

Oświadczenie złożone przez senator Małgorzatę Kopiczko na 49. posiedzeniu Senatu w dniu 10 listopada 2017 r.

Oświadczenie skierowane do ministra infrastruktury i budownictwa Andrzeja Adamczyka

Szanowny Panie Ministrze!

W moim biurze senatorskim stawiał się petent, który wniósł o rozważenie zmian w ustawie zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. W szczególności zwrócił on uwagę na zapis art. 4 ustawy nowelizującej, w którym stwierdza się, iż w dniu wejścia w życie ustawy członkowie nieposiadający spółdzielczych praw do lokali i odrębnych praw do lokali tracą prawo do członkostwa w spółdzielni.

Z uwagi na powyższe nasuwa się pytanie: jakie będą tego konsekwencje dla działania spółdzielni (np. utworzonych na bazie nieruchomości Agencji Nieruchomości Rolnych), które nie mają własnych zasobów mieszkaniowych, a wszyscy ich członkowie nie posiadają żadnego tytułu prawnego do lokalu?

Odnosnie do konsekwencji wprowadzenia art. 4 ustawy nowelizującej należy wczytać się w ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz (w indywidualnych przypadkach) w treść statutów spółdzielni.

W omawianym przypadku spółdzielni mieszkaniowej jej zarząd, organ reprezentujący spółdzielnię na zewnątrz i w kontaktach z innymi podmiotami, składa się z 3 osób, z których 2 muszą być członkami spółdzielni (takie są postanowienia statutu spółdzielni; nie wszystkie spółdzielnie wprowadziły jednak taki reżim). Zgodnie z art. 54 §1 prawa spółdzielczego zarząd utraci możliwość działania.

Zgodnie z art. 45 §2 ustawy – Prawo spółdzielcze do rady nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie. Po wejściu w życie nowelizacji rada nadzorcza takiej spółdzielni przestanie funkcjonować, ponieważ cały skład rady nadzorczej nie posiada tytułów prawnych do lokali w zasobach spółdzielni.

Zgodnie z art. 36 obowiązującej ustawy w walnym zgromadzeniu mogą uczestniczyć członkowie i jedynie oni mogą głosować na zebraniu. Po wejściu w życie zmian nie będzie organu, który zwoła walne zgromadzenie (czyli zarządu), które i tak by się nie odbyło, bo spółdzielnia mieszkaniowa nie będzie miała członków zdolnych do głosowań. Nie będzie można zatem zmienić treści statutu, co nakazuje nowelizacja w art. 8.

Zadania zarządu zawarte są w art. 48 prawa spółdzielczego, zadania rady nadzorczej – w art. 46, z kolei zadania walnego zgromadzenia – w art. 38.

W konsekwencji zmian spółdzielnie mieszkaniowe nieposiadające własnych zasobów mieszkaniowych przestaną funkcjonować.

Powstają zatem logiczne pytania:

– Czy ustawodawcy chodziło o zablokowanie pracy takich spółdzielni mieszkaniowych? A co za tym idzie: – W jakim trybie będzie mogła działać taka spółdzielnia, skoro po wejściu w życie zmian żaden z jej organów nie będzie działał? Art. 8 ust. 1 wskazuje, że spółdzielnia może ewentualnie funkcjonować przez 12 miesięcy (czas na zmianę statutu).

– W jakim trybie ustawowe organy spółdzielni mogą działać bez narażania się na bezskuteczność podjętych czynności?

– Jak należy regulować i zaciągać zobowiązania spółdzielni, np. pożyczki czy kredyty na inwestycje?

– Czy w konsekwencji zapisu art. 4 należy przeprowadzić likwidację takiej spółdzielni? A może wprowadzane zmiany są faktyczną likwidacją takich małych spółdzielni mieszkaniowych i jest to działanie celowe?

Powyższe zmiany są pokłosiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13), a właściwie jego uzasadnienia. Otóż TK w swoim uzasadnieniu zaznaczył jasno, iż członkowie nieposiadający tytułów prawnych do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych nie mogą decydować o losie członków posiadających tytuły prawne do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych.

Jednakże w zgłoszonym przez petenta przypadku nie zachodzi żadne zagrożenie ze strony członków nieposiadających tytułów prawnych do lokali w tejże spółdzielni dla interesów członków posiadających takie tytuły prawne. Dlaczego? Bo wszyscy członkowie tejże spółdzielni mieszkaniowej nie posiadają tytułów prawnych do lokali w spółdzielni.

Jakie jest zatem rozwiązanie tego problemu? Otóż należy zmienić art. 4 ustawy nowelizującej i dodać zdanie, iż jego zapisu nie stosuje się do spółdzielni mieszkaniowych nieposiadających własnych zasobów mieszkaniowych. Nie zapominajmy przy tym, iż w takim wypadku należy przewidzieć możliwości

wykluczania, wykreślenia, wnoszenia wpisowego oraz udziałów i rozliczania z członkami tychże udziałów.

W związku z powyższym, przychylając się do stanowiska petenta, proszę Pana Ministra o rozważenie zmian we wzmiarkowanym akcie prawnym.

Małgorzata Kopiczko