



**MINISTER  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 08 maja 2017r.

DM.5.053.1.2017.BM

NK: 20164117

Pan  
P. P.

**ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI**

Minister Infrastruktury i Budownictwa, działając na podstawie art. 13 *ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach* (Dz. U. poz. 1195), po rozpatrzeniu Pana pisma z dnia 08 lutego 2017 r., dotyczącego propozycji zmiany przepisów *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zm.), dalej u.s.m., zawiadamia, iż niektóre proponowane zmiany po szczegółowym przeanalizowaniu mogą być ewentualnie przedmiotem przyszłych prac legislacyjnych.

**UZASADNIENIE**

Odnosząc się do zaproponowanych w petycji zmian w przepisach u.s.m., poniżej przedstawiam stanowisko Ministerstwa.

Zgodnie z proponowanym art. 28 ust. 1 u.s.m. lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu miałyby zostać przekształcone z mocy prawa w odrębną własność, co oznacza pozbawienie spółdzielni mieszkaniowych własności tych lokali na rzecz osób uprawnionych.

Przy podejmowaniu ewentualnych prac legislacyjnych w tym zakresie należy mieć na uwadze kwestie podniesione przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 października 2010 r. (sygn. akt P 34/08), a w szczególności pogląd Trybunału, że z upływem czasu od dokonania transformacji ustrojowej coraz ostrożniej należy traktować postulat „powszechnego uwłaszczenia”. Innymi słowy – wymagania gwarancyjne wobec tego typu posunięć ustawodawczych powinny w coraz wyższym stopniu spełniać standardy demokratycznego państwa prawnego, także co do ważenia konkurujących ze sobą wartości, również takich jak „dobro wspólne”, i charakteryzować się skrupulatnością w stosowaniu uproszczonych form nabywania własności przez jedne podmioty kosztem drugich (spółdzielnia – a następnie, w dalszej kolejności – uwłaszczeni spółdzielcy).

Projektowany przepis art. 28 ust. 2 u.s.m. zakłada, że jeżeli w obrębie danej nieruchomości wyodrębniony zostanie co najmniej jeden lokal, powstaje z mocy prawa wspólnota, do zarządu przedmiotową nieruchomością stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r., Nr 85, poz. 388 z późn. zm.), dalej u.w.l. Przepis przewiduje zatem powstanie z mocy prawa wspólnoty mieszkaniowej już z chwilą wyodrębnienia własności pierwszego lokalu. Należy zauważyć, iż takie rozwiązanie spowoduje, iż osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielczych nie będą miały możliwości zdecydowania, czy zarząd nieruchomością wspólną odbywać się będzie w oparciu o przepisy u.s.m., czy ustawy o własności lokali. Konstrukcja taka powodowałaby, że kwestia zarządu nieruchomością wspólną rozstrzygana byłaby na zasadzie automatyzmu z pominięciem woli większości właścicieli lokali, którzy z różnych względów, w tym finansowych, mogą nie być zainteresowani niezależnym od ich woli powstawaniem wspólnoty mieszkaniowej. Tytułem przykładu można wskazać, że w przypadku wspólnoty koszty remontów pokrywane są ze środków właścicieli lokali i nie ma w takim przypadku zastosowania zasada solidarności umożliwiająca tak, jak ma to miejsce w przypadku spółdzielni mieszkaniowej, elastyczniejsze dla mieszkańców rozłożenie tych kosztów w czasie, co może być istotne, jeśli chodzi o budynki wymagające nakładów na remonty czy termomodernizacje.

Należy także zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m., większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l. o własności lokali. Wydaje się, że wskazany przepis w wystarczający sposób stwarza podstawy do tworzenia wspólnot mieszkaniowych w budynkach znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych przy zapewnieniu respektowania woli większości.

Projektowany przepis art. 1 ust. 1<sup>2</sup> u.s.m. zawiera obligatoryjną treść statutu spółdzielni mieszkaniowej. Jednakże rozwiązanie takie stanowi częściowe powtórzenie obowiązujących przepisów art. 5 ustawy z dnia 15 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21), dalej u.p.s. Ponadto, propozycja zamieszczenia w statucie ogólnie dostępnych poprzez stronę internetową rejestrów: członków spółdzielni, członków rady nadzorczej, członków zarządu może kolidować z przepisami o ochronie danych osobowych. Ponadto, każda zmiana w rejestrze oznaczałaby zmianę statutu spółdzielni, a ta zgodnie z art. 12 a § 1 u.p.s. wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

Zaproponowany przepis art. 1 ust. 4 u.s.m. stanowiący, iż postanowienie statutu sprzeczne z ustawą jest nieważne wydaje się zbędny, gdyż w sytuacji sprzeczności postanowień statutu z ustawą pierwszeństwo mają postanowienia ustawy, która jest aktem wyższego rzędu i źródłem powszechnie obowiązującego prawa. Stosownie do art. 42 § 2 u.p.s. uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

W art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 proponuje się wprowadzenie obowiązku rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości. Przepis ten należy rozpatrywać łącznie z propozycją zmian w art. 4 ust. 10 u.s.m., który zakłada, iż spółdzielnia nie będzie mogła pobierać opłat od użytkowników lokali danej nieruchomości na cele związane z innymi nieruchomościami mieszkalnymi. Należy zauważyć, że powyższe ograniczy możliwość dokonywania remontów budynków w spółdzielni, jednakże informuję, iż powyższa propozycja może zostać rozważona przy okazji prac legislacyjnych dotyczących funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

Projektowany art. 4 ust. 4<sup>2</sup> u.s.m. zakłada, że w comiesięcznych zawiadomieniach o wysokości opłat eksploatacyjnych, zawarta będzie szczegółowa ich kalkulacja określająca: koszty wynagrodzeń pracowników i rady nadzorczej spółdzielni, koszty administrowania nieruchomości, koszty utrzymania czystości nieruchomości, koszty energii elektrycznej, koszty utrzymania mieni spółdzielni. Przedmiotowa propozycja może zostać rozważona w przypadku podjęcia prac legislacyjnych w zakresie u.s.m. Warto jednakże wskazać, że stosownie do art. 4 ust. 6<sup>4</sup> u.s.m. spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni (także osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu), przedstawić kalkulację wysokości ponoszonych opłat. Takie uprawnienie stanowi pośrednio kontrolę działalności spółdzielni, gdyż kalkulacja wysokości opłat powinna wprost wynikać z ponoszonych przez spółdzielnię na te cele kosztów.

Zaproponowany w art. 8<sup>1</sup> ust. 3 u.s.m. obowiązek prowadzenia strony internetowej może wiązać się z nadmiernymi kosztami w przypadku małych spółdzielni. Dlatego rozważenia wymaga, czy obowiązek ten nie powinien być uzależniony od wielkości spółdzielni lub decyzji członków.

Z kolei w art. 8<sup>1</sup> ust.4 u.s.m. proponuje się, aby spółdzielnie miały obowiązek zapewnienia możliwości wykonywania nagrań posiedzeń organów spółdzielni przy użyciu urządzeń służących do rejestracji dźwięku. Propozycja do rozważenia, jednakże należy mieć na uwadze, iż zwiększy to koszty funkcjonowania spółdzielni i może kolidować z obowiązkiem zapewnienia ochrony danych osobowych osób zamieszkujących w spółdzielni oraz osób trzecich.

W petycji proponuje się także szerokie zmiany w zakresie funkcjonowania rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej. Dotyczą one m.in. ograniczenia wysokości miesięcznego ryczałtu pobieranego przez członków rady nadzorczej, rozszerzenia katalogu osób, które nie mogą pełnić funkcji członka rady nadzorczej spółdzielni. Należy zauważyć, że już obecnie w małych spółdzielniach mieszkaniowych istnieją problemy związane z wyborem członków organów spółdzielni. Proponowane rozwiązanie może problem ten dodatkowo pogłębić. Kwestia ta zostanie rozważona przy okazji prac legislacyjnych dotyczących funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

Niezależnie od powyższych spostrzeżeń należy podkreślić, że kwestie związane z prawidłowym funkcjonowaniem spółdzielni mieszkaniowych są jednym z priorytetowych obszarów działalności Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. W dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, dalej NPM. W ramach działań przewidzianych w NPM znajdują się m. in. inicjatywy legislacyjne, mające na celu przeciwdziałanie nieprawidłowościom oraz usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Jedną z nich jest projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, opracowany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, mający na celu dostosowanie przepisów prawa do wyroków Trybunału Konstytucyjnego poprzez uregulowanie kwestii warunków finansowych nabywania własności lokali przez najemców dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe (wyrok z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt


P 17/10), zasad zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (wyrok z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt K 36/12), zasad uzyskania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych (wyrok z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13).

Projekt rozpatrzony został przez Stały Komitet Rady Ministrów i rekomendowany do przyjęcia przez Radę Ministrów. Wobec powyższego, ze względu na zaawansowanie prac nad projektem obecnie nie jest możliwe wprowadzenie zmian w zakresie wskazanym w petycji.

Informuję jednakże, iż kolejny instrument odnoszący się do spółdzielni mieszkaniowych, przewidziany w NPM, zakłada kompleksową weryfikację obowiązujących rozwiązań prawnych pod kątem zmian, jakie należy wprowadzić. Skierowanie projektu założeń ustawy do rozpatrzenia przez Radę Ministrów uzależnione jest od rekomendacji ekspertów, przy czym wstępnie przewidywane jest na II kwartał 2018 r. W ramach tych prac wyszczególnione w uzasadnieniu niniejszej odpowiedzi na petycję niektóre z proponowanych zmian, po szczegółowym przeanalizowaniu będą mogły stanowić głos w dyskusji.

#### POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia  
MINISTRA  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA  
  
Kazimierz Smoliński  
Sekretarz Stanu