



# Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2; tel. (017) 85 80 480 w. 424 w godz. 8<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup>

NIP 813-33-27-678 ; e-mail : [pzrsm@vp.pl](mailto:pzrsm@vp.pl), [www.pzrsm.pl](http://www.pzrsm.pl)

Bank Pekao S.A. 44 1240 4751 1111 0011 0051 3498

PZR – 13/30/23

Rzeszów, 15 czerwca 2023 r.

## **PZRSM OFERUJE**

• *przeprowadzanie lustracji,*

• *opracowanie statutów, regulaminów,*

• *szkolenia związane z zarządzaniem spółdzielniami i nieruchomościami,*

• *doradztwo organizacyjne i prawne adresowane do spółdzielni mieszkaniowych*

**Sz.P.**

**Tomasz Grodzki**

**Marszałek Senatu RP**

ul. Wiejska 6/8

00-902 Warszawa

Szanowny Panie Marszałku,

w dniu 27 maja 2021r. skierowano do Pana projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk oznaczony numerem 413), podpisany przez kilkunastu senatorów, których reprezentantem została Pani Lidia Staroń. Nie jest żadną tajemnicą, że Pani Senator od wielu lat podejmuje działania, które pod pretekstem usprawnienia działalności spółdzielni mieszkaniowych i rzekomej ochrony członków, zmierzają mają w istocie do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych jako uczestników obrotu gospodarczego, pogarszając jednocześnie sytuację samych członków spółdzielni.

Pragnę nadmienić, że każda kolejna nowelizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w uzasadnieniu podnosi, że uchwalenie nowych przepisów poprawi sytuację członków i sprawi, że posiadać będą większe prawa niż przed jej uchwaleniem. Tymczasem kolejne nieprzemysłane zmiany tej ustawy nie tylko nie poprawiają sytuacji członków, ale wprowadzają chaos i niepewność prawną, a przy tym zwiększają koszty funkcjonowania organizacji spółdzielczych, które muszą ponosić członkowie tych organizacji, gdyż spółdzielnie nie mają własnych środków, z których mogłyby pokryć dodatkowe wydatki związane z koniecznością dokonywania zmian i dostosowania swojego działania i obowiązującego statutu do nowych, zmienianych tak często przepisów.

Należy pamiętać, że majątek spółdzielni jest, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, prywatną własnością członków spółdzielni, a to zasadniczo członkowie, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponoszą wszelkie koszty związane z działalnością spółdzielni, a nie osoby, które te niezbyt przemyślane pomysły chcą wprowadzić.

Z tego względu zwracam się do Pana Marszałka z apelem, by przy procedowaniu kolejnej nowelizacji ustawodawca wykazał się wielką rozważą, mając na uwadze, że kolejne nieprzemysłane nowelizacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, systematycznie pogarszają sytuację jej członków, jak również samych organizacji spółdzielczych. Wzrost kosztów funkcjonowania spółdzielni wskutek wzrostu płacy minimalnej, zwiększenie kosztów usług świadczonych przez usługobiorców na rzecz spółdzielni, opłat za energię oraz ciepło dostarczane do budynków, jak również kosztów

będących następstwem nakładania na spółdzielnie dodatkowych obowiązków, przy jednoczesnym ograniczeniu źródeł ich finansowania, zagraża stabilnemu funkcjonowaniu tych podmiotów oraz pogarsza ich konkurencyjność na rynku. Należy w tym miejscu przypomnieć, że to właśnie spółdzielnie mieszkaniowe, bez rzetelnego, merytorycznego uzasadnienia, a przy tym z naruszeniem zasady proporcjonalności uchwalanych przepisów i równości wobec prawa, począwszy od 2017 r. zostały pozbawione możliwości żądania od swoich członków wpisowego oraz udziałów, które są jednym z filarów tworzenia stabilnych warunków finansowania działalności innych spółdzielni oraz spółek kapitałowych. Niewątpliwie jest to jeden z wielu przykładów dyskryminacji spółdzielni, jako uczestników obrotu gospodarczego. Jednocześnie należy pamiętać, że pogorszenie sytuacji finansowej spółdzielni może spowodować zaprzestanie spłaty zaciągniętych przez nią zobowiązań, a w konsekwencji upadłość spółdzielni, co niesie poważne, negatywne konsekwencje, nie tylko dla usługobiorców spółdzielni oraz jej kontrahentów, ale także pracowników spółdzielni w niej zatrudnionych, a przede wszystkim dla samych jej członków.

W tym miejscu należy przypomnieć, że przedmiotowy senacki projekt zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk 413), jest pokłosiem wydania przez Trybunał Konstytucyjny w dniu 10 czerwca 2020r. orzeczenia w sprawie K 3/19, w którym stwierdzono, że art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596 ) jest niezgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 w związku z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W konsekwencji przedmiotowa nowelizacja zmierzać ma do naprawy błędów będących następstwem uchwalenia przez parlament wyżej wspomnianej nowelizacji, która weszła w życie w dniu 9 września 2017r. Warto przypomnieć, na co zwrócił uwagę Rzecznik Praw Obywatelskich: ***Spółdzielnie te stanęły przed groźbą likwidacji, zaś mieszkańcom groziło przejęcie zarządzania domami przez podmioty komercyjne.*** Podobnie należy ocenić sytuację członków posiadających lokale mieszkalne w budynkach zlokalizowanych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których autorami są m.in. osoby pracujące nad przedmiotowym projektem (Druk 413) nie mają w istocie na celu poprawę sytuacji członków, lecz mają na celu pogorszenie warunków funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, osłabienie źródeł ich finansowania, a w konsekwencji likwidację spółdzielni mieszkaniowych.

Należy przy tym zwrócić uwagę, że sposób procedowania nad projektem ustawy, która ostatecznie weszła w życie w dniu 9 września 2017r., stanowił jaskrawy przykład braku poprawnej legislacji, urągający wszelkim standardom demokratycznego państwa prawnego, naruszając zasadę zaufania do państwa i prawa. Wskazać bowiem należy, że projekt przygotowywany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, zawarty w Druku Sejmowym Nr 1624, który zasadniczo należało ocenić pozytywnie, został w izbie wyższej parlamentu zmieniony tak dalece, że zupełnie odbiegał od pierwotnej jego wersji.

Z powyższego wynika, że nieprzemysłane zmiany, zgłaszane ad hoc przez posłów lub senatorów, bez głębszego przemyślenia w kontekście całej treści ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy prawo spółdzielcze oraz bez analizy konsekwencji jakie niosą w stosunku do członków, jak również samych spółdzielni, zwłaszcza w kontekście kosztów ich wprowadzenia,

skutkują bądź to pogorszeniem sytuacji członków, bądź pogorszeniem warunków funkcjonowania samych spółdzielni.

Z tego względu kieruję do Pana Marszałka apel by po raz kolejny nie popełnić tego błędu. Należy zważyć, że do końca kadencji sejmku pozostało raptem kilka miesięcy, a zatem na opracowanie i uchwalenie przedmiotowych, tak daleko idących zmian pozostało niewiele czasu. W konsekwencji przepisy te po raz kolejnych opracowywane i uchwalane będą w pośpiechu i bez głębokiego rozważenia konsekwencji jakie wiążą się z ich uchwaleniem. Tutaj należy dodatkowo zaznaczyć, że zasadnicza część obecnie istniejących w Polsce lokali mieszkalnych została zbudowana przez spółdzielnie mieszkaniowe. To te właśnie podmioty przez dziesiątki lat realizowały marzenia Polaków o uzyskaniu prawa do własnego mieszkania. W Polsce funkcjonuje obecnie blisko 3500 spółdzielni mieszkaniowych, w których zasobach mieszka blisko 10 mln ludzi! Z tego względu przy opracowywaniu i procedowaniu zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy prawo spółdzielcze należy zawsze pamiętać, że jakość tych przepisów rzutuje na więcej niż ¼ populacji naszego kraju, a z tego względu powinna być niezwykle wnikliwie przeanalizowana.

Mając na uwadze skalę zasobu mieszkaniowego jakim zarządzają spółdzielnie mieszkaniowe oraz rzeszę należących do nich członków należy uświadomić sobie, że wśród tak dużej liczby tych podmiotów, ich pracowników oraz członków spółdzielni, powstawać będą spory prawne, osobowe, kompetencyjne. Wśród wielu milionów członków z pewnością mogą trafić się setki, bądź nawet tysiące osób niezadowolonych z działania tej bądź innej spółdzielni, członków zarządu lub rad nadzorczych, których głos dzięki prasie lub telewizji może być bardziej słyszalny, niż pozostałej grupy członków spółdzielni, którym konflikty ze spółdzielnią są obce i którzy są zadowoleni ze sposobu i jakości świadczonych przez nią usług.

Należy podkreślić, że ewentualne spory w razie ich powstania powinny być rozstrzygane przez niezależne sądy cywilne a także karne. Nie jest rolą ustawodawcy tworzenie kazuistycznych przepisów, na podstawie negatywnych doświadczeń członków kilku bądź nawet kilkunastu spółdzielni, gdyż należy pamiętać, że ustawodawca musi ważyć proporcjonalność i skutki proponowanych zmian przepisów ustawy, gdyż oddziaływać one będą na wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe i wszystkich jej członków.

W tym miejscu odnosząc się do uzasadnienia samego projektu ustawy, należy z przykrością stwierdzić, że jego treść nie odpowiada standardom uzasadnienia projektu ustawy, jakie wynikają z art. 77 ust. 2 Regulaminu Senatu, zwłaszcza w kontekście pkt 2 i 4 tego ustępu. Na marginesie należy zaznaczyć, że jest zdumiewające, że tak wielu znamienitych senatorów podpisało się pod tak uzasadnionym projektem, który wbrew treści wspomnianego wyżej artykułu, nie zawiera przedstawienia rzeczywistego stanu w dziedzinie, która ma zostać uregulowana, jak również nie wyjaśnia oczekiwanych skutków społecznych, gospodarczych, finansowych i prawnych, jakie zwiążą się z uchwaleniem proponowanych zmian.

Uzasadnienie projektu, co były sygnalizowane w niektórych opiniach do tego projektu, stawia gołosłowne, niczym nieoparte tezy, opiera się na ogólnikach i doniesieniach medialnych, przypominając bardziej fragment artykułu z gazety „Fakt”, a nie merytoryczny opis stanu faktycznego w dziedzinie, która ma zostać uregulowana. By można było mówić o rzeczowym uzasadnieniu,

spełniającym standardy wynikające z art. 77 ust. 2 pkt 2 Regulaminu Senatu projekt powinien odwoływać się chociażby do rządowych danych statystycznych w zakresie kontroli przeprowadzonych w spółdzielniach oraz ilości skarg i wniosków kierowanych w tej sprawie do organów władzy publicznej. Uzasadnienie powinno przynajmniej nawiązywać do ilości toczących się postępowań sądowych oraz statystyk rozstrzygnięć w tych sprawach, które zapadają w obszarach, które rzekomo są tak poważnym problemem, że wymagają interwencji ustawodawcy. W końcu zasadne byłoby odwołanie się do ilości toczących się postępowań karnych oraz orzeczeń skazujących zapadłych w sprawach dotyczących organów zarządzających spółdzielniami. W uzasadnieniu brak jest jakichkolwiek danych w tym zakresie.

Należy zaznaczyć, że już we wstępie uzasadnienia projektu ustawy, co jest rzeczą niespotykaną, autor polemizuje z wykładnią art. 4 ustawy zmieniającej z 2017r. dokonywaną przez sądy powszechne i dokonuje jej oceny: „*W sposób nieoczekiwany wykształciła się jego niezasadna interpretacja*”. Co więcej autor uzasadnienia kategorycznie wskazuje w tym względzie, że wg jego interpretacji członkowie, którzy otrzymali przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie nienależącym do spółdzielni nie utracili członkostwa w spółdzielni na skutek nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Ma to jak się wydaje stanowić uzasadnienie dla treści art. 5 ustawy nowelizującej, która stanowi, że członkowie Ci zachowują członkostwo w spółdzielni od dnia 9 września 2017r. do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej. Jest to o tyle zdumiewające, że stanowisko to jest oczywiście sprzeczne z treścią wyroku Trybunał Konstytucyjnego 3/19, który wyraźnie stwierdził że osoby te utraciły członkostwo w spółdzielni. Jednocześnie takie rozwiązanie, wbrew twierdzeniom uzasadnienia, jest jaskrawym przykładem działania prawa wstecz, a przy czym nie bierze pod uwagę, konsekwencji jakie niesie dla spółdzielni, tak nieprzemysłane rozwiązanie. Wszak w tym okresie, skoro zgodnie z przepisami ustawy, osoby te były jednak członkami spółdzielni, należałoby wyciągnąć wniosek, że przysługiwały im w tym okresie, jako członkom określone uprawnienia, jak choćby prawo do korzystania z udziału w nadwyżce bilansowej, bądź prawo kwestionowania uchwał walnego zgromadzenia zapadłe w tym okresie, skoro bezpodstawnie zostali pobawieni prawa do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Powyższe roszczenia mogą być dochodzone przez członka przed sądem, a konsekwencje rozstrzygnięć w tym przedmiocie poniesie spółdzielnia, a zatem pozostali członkowie spółdzielni.

Autorowi uzasadnienia brakło jak widać wyobraźni do rozważenia tej kwestii, bowiem w uzasadnieniu brak jest analizy skutków, jakie przyjęcie takiego rozwiązania, niesie dla spółdzielni i jej członków. Warto nadto odnotować, że w dalszej części uzasadnienia, jej autor ocenia także inne orzeczenia, w tym Sądu Najwyższego, dokonując ich krytycznej oceny.

W tym kontekście należy zaznaczyć, że tego typu sformułowania nie powinny być formułowane w uzasadnieniu projektu jakiegokolwiek rangi, a zwłaszcza ustawowej, które w tym zakresie sprowadza się do polemiki i kwestionowania zarówno orzeczeń sądów powszechnych, jak również Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego.

W dalszej kolejności należy zwrócić uwagę, że dla uzasadnienia tak daleko idących zmian, które tak głęboko ingerują w zasadę samorządności spółdzielczej autor uzasadnienia posługuje się następującymi zwrotami: „*Od lat dochodzi do nadużyć ze strony władz spółdzielni mieszkaniowych,*

w szczególności polegających na odmawianiu członkom spółdzielni, a więc bezpośrednio zainteresowanym, dostępu do dokumentów, rzutujących przecież na wysokość ponoszonych przez tych członków opłat”. Należy zadać pytanie w oparciu o co i na jakiej podstawie autor uzasadnienia postawił taką tezę, zwłaszcza że w uwagach przekazanych przez RPO do projektu ustawy wynika okoliczność wprost przeciwna, gdyż Rzecznik wskazuje, że od lat nie wpływają już do niego skargi w tym przedmiocie, związane z rzekomą odmową udostępnienia dokumentów przez spółdzielnie.

Autor uzasadnienia na poparcie swoich tez nie odwołuje się także i nie podaje ilości toczących się postępowań sądowych, których przedmiotem byłaby odmowa udostępniania dokumentów przez spółdzielnie, a dopiero ich zestawienie przy uwzględnieniu ilości spółdzielni mieszkaniowych w Polsce oraz liczby ich członków, pozwoliłoby na ocenę, czy jest to problem na tyle istotny, że wymaga tak daleko posuniętej interwencji ustawodawcy, która pozbawia spółdzielnie tajemnicy przedsiębiorstwa, nakłada na każdą spółdzielnię, w tym nawet jednobudynkową, zamieszkałą przykładowo przez starsze osoby, obowiązek prowadzenia strony internetowej.

W kontekście powyższego autor uzasadnienia zdaje się nie bierze pod uwagę, że spółdzielnie mieszkaniowe, w określonych przypadkach mają ustawowo zagwarantowane prawo odmowy dostępu do dokumentów, a przy tym zezwalając członkom spółdzielni na możliwość samodzielnego fotografowania wszystkich dokumentów ponosiłyby odpowiedzialność, za naruszenie ochrony danych osobowych w nich zawartych, na co zwracał uwagę Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych w uwagach do projektu ustawy.

W dalszej kolejności autor uzasadnienia stwierdza: „*Rada nadzorcza wybierana jest co prawda przez walne zgromadzenie, ale sposób organizacji tych zebrań w dużych spółdzielniach budzi od lat ogromne zastrzeżenia. Dochodzi do licznych nadużyć. Zebrania celowo wyznaczane są w czasie najmniej dogodnym dla członków spółdzielni (np. w długie weekendy, w okresie ważnych wydarzeń sportowych. Same zebrania są często świadomie przeciągane. (...) Dzisiaj wiele dużych spółdzielni mieszkaniowych to udzielne księstwa prezesów spółdzielni wyjęte faktycznie nie tylko spod jakiegokolwiek kontroli, ale co gorsza wręcz jurysdykcji. (...) Kontrola sprawowana przez organy państwa jest iluzoryczna. Dopóki bowiem nie ma podejrzania, że doszło do popełnienia przestępstwa, np. przez członków zarządu, nie ma realnej możliwości wszczęcia i prowadzenia jakiegokolwiek postępowania karnego.*”

Ponownie należy zadać pytanie, na jakiej podstawie, zwłaszcza w kontekście wielości spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, autor uzasadnienia stawia takie generalne tezy i opinie? Czy takie uzasadnienie projektu ustawy stanowi, jak wymaga tego art. 77 ust. 1 pkt 2 Regulaminu Senatu merytoryczny opis stanu faktycznego w dziedzinie, która ma zostać uregulowana?

Błędem zatem jest dokonywanie tak daleko idących zmian, jakie ujęte zostały na druku nr 413, na podstawie rzekomych nieprawidłowości istniejących w spółdzielniach mieszkaniowych, w sytuacji, gdy uzasadnienie jest w tym względzie gołosłowne i nie opisuje stanu faktycznego, który dawałby podstawę do rozważania zmian w tym zakresie, a odwołuje się do rzekomych nieprawidłowości w bliżej nieokreślonych spółdzielniach mieszkaniowych.

Zaznaczyć należy, że spółdzielnie mieszkaniowe zgodnie z przepisami ustawy poddawane są kontroli prowadzonej przez siebie działalności. Ponadto zasadniczo każde działanie lub zaniechanie

spółdzielni w stosunku do członka, może być przedmiotem kontroli sądu cywilnego w następstwie złożenia skargi lub wniosku do sądu przez członka. Ponadto członkowi spółdzielni, jak każdemu innemu obywatelowi przysługuje prawo złożenia zawiadomienia do organów ścigania w przypadku uzyskania uzasadnionego podejrzenia popełnienia przestępstwa przez organy zarządzające spółdzielnią, biorąc jednocześnie pod uwagę konsekwencje związane z niesłusznym oskarżeniem. Ponadto ustawa określa uprawnienia członka spółdzielni, jak choćby w przypadku braku zwołania walnego zgromadzenia członków spółdzielni, w przypadku gdy zarząd nie zwołuje tego zgromadzenia w przypadkach wskazanych w ustawie.

Brak jest zatem podstaw do zaakceptowania stanowiska, ujętego w uzasadnieniu do projektu ustawy, jakoby prawa członków spółdzielni w obowiązującym stanie prawnym nie były prawidłowo chronione. Jednocześnie w sytuacji, gdy członkowie spółdzielni nie korzystają z przysługujących im i zagwarantowanych ustawowo uprawnień, jak choćby z prawa do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu, nie jest rolą ustawodawcy uchwalanie rozwiązań, które rzekomo chcąc poprawić ich sytuację, doprowadzą do paraliżu decyzyjnego spółdzielni mieszkaniowych, bądź z naruszeniem zasady proporcjonalności, przenoszą na spółdzielnię nieuzasadnione ryzyko, lub generują koszty, których konsekwencje poniosą wszyscy członkowie spółdzielni w każdej spółdzielni mieszkaniowej.

Należy zaznaczyć, że naczelną zasadą ruchu spółdzielczego jest zasada samorządności spółdzielczej. Wynika to zarówno z ujętej w art. 58 ust. 1 Konstytucji wolności zrzeszania się, jak również z art. 5 ustawy prawo spółdzielcze. Z którego wynika, że spółdzielnie, jako podmioty prywatne, niedysponujące majątkiem publicznym, mają konstytucyjnie i ustawowo zagwarantowane prawo do samodzielnego określania podstaw swojego działania. Brak jest w tym kontekście merytorycznego uzasadnienia do tak daleko idącego wkroczenia ustawodawcy w sferę wolności członków i narzucania im określonych rozwiązań. Członkom przysługuje prawo zarówno uchwalenia statutu, jak i uchwalania zmian tego statutu. Ponadto przedmiotowe uchwały mogą podlegać kontroli pod kątem ich zgodności z prawem, jak również pod kątem naruszenia praw członków i zgodności z dobrymi obyczajami, poprzez ich zaskarżenie do sądu powszechnego. Już w obowiązującym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe znajdują się w sytuacji gorszej niż spółdzielnie innego rodzaju, bowiem wyłącznie w stosunku do tych spółdzielni ustawodawca określił odrębne i kazuistyczne przepisy w zakresie organizacji walnego zgromadzenia (art. 8<sup>3</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), pozbawiając je możliwości regulacji tych kwestii w statucie, jak również odrębnie uregulował kwestię dostępu do informacji (art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Należy podkreślić, że pozostawienie członkom spółdzielni swobody w zakresie określenia zasad organizacji spółdzielni w statutach jest ze wszech miar zasadne, bowiem spośród kilku tysięcy spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, są spółdzielnie jedno lub kilkubudynkowe, liczące kilkunastu do kilkuset członków, a są także spółdzielnie liczące kilkaset budynków, w których zamieszkuje kilkanaście tysięcy członków. Nie sposób zatem, jak przyjął to ustawodawca, by do takich spółdzielni stosować te same zasady, poprzez ich kazuistyczne określenie w ustawie, lecz pozostawienie członkom spółdzielni swobody w zakresie określenia zasad organizacji własnego działania, wyboru organów i sposobu podejmowania uchwał. Na marginesie należy w tym kontekście zauważyć, że zgodnie z art. 37 ustawy prawo spółdzielcze, członkowie spółdzielni innych niż mieszkaniowe mają prawo zastąpić walne zgromadzenie członków

zebraniem przedstawicieli. Spółdzielnie mieszkaniowe pod pretekstem „poprawy sytuacji członków”, zostały tej możliwości pozbawione. Tymczasem poprzez wybór swojego reprezentanta na zebraniach grup członkowskich, który odpowiadał przed osobami, przez które został wybrany, członek spółdzielni mógł realnie uczestniczyć w podejmowaniu uchwał w spółdzielni. Wskutek wprowadzenia demokracji bezpośredniej i pozbawienia spółdzielni mieszkaniowych możliwości organizowania zebrań przedstawicieli doszło do pogorszenia sytuacji członków, którzy z uwagi na niską frekwencję na walnych zgromadzeniach, zasadniczo przestali brać udział w podejmowaniu uchwał.

Ponadto, w przypadku większych spółdzielni i konieczności podziału Walnego Zgromadzenia na części, doszło do wykreowania nowych problemów, trudności w podejmowaniu uchwał, a przede wszystkim zwiększeniu kosztów organizacji walnych zgromadzeń, które to koszty muszą ponosić członkowie spółdzielni. Jest to jeden z wielu przykładów, gdy pod pretekstem poprawy sytuacji członków spółdzielni, w istocie dokonuje się jej pogorszenia, a kolejne nowelizacje (kwestia pełnomocników na walnych zgromadzeniach) usiłują nieudolnie naprawić błędy poprzednich nowelizacji, doprowadzając do jeszcze większego chaosu prawnego.

W tym miejscu należy zgłosić postulat, natury ogólnej, **by w spółdzielniach mieszkaniowych została przywrócona możliwość organizacji zebrań przedstawicieli poprzez umożliwienie członkom spółdzielni uregulowanie tej kwestii w statucie**, co stanowić będzie realizację zasady samorządności spółdzielczej i pozostawi członkom spółdzielni decyzję co do sposobu obradowania najwyższego organu spółdzielni.

Po tych uwagach natury ogólnej należy odnieść się do niektórych z projektowanych zmian, ze szczególnym uwypukleniem konsekwencji ich uchwalenia, której to analizie brakło w uzasadnieniu do projektu ustawy. Nie budzi bowiem wątpliwości, że przyjęcie rozwiązań ujętych w druku 413 doprowadzi do paraliżu spółdzielni mieszkaniowych i uniemożliwi realizację przez te podmioty ustawowych obowiązków, a to zarządzania zasobami mieszkaniowymi. W tym kontekście gruntownej i szczegółowej analizie wymaga treść uwag zgłoszonych do przedmiotowego projektu przez spółdzielnie, Krajową Radę Spółdzielczą, związki rewizyjne, Rzecznika Prawy Obywatelskich oraz pozostałe podmioty, które w całości należy poprzeć, gdyż od strony praktycznej wskazują one szereg zagrożeń, oraz analizę skutków finansowych i gospodarczych jakie niesienie ze sobą uchwalenie tych przepisów dla spółdzielni mieszkaniowych i jej członków.

1. Zdaniem projektodawców należy uregulować kwestię głosowania nad uchwałami osób, które z różnych względów nie mogą uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia, poprzez wprowadzenie rozwiązania, które umożliwiłoby głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. Projekt pomija, że w obecnie obowiązującym stanie prawnym rozwiązanie to już funkcjonuje w art. 36 § 9 – 13 ustawy prawo spółdzielcze, które to przepisy, na podstawie odwołania ujętego w art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stosuje się odpowiednio do tych podmiotów. Co więcej, w przeciwieństwie do art. 36 § 9 ustawy prawo spółdzielcze, który zakłada, że taki tryb głosowania może zostać zarządzony przez Zarząd lub Radę Nadzorczą, projekt zakłada, że żądanie takie może zgłosić nawet jeden członek spółdzielni i to nawet na 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Autorzy projektu pomijają kwestię, że samo zapewnienie takiej możliwości wiązać

się będzie z konsekwencją poniesienia określonych, niekiedy znacznych wydatków związanych z zakupem odpowiedniego oprogramowania i sprzętu, które będą musiały być poniesione przez członków spółdzielni. Nie wydaje się zatem za racjonalne, by nawet żądanie jednego członka powinno rodzić konieczność ich poniesienia ze skutkiem dla pozostałych członków. Odrębną kwestią jest możliwość faktycznej weryfikacji osoby będącej członkiem, sposobu zabierania głosu na walnym zgromadzeniu i uczestnictwa takiej osoby w obradach walnego zgromadzenia i udzielania mu głosu. Kwestie te mają niebagatelne znaczenie, gdyż ewentualne zarzuty w tym przedmiocie mogą być podstawą zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia do sądu oraz jej uchylenia ze skutkiem dla spółdzielni i jej członków. Należy przy tym zdać sobie sprawę jak dopuszczenie dualizmu obradowania w tym przedmiocie wpłynie na sprawność prowadzenia obrad, co jest o tyle znamienne, że uzasadnienie projektu zarzuca zarządom spółdzielni celowe ich przedłużanie. Projekt nie odpowiada także na pytanie co w przypadku, gdy żądanie o którym mowa w tym przepisie zgłosi pełnomocnik członka. Procedowane przepisy to jeden z przykładów stanowienia prawa, którego nieprzemyślane uchwalenie kreować będzie nowe problemy i obniżać sprawność funkcjonowania spółdzielni oraz zwiększać ryzyko kwestionowania uchwał podejmowanych na walnym zgromadzeniu.

2. Należy zakwestionować propozycję usprawnienia działalności spółdzielni poprzez wprowadzenie obligatoryjnego wyboru członków zarządu przez walne zgromadzenie oraz wprowadzenie kadencyjności członków zarządu. W tym kontekście podnosimy, że obecnie obowiązujące regulacje ustawowe, zgodnie z **zasadą samorządności spółdzielczej** o której była mowa wyżej, przewidują, że kwestie sposobu wyboru członków zarządu pozostawiono materii statutowej, która dopuszcza ich wybór zarówno przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie, **o czym powinni decydować członkowie spółdzielni w statutach każdej spółdzielni do której należą**. Ponadto przepisy ustawy prawo spółdzielcze nie przewidują kadencyjności członków zarządu w spółdzielniach, a zatem projektowana nowelizacja, zamierza wprowadzić kolejną już, szczególną regulację wyłącznie w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, która pozostawać będzie w sprzeczności z ogólnymi zasadami prawa spółdzielczego oraz zasadą samorządności i autonomii spółdzielczej, stanowiąc nadmierną ingerencję ustawodawcy w obszar, który powinien zostać pozostawiony do uregulowania bezpośrednio członkom spółdzielni, posiadającym już w obecnym stanie prawnym możliwość sposobu wyboru członków zarządu, w tym także bezpośrednio przez walne zgromadzenie. Ponadto należy zwrócić uwagę, że obecnie obowiązujące przepisy pozostawiają materii statutowej kwestię określenia sposobu odwołania członków zarządu, także bezpośrednio przez walne zgromadzenie. Co więcej, na podstawie art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z art. 49 § 4 ustawy prawo spółdzielcze walne zgromadzenie może odwołać tych członków zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (art. 38 § 1 pkt 2), niezależnie od tego, który organ stosownie do postanowień statutu wybiera członków zarządu. Z powyższego wynika, że w obecnym stanie prawnym członkowie spółdzielni mają realny wpływ na sposób wyboru oraz czas sprawowania mandatu przez członków zarządu, w szczególności podjęcia uchwały o nieudzieleniu absolutorium oraz o odwołaniu członków zarządu. Wprowadzenie kadencyjności członków zarządu spółdzielni oraz ich obligatoryjnego



wyboru przez walne zgromadzenie może doprowadzić wbrew założeniom projektodawców do istotnego obniżenia jakości zarządzania w spółdzielniach, braku stabilności w zarządzaniu, a przede wszystkim wywoływaniem konfliktów związanych z organizacją kolejnych wyborów i prowadzenia niejednokrotnie tzw. brudnych kampanii przeciwko sprawującym funkcję członkom zarządu przez osoby kandydujące na to stanowisko, co niejednokrotnie ma miejsce przy organizacji wyborów. W uzasadnieniu projektu ustawy wskazuje się, że wybór członków zarządu ma być dokonywany na wzór wyborów powszechnych do sejmu. Absurdalność tej propozycji, by w podmiotach prywatnych, jakimi są spółdzielnie mieszkaniowe dokonywano wyboru organów zarządzających na podobieństwo władzy ustawodawczej na poziomie krajowym, jest niespotykana i nie znajduje analogii w odniesieniu do innych uczestników obrotu gospodarczego. Tytułem przykładu należy wskazać, że o ile można dopuścić wybór członków zarządu przez udziałowców w spółce z o.o., trudno wyobrazić sobie, by w przypadku spółki akcyjnej, gdy liczba jej udziałowców przekroczyłaby 500, wybór członków zarządu tej spółki byłby dokonywany przez udziałowców w wyborach, na podobieństwo wyborów powszechnych do Sejmu. Nietrudno się domyślić, że taka spółka utraciłaby zdolność działania, co szybko doprowadziłoby do pogorszenia choćby jej konkurencyjności, zwiększyłoby koszty działania i w efekcie doprowadziłoby do jej likwidacji. Taki jest niewątpliwie rzeczywisty cel procedowanych zmian. Spółdzielnie jako prywatne podmioty obrotu gospodarczego muszą posiadać nieprzerwaną ciągłość stabilnego zarządzania, by mogły sprawnie reagować na zmieniające się otoczenie prawne i gospodarcze. Wprowadzenie wyborów członków zarządu na podobieństwo wyborów powszechnych, konieczność powoływania spółdzielczej komisji wyborczej, obwodowych komisji wyborczych, komitetów znacznie wydłuży samą procedurę wyboru, generować będzie wątpliwości interpretacyjne, choćby tylko z uwagi na kazuistyczność proponowanych przepisów. Odrębną kwestią jest skład nowo powołanych organów, a to spółdzielczej komisji wyborczej i liczbę obwodowych komisji wyborczych w większych spółdzielniach, a to do takich spółdzielni przedmiotowe przepisy miałyby mieć zastosowanie. Zaznaczyć należy, że w projekcie wskazano, że członkowie spółdzielczej komisji wyborczej, byłiby powoływani z każdego budynku. Zważywszy, że wybory te organizuje się w przypadku, gdy liczba członków przekracza 500, nietrudno wyobrazić sobie, że taka komisja składałaby się z kilkunastu osób, a w przypadku większych spółdzielni taki organ liczyłby kilkaset osób. Trudno o bardziej jaskrawy przykład przepisów, które skutkować będą całkowitym paraliżem tego podmiotu. Należy zaznaczyć, że w projekcie wskazano, że: *Zarząd zapewnia techniczno-materialne warunki pracy spółdzielczej komisji wyborczej oraz obwodowych komisji wyborczych*. Należy zdać sobie sprawę, co było wielokrotnie sygnalizowane wcześniej, że w istocie koszty funkcjonowania takich podmiotów ponoszą sami członkowie, gdyż to nie zarząd zapewni techniczno – materialne warunki pracy tych komisji, lecz sami członkowie, czego następstwem będzie zwiększenie kosztów funkcjonowania spółdzielni, co przełoży się bezpośrednio na opłaty za lokale, skutkując ich podwyższeniem. Szereg organizacji spółdzielczych, jak również Rzecznik Praw Obywatelskich zgłaszało w tym zakresie szereg uwag do tak określonego sposobu wyboru członków zarządu, zwracając uwagę, że przepisy te są tak kazuistyczne i skomplikowane, że w istocie, nie są możliwe do zastosowania. Do tego należy podkreślić, że w projekcie wskazano bardzo krótki termin vacatio

legis wynoszący tylko 14 dni oraz bardzo krótki czas na wprowadzenie tak daleko idących zmian do statutu. Co więcej, ich niewykonanie zostało obwarowane sankcją karną dla zarządów spółdzielni, co jest rzeczą niespotykaną przy uchwalaniu nowelizacji ustaw.

3. Ustosunkowując się do kwestii rozszerzenia uprawnień członka związanych z dostępem do dokumentów, które spółdzielnia zobowiązana jest udostępnić należy zwrócić uwagę, że już w obecnie obowiązującym stanie prawnym, w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych istnieje regulacja szczególna w tym zakresie. Zgodnie z art. 8<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Stwierdzić zatem należy, że w obecnym stanie prawnym prawo dostępu członków spółdzielni do dokumentów, uregulowane jest bardzo szeroko. Co istotne, w przypadku odmowy udostępnienia tych dokumentów, członek spółdzielni może wystąpić ze stosownym powództwem do sądu powszechnego. Brak jest zatem uzasadnienia by dodatkowo rozszerzać obowiązek informacyjny, zwłaszcza w sytuacji, gdy żądane dokumenty mogą zawierać dane osobowe osób trzecich, jak również inne informacje, które mogą być wykorzystywane przez członków spółdzielni w prowadzeniu działalności konkurencyjnej w stosunku do spółdzielni. W tym kontekście łatwo wyobrazić sobie sytuację, w której członek spółdzielni prowadzący działalność deweloperską lub w zakresie zarządzania nieruchomościami, bądź zatrudniony w takim podmiocie występuje z wnioskiem o udostępnienie dokumentów, w tym umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, dzięki czemu uzyskuje on, bądź podmiot go zatrudniający nieuzasadnioną przewagę konkurencyjną nad spółdzielnią. Nie należy także tracić z pola widzenia, bazując na podstawie dotychczasowej praktyki związanej z funkcjonowaniem tego przepisu, faktu że niejednokrotnie jest on nadużywany, bo z wnioskami występują osoby pozostające z różnych względów w wieloletnim konflikcie ze spółdzielnią, bądź tzw. piniacze, którzy poprzez wielokrotne składanie wniosków tej samej treści lub np. żądające wszystkich umów zawartych z osobami trzecimi do kilku lat wstecz, istotnie angażują pracowników spółdzielni, co uniemożliwia im załatwianie innych spraw i wykonywania bieżących obowiązków. Pamiętać należy, że projekt zakłada, że członek nie może ponosić kosztów związanych z odszukaniem dokumentów, a zatem koszty te poniesie spółdzielnia, a zatem wszyscy jej członkowie, gdyż rodzić to będzie konieczność zatrudnienia dodatkowych pracowników lub pogorszeniu ulegnie jakość obsługi, gdyż pracownicy realizują wnioski o dostęp do dokumentów, nie będą mogli wykonywać w tym czasie innych zadań.
4. Ustosunkowując się z kolei do kwestii obowiązkowego prowadzenia strony internetowej należy zwrócić uwagę, że już w obecnie obowiązującym stanie prawnym spółdzielnia taką stronę może prowadzić, niemniej w przypadku zwłaszcza mniejszych spółdzielni wdrożenie tego rozwiązania w istotny sposób podniosłoby koszty działalności, które w konsekwencji poniosą członkowie spółdzielni. W projektowanym rozwiązaniu przewiduje się, że członkowie będą mogli podjąć decyzję, w drodze zmiany statutu, że prowadzenie strony internetowej nie jest obowiązkowe. Projektowane rozwiązanie w istocie zatem w żaden sposób nie zmienia stanu prawnego, ani nie

poprawia sytuacji członków spółdzielni, a jedynie skutkować będzie koniecznością wykonania dodatkowych czynności związanych z ewentualną zmianą statutu oraz koniecznością poniesienia kosztów zarejestrowania zmiany statutu przy złożeniu wniosku do sądu rejestrowego. Z tego względu należy je uznać w całości za chybione, a w konsekwencji zbędne.

5. W zakresie wprowadzania dodatkowej odpowiedzialności karnej członków zarządu za uchybienia określone w projekcie, należy zwrócić uwagę, że już w obowiązującym porządku prawnym istnieje odpowiedzialność karna takich osób, na zasadach jakie obowiązują inne podmioty obrotu gospodarczego i brak jest w projekcie uzasadnienia merytorycznego dla uchwalania projektowanych przepisów tym zakresie. Z tego względu należy podzielić w całości zastrzeżenia jakie w tym przedmiocie zgłaszały organizacje spółdzielcze oraz Rzecznik Praw Obywatelskich w uwagach do projektu ustawy na etapie prowadzonych konsultacji.

Mając jednocześnie na uwadze planowaną nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w naszej ocenie należałoby rozważyć ponowną ocenę części rozwiązań, które weszły w życie w dniu 9 września 2017 r., i które jak wskazano wyżej zostały uchwalone z naruszeniem zasad poprawnej legislacji i bez należytego przemyślenia, wskutek dodania przez izbę wyższą parlamentu szeregu poprawek, które całkowicie wypaczyły sens dokonanej nowelizacji. W naszej ocenie należałoby zatem rozważyć całkowite odejście od zasady automatycznego nabywania członkostwa z chwilą uzyskania prawa do lokalu, z tym zastrzeżeniem, że prawo do uzyskania członkostwa w spółdzielni powinno przysługiwać wyłącznie osobom, które posiadają prawo do lokalu ekspektatywę tego prawa, bądź z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następcom prawnym, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n. lub spółdzielnia nie przysuguje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu oraz umożliwienie uzyskania członkostwa w spółdzielni przez tzw. członków oczekujących. Podkreślenia wymaga, że w pierwotnej wersji projektu, o którym była mowa wyżej, którego celem było przede wszystkim dostosowanie przepisów ustawy m.in do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 lutego 2015r. (sygn. akt K 60/13), projektodawcy przyjęli, że członkami spółdzielni mogą być osoby, które związane są określonym węzłem prawnym ze spółdzielnią, poprzez posiadanie prawa do lokalu lub jego ekspektatywy.

Podkreślenia wymaga, że Rzecznik Praw Obywatelskich wielokrotnie zwracał uwagę, że art. 4 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w nieadekwatny sposób realizuje założenia wynikającego ze wspomnianego wyżej wyroku TK, prowadząc w istocie do ich wypaczenia, przepis ten ingeruje bowiem w konstytucyjnie chronioną wolność zrzeszania się i pozbawia obywateli prawa członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, nabytego zgodnie z obowiązującymi w dniu tego nabycia przepisami prawa. Tytułem przykładu należy wskazać, że przepis ten automatycznie pozbawił członkostwa osoby, które zbyły przysługujące im prawo do lokalu w zasobach spółdzielni, bądź utraciły je w inny sposób, ale nadal zamieszkują w zasobach spółdzielni, np. na podstawie umowy dożywocia, służebności lub użyczenia. Przepis ten najczęściej uderza w osoby w podeszłym wieku, które choć prawo do lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej przekazali dorosłym dzieciom (nierzadko w celu ułożenia spraw majątkowych na wypadek śmierci), to nadal ponoszą opłaty związane

z utrzymaniem lokalu i chcieliby mieć aktywny wpływ na funkcjonowanie spółdzielni, chociażby przez uczestnictwo w walnym zgromadzeniu.

W naszej ocenie należałoby dokonać zmiany ustawy poprzez przywrócenie spółdzielniom możliwości podejmowania decyzji co do wykluczania, bądź wykreślenia członków z rejestru członków spółdzielni, w szczególności w przypadku działań pozostających w sprzeczności ze statutem spółdzielni, z jednoczesnym prawem do odwołania się od tej decyzji w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym bądź bezpośrednio do sądu powszechnego.

Należałoby nadto rozważyć wykreślenie art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który pozbawia spółdzielnie możliwości żądania od członków wpłat na udziały oraz wpisowego. Jak sygnalizowano wyżej, w pierwotnej wersji projektu opracowanego przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, zawarty w Druku Sejmowym Nr 1624, który ostatecznie legł u podstaw nowelizacji ustawy, która weszła w życie 9 września 2017 r. projektodawcy nie przewidywali wprowadzenia przedmiotowej zmiany, która pojawiła się w ostatecznej treści ustawy zmieniającej, wskutek jej dodania w toku prac w izbie wyższej parlamentu. Z tego względu nie sposób znaleźć w uzasadnieniu projektu ustawy przesłanek, jakie miałyby przemawiać za decyzją, że osoby, które zamierzają przystąpić do spółdzielni nie wnoszą udziałów członkowskich oraz wpisowego, co sugeruje, że zmiany te dokonywane były w sposób chaotyczny i nieprzemyślany.

Członkowie spółdzielni, poprzez wniesione udziały tworzą majątek swojej spółdzielni, a przez swoje wspólne z innymi członkami uprawnienia organizacyjne decydują o działalności spółdzielni. Zgodnie z art. 78 § 1 pkt 1 ustawy prawo spółdzielcze z wpłat dokonywanych na udziały spółdzielnia tworzy fundusz udziałowy, a zgodnie z pkt 2 z wpłat m.in. wpisowego tworzy fundusz zasobowy. Poprzez wniesienie udziałów i wpisowego, członek spółdzielni nie tylko przyczynia się do zwiększenia majątku tej organizacji, co przekłada się na ekonomiczne podstawy jej działania, ale przede wszystkim wniesienie udziału tworzy ekonomiczną więź łączącą członka z tą organizacją, budując jego odpowiedzialność za jej działalność. Podkreślenia wymaga, że brak jest podstaw do pozbawienia spółdzielni mieszkaniowych, w odróżnieniu od pozostałych podmiotów funkcjonujących w obrocie gospodarczym, prawa do żądania od członków wpłat na udziały oraz wpisowego. Przedmiotowa regulacja stanowi niczym nieuzasadnione różnicowanie tych podmiotów, a przez to godzi w konstytucyjną zasadę równości wobec prawa. Nadmienienia przy tym wymaga, że ograniczenie to dotyczy tych podmiotów, które w ramach ustawowych zadań prowadzą działalność polegającą na budowie budynków w celu zapewnienia swoim członkom praw do lokali oraz zarządzania tymi budynkami. Z tego względu podmioty te w sposób szczególnie wymagają zapewnienia przez ustawodawcę stabilnych podstaw ich funkcjonowania. Zmiana wprowadzona przez ustawodawcę w tym zakresie, która z dniem 9 września 2017 r. pozbawiła spółdzielnie prawa do żądania wpisowego oraz udziałów, pozostaje w oczywistej sprzeczności z tym założeniem. Z tego względu należałoby rozważyć uchylenie art. 1 ust. 9 ustawy, dodanego ustawą zmieniającą. Jednocześnie uzasadnionym jest określenie, jak miało to miejsce w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie przedmiotowej zmiany, górnego limitu wysokości wpisowego, poprzez jego powiązanie z wysokością minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Kolejną istotną kwestią, która w istocie zamiast poprawić, w znacznej mierze pogorszyła sytuację członków spółdzielni jest przyjęcie, że spółdzielnia zobowiązana jest dokonać rozliczenia kosztów budowy w ciągu 3 miesięcy, a po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Należy bowiem zwrócić uwagę, że w przyjętym rozwiązaniu ustawodawca nie tylko skrócił czas na dokonanie rozliczenia o połowę, ale przede wszystkim wprowadził niczym nieuzasadniony, odmienny termin przedawnienia roszczeń z tego tytułu, tylko i wyłącznie w odniesieniu do roszczenia spółdzielni wobec członka, odmiennie niż stanowią ogólne przepisy kodeksu cywilnego.

Należy zwrócić uwagę, że przy dużych inwestycjach mieszkaniowych nie jest możliwe rozliczenie inwestycji w tak krótkim czasie, dzieje się tak zwłaszcza w przypadku, gdy np. po oddaniu budynku do użytkowania zachodzi jeszcze konieczność wykonania dodatkowych robót bądź istnieją ewentualne spory pomiędzy spółdzielnią a wykonawcą inwestycji, lub inne zdarzenia, które uniemożliwiają rozliczenie inwestycji w terminie 3 miesięcy od oddania budynku do użytkowania, z uwagi na nieznajomość całkowitych kosztów inwestycji. Ponadto pozbawienie spółdzielni możliwości dochodzenia roszczenia w stosunku do członka spółdzielni – nabywcy lokalu, o uzupełnienie wkładu budowlanego po tym terminie w istocie uderza w pozostałych członków spółdzielni, którzy zobowiązani będą sfinansować tak powstałą różnicę, a nabywca lokalu, wbrew treści art. 18 ust. 1 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie pokryje całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.

Przepisy uchwalone w tym zakresie stanowią wyraźny przykład tego, jak pozornie korzystna zmiana, która w założeniu miała chronić interesy członków spółdzielni, w istocie przynosi efekt wprost przeciwny do zamierzonego. W tym kontekście jedynie na marginesie należy zwrócić uwagę, że o chaosie wprowadzonych zmian najlepiej świadczy fakt, że w przypadku umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia na rzecz członka spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 10 ust. 3 ustawy) nie zmieniono zasad rozliczenia kosztów budowy lokalu, tak w zakresie terminu jak i braku regulacji przewidującej wygaśnięcia roszczenia o uzupełnienie wkładu po jego upływie.

Tym samym ustawodawca w jedynym akcie prawnym stanowi, że spółdzielnia ma raz rozliczyć koszty budowy w terminie 3 miesięcznym a w innym w 6 miesięcznym, a przy tym w sytuacji, gdy na jej rozliczenie ma ona dłuższy termin, jej roszczenie o uzupełnienie wkładu nie wygasa po tym terminie, a w przypadku, gdy termin ten został skrócony przez ustawodawcę o połowę, roszczenie to wygasa. Wydaje się, że przykład ten najdobitniej świadczy o istocie poprawek wniesionych przez Senat do projektu ustawy, która ostatecznie weszła w życie 9 września 201 r.

Postuluje się zatem by wydłużyć czas na rozliczenie inwestycji do 12 miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

W naszej ocenie zasadnym także byłoby odejście od zasady, że z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co skutkuje automatycznym powstaniem wspólnoty mieszkaniowej (art. 26 ust. 1 ustawy). Wszak w obowiązującym stanie prawnym właściciele lokali wg swego wyboru mogą podjąć uchwałę o zmianie podstawy zarządzania na ustawę o własności lokali.

Podsumowując należy przypomnieć, że w Polsce funkcjonuje obecnie kilka tysięcy spółdzielni mieszkaniowych, w których zasobach mieszka wiele milionów Polaków, a zatem kolejne nieprzemyślane działania ustawodawcy przynoszą negatywne skutki społeczne dla znacznej części społeczeństwa, a winę za taki stan rzeczy członkowie spółdzielni przerzucają na jej zarząd.

W naszej ocenie kolejne nowelizacje nie zwiększają pewności prawa i otoczenia prawnego w jakich funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe, a przede wszystkim nie mogą być dokonywane w oparciu o osobiste animozje do spółdzielni niektórych polityków, bądź doniesienia medialne dotyczące rzekomych nieprawidłowości w funkcjonowaniu niektórych spółdzielni mieszkaniowych, gdyż jak sygnalizowano wyżej, członkowie mają kompetencje i uprawnienia by dokonywać zgłoszeń takich nieprawidłowości do odpowiednich organów, występować ze stosownymi roszczeniami do sądu lub kierować zawiadomienia do organów ścigania. Należy jednak zaznaczyć, że wymaga to merytorycznego poparcia swojego roszczenia lub twierdzenia, a nie opierać się na gołosłownych i niczym nieopartych twierdzeniach, jak ma to miejsce w przypadku uzasadnienia projektu przedmiotowej ustawy.

Z tego względu apeluję do Pana Marszałka o niepodejmowanie dalszych prac na tym szkodliwym projektem, ewentualnie podjęcie inicjatywy ustawodawczej mającej na celu odwrócenie negatywnych skutków zmian, w następstwie uchwalenia zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 r., a także umożliwienie spółdzielniom mieszkaniowych zastąpienia walnego zgromadzenia spółdzielni zebraniem przedstawicieli, poprzez pozostawienie członkom spółdzielni decyzji w tym przedmiocie w statucie spółdzielni, co odpowiadać będzie najlepiej zasadzie samorządności spółdzielczej.

Z poważaniem

*Zarząd  
Podkarpackiego Związku  
Rewizyjnego  
Spółdzielni Mieszkaniowych*