

Zabrze, 5.08.2021

Sz. Pan Tomasz Grodzki

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 6

00-902 Warszawa

KANCELARIA SENATU



03980200492938

RPW/17616/2021 P. zał.

2021-08-12 rej. Kamela Iwona

Dotyczy uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki 413).

Szanowny Panie Marszałku w imieniu członków spółdzielni mieszkaniowej wnosimy uwagi i zastrzeżenia do projektu zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to ustawa na przestrzeni tych prawie 20 lat była już kilkunastokrotnie zmieniana, wielokrotnie zaskarżana do Trybunału Konstytucyjnego i w konsekwencji zmieniana. Spółdzielnie mieszkaniowe nie chcą być wciąż królikiem doświadczalnym, to jedyny sektor spółdzielczy wyrzucony z branżowej ustawy Prawo spółdzielcze i stale dyskryminowany. Powstały projekt tych tak negatywnych działań szczególnie dowodzi.

1. **Art. 3 ust.1 .pkt 1** nic nie wnosi albowiem osoby, które otrzymały lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, czy to w drodze przydziału, czy na zasadzie umowy o lokatorskie prawo do lokalu taki tytuł prawny do lokalu posiadają i nikt nie pozbawił ich członkostwa w świetle przytaczanego orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, bowiem podstawą posiadania takiego prawa jest członkostwo w spółdzielni.

Art. 3 ust. 1.pkt 2 Oczywiście jest, że osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, czy w drodze przydziału, czy nabycia w obrocie prawnym w drodze zawartego aktu notarialnego, czy postanowienia o nabyciu spadku, bądź poświadczenia dziedziczenia są członkami spółdzielni z mocy ustawy. Zatem przepis ten nic nie zmienia, ani niczego nie wnosi. Odniesienie się do nieuregulowanego stanu prawnego gruntu na którym budynki mieszkalne wzniesiono i przywołanie ustawy o gospodarce nieruchomościami art. 113 ust.6 nie zmienia faktu, że wyżej wymienieni posiadacze praw lokatorskich czy własnościowych są członkami spółdzielni z mocy obowiązującej ustawy. Może chodziło autorowi o członków oczekujących posiadających roszczenie do spółdzielni o ustanowienie własnościowego prawa do lokalu???? To jednak nie wynika z projektu.

2. **Art. 8¹ ust.1** Zapis o możliwości kontroli działalności organów spółdzielni przez członka jest chybiony, albowiem to właściciele nieruchomości lokalowych we wspólnotach mieszkaniowych mają problem z kontrolą zarządów i zarządców ale to dotyczy stosowania art.29 ustawy o własności lokali, a nie w spółdzielni mieszkaniowych. Otóż przepisy ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych gwarantują członkom spółdzielni taką możliwość, jeśli tylko są tym zainteresowani. Natomiast tak zapisane zdanie

może rodzić wiele kontrowersji, bo jak taka kontrola miałaby przebiegać, w oparciu o jaką procedurę? spółdzielnia mieszkaniowa często liczy tysiące członków, to nie wspólnota mieszkaniowa obejmująca jeden budynek.

Niepokojący jest zapis o samodzielnym skopiowaniu dokumentów przez członka, bez żadnego nadzoru. Na przykład spółdzielnia wydaje dokumenty, a członek idzie do punktu ksero na mieście i po drodze część z nich gubi ????? Czy dotychczasowy zapis dotyczący udostępniania dokumentów nie jest jasny i wystarczający? Przekazywanie dokumentów na odległość jest niebezpieczne, gdyż nie ma żadnej pewności kto odbierze te dokumenty, zawierające dane chronione prawem.

ust.2 Koszty wydania dokumentów nie mogą obejmować wynagrodzenia za czas poświęcony na ich odszukanie i przygotowanie, zapis krzywdzący wszystkich pozostałych członków, na których taki koszt jest przerzucany. Pracownik nie wykonuje w tym czasie powierzonych mu obowiązków z tytułu zatrudnienia, a często zdarza się tak, że odszukanie i przygotowanie dokumentu do wydania wymaga dużego nakładu pracy i czasu.

ust. 3 Obowiązkowe posiadanie i obsługa strony internetowej wymaga dużych nakładów finansowych, szczególnie stosownych zabezpieczeń, by informacje trafiały tylko do członków sp - ni, a małych spółdzielni na to nie stać, duże już stroną mają. Tym samym zapis dotychczasowy jest wystarczający.

ust.4 Spółdzielnia mieszkaniowa posiada osobowość prawną i jest instytucją prywatną należy do grona wszystkich przedsiębiorców krajowych, zatem jak to możliwe, że tylko ona ma udostępniać umowy zawierane z osobami trzecimi, w tym wykonawcami, usługodawcami, którzy nie życzą sobie ujawniania treści zawartych kontraktów. To jawne łamanie ustawy o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym, o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji prowadzi do zмовy cenowej kontrahentów !!!!! Czy spółdzielnie mają przestać poprzedzać wszystkie roboty przeprowadzaniem przetargów, by wyłaniać najkorzystniejszą cenowo i jakościowo usługę, bądź będą to robić ale stanie się to fikcją, bo nie będzie miejsca na zachowanie tajemnicy przedsiębiorcy. Jak ten projekt ma się do byłej ustawy o swobodzie gospodarczej, a obecnie Prawa przedsiębiorców???????????

Taki zapis narusza zasadę równości wobec prawa wyrażoną w art. 32 ust.1 Konstytucji RP.

ust.5 Każdy z właścicieli lokali ma możliwość wstąpienia w poczet członków spółdzielni i to za darmo bez wnoszenia wpisowego, czy też udziału , zatem takie poszerzenie uprawnień, przysługujących członkom, wobec właścicieli jest nieuprawnione.

Art. 8² ust.4 Kadencyjność organu zarządzającego prowadzi do dyskryminacji spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do pozostałych branż spółdzielczych, nadto spółek handlowych, banków, stowarzyszeń, fundacji. Dalej, ograniczanie czasowe kadencji godzi w interesy zrzeszonych członków. Przy stabilnym i efektywnym zarządzaniu spółdzielnią mieszkaniową, jaki interes mają członkowie w tym by to zmieniać. Komu przeszkadza właściwe dbanie o zasoby spółdzielcze, o zabezpieczanie potrzeb członków, Projektodawcy? Dlaczego? Czy celem jest zrujnowanie tak licznych zasobów mieszkaniowych i powstanie w Polsce slamsów na bazie wieżowców, mrówkowców i falowców, bo takie właśnie są zasoby

spółdzielcze, bardzo trudne w zarządzaniu. To co dobre należy zniszczyć? To przecież włodarze miast i gmin chwalą się zasobami spółdzielczymi, bo są najbardziej zadbane, prezentując swoje miejscowości. Spółdzielnie są zarządzane długofalowo i systematycznie bazując na planach rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez członków, bo to oni wchodzi w skład rady nadzorczej spółdzielni. Permanentne wybory doprowadzą do chaosu. Spółdzielcy mają wszelkie możliwości by odwołać zarząd jeśli tego chcą i tak powinno być bo spółdzielnia jest samorządnym zrzeszeniem jej członków, zgodnie z międzynarodowymi zasadami spółdzielczymi.

Art. 8³ ust.14-16 Proponowany przepis umożliwia przeprowadzenie walnego zgromadzenia przez zarząd lub radę nadzorczą na żądanie 1 członka przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Czy Projektodawca ma wiedzę jak liczne są spółdzielnie mieszkaniowe, w jaki sposób sfinansować takie walne, by sprostać wymogom technicznym, organizacyjnym, a co z weryfikacją tożsamości członków uczestniczących w takim walnym. Ile razy w roku może odbywać się takie walne na żądanie kilkunastu tysięcy członków, bo każdy z nich może sobie życzyć takiego walnego siedząc we własnym fotelu?????

Art.8⁴ Projektodawca zupełnie nie liczy się z przepisami dotyczącymi spółdzielczości - generalnie. Spółdzielnie mieszkaniowe, bo tylko o nie chodzi w tej ustawie, nie są podmiotami prawa publicznego, czy organami administracji państwowej, czy też organami samorządu terytorialnego lecz osobami prawnymi podmiotami prawa prywatnego, tak jak inne spółdzielnie, spółki kapitałowe czy fundacje. Dlatego zaprojektowany sposób wyboru prezesa zarządu, członków zarządu oraz członków rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej wzorowany na wzór wyborów do Sejmu RP, wyboru Prezydenta Polski, wyboru prezydentów miast jest nie do pojęcia i dowodzi po raz kolejny totalnej dyskryminacji.

W poniższych punktach tego artykułu, wymienia się tworzenie spółdzielczej komisji wyborczej, której liczba członków może wynosić ponad 200 osób wybieranych w sposób określony w art. 84 ust. 5 i 6. Wybory do tej komisji mogą być permanentne, bo każdy członek może, w każdym czasie zwołać zebranie w celu podjęcia uchwały o wyborze członka komisji. Następnie obwodowe komisje wyborcze i komitety wyborcze. To wystarczy by skłócić ze sobą członków spółdzielni, wprowadzić anarchię i chaos, a na koniec wybrać na Prezesa spółdzielni np. dozorcę (nie wytykając nikomu wykonywanego zawodu), który obieca zebranyemu to czego od niego oczekują, bez żadnych konsekwencji. Walne zgromadzenie stanie się ringiem do walk wyborczych. To ma służyć członkom spółdzielni poprawiać ich warunki zamieszkiwania????? Co jest takiego złego w wyborze członków zarządu przez rady nadzorcze składające się tylko i wyłącznie z członków spółdzielni i wybieranych na walnym zgromadzeniu. Rada nadzorcza jako organ kontrolny – nadzorczy ma dostateczne środki by przeprowadzić wybory w drodze konkursu, zweryfikować kandydatów pod kątem wykształcenia, przygotowania, predyspozycji do pełnienia funkcji w zarządzie. Zarząd to organ wykonawczy, prezes zarządu to menadżer muszą oni mieć odpowiednie podstawy do pełnienia tak wymagających funkcji dla dobra danej spółdzielni mieszkaniowej. Warto również zwrócić uwagę na zapisy zakazujące wyboru do składu wymienionych wyżej komisji dość sporej grupy osób to świadczy o ich dyskryminacji zakazanej przez art. 32 Konstytucji RP.

Art. 8⁵ Spółdzielnie mieszkaniowe to samorządne zrzeszenie członków, to prywatny przedsiębiorca, jak można narzucać członkom zarządu system wynagrodzeń w państwowej sferze budżetowej? Projektodawca zapomniał, że spółdzielnie mieszkaniowe to tylko jeden z sektorów spółdzielczości dlatego właśnie w taki sposób ten przedsiębiorca ma różnić się od innych spółdzielni, spółek handlowych, od innych stowarzyszeń i fundacji itd.? Członkowie spółdzielni mieszkaniowych w ramach swoich uprawnień, poprzez radę nadzorczą, która jest świadoma nakładu pracy, obowiązków, odpowiedzialności, wielkości danej spółdzielni odpowiednio to wynagrodzenie zarządu może ukształtować dla dobra spółdzielni.

Art.27³ i 27⁴ Naruszenia przepisów tej ustawy przez członka zarządu, likwidatora członka zarządu, które obecnie stanowią wykroczenia miałyby stać się przestępstwami. Przestępstwami miałyby się stać: nieudostępnienie członkom bądź właścicielom dokumentacji, brak strony internetowej, niedopełnienie organizacyjne pracy komisji wyborczej, między innymi nie wydanie zaświadczenia członkowi komisji. Traktowanie działań lub ich zaniechań, wyliczonych w projektowanej ustawie w sposób niedookreślony, podyktowanych różnymi okolicznościami, jako przestępstw jest niewspółmierne do ich wagi i nie powinno mieć miejsca w praworządnym kraju. Można mieć poważne wątpliwości co do zgodności z Konstytucją RP projektowanych zapisów.

Art.267e Dodanie tego przepisu do całego szeregu już istniejących przepisów o odpowiedzialności karnej członków zarządu i rady m.in. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza daleko idącą odpowiedzialność karną na podstawie nieostrej i obszernej przesłanki działania na szkodę. Zagrożenie karą pozbawienia wolności do lat 5 –ciu jest zbyt wysokie, a dodanie do tego jeszcze grzywny wadliwe. Jeśli już to pozbawienie wolności albo grzywna.

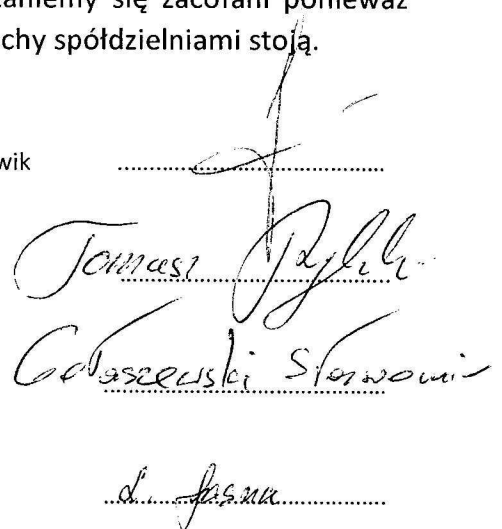
Reasumując projekt ten nie powinien wejść w życie jest szkodliwy dla właściwego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Organy spółdzielni i jej pracownicy nie będą skupione na bieżącym, właściwym działaniu dla dobra członków lecz na permanentnym zwoływaniu walnych zgromadzeń, bardzo skomplikowanych, czasochłonnych i kosztownych wyborów do tychże organów. To prowadzi do anarchii i chaosu. Wszystko wskazuje na to iż założeniem jest likwidacja spółdzielczości mieszkaniowej. Staniemy się zacofani ponieważ bogate kraje skandynawskie, jak również Francja, Niemcy Włochy spółdzielniami stoją.

Przew. Rady Nadzorczej Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Leszek Sowik

Z-ca Przewodniczącego RN ZSM Tomasz Rybicki

Przew. Komisji Rewizyjnej RN ZSM Sławomir Gołaszewski

Przew. Komisji GZM RN ZSM Leonarda Sosna



.....
.....
.....
.....