

Rzeszów, 23 marca 2022 r.

KANCELARIA SENATU



03980200589238

RPW/7596/2022 P zał.

2022-03-28 rej. Borczon Szymon

**Sz. Pan**

**Tomasz Grodzki**

**Marszałek Senatu Rzeczypospolitej Polskiej**

**ul. Wiejska 6/8**

**00-902 Warszawa**

**Dotyczy:** projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych- druk 413.

Szanowny Panie Marszałku,

Spółdzielnie Mieszkaniowe z terenu województwa podkarpackiego wnoszą zastrzeżenia i uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która mimo swojej stosunkowo niewielkiej objętości, począwszy od jej uchwalenia w 2000r. była już nowelizowana kilkanaście razy. Z tego względu ustawodawca nie może sobie pozwolić, by kolejna już nowelizacja zawierała rozwiązania, które pogarszając jakość obecnego prawa, doprowadzą do kolejnych sporów, będą przedmiotem kolejnych rozstrzygnięć Trybunału Konstytucyjnego, a co najgorsze doprowadzą do wygenerowania dodatkowych kosztów, które finalnie zobowiązani będą ponieść członkowie spółdzielni. Zaproponowane rozwiązania w istocie doprowadzą także do znacznego pogorszenia, jeżeli nie paraliżu zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych, co przełoży się na pogorszenie sytuacji członków spółdzielni. Podkreślenia wymaga, że już w świetle obecnie obowiązujących przepisów, spółdzielnie mieszkaniowe z naruszeniem zasady konstytucyjnej równości wobec prawa, są dyskryminowane, gdyż jako jedyny sektor spółdzielczy został niejako „wyjęty” z branżowej ustawy dotyczącej wszystkich spółdzielni a tylko dla spółdzielni mieszkaniowych przewidziano odrębne, znacznie bardziej restrykcyjne przepisy. Z tego też względu w odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowych, skutek kolejnych już nowelizacji, spotyka się daleko idącą ingerencję państwa w podstawowe prawa spółdzielczości, takie jak zasadę dobrowolnego i otwartego członkostwa, demokratycznej kontroli członkowskiej, a przede wszystkim zasadę autonomii i niezależności. Tym samym u rudymentów działalności wszystkich spółdzielni jest pozostawienie członkom spółdzielni swobody organizacyjnej i prawa do uregulowania w statucie zasad funkcjonowania spółdzielni w której są członkami, w ramach której najwyższym prawem jest statut spółdzielni uchwalany przez Walne Zgromadzenie. Tymczasem projektowane przepisy sprowadzają się do kazuistycznego określania w ustawie zarówno sposobu organizacji jak i warunków wykonywania działalności przez spółdzielnie i jej organy, co z jednej strony ogranicza prawa członków spółdzielni do samostanowienia, a z drugiej strony pogarsza warunki funkcjonowania spółdzielni i generuje kolejne koszty w następstwie nakładania dodatkowych obowiązków, a w konsekwencji może rodzić

poważne obawy co do dalszego jej funkcjonowania a te wszystkie dodatkowe koszty muszą pokryć członkowie spółdzielni. Zwrócić należy bowiem uwagę, że pozostawienie swobody członkom spółdzielni w zakresie organizacji spółdzielni wynika m.in. z okoliczności, że spośród kilku tysięcy spółdzielni mieszkaniowych, jedne z nich cechują się rozbudowaną strukturą, z podziałem na poszczególne administracje, będąc wyposażone w odpowiednie zaplecze organizacyjne, działy prawne itd., z kolei inne są to jednostki niewielkie, bez odpowiedniego zaplecza, dla których nakładanie dodatkowych obowiązków wiązać się będzie z koniecznością zatrudniania dodatkowych osób, bądź generować będzie inne wydatki, co skutkować będzie podnoszeniem kosztów ich działalności, a przez to przełoży się na zwiększenie kosztów ich utrzymania i wyższe opłaty dla jej członków.

Część zaproponowanych rozwiązań w ramach druku nr 413 stanowi próbę naprawy błędów ustawodawcy wywołanych poprzednią nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017r., wynikających z przeprowadzenia procesu legislacyjnego w sposób sprzeczny z zasadami poprawnej legislacji oraz demokratycznego państwa prawnego.

Proponowane zmiany stanowią zatem, jak sygnalizowano wyżej oczywiste i jaskrawe naruszenie jednej z naczelných zasad samorządności spółdzielczej, jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa (art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze), a także art. 58 ust. 1 Konstytucji, zapewniającej każdemu wolność zrzeszania się jak również naruszają zasadę równości podmiotów wobec prawa. Nie sposób pominąć faktu, że ustawa w zaproponowanym kształcie pozbawi spółdzielnie mieszkaniowe jako jedyne podmioty w obrocie gospodarczym, tajemnicy przedsiębiorstwa, która jest nieodzownym elementem prowadzenia efektywnej działalności gospodarczej. Ponadto zakres obowiązków informacyjnych nałożonych na spółdzielnie pozostaje w sprzeczności z ogólnym obowiązkiem ochrony danych osobowych wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Jednocześnie szczególnego podkreślenia wymaga, że wszelkimi kosztami każdej nieprzemyślanej zmiany ustawodawcy zostaną obciążeni członkowie spółdzielni, posiadający tytuły prawne co lokali, co przekłada się na wzrost miesięcznych opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z tych lokali, a jest to szczególnie dotkliwe w czasie utrzymującej się, wysokiej inflacji. Wszelkie bowiem koszty jakie zobowiązana będzie ponieść spółdzielnia wskutek uchwalania kolejnych nieprzemyślanych rozwiązań muszą znaleźć odzwierciedlenie w wysokości opłat jakie członkowie spółdzielni ponoszą na utrzymanie spółdzielni oraz lokali do których posiadają tytuł prawny. Trudno zatem znaleźć uzasadnienie by w demokratycznym państwie prawnym osobista niechęć osoby reprezentującej wnioskodawców przedmiotowego projektu ustawy w stosunku do jednej ze spółdzielni, czy też niepoparte żadnymi dowodami przykłady rzekomo nieprawidłowego działania niektórych spółdzielni, w szczególności w odniesieniu do zwoływania walnych zgromadzeń, mogły

stanowiąc podstawę dla uchwalania nieprzemyślnych zmian rzutujących na ponad 3500 spółdzielni mieszkaniowych, w których mieszka wiele milionów członków. Uzasadnienie projektu ustawy urąga bowiem podstawowym zasadom procesu legislacyjnego, uzasadniając projektowane rozwiązania niczym niepopartymi twierdzeniami co do rzekomo patologicznych zjawisk, które miałyby występować powszechnie w spółdzielniach mieszkaniowych, jednocześnie zamiast na faktach opierają się na przekazach medialnych i ustawicznie powtarzanych frazesach o rzekomym pozbawieniu spółdzielców wpływu na możliwość wyboru i zmiany władz spółdzielni. Zasadniczo uzasadnienie projektu ustawy stanowi nieudolną polemikę z orzeczeniami zarówno Sądu Najwyższego oraz Trybunału Konstytucyjnego, usiłując uzasadniać słuszność poprzednich nowelizacji, w sytuacji gdy w świetle cytowanych w nim orzeczeń, to w istocie nowelizacja przepisów doprowadziła do wykreowania kolejnych problemów, które stały się kanwą kolejnych orzeczeń sądowych. Niedopuszczalnym jest bowiem, by osobiste vendetty niektórych posłów lub senatorów na spółdzielniach mieszkaniowych były uzasadnieniem dla kolejnych zmian, które systematycznie prowadzą do pogorszenia otoczenia prawnego w jakim przychodzi funkcjonować całej spółdzielczości mieszkaniowej. Warto przy tym zwrócić uwagę, że spółdzielnie mieszkaniowe z uwagi na doświadczenie w zarządzaniu, pozyskiwaniu środków unijnych, konkurencyjne warunki przetargów z uwagi na większą skalę działalności systematycznie modernizują swoje zasoby, dbają o części wspólne nieruchomości, dzięki czemu zarządzane przez nie osiedla oraz komfort zamieszkiwania są pozytywnie oceniane przez mieszkańców. Z tego względu zamiast kolejnych gołosłownych twierdzeń ujętych w uzasadnieniach projektów kolejnych ustaw proponujemy przed uchwaleniem przedmiotowych przepisów **rzetelną debatę** na temat funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz zlecenie badań, które pozwoliłyby na szeroką ocenę działalności spółdzielni przez członków. Powyższe pozwoliłoby uzyskać wiarygodny obraz na temat problemów poruszanych w uzasadnieniu, jako choćby w zakresie udostępniania dokumentów, bądź organizacji walnych zgromadzeń, co miałyby wartość merytoryczną, w przeciwieństwie do niczym niepopartych twierdzeń ujętych w uzasadnieniu projektu. Znamienne bowiem, że twórcy uzasadnienia posługują się takimi oto twierdzeniami:

- 1) *„Od lat dochodzi do nadużyć ze strony władz spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności polegających na odmawianiu członkom spółdzielni dostępu do dokumentów..”, „...nie są również uwzględniane wnioski kierowane drogą elektroniczną..”, „...obecnie spółdzielnie odmawiają członkom możliwości samodzielnego wykonania kopii..”* Należy zadać pytanie kto i na jakiej podstawie, przy uwzględnieniu skali funkcjonowania spółdzielni, postawił tak śmiałe tezy?
- 2) *„Znaczna część spółdzielni nie ma stron internetowych”* Czy w tym zakresie zostały przedstawione jakiekolwiek dane? Nie, jest to jedynie kolejne, niczym nieoparte twierdzenie twórcy uzasadnienia,

- 3) *„Dotychczasowe doświadczenia wskazują bowiem na to, że członkowie spółdzielni mają bardzo nikły wpływ na wybór władz swoich spółdzielni. Należy zadać pytanie czyje są to doświadczenia i w oparciu o jakie dane teza ta została postawiona?*
- 4) *„Dochodzi do kolejnych nadużyć. Zebrania celowo są wyznaczane w czasie najmniej dogodnym dla członków spółdzielni (np. długie weekendy, w okresie ważnych wydarzeń sportowych). Same zebrania często są świadomie przeciągane, tak aby zniechęcić członków do udziału w nich i sprawić, aby wielu z nich wcześniej opuściło zebranie, zaś dopiero po opuszczeniu przez nich zebrania pozostali na nim (członkowie będący jednocześnie pracownikami spółdzielni) podjęli kluczowe uchwały. W konsekwencji członkowie wielu spółdzielni nie mogą liczyć na uczciwy wybór”.* Należy zwrócić uwagę, że twierdzenia te nie mają żadnej wartości merytorycznej. Powoływanie się przez twórców uzasadnienia na takie zdarzenia, bez przytaczania jakichkolwiek danych, które pozwoliłyby na ocenę tak postawionych twierdzeń, narusza podstawowe zasady legislacji i tworzenia prawa. Co istotne, twierdzenia te mają uzasadniać rewolucyjną zmianę, która o czym będzie mowa niżej, doprowadzi do paraliżu zarządzania w spółdzielni. Warto przy tym zasygnalizować, że sam zarzut co do wyboru terminów walnych zgromadzeń przez organy zwołujący zebranie jest kuriozalny. Niezależnie bowiem od tego kiedy zebranie zostanie zwołane, w spółdzielniach, zwłaszcza większych zawsze będą osoby, którym konkretny termin nie będzie odpowiadał, co nie oznacza, że walne zgromadzenie jest zwoływane w sposób wadliwy. W przypadku wyboru weekendu może wszak pojawić się zarzut, że został on tak wybrany by osoby wyjeżdżające na weekend nie wzięły w nim udziału, a do tego jest on celowo wybrany w czasie wypoczynku. W przypadku organizacji walnego zgromadzenia w dniu roboczym, nawet po zwykłych godzinach pracy może pojawić się zarzut, że został on tak wybrany by zniechęcić członków pracujących do udziału w nim, skoro nie będą zainteresowani by bezpośrednio po pracy udać się na walne zgromadzenie. Z kolei odnosząc się do zarzutu przeciągania się walnych zgromadzeń należy jedynie przypomnieć, że to nie kto inny jak ustawodawca zdecydował o rezygnacji z zebrania przedstawicieli, które z natury rzeczy odbywało się bardziej sprawnie bowiem brały w nim udział osoby wybrane spośród członków i podjął decyzję, że najwłaściwszą formą będzie demokracja bezpośrednia, która ze swojej natury, skoro w walnym mogą brać udział wszyscy członkowie spółdzielni, skutkuje niekiedy znacznym wydłużeniem obrad, przy dużej liczbie osób chcących zabrać głos.

Powyższe w sposób dobitny pokazuje, że twierdzenia ujęte w uzasadnieniu ustawy nie mogą stanowić podstawy do dalszego procedowania przyjętych w nim rozwiązań, a warto podkreślić, że

opisane powyżej przykłady odnoszą się w zasadzie do uzasadnienia każdego z projektowanych przepisów.

Należy w dalszej kolejności podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe są niezwykle istotnymi uczestnikami obrotu gospodarczego, gdyż z jednej strony dysponując wieloletnim doświadczeniem, zajmują się zarządzaniem i obsługą tysięcy nieruchomości, w tym nie tylko będących w zasobach spółdzielni, lecz także wspólnot mieszkaniowych. Ponadto część spółdzielni mieszkaniowych nadal realizuje budynki mieszkalne, zapewniając możliwość uzyskania własnego mieszkania dla osób o niższych dochodach, co ma istotne znaczenie w kontekście systematycznego wzrostu cen nieruchomości, które utrudniają zapewnienie jednej z podstawowych potrzeb ludzkich, jakim jest prawo do własnego mieszkania. Działalność spółdzielni prowadzona jest bowiem w odróżnieniu od deweloperów w sposób bezwynikowy, nienastawiony na uzyskanie zysku, gdyż zgodnie z art. 1 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Jednocześnie spółdzielnie mieszkaniowe mogą zawierać z członkami spółdzielni umowy o budowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w ramach których ciężar finansowania inwestycji oraz zaciągnięcia kredytu na jego budowę bierze na siebie spółdzielnia, co osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie pozbawia możliwości uzyskania odrębnej własności lokalu.

Z powyższych względów działalność ustawodawcy powinna w pierwszej kolejności zmierzać do ochrony spółdzielczości mieszkaniowej oraz wspierania rozwoju tego sektora obrotu gospodarczego, w sytuacji gdy w ostatnich latach podejmuje się działania wprost przeciwne, zmierzające do jego likwidacji. W toku kolejnych nowelizacji daje się bowiem dostrzec tendencję do nakładania na spółdzielnie mieszkaniowe dodatkowych obowiązków, bądź pozbawia się je określonych uprawnień, które stawia je w gorszej sytuacji nie tylko w odniesieniu do innych uczestników obrotu gospodarczego, ale nawet spółdzielni innego rodzaju. Taka ingerencja ustawodawcy, naruszająca w sposób oczywisty zasadę wolności zrzeszania się oraz samostanowienia, a nadto konstytucyjną zasadę równości wobec prawa, nie znajduje uzasadnienia.

**Ustosunkowując się w dalszej kolejności do zaproponowanych rozwiązań należy zwrócić uwagę na następujące kwestie:**

- 1) Projekt zakłada zmianę art. 3 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez przyjęcie, że członkiem spółdzielni jest także osoba, która otrzymała przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub osoba której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albo w wypadku, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub następcą prawnym osoby, która otrzymała przydział. Już w tym miejscu należy zwrócić uwagę, że konieczność przedmiotowej nowelizacji wynika

z naruszenia przez ustawodawcę jednej z naczelných zasad prawa spółdzielczego jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa. Wskutek bowiem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 9 września 2017r. ustawodawca podjął nieudolną próbę realizacji orzeczenia Trybunał Konstytucyjnego z 5 lutego 2015r. (sygn. K 60/13), który stwierdził, że art. 3 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje prawo do lokalu lub jego ekspektatywa jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Co istotne, uchwalone ostatecznie przepisy, skutkujące automatycznym powiązaniem członkostwa z prawem do lokalu zostały dodane do projektu ustawy dopiero w toku prac w izbie wyższej Parlamentu, gdyż pierwotny projekt nie zakładał automatycznego pozbawienia członków spółdzielni członkostwa w spółdzielni. Niemniej zaproponowane w niniejszym projekcie rozwiązanie także należy ocenić negatywnie. W ocenie spółdzielni należy w pierwszej kolejności odejść od automatycznego powiązania członkostwa w spółdzielni z prawem do lokalu, przy jednoczesnym włączeniu w poczet członków osób, które nie mają zamiaru do niej przystąpić. Powyższe stanowi bowiem oczywiste i jaskrawe naruszenie jednej z naczelných zasad samorządności spółdzielczej, jaką jest zasada dobrowolnego i otwartego członkostwa (art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze), a także art. 58 ust. 1 Konstytucji, zapewniającej każdemu wolność zrzeszania się. Projektowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie także z tego względu, gdyż podejmuje się próbę usunięcia negatywnego skutku, jakim jest pozbawienie części osób statusu członków spółdzielni, bez rozwiązania zasadniczego problemu jaki leży u podstaw przedmiotowego zagadnienia, a to nieposiadania przez spółdzielnie tytułu prawnego do gruntów, na których wiele lat wcześniej zostały zrealizowane budynki mieszkalne wielorodzinne, pomimo złożenia przez spółdzielnie stosowných wniosków o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania.

- 2) Projekt zakłada zmianę art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez rozszerzenie obowiązku informacyjnego spółdzielni. Proponowane rozwiązanie należy ocenić negatywnie z kilku powodów. W pierwszej kolejności zasygnalizować należy, że do spółdzielni mieszkaniowych powinny znaleźć zastosowanie takie same zasady jakie obowiązują w stosunku do innych spółdzielni, gdyż jak już o tym była mowa wyżej, za dyskryminacyjne uznać należy stosowanie odrębnych zasad w zakresie kontroli działalności spółdzielni mieszkaniowych, w sytuacji gdy ustawa branżowa przewiduje odmienne przepisy w tym zakresie. Art. 18 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze określa zasady, zgodnie z którymi spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do dokumentów – umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Z tego względu stosowanie odmienných zasad w tym zakresie wyłącznie dla spółdzielni mieszkaniowych nie znajduje uzasadnienia i stanowi naruszenie zasady równości wobec prawa. Należy przy tym zadać pytanie w jaki sposób kontrola w oparciu o projektowane przepisy miałaby przebiegać, w oparciu o jaką procedurę? Spółdzielnie mieszkaniowe niejednokrotnie liczą tysiące członków, nie są to bowiem wspólnoty mieszkaniowe,

składające się zasadniczo z jednej nieruchomości budynkowej. Kontrowersyjny jest zwłaszcza zapis o możliwości samodzielnego kopiowania dokumentów przez członka. Udostępnianie dokumentów w zaproponowany sposób jest niebezpieczne, bowiem nie ma pewności co do sposobu wykorzystania informacji ujętych w tych dokumentach, ani kto fatycznie uzyska do nich dostęp. Zakwestionować jednocześnie należy zapis przewidujący, że koszty wydania dokumentów nie mogą obejmować czasu poświęconego na odszukanie i przygotowanie dokumentu. Należy bowiem podkreślić, że uwzględnienie tych kosztów jest wbrew pozorom ze wszech miar zasadne, bowiem miałyby to funkcję prewencyjną, przeciwdziałającą pieniactwu, które może skutecznie sparaliżować działalność sekretariatu lub innych jednostek odpowiedzialnych za udostępnianie dokumentów. Uwzględniając bowiem treść projektowanych zapisów, przy wzięciu pod uwagę sankcji związanych z nieudostępnieniem dokumentów oraz pozbawienia spółdzielni możliwości odmowy udostępnienia, wobec zastosowania kwantyfikatorów o treści: „wyrządzenia **znaczej** szkody” lub „**bardzo wysokiego** prawdopodobieństwa tego, że członek wykorzysta informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni”, spółdzielnia w zasadzie będzie zobowiązana zrealizować każdy wniosek o udostępnienie. Może to prowadzić do paraliżu działalności w przypadku wielokrotnego zwracania się przez tzw. pieniaczy o udostępnienie dokumentów, co wiązać się będzie każdorazowo z koniecznością ich wyszukiwania. Z tego względu zasadnym byłby postulat by koszty udostępniania dokumentów obejmowały także czas poświęcony na ich odszukanie i przygotowanie, gdyż z jednej strony nie pozbawiłoby to członków możliwości ich uzyskania, a z drugiej ograniczyłoby składanie wielokrotnych wniosków o udostępnienie dokumentów przez te same osoby lub grupę osób.

- 3) Projekt zakłada obligatoryjność prowadzenia strony internetowej spółdzielni w sytuacji, gdy obecnie obowiązujące przepisy pozostawiają w tym zakresie swobodę członkom spółdzielni, co do obowiązku jej prowadzenia, co jest zgodne z zasadą samorządności spółdzielczej. Nadmienić należy, że o ile w przypadku dużych spółdzielni utworzenie strony internetowej nie będzie stanowiło istotnego składnika kosztowego prowadzonej działalności, co więcej zasadniczo spółdzielnie strony te już posiadają, w przypadku mniejszych spółdzielni, niekiedy nawet jednobudynkowych, obowiązek stanowił będzie istotny wydatek, który będą musieli ponieść wszyscy członkowie spółdzielni. Co więcej, wydatek ten nie będzie jednorazowy, gdyż oprócz utworzenia strony internetowej należy zakupić i aktualizować stosowne oprogramowanie i ponosić koszty obsługi informatycznej, które to wydatki istotnie podniosą koszty działalności spółdzielni, zwłaszcza, że obecnie koszty wszelkich usług, w tym informatycznych, systematycznie rosną. Jednocześnie projekt zakłada nadto obowiązkowe wydzielenie na stronie internetowej miejsca dla komunikacji z członkami, co wymagać będzie wdrożenia bardziej zaawansowanych rozwiązań, polegających na nadawaniu członkom spółdzielni indywidualnych kont oraz haseł, które w założeniu miałyby ograniczyć dostęp do informacji zamieszczanych na stronie internetowej wyłącznie dla członków spółdzielni. Projekt zakłada nadto kuriozalne

rozwiązanie polegające na obowiązku umieszczania na stronie internetowej, obok statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów, lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, także umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi i faktur dotyczących tych umów(sic!). Jest to rozwiązanie, którego nie sposób ująć inaczej, jak skrajnie nieprzemysłane. W sytuacji bowiem, gdy spółdzielnia, zwłaszcza w trakcie realizacji budynków mieszkalnych zawiera dziesiątki umów, otrzymując przy tym setki faktur związanych z ich realizacją, zobowiązana byłaby do nieustannego ich digitalizowania w celu umieszczania na stronie internetowej. Powyższe wymagałoby zatrudnienia dodatkowych pracowników oraz zakupu sprzętu komputerowego, co podniosłoby koszty działalności i bezpośrednio przełożyłoby się na koszty utrzymania jakie musieliby ponieść członkowie spółdzielni. Konieczny byłby także zakup serwerów lub usługi dostępu do urządzeń, które byłyby w stanie pomieścić taką ilość informacji. Proponowane rozwiązanie w sposób jaskrawy pokazuje naruszenie zasady równości wobec prawa, gdyż żaden inny podmiot w obrocie gospodarczym nie jest obecnie zobowiązany do realizacji obowiązku informacyjnego w tak szerokim zakresie. Trudno wyobrazić sobie spółkę akcyjną, bądź spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością lub choćby wspólnotę mieszkaniową, która nie dość, że ma obowiązek prowadzenia strony internetowej, to jeszcze zobowiązana jest na niej umieszczać zasadniczo wszelkie dokumenty, jakie związane są z prowadzoną działalnością. Jednocześnie mając świadomość, że jakiegokolwiek zabezpieczenia dostępu do strony internetowej są iluzoryczne, wobec możliwości łatwego uzyskania danych dostępowych od innych osób, bądź uzyskania danych wskutek ataku hakerskiego, spółdzielnie mieszkaniowe jako jedyne podmioty w obrocie gospodarczym zostaną całkowicie pozbawione tajemnicy przedsiębiorstwa, która jest nieodzownym elementem prowadzenia sprawnej działalności gospodarczej. Łatwo bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której członek spółdzielni zatrudniony u dewelopera uzyskuje informacje, bądź przekazuje dane dostępowe pracodawcy w celu uzyskania przez niego informacji o zamiarze nabycia konkretnej nieruchomości, co umożliwia złożenie zbywcy bardziej atrakcyjnej oferty.

Projekt zakłada nadto bezwzględny obowiązek udostępniania informacji, nawet w sytuacji, gdy w ocenie spółdzielni zachodzi ryzyko wykorzystania informacji w celach sprzecznych z interesem spółdzielni lub naruszone będą prawa osób trzecich. Jednocześnie ustawodawca na spółdzielnię nakłada obowiązek wystąpienia ze stosownym wnioskiem do sądu, co skutkuje nie tylko przerwaniem ciężaru dowodu na spółdzielnię, ale także rodzi obowiązek ponoszenia kosztów sądowych, w tym każdorazowo opłaty od wniosku o wydanie rozstrzygnięcia przez sąd rejestrowy. Co więcej ustawodawca jako przesłankę odmowy wskazuje, jak sygnalizowano wyżej, wyłącznie prawdopodobieństwo wykorzystania pozyskanych informacji w celach sprzecznych z interesem spółdzielni, które powinno być: „bardzo wysokie”. Oczywistym jest, że poprzez uregulowanie tej treści, przy jednoczesnym przerwaniu ciężaru dowodu na spółdzielnię, wobec ryzyka poniesienia przez nią kosztów sądowych, w istocie ustawodawca



całkowicie pozbawił spółdzielnie mieszkaniowe prawa do odmowy wykonania obowiązku informacyjnego, co rzutować będzie na ograniczenie możliwości zawierania umów z innymi podmiotami. Proponowane rozwiązanie należy zatem ocenić jednoznacznie negatywnie. Nie należy tracić z pola widzenia, że spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem publicznym lecz prywatnym, a jednocześnie będzie w zasadzie pozbawiona tajemnicy przedsiębiorstwa, gdyż zobowiązana będzie ujawniać wszystkie umowy, co rodzić będzie opór jej kontrahentów. Jest to jawne łamanie ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

- 4) Projekt zakłada zmianę art. 8<sup>3</sup> poprzez dodanie ust. 14 – 16 ustawy, które zakładają możliwość uczestnictwa w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, które to zasady miałyby obowiązywać w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. Ustawodawca zdaje się nie dostrzegać, że ustawa prawo spółdzielcze, którą na podstawie art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosuje się w zakresie nieuregulowanym w ustawie stosuje się w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, począwszy od 18 kwietnia 2020 r. przewiduje rozwiązanie umożliwiające podjęcie uchwały przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, a zatem wprowadzanie w tym zakresie dodatkowych rozwiązań jest zbędne, a przy tym potęguje chaos prawny. Jednocześnie wobec braku możliwości weryfikacji osób uczestniczących na odległość w walnym zgromadzeniu, może zostać naruszona zasada tajności głosowania, ustalenia quorum itd., co może stanowić podstawę do zaskarżania uchwał przyjętych na walnym zgromadzeniu realizowanym zarówno w stacjonarnej jak i tzw. zdalnej formule. Powyższe godzi w sposób oczywisty w stabilność funkcjonowania spółdzielni.
- 5) Wprowadzenie obligatoryjnej kadencyjności zarządu, jak również szczegółowa regulacja narzucająca członkom spółdzielni zasad wyboru jej władz stanowi oczywiste i jaskrawe naruszenie zasad samorządności spółdzielczej. Zwrócenia uwagi wymaga, że obecnie członkowie spółdzielni mogą sami podjąć decyzję, poprzez przyjęcie odpowiednich postanowień statucie, czy wyboru członków zarządu dokonują na określony okres czasu(kadencję) czy też nie. Ponadto członkowie mogą podjąć decyzję, jaki organ będzie uprawniony do wyboru zarządu, w tym także dopuszcza się już obecnie możliwość jego wyboru przez walne zgromadzenie. Projektowane rozwiązanie nie tylko narzuca sposób wyboru członków zarządu, ale nadto obok walnego zgromadzenia, wprowadza obligatoryjnie inny sposób wyboru członków zarządu, poprzez głosowanie, które stanowi nieudaną kalkę wyborów powszechnych. Podobnie jak sygnalizowano to wielokrotnie wyżej, spółdzielnie mieszkaniowe nie są podmiotem państwowym, lecz prywatnym, do którego proponowane rozwiązania nie mogą znaleźć zastosowania. W stosunku do żadnego innego podmiotu – uczestnika obrotu gospodarczego ustawodawca w sposób tak radykalny nie narzuca obowiązku wyboru osób zarządzających. Proponowane rozwiązanie obok drastycznego zwiększenia kosztów działalności, co będzie przekładać się na wysokość opłat

ponoszonych przez członków spółdzielni, doprowadzi w istocie **do paraliżu zarządzania**, gdyż osoby wchodzące w skład zarządu, zamiast zajmować się bieżącym zarządzaniem i rozwiązywaniem problemów członków spółdzielni, nieustannie zaangażowane będą w kampanię wyborczą, która niejednokrotnie generować będzie kolejne konflikty. Obsługa wyborów Rady Nadzorczej oraz Zarządu, w systemie bardziej złożonym niż wybory na urząd głowy Państwa (Spółdzielcza komisja wyborcza, Obwodowe komisje wyborcze, Komitety wyborcze), dodatkowo losowanie członków spółdzielczej komisji w przypadku większej ich ilości niż wymagana, wydawanie zaświadczeń członkom komisji, niezwłoczne uzupełnianie składu komisji – czynności te podnosić będą koszty funkcjonowania spółdzielni, przy jednoczesnym pojawieniu się dodatkowych obowiązków, które nie są związane z bieżącym zarządzaniem. Mówiąc kolokwialnie, spółdzielnie w dużej mierze zajmować się będą same sobą, zamiast rzeczywistymi problemami związanymi z zarządzaniem zasobem spółdzielczym. Co więcej, członkiem zarządu niejednokrotnie będzie miała szansę zostać nie osoba posiadająca kwalifikacje lub odpowiednie doświadczenie, lecz osoba posiadająca odpowiednie środki finansowe na prowadzenie kampanii na osiedlach, lub składająca kolejne, nierealne obietnice. Żaden prywatny podmiot gospodarczy nie może funkcjonować w ten sposób, gdyż naruszona zostaje w ten sposób podstawowa zasada jaką jest stabilność działania organu. Należy podkreślić, że obecnie członkowie zarządu spółdzielni są poddawani corocznej weryfikacji, poprzez udzielanie absolutorium, a walne zgromadzenie może osobę, której absolutorium nie udzielono, odwołać. Nie mogą się zatem ostać twierdzenia ujęte w uzasadnieniu projektu, jakoby członkowie spółdzielni nie mieli bezpośredniego wpływu na skład i działalność zarządu. Jednocześnie kadencyjność organu zarządzającego prowadzi do dyskryminacji spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do pozostałych spółdzielni, spółek handlowych, banków i innych uczestników obrotu gospodarczego. Istotą sprawnego zarządzania jest długofalowość i systematyczność, bazowanie na planach finansowo – remontowych uchwalanych przez właściwe organy. Ustawiczne i skomplikowane wybory, jak w proponowanym projekcie ustawy doprowadza do chaosu organizacyjnego, a przez to paraliżu zarządzania w spółdzielniach mieszkaniowych.

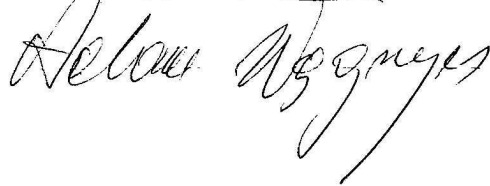
- 6) Zakwestionować należy także odrębne przepisy karne w odniesieniu do członków organów spółdzielni, gdyż stosowne przepisy w tym zakresie znajdują się w kodeksie wykroczeń lub w kodeksie karnym, a zatem wprowadzenie wyłącznie dla członków organów spółdzielni mieszkaniowych odrębnych regulacji, nie znajduje uzasadnienia.
- 7) Postulować należy także nowelizację blankietowego brzmienia art. 54<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który prowadzi do pełnego podporządkowania spółdzielni syndykowi. Jednym z przykładów wadliwości tego przepisu jest odpowiedzialność członków spółdzielni za zobowiązania generowane w trakcie postępowania upadłościowego. Z tego względu zasadnym jest rozważenie zmiany tego przepisu poprzez przyjęcie, że odpowiednie stosowanie przepisów prawa upadłościowego w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych nie może pozostawać

w sprzeczności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych. Warto przy tym nadmienić, że w doktrynie wątpliwości te są podzielane. Tytułem przykładu należy wskazać, że w komentarzu K. Pietrzykowski wydanym przez C.H. Beck( z 2010r.) autor ten stwierdził, że nie jest zrozumiałe, dlaczego ustawodawca zdecydował się na stosownie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do spółdzielni będących w likwidacji lub upadłości, jedynie odpowiednio, a nie wprost. Odpowiedniość stosowania przepisów wiąże się bowiem z dowolnością stosowania przepisów do których się odsyła, a z tego względu daje syndykowi zbyt dużą swobodę w tym zakresie.

Jako spółdzielcy wnioskujemy o podjęcie działań sprzyjających spółdzielczości mieszkaniowej. Zwracamy uwagę na najważniejsze sprawy, które naszym zdaniem warto jeszcze przemyśleć przed podjęciem decyzji o wprowadzeniu prawa, które nie chroni członków spółdzielni ani przed ponoszeniem większych kosztów za posiadane lokale ani też nie wpłynie na zwiększenie udziału członków w życiu spółdzielni.

Z poważaniem

Przewodniczący Zarządu Stowarzyszenia



Otrzymują:

1. Adresat,
2. a/a