



KANCELARIA SENATU

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI I KORESPONDENCJI

BADK-133-7/17

P9-05/17

Warszawa, dnia 5 kwietnia 2017 r.

Nr: 32776	Data wpływu petycji 8 lutego 2017 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 3 kwietnia 2017 r.

## SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

TEMAT

**UPODMIOTOWIENIE ROLI CZŁONKA SPÓŁDZIELNI**

**WNOSZACY PETYCJE:** petycja indywidualna

P. P. – osoba fizyczna.

**PRZEDMIOT PETYCJI:**

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

**UZASADNIENIE WNOSZACEGO PETYCJE:**

Przedmiotem petycji jest wprowadzenie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, których celem jest doprecyzowanie, rozszerzenie lub uzupełnienie przepisów zawartych w dotychczasowej ustawie w zakresie upodmiotowienia roli członków spółdzielni, osób posiadających odrębne własności lokali, współwłaścicieli (w szczególności o bezpośrednie decydowanie o swojej nieruchomości).

Autor petycji wskazał, że dla jej zrealizowania konieczne są następujące zmiany:

1) w art. 1 dodanie ustępów określających co powinien zawierać statut spółdzielni (w szczególności zasady zwoływania i obradowania walnego zgromadzenia, rady nadzorczej oraz podejmowania uchwał; rejestr członków rady nadzorczej i członków zarządu).

2) w art. 4 poprzez:

- rozliczanie przychodów i kosztów dotyczących funduszu remontowego;
- prowadzenie oddzielnych kont bankowych dla każdej nieruchomości,

a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej dla każdego budynku;

- obligatoryjne zamieszczanie w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal: kosztów wynagrodzeń wszystkich pracowników (na każdym walnym zgromadzeniu sprawozdawczym podawanie do wiadomości wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej), administrowania, czystości, energii elektrycznej, mienia wspólnego etc.;

- nie pobieranie opłat na cele związane z innymi nieruchomościami.

3) w art. 8<sup>1-3</sup> poprzez:

- udostępnianie na stronie internetowej statutu, regulaminu, uchwał, protokołów z obrad, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych tylko członkom spółdzielni najpóźniej ósmego dnia od daty zarejestrowania, uchwalenia, sporządzenia;

- obligatoryjne rejestrowanie posiedzeń organów spółdzielni za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk (wgląd dla członków spółdzielni, dokonywanie zmian sankcjonowane karą pozbawienia wolności do lat pięciu);

- uczestnictwo członka spółdzielni w posiedzeniach rady nadzorczej w roli obserwatora;

- określenie, że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach rady nadzorczej, które nie może być wyższe niż 20 % minimalnego wynagrodzenia za pracę (nieprzestrzeganie przepisów podlega karze grzywny);

- doprecyzowanie składu rady nadzorczej i zarządu (wprowadzenie definicji osoby bliskiej, która nie może wchodzić w skład organów spółdzielni);

- określenie, że w spółdzielniach najwyższym organem jest walne zgromadzenie członków i nie może być zastąpione zebraniem przedstawicieli.

4) dodanie art. 28 poprzez:

- przekształcenie z mocy prawa wszystkich lokali o statusie własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność i zawiadomienie o przeniesieniu własności;

- powstanie z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej, jeżeli na nieruchomości jest wyodrębniony co najmniej jeden lokal;

- określenie, że przez okres 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy dotychczasowa spółdzielnia mieszkaniowa zarządza wspólnotą mieszkaniową, a po upływie tego okresu samodzielnie będzie zarządzać nieruchomością albo zleci zarządzanie spółdzielni lub innemu podmiotowi uprawnionemu.

5) wprowadzenie przepisów przejściowych poprzez uwzględnienie zmian w statutach w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

W ocenie autora petycji właściciele lokali są grupą najbardziej zainteresowaną swoją własnością i podejmują najkorzystniejsze dla siebie decyzje. Spółdzielnie mogą więc być zarządzającymi, ale nie decydentami w sprawach nieruchomości.

#### **STAN PRAWNY:**

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), dalej jako: ustawa lub u.s.m., w art. 1 ust. 3 stanowi, że zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków jest obowiązkiem spółdzielni.

W ustawie wyodrębniono cztery powody świadczeń pieniężnych członków na rzecz spółdzielni, a mianowicie z tytułu:

1) uczestnictwa w pokrywaniu kosztów budowy przez wnoszenie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego;

2) opłat eksploatacyjnych (art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2-4);

3) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną;

4) wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych (art. 6 ust. 3).

Spółdzielnie na podstawie art. 4 ust. 4<sup>1</sup> zostały zobowiązane do prowadzenia dwóch ewidencji, a mianowicie:

- 1) ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów;
- 2) ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Niniejsze ewidencje zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

Artykuł 8 określa, co powinien zawierać statut spółdzielni mieszkaniowej, są to m.in. zasady wnoszenia i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego i budowlanego, przyznawania prawa do lokalu mieszkalnego, rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu przez członka spółdzielni oraz uprawnień członka do zamiany lokalu.

Członkowie spółdzielni mieszkaniowej mają prawo otrzymania odpisu albo kopii licznych dokumentów wymienionych w ustawie (odpisu statutu, regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi).

Na mocy art. 8<sup>1</sup> ust. 3 statut spółdzielni mieszkaniowej, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

W myśl art. 8<sup>2</sup> ust. 1 „członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę”.

Osoby będące pracownikami spółdzielni nie mogą wchodzić w skład rady nadzorczej. Uchwała w tym zakresie jest nieważna i z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej. Członkiem rady nadzorczej nie można być dłużej niż przez dwie kolejne kadencje. Kadencja rady nadzorczej nie trwa dłużej niż trzy lata (art. 8<sup>2</sup> ust. 2-4).

Postanowienia art. 8<sup>3</sup> regulują walne zgromadzenie, w tym procedurę jego zwoływania i przeprowadzania. Ich celem jest wzmocnienie praw członków spółdzielni mieszkaniowej. Walne zgromadzenie może być podzielone na części, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące wymogi:

- 1) statut tak stanowi;
- 2) liczba członków spółdzielni przekroczy 500;
- 3) rada nadzorcza ustali zasady zaliczania członków do poszczególnych części

walnego zgromadzenia.

Prawo zwołania walnego zgromadzenia przysługuje wyłącznie zarządowi. Wyjątek od tej zasady ustanawia art. 8<sup>3</sup> ust. 5.

Dodatkowo na spółdzielnie mieszkaniowe nałożono obowiązek dostosowania swych statutów do wymagań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 54).

#### **PRACE LEGISLACYJNE:**

Do Sejmu 20 stycznia 2017 r. wpłynął poselski **projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze** (druk nr 1268), który dotyczy poprawy standardów w relacjach między organami spółdzielni a członkiem spółdzielni poprzez uszczegółowienie oraz rozszerzenie zasad prawnych.

Projekt został skierowany do I czytania do Komisji Infrastruktury. W opinii Krajowej Rady Sądownictwa i Sądu Najwyższego poselski projekt nie odpowiada wymaganiom stawianym tego rodzaju propozycjom legislacyjnym (m.in. ze względu na zbyt szczegółowy charakter regulacji i niezgodność z zasadami techniki prawodawczej).

Projekt uwzględnia zmiany przepisów postulowane w treści przedmiotowej petycji.

#### **DZIAŁANIA POWIĄZANE:**

W Sejmie trwają prace nad tożsamą petycją dotyczącą zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Nr BKSP-145-185/17). Petycja została skierowana do Komisji do Spraw Petycji 14 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z 13 sierpnia 2013 r., sygn. akt III CZP 21/13, przesądził, że „członek spółdzielni mieszkaniowej, będący jej pracownikiem, jest osobą trzecią w rozumieniu art. 8<sup>1</sup> ust. 1”. Natomiast do sfery życia prywatnego należy informacja o wysokości wynagrodzenia pracownika. W związku z powyższym, informacja ta może zostać ujawniona tylko za jego zgodą, a bez zgody tylko w wypadkach przewidzianych w ustawie. W przypadku gdy pracodawca ujawni bez zgody pracownika wysokość jego wynagrodzenia może naruszyć dobra osobiste pracownika w rozumieniu art. 23 i 24 k.c.

Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 8 grudnia 2016 r., sygn. akt VI ACa 1395/16, uznał że podjęcie uchwały przez walne zgromadzenie w przedmiocie odwołania tych członków zarządu, którzy nie uzyskali absolutorium, nie wymaga objęcia głosowania w tej sprawie porządkiem obrad walnego zgromadzenia.

#### **INFORMACJE DODATKOWE:**

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07, w sprawie zbadania zgodności z Konstytucją licznych przepisów ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych wskazał m.in. że art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy nie jest niezgodny z art. 32 ust. 2 Konstytucji RP. Przepis ten nie odnosi się do zasad wydatkowania środków na remonty nieruchomości będących w zasobie spółdzielni mieszkaniowej, a dotyczy jedynie sposobu ewidencjonowania, tj. sporządzania wykazu wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Również art. 8<sup>1</sup> ust. 3 był przedmiotem zbadania jego zgodności z Konstytucją RP, gdyż zarzucano mu, że powoduje dyskryminację spółdzielni mieszkaniowych poprzez to, że nakłada na wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek udostępniania na ich stronach internetowych pełnej treści statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, a także protokołów lustracji i rocznych sprawozdań finansowych, a obowiązku takiego nie mają inne spółdzielnie. Trybunał Konstytucyjny nie podzielił jednak tych zarzutów i uznał, że przepis jest zgodny z art. 51 ust. 1, 3 i 5 Konstytucji RP oraz nie jest niezgodny z art. 49 i 51 ust. 2 i 4 Konstytucji RP.

Przedmiotem zaskarżenia był również art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4 w zakresie kadencyjności i składu rady nadzorczej. W ocenie Trybunału, wątpliwe jest przede wszystkim obejmowanie zasadą równego traktowania wszystkich wymienionych przez wnioskodawcę podmiotów - spółdzielni mieszkaniowych, spółek, stowarzyszeń i fundacji, ze względu na istotne różnice między nimi, a w związku z tym odmienne motywy, które mogą w poszczególnych przypadkach przemawiać za ograniczeniem zasady równości. Trybunał orzekł, że przepisy są zgodne z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Przepis art. 8<sup>3</sup> ust. 1 także był objęty kontrolą jego zgodności z Konstytucją RP. Zarzucano mu, że wprowadza rozwiązania, które nie są możliwe do zrealizowania, a ponadto członkowie podzielonego na części walnego zgromadzenia muszą głosować nad sporządzoną przez zarząd spółdzielni uchwałą bez jakiegokolwiek wpływu na jej treść. Jednakże Trybunał Konstytucyjny umorzył postępowanie w zakresie dotyczącym tego przepisu ze względu na nienależyte uzasadnienie wniosku.

OPRACOWAŁA

Żaneta Urawska

WICEDYREKTOR

  
Danuta Antoszkiewicz