



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSPA-140-157(4)/09

Warszawa, 22 września 2009 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Przekazuję przyjęte przez Radę Ministrów stanowisko wobec senackiego projektu ustawy

- o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 2260).

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Infrastruktury do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

(-) Donald Tusk

Stanowisko Rządu
do senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
(druk sejmowy nr 2260)

Senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 2260) stanowi wykonanie obowiązku dostosowania systemu prawa do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006 r. (sygn. akt K 33/05), stwierdzającego niezgodność z Konstytucją RP art. 8a ust. 5, ust. 6 pkt 1 i ust. 7 pkt 1 i 2 oraz art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów.

Projekt ten przewiduje nowelizację art. 4 poprzez zmianę brzmienia ust. 7 oraz dodanie ust. 7¹ w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.). Regulacje te określają terminy do powiadamiania członków spółdzielni mieszkaniowych posiadających spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe), osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali będących lub niebędących członkami spółdzielni, o zmianie wysokości opłat zależnych od spółdzielni (art. 4 ust. 7 projektu) oraz opłat niezależnych od spółdzielni (art. 4 ust. 7¹ projektu).

Proponowany art. 4 ust. 7¹ różni się od definiującego opłaty niezależne od właściciela art. 2 ust. 1 pkt 8 powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów w ten sposób, że dodane zostały wyrazy „w szczególności”. Powoduje to, że katalog opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej określony w projektowanym art. 4 ust. 7¹ nie będzie zamknięty, jak ma to miejsce w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Takie zróżnicowanie definicji można uznać za dopuszczalne biorąc pod uwagę różnice między sposobem zdefiniowania pojęcia lokalu w ww. ustawach oraz specyfikę spółdzielni mieszkaniowych, których majątek stosownie do art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), jest własnością ich członków. Uzasadnia to możliwość zdefiniowania szerszego katalogu opłat niezależnych od spółdzielni niż te, które stosownie do przepisów powołanej ustawy o ochronie praw lokatorów są niezależne od właściciela nieruchomości.

Takie poszerzenie spowoduje, że o zmianie przypadających na dany lokal w spółdzielni mieszkaniowej np. opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu lub z tytułu podatku od nieruchomości, spółdzielnia będzie obowiązana zawiadomić zainteresowanych również co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rząd opiniuje pozytywnie przedmiotowy projekt, z zastrzeżeniem konieczności uzupełnienia uzasadnienia projektu ustawy o precyzyjne omówienie przesłanek leżących u podstaw zastosowania otwartego katalogu opłat niezależnych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w kontekście katalogu zamkniętego występującego w ustawie o ochronie praw lokatorów.