MINISTER
INWESTYCJI I ROZWOJU

KANCELARIA SENATU
Kancelaria Ogólna
22. 06. 2018
nr RPW 18834/2018 P zał. .....
(podpis)

data: 21 czerwca 2018 r.
znak sprawy: DM-III.430.35.2018.MD.1
telefon: 22 522 53 00
e-mail: sekretariatDM@mir.gov.pl

03980200060802
RPW/18834/2018 P
2018-06-22

Pan
Stanisław Karczewski
Marszałek Senatu RP

Dotyczy: oświadczenia złożonego przez senatorów Piotra Zientarskiego i Grażynę Sztark na 60 posiedzeniu Senatu w dniu 16 maja 2018 r.

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na ww. oświadczenie na wstępie chciałbym zapewnić Pana Marszałka, że kwestie związane z funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych pozostają jednym z priorytetowych obszarów działania Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju. Podkreślenia wymaga, że na rynku nieruchomości podmioty te odgrywają znaczącą rolę jako inwestorzy i zarządcy. W związku z powyższym są one jednym z podmiotów, które zostały uwzględnione w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego, dalej NPM. Przedmiotowy Program przyjęty przez Radę Ministrów w 2016 r., jest wyrazem nowego podejścia rządu do polityki mieszkaniowej. Przewidziane w programie działania obejmują zarówno wsparcie budowy mieszkań z przeznaczeniem dla osób o niskich i przeciętnych dochodach, jak i działania regulacyjne, usprawniające proces inwestycyjno – budowlany.

Chciałbym zwrócić uwagę, iż zostały już wprowadzone niektóre instrumenty wskazane w NPM dotyczące funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych oraz prowadzonych przez nie inwestycji budowlanych. Ustawą z dnia 22 czerwca 2017 r. *o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r. poz. 1442)* umożliwiono ubieganie się o wsparcie finansowe na budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, co przyczyni się do większej aktywności spółdzielni

i usprawnienia ich działalności inwestycyjnej. Dzięki zmianom, jakie przyniosła przedmiotowa ustawa możliwe jest uzyskanie finansowania zwrotnego przez spółdzielnie mieszkaniowe na budowę lokali mieszkalnych, do których ustanowione zostanie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, o co postulowali inwestorzy społecznego budownictwa czynszowego. W przypadku programu byłego KFM-u, finansowanie mieszkań spółdzielczych lokatorskich stanowiło, co do zasady, podstawową formę wykorzystania poprzedniego instrumentu wsparcia przez spółdzielnie mieszkaniowe. Możliwość budowania przez spółdzielnie mieszkaniowe w ramach nowego programu wyłącznie mieszkań użytkowanych na zasadach najmu, a nie na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, była w związku z tym odbierana przez część środowiska jako rozwiązanie pozbawiające je istotnej przewagi w konkurowaniu o środki finansowe oraz jako forma, która nie oddaje specyfiki celów spółdzielczości mieszkaniowej. Przyjęte rozwiązanie ma na celu aktywizację spółdzielni mieszkaniowych, które do tej pory nie przejawiały zbyt dużego zainteresowania ubieganiem się o preferencyjny kredyt w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, a ponadto ma za zadanie wykorzystanie potencjału spółdzielni mieszkaniowych w zakresie rozwoju mieszkalnictwa na wynajem.

Odnosząc się natomiast do kwestii realizacji NPM w kontekście propozycji zawartych w projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw[1], tj. wprowadzenia przepisów mających na celu eliminację barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich (przy podejmowaniu nowych inwestycji spółdzielnie miały mieć uprawnienie do określenia terminu, po upływie którego możliwe byłoby przeniesienie własności lokalu), informuję, że na skutek poprawek zgłoszonych w Senacie RP przedmiotowe regulacje zostały usunięte, a zmodyfikowany projekt został przyjęty przez Komisję Infrastruktury[2] i Sejm RP w dniu 20 lipca 2017 r. Ponadto, na skutek poprawek zgłoszonych w Senacie RP do rządowego projektu, do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych[3] wprowadzone zostały także pozostałe regulacje, o których mowa w oświadczeniu senatorów, dotyczące m.in. wnoszenia wpisowego i udziałów, jak również członkostwa z mocy prawa.

Poruszając jednakże kwestię członkostwa z mocy prawa wyjaśniam, iż przedmiotowe nowe regulacje w ocenie Parlamentarzystów mają na celu wykonanie wyroku Trybunału

[1] - druk sejmowy nr 1624
[2] - druk sejmowy nr 1767
[3] (Dz. U. z 2018 r. poz. 845)

Konstytucyjnego (TK) z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13). TK w orzeczeniu tym uznał, że art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m., w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej. Z dniem 10 lutego 2015 r. ww. przepisy u.s.m., uznane przez TK za niezgodne z Konstytucją utraciły moc obowiązującą.

W ww. wyroku TK wywiódł cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni, z istoty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych (odróżniającą ją od innych spółdzielni), określonej w dotychczasowych przepisach art. 1 u.s.m., gdzie celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. W świetle wyroku Trybunału *„osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu – nie mogą być jej członkami.”*. Informuję przy tym, że rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 1624), nie wprowadzał tzw. członkostwa z mocy prawa.

Odnosząc się z kolei do sprawy odpowiedzialności członków spółdzielni za jej zobowiązania, należy mieć na względzie przepis art. 18 § 1 u.p.s. stanowiący, że prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Zasadnym jest wyrażenie poglądu, że zarówno nowi członkowie, którzy nie wnoszą udziałów, jak również osoby, które stały się członkami przed dniem 9 września 2017 r. i wniosły udziały, nie ponoszą odpowiedzialności za zobowiązania spółdzielni. Wyłączenie stosowania przepisów dotyczących udziałów w mojej opinii oznacza, że do spółdzielni mieszkaniowych nie ma zastosowania przepis art. 19 § 2 u.p.s., zgodnie z którym członek spółdzielni uczestniczy w pokrywaniu jej strat do wysokości zadeklarowanych udziałów. Tym samym zlikwidowana została odpowiedzialność członka, który wniósł udział do wysokości zadeklarowanego udziału. Jednocześnie członkowie, niezależnie czy stali się członkami przed, czy po wejściu w życie nowelizacji, podlegają ochronie przewidzianej

w art. 19 § 3 u.p.s., który wyklucza odpowiedzialność członków spółdzielni za jej zobowiązania.

Poruszając kwestię udziału w nadwyżce bilansowej przez członków, którzy z dniem 9 września 2017 r. z mocy prawa uzyskali członkostwo w spółdzielni należy zauważyć, iż art. 18 § 1 u.p.s. formułujący zasadę równości praw i obowiązków wynikających z członkostwa w spółdzielni nie oznacza, iż prawo do uzyskiwania korzyści w wykazanej przez spółdzielnię nadwyżce przychodów nad kosztami miałoby być identyczne dla wszystkich członków i dodatkowo wiązać się z wypłatami udziału w nadwyżce bilansowej w rozumieniu art. 18 § 2 pkt 5 u.p.s.[4] Wypłata udziału w nadwyżce bilansowej, jako kategorii nie występującej w spółdzielczości mieszkaniowej, w ogóle nie może mieć miejsca. Natomiast zasada równości w odniesieniu do korzystania z nadwyżki przychodów nad kosztami musi być rozumiana, jako równość względna, czy równość szans, co oznacza, iż jedynie członkowie znajdujący się w identycznej sytuacji faktycznej i prawnej, odpowiadający określonym warunkom, muszą być tak samo potraktowani.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że nie jest wykluczone uzależnienie uczestniczenia w nadwyżce bilansowej przez członka od spełnienia określonego kryterium np. bycia członkiem w danym roku obrachunkowym, przy czym nie jest dopuszczalne różnicowanie sytuacji członków spełniających takie same warunki. Decyzja w tym zakresie należy do spółdzielni. Jednocześnie podkreślam, że uchwała walnego zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej lub przyjęty regulamin precyzujący sposób naliczania opłat może być kwestionowany na drodze sądowej.

Niezależnie od powyższego, pragnę poinformować, Pana Marszalka, że opinia Ministerstwa nie jest wiążąca dla innych podmiotów, w tym dla organów stosujących prawo.

Odnosząc się do sprawy nowelizacji przepisów u.s.m. chciałbym poinformować Pana Marszałka, że aktualnie prowadzone są analizy nad zakresem zmian mających na celu usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Z poważaniem

MINISTER
Z up.
Artur Soboń
Sekretarz Stanu

[4] Art. 18 § 2 pkt 5 u.p.s.: Członek spółdzielni ma prawo udziału w nadwyżce bilansowej.