

Gdynia, dnia 12 listopada 2012 r.

Zarządy
Spółdzielni Mieszkaniowych
/wg zestawienia poniżej/

Adres do korespondencji:
Morska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Wincentego Pola 14
81-433 Gdynia

Sz. Państwo
Posłowie na Sejm RP
Imiennie zaadresowane – wg rozdzielnika

ul. Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa

Szanowna Pani Poseł / Szanowny Panie Pośle na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej,

Dnia 30 października 2012 r. odbyło się spotkanie Zarządów spółdzielni mieszkaniowych, które działają na terenie miast Gdyni, Rumi, Redy i Wejherowa dotyczące zagadnienia nowelizacji lub wprowadzenia nowej *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.

Reprezentowane przez nas spółdzielnie, jako zarządcy kilkudziesięciu tysięcy lokali mieszkalnych oraz współwłaściciele bądź użytkownicy wiczyści wielu nieruchomości osiedlowych służących innym nieruchomościom na terenie miasta Gdyni, uprzejmie proszą Panią Poseł / Pana Posła o uwzględnienie naszych opinii i postulatów w sprawie wniesionych projektów ustaw dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

Zapoznaliśmy się z trzema projektami ustaw:

1. projektem grupy Posłów SLD *ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych* (nienadany dotąd numer druku)
2. projektem grupy Posłów PiS *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* (druk 816)
3. projektem grupy Posłów PO *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* (druk 819).

Ad. 1.

Oceniamy, wniesiony przez Posłów SLD, projekt *ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych* jako merytoryczny, uwzględniający dotychczasowe liczne zmiany ustawodawcze od 2000 roku, a także odpowiadający potrzebom egzystencji i dalszego rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej.

Obligatoryjne narzucenie przez ustawodawcę w 2007 roku funkcjonowania formy wspólnotowej po ustanowieniu odrębnej własności ostatniego lokalu w danej nieruchomości miało na celu likwidację spółdzielczej formy gospodarowania w obszarze mieszkalnictwa poprzez

powołanie z mocy ustawy formy wspólnotowej (art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Przepis ten jest niezgodny zarówno z definicją spółdzielni (art. 1 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze), oraz I, II i IV Międzynarodową Zasadą Spółdzielczą, a także ogranicza prawa członków spółdzielni w zakresie swobody podjęcia decyzji, w jakiej formie organizacyjnej chcą funkcjonować.

Obecnie obowiązujący art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest, naszym zdaniem, przepisem niekonstytucyjnym i godzącym w prawo współwłaścicieli nieruchomości do pozostania *de facto* spółdzielcami (nawet przy zachowaniu formalnego członkostwa w spółdzielni) zmuszając ich do bycia wspólnotą mieszkaniową. Odtąd, wraz z wyodrębnieniem ostatniego lokalu w nieruchomości jej współwłaściciele, niejako wyrzuceni z mocy prawa ze spółdzielni, nie mogą sami decydować o tym, czy chcą pozostać w spółdzielni (korzystać z pożytków spółdzielni, funduszu remontowego spółdzielni, kontrolować zarząd spółdzielni przez obligatoryjnie powoływaną Radę Nadzorczą itd.), czy też chcą dobrowolnie utworzyć wspólnotę na mocy uchwały współwłaścicieli nieruchomości podjętej większością udziałów. Szczególnie w sytuacji, gdy spółdzielnia jako osoba prawna nie może wyzbywać się na rzecz wspólnoty mieszkaniowej jako ułomnej osoby prawnej środków, które zgromadzono na fundusz remontowy spółdzielni (podobnie, jak spółdzielnia nie może wyzbywać się funduszu remontowego na rzecz osób fizycznych tworzących wspólnotę) - wielu członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali nie jest zainteresowanych takim „uwłaszczeniem” i w końcu przymuszonym odejściem ze struktur spółdzielni (niezależnie od przyjętej później przez wspólnoty formy administrowania „z zewnątrz”, np. przez spółdzielnię). Zdarzają się przypadki, kiedy to spółdzielcy początkowo zainteresowani ustanowieniem i przeniesieniem na ich rzecz odrębnej własności lokali rezygnują z zawarcia takiej umowy, po powzięciu wiedzy o skutkach wyodrębnienia ostatniego lokalu w nieruchomości. Chyba nie o taki efekt chodziło ustawodawcy, który zdecydował się swego czasu dać możliwość „uwłaszczania”, bez względu na konsekwencje.

W pełni zgadzamy się z opinią Ogólnopolskiej Izby Gospodarki Nieruchomościami, wyrażoną w uzasadnieniu do projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych: „Przepis ten, arbitralnie narzuca członkom spółdzielni mieszkaniowych prawno-organizacyjną formę wspólnoty mieszkaniowej, jako formę zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, ogranicza wolność zrzeszania się. (...) Powstaje zatem sytuacja, w której spółdzielnia zrzeszająca członków posiadających odrębną własność lokalu w danej nieruchomości i zarządzająca tą nieruchomością – na mocy art. 1 ust. 3 i art. 27 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – z dniem 31 lipca 2007 r. nie ma prawa do zarządu i administrowania nieruchomością wspólną osób będących członkami spółdzielni przez spółdzielnię w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Oznacza to likwidację małych spółdzielni mieszkaniowych zarządzanych dotychczas przez spółdzielnię i w oparciu o przepisy spółdzielcze, tj. ustawę – Prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. W konsekwencji, przepis art. 26 ust. 1 obowiązującej ustawy ogranicza wolność zrzeszania się zagwarantowaną w Konstytucji. **Wola członków spółdzielni, którzy dobrowolnie zrzeszyli się dla dobra wspólnego, tj. zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, została przez ustawodawcę bezpodstawnie unicestwiona. Przepis art. 26 ust. 1 obowiązującej ustawy przez pozbawienie właścicieli lokali autonomii decyzyjnej w sprawach organizacyjnych stwarza swoiste przesłanki do preferencyjnego traktowania formy wspólnot mieszkaniowych w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, co narusza art. 75 Konstytucji RP nakazujący władzom publicznym prowadzenie polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych oraz popieranie działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania.”**

Dlatego z uznaniem przyjmujemy zapis art. 52 § 1 projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych, który – w miejsce art. 26 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - stanowi: „Jeżeli w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.” Niemniej, w naszym przekonaniu, jest to zapis niewystarczający jeszcze do pełnego zabezpieczenia praw spółdzielców i demokratycznego sposobu decydowania przez współwłaścicieli nieruchomości o swoim mieniu. Przy wprowadzeniu proponowanego przez Posłów SLD zapisu może dojść do sytuacji, kiedy to – po wyodrębnieniu ostatniego lokalu – osoby posiadające członkostwo w spółdzielni sprzedadzą swoje lokale osobom, które, np. mieszkając zagranicą, nie będą ubiegały się o członkostwo w spółdzielni. Z kolei inni, nie będący dotąd członkami spółdzielni, właściciele lokali zainteresowani pozostaniem w zasobach spółdzielni nie zdążą na czas zareagować na zmianę sytuacji prawnej w sąsiednim lokalu i stać się w porę członkami spółdzielni. Tym samym postulujemy następującą zmianę w/w przepisu w projekcie ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych poprzez nadanie mu brzmienia: „Jeżeli w określonym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosuje się tylko w przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w art. 51 § 1.”

W związku z powyższym należy utrzymać i rozszerzyć zasadę zarządu ustawowego (zwanego dotychczas w art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niezbyt trafnie „zarządem powierzonym”) w nieruchomościach stanowiących współwłasność właścicieli wszystkich wyodrębnionych lokali, bez względu na zmienne posiadanie lub nieposiadanie członkostwa w spółdzielni przez właścicieli poszczególnych lokali, dopóki nie chcą ewentualnie utworzyć wspólnoty na mocy uchwały współwłaścicieli nieruchomości podjętej większością udziałów. Tym samym, w przypadku pozostawienia bez zmian przez ustawodawcę obecnie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postulujemy o wykreślenie treści przepisu art. 26 ust. 1 i zachowanie przepisu art. 24 z indeksem 1 ustęp 1 obecnie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako jedynego sposobu (to znaczy ewentualnej możliwości) powstania wspólnoty mieszkaniowej na zasobach spółdzielczych zarówno w przypadku, kiedy nie wszystkie lokale zostały wyodrębnione, jak i w przypadku, kiedy wszystkie lokale zostały wyodrębnione. Zatem tylko większość właścicieli wyodrębnionych lokali w danej nieruchomości winna decydować o dobrowolnym wyjściu ze spółdzielni i staniu się wspólnotą mieszkaniową, bez względu na to czy wszystkie lokale zostały wyodrębnione, czy tylko ich część.

Zwracamy uwagę, że inna jest specyfika nieruchomości będących w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i z tą świadomością ustawodawca inaczej uregulował zarząd nieruchomością wspólną w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a inaczej ustawodawca uregulował zarząd nieruchomością wspólną w Kodeksie Cywilnym i ustawie o własności lokali dla wspólnot mieszkaniowych, jako kategorii nieruchomości poza zasobami spółdzielczymi. Powyższą regułę potwierdza art. 46 ust. 1 pkt 1) i 3) Ustawy - Prawo spółdzielcze, dający Radzie Nadzorczej jako ustanowionemu przez ustawodawcę organowi spółdzielni prawo do decydowania o planach gospodarczych i możliwości obciążenia nieruchomości spółdzielczych. Stąd nie do przyjęcia są opinie niektórych prawników (pomijających istotę art. 27 obecnie obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) o rzekomej konieczności obowiązku uzyskiwania przez spółdzielnię indywidualnej zgody każdego właściciela wyodrębnionego lokalu, na pozwolenie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, co zresztą sprowadza zarząd przez spółdzielnię tylko do administrowania. Takie administrowanie przez spółdzielnię jest niemożliwe

do zrealizowania, jeżeli mamy do czynienia ze spółdzielczymi budynkami mieszkalnymi będącymi współwłasnością kilkudziesięciu, czy kilkuset właścicieli. Trudno wyobrazić sobie sytuację, w której przeprowadzenie robót budowlanych w takich budynkach uzależnione byłoby od uzyskiwania indywidualnych decyzji wszystkich właścicieli, którzy wyjechali za granicę, zmarli, bądź nie mają chęci podejmowania jakiejkolwiek decyzji itd., co z kolei powoduje konieczność zakończenia najpierw postępowań o ustanowienie pełnomocnika, postępowań spadkowych itp., a w efekcie paraliż decyzyjny spółdzielni. Dlatego nieraz można spotkać wydzielone geodezyjnie wspólnoty „jednokłatkowe”, co z kolei w przypadku nieruchomości spółdzielczych jest całkowicie sprzeczne z samą ideą i organizacją spółdzielczości.

Należy podkreślić, że w reżimie działalności spółdzielni mieszkaniowych sprawy przekraczające zwykły zarząd określone zostały w ustawie – *prawo spółdzielcze*, a wszelkie inne sprawy dotyczące zarządu nieruchomościami spółdzielnia wykonuje samodzielnie w oparciu o uchwały swych organów. Dopóki spółdzielnia mieszkaniowa *ex lege* sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, dopóty jest ona uprawniona do występowania w imieniu właścicieli lokali w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Tym samym w odniesieniu do nieruchomości wspólnej spółdzielnia wykonuje czynności zwykłego zarządu oraz przekraczające zwykły zarząd. Inaczej natomiast wygląda sytuacja, gdy w stosunku do wspólnot mieszkaniowych zastosowanie ma *ustawa o własności lokali*, na mocy której spółdzielnia jako zarządca „zewnętrzny” (jak i każdy inny) danej wspólnoty jest uprawniona tylko do wykonywania czynności zakwalifikowanych jako sprawy zwykłego zarządu.

Sądy respektują na ogół normę prawną zawartą w art. 27 ust. 3 *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* („Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej i zebraniu właścicieli nie stosuje się...”), uznając uprawnienie spółdzielni mieszkaniowej do reprezentowania na zewnątrz wszystkich właścicieli lokali stanowiących odrębny przedmiot własności w nieruchomości spółdzielczej - niezależnie od tego, czy są oni członkami spółdzielni, czy też nie. (*vide* wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 03.06.2008 r. w sprawie o sygn. II SA/Bd 16/08, wyrok NSA z dnia 26.10.2009 r. w sprawie o sygn. II OSK 1666/08, także: wyrok WSA w Olsztynie z dnia 21.06.2011 r. w sprawie o sygn. akt. II SA/Ol 293/11, wyrok NSA z dnia 19.04.2011 r. w sprawie o sygn. akt II OSK 695/10, wyrok NSA z dnia 23.07.2010 r. w sprawie o sygn. akt II OSK 1216/09 i II OSK 1255/09) Należy także podkreślić, że nie znajdują tu również zastosowania przepisy art. 199 *Kodeksu Cywilnego* o współwłasności, wobec istnienia zawartej w art. 27 *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* normy *lex specialis* dla nieruchomości spółdzielczych stanowiących współwłasność spółdzielni, z której wynika, iż ustawodawca wyłączył możliwość stosowania *Ustawy o własności lokali* (zawierającej z kolei delegację do stosowania w zakresie nią nieuregulowanym przepisów *Kodeksu Cywilnego*).

Dlatego z uznaniem przyjmujemy zapis art. 53 § 5 projektu *ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych*, który – w miejsce dotychczasowych różnych interpretacji – precyzyjnie stanowi: „Wykonując zarząd powierzony nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni, spółdzielnia jest uprawniona do składania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane. W przypadku działań budowlanych powodujących zmiany w stanie przedmiotowym odrębnej własności lokali oświadczenie spółdzielni wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.” Niemniej, w naszym przekonaniu, jest to zapis niewystarczający jeszcze do swobodnego zarządzania przez spółdzielnię nieruchomością wspólną w przypadku wyodrębnienia wszystkich lokali - w sytuacji, kiedy współwłaściciele nieruchomości nie zdecydowali się na utworzenie wspólnoty. Tym samym postulujemy następującą zmianę w/w przepisu w projekcie *ustawy o działalności spółdzielni*

mieszkaniowych poprzez nadanie mu brzemienia: „Wykonując zarząd powierzony nieruchomością wspólną stanowiącą spółdzielnię, lub w której została wyodrębniona własność wszystkich lokali z zastrzeżeniem art. 51 § 1, spółdzielnia jest uprawniona do składania oświadczeń o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane. W przypadku działań budowlanych powodujących zmiany w stanie przedmiotowym odrębnej własności lokali oświadczenie spółdzielni wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.”

Niniejszy postulat stanowi nawiązanie do wyroku Sadu Najwyższego z dnia 28.10.2010 r. w sprawie o sygn. akt SK 19/09, który stwierdził, że wyłączenie stosowania przepisów ustawy o własności lokali dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w wypadkach, gdy nieruchomość ta stanowi współwłasność spółdzielni mieszkaniowej oraz właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy niekoniecznie są członkami tej spółdzielni jest zgodne z konstytucją.

Z uznaniem przyjmujemy także zapisy art. 14 projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych, dopuszczające – w przypadku przekroczenia liczby członków określonej w statucie - możliwość zastąpienia Walnego Zgromadzenia Członków przez Zebranie Przedstawicieli Członków wraz z Zebraniem Grup Członkowskich. **Wprowadzone zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 roku dotyczące możliwości odbywania Walnych Zgromadzeń w częściach wykazały całkowitą wadliwość tego rozwiązania i jego niezgodność z przedwojenną tradycją polskiej spółdzielczości. Przyjęte rozwiązania, jak wykazuje praktyka, uniemożliwiają jakąkolwiek dyskusję nad wniesionymi projektami uchwał Walnych Zgromadzeń. Tym samym, wbrew intencjom ustawodawcy, ograniczono możliwości członków spółdzielni do wpływania na jej sprawy sprowadzając ich rolę do biernego głosowania za lub przeciw uchwałom. Poprzednio funkcjonujące Zebrania Przedstawicieli Członków w dużych spółdzielniach zdały swój praktyczny egzamin, było też liczne orzecznictwo dotyczące obrad tego organu. Nie jest to więc relikwiny poprzedniego systemu politycznego. Jak trafnie wykazano w przypisach ustawy o spółdzielniach z dnia 29.10.1920 roku: „W spółdzielniach o bardzo wielkim składzie liczebnym walne zgromadzenia nie tylko nie przynoszą spodziewanych po nich owoców, lecz przeciwnie wywierają wpływ raczej ujemny na rozwój tych spółdzielni. W spółdzielniach takich jak wykazuje doświadczenie, na walne zgromadzenie zjawia się nieraz tylko szczupłe koło członków, interesujących się sprawami spółdzielni i wtedy oczywiście walne zgromadzenia nie wywierają bynajmniej na ogół stowarzyszonych tego zbawionego wpływu, jakiego oczekują od nich przeciwnicy zebrania przedstawicieli. W tych wypadkach nie przynoszą one przynajmniej szkody. Gorzej jest – a jest to objaw częstszy – gdy albo walne zgromadzenia są bardzo liczne i wtedy obrady ich cechuje niezwykła chaotyczność, albo też na walne zgromadzenia przybywa wprawdzie nieznaczna, ale za każdym razem inna część członków, którzy nie znając przebiegu obrad na poprzednich zgromadzeniach, wznawiają sprawy już kilkakrotnie przedyskutowane i przegłosowane. I w jednym i w drugim przypadku członkowie, nie obznajmieni należycie ze statutem, uchwalają nieraz wnioski z nim sprzeczne, a nie orientując się w sprawach spółdzielni, albo przyjmują bezkrytycznie wszystkie wnioski jej władz, albo też równie bezkrytycznie głosują za wnioskami, wysuniętymi przez osobistych antagonistów tych władz. W porównaniu z takimi walnymi zgromadzeniami zebrania przedstawicieli o niewielkim składzie osobowym, dobre pośród światlejszych członków, przybywających w czasie trwania kadencji w niezmiennym komplecie na zebrania, w o wiele wyższym stopniu gwarantują umiejętne kierownictwo sprawami spółdzielni.” **Wnosimy o możliwość przywrócenia Zebrania Przedstawicieli Członków, o ile spółdzielnia przewidzi taką możliwość w swym statucie, tak jak ma to obecnie miejsce w innych niż mieszkaniowe spółdzielniach.****

Ad. 2

Projekt wniesiony przez grupę Posłów PiS *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* zapowiada „przyspieszenie przekształceń własnościowych na formy adekwatne do obecnie panującej w Polsce sytuacji społeczno-gospodarczej”. Co miałyby oznaczać takie „przekształcenia własnościowe na formy bardziej adekwatne”, skoro dano już możliwość przekształcania lokali spółdzielczych w odrębną własność? Naszym zdaniem, nieuprawnione dążenie do narzucenia kilkumilionowej rzeszy spółdzielców przymusu zakładania wspólnot mieszkaniowych przy pozbawieniu możliwości pozostania w zasobach spółdzielni, co przy powszechnych zadłużeniach wspólnot i braku możliwości wewnątrzspółdzielczego gospodarowania wspólnymi środkami pieniężnymi oraz korzystania ze środków funduszy wspólnych spółdzielni, skutkować będzie odcięciem przez gestorów mediów ogrzewania, energii elektrycznej itd. W przypadku pojedynczych niewypłacalności „małych” wspólnot – ich medialne znaczenie jest nieporównywalne z brakiem płynności finansowej dużej spółdzielni.

Autorzy projektu, nie do końca świadomi skutków finansowych i społecznych, zakładają m.in.:

- dalsze utrzymanie nakazu przekształcenia praw lokatorskich w odrębną własność bez ekwiwalentnego wynagrodzenia dla spółdzielni (pozbawiającego ją znacznych przychodów na cele remontowe), co jest w dalszym ciągu niezgodne z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 roku, sygn. akt P 16/08 (w 2009 roku uchwalono ponownie przepisy uznane za niekonstytucyjne);
- utrzymanie przymusu przejścia do formy wspólnotowej w razie ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości, ograniczającego swobodę obywateli do dobrowolnego zrzeszania się;
- eliminację praw członków spółdzielni nie będących właścicielami lokali w nieruchomości na rzecz wprowadzenia reżimu wspólnotowego przy decydowaniu o planie remontów i wysokości funduszu remontowego;
- jeszcze bardziej restrykcyjny sposób odrębnego rozliczania poszczególnych nieruchomości, jak we wspólnotach mieszkaniowych, łamiąc w ten sposób właściwą dla spółdzielni zasadę solidaryzmu społecznego;
- zniesienie obowiązku zawierania aktów notarialnych przy zawieraniu umów ustanawiających i przenoszących odrębną własność lokalu poprzez wprowadzenie możliwości zawarcia takiej umowy bez udziału notariusza, powodując chaos w dokumentach wieczystoksięgowych, naruszenie art. 7 ust. 2 *ustawy o własności lokali* i w ogóle złamanie zasad bezpieczeństwa obrotu prawami do nieruchomości, tym bardziej, iż każda czynność prawna dotycząca nieruchomości (w tym przeniesienie własności) w krajach cywilizowanych dokonywana jest w formie aktu notarialnego;
- rozszerzenie, wkraczających już w sferę uprawnień przysługujących Radzie Nadzorczej, lustratorowi, związkom rewizyjnym, sądom i prokuraturom, praw członków spółdzielni do udostępniania im wszystkich dokumentów wewnętrznych administracji spółdzielni, również sporządzanych dla celów dowodowych (np. dowodów księgowych bądź zestawień dla sądu

w sprawie nie dotyczącej danego członka, czy nawet danej nieruchomości), a także wprowadzenie dla spółdzielni obowiązku prowadzenia na stronie internetowej szczegółowego rejestru historii pełnienia funkcji przez członków Zarządu i Rady Nadzorczej, co dodatkowo spowoduje podrożenie kosztów zarządzania spółdzielnią (konieczność zatrudnienia dodatkowo osób o wysokich kwalifikacjach);

- wprowadzenie publicznego ujawniania danych dotyczących dóbr osobistych pracowników spółdzielni (często spółdzielców), to jest wynagrodzenia za pracę, które jest niespotykane w innych formach prowadzenia działalności społeczno-gospodarczej i niezgodne z wytycznymi Generalnego Inspektora Danych Osobowych, a także niezgodne z kodeksem pracy.

Ad. 3

Odnosząc się do projektu wniesionego przez grupę Posłów PO *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* – oceniamy go zdecydowanie negatywnie, jako prowadzący w sposób mniej lub bardziej bezpośredni do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej, i naszym zdaniem niezgodny z Konstytucją RP, orzecznictwem Trybunału Konstytucyjnego, jak i międzynarodowymi zasadami spółdzielczości. Zresztą, stanowisko takie było już wielokrotnie wyrażane w różnych opiniach prawnych i ekspertyzach do dwukrotnie poprzednio składanego niemal identycznego projektu Posłów PO (w poprzedniej kadencji Sejmu – druk 3494 i w bieżącej kadencji – druk 517).

Wprowadzenie w życie przedmiotowego projektu oznaczałoby dalszy demontaż struktur spółdzielczych w celu zawłaszczenia majątku spółdzielców przez zarządców nieruchomości (przejmowanie funduszy spółdzielni w majestacie prawa wobec przymusowego zakładania wspólnot) i deweloperów (przejmowanie wspólnych terenów osiedlowych spółdzielni w majestacie prawa wobec przymusowego zakładania wspólnot), a w efekcie ubezwłasnowolnienie członków spółdzielni i grabież ich mienia znacznej wartości.

Autorzy projektu, nie do końca świadomi skutków finansowych i społecznych, zakładają m.in.:

- faktyczną likwidację spółdzielni mieszkaniowych – podmiotów gospodarczych, które powinny same decydować o własnym losie - poprzez ustawowe przymuszenie spółdzielców do stania się wspólnotą mieszkaniową i wyrzucenia z zasobów spółdzielni (tylko 3-miesięczny zarząd nieruchomością wspólną przez spółdzielnię) wraz z wyodrębnieniem pierwszego lokalu w danej nieruchomości i rozliczeniem pomiędzy nowopowstałą wspólnotą i spółdzielnią na zasadzie podziału spółdzielni, co stanowi naruszenie art. 75 Konstytucji RP, zaprzeczenie zasad demokracji spółdzielczej (gdyż większość właścicieli lokali w budynku zarządzanym dotychczas przez spółdzielnię winna sama decydować o dobrowolnym wyjściu ze spółdzielni i staniu się wspólnotą mieszkaniową) i ma na celu m.in. wyprowadzenie ogromnego majątku spółdzielni jako osoby prawnej do ułomnych osób prawnych, jakimi są wspólnoty mieszkaniowe, bądź bezpośrednio do majątku osób fizycznych;

- faktyczną likwidację spółdzielni mieszkaniowych poprzez wyłącznie przepisów stosowanych w spółdzielniach innych niż mieszkaniowe i przymuszenie Walnego Zgromadzenia do podjęcia, po wejściu w życie projektu nowej ustawy, uchwały o wypłacie członkom spółdzielni udziałów (pozbawienie członka prawa do udziału w majątku spółdzielni, ponieważ wypłata udziałów zawsze związana jest z definitywnym i ostatecznym rozliczeniem ze spółdzielnią), co jest sprzeczne z podstawowymi zasadami spółdzielczości potwierdzonymi zresztą we wniesionym przez tych samych wnioskodawców projekcie *ustawy o spółdzielniach* (druk 515) i ma na celu – nie mającą żadnego uzasadnienia prawnego –

przymusową likwidację mienia właścicieli-spółdzielców w rozumieniu terenowo-prawnym (wspólne tereny osiedlowe, jak chodniki, zieleńce, place zabaw, sieci wodno-kanalizacyjne i inna infrastruktura) poprzez konieczność wyprzedazy za bezcen majątku spółdzielców, tj. nieruchomości osiedlowych w celu zaspokojenia spółdzielców „groszowymi” splatami;

- dalsze utrzymanie nakazu przekształcenia praw lokatorskich w odrębną własność bez ekwiwalentnego wynagrodzenia dla spółdzielni (pozbawiającego ją znacznych przychodów na cele remontowe), co jest w dalszym ciągu niezgodne z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17.12.2008 roku, sygn. akt P 16/08 (w 2009 roku uchwalono ponownie przepisy uznane za niekonstytucyjne);

- wprowadzenie zbyt skomplikowanych i nieczytelnych pod względem formalnym przepisów, a pod względem merytorycznym zagrażających dezorganizacją przygotowania i przebiegu Walnego Zgromadzenia, na rzecz wprowadzenia permanentnej walki politycznej (organizowanie komitetów wyborczych w wyborach do Zarządu i Rady Nadzorczej), czemu sprzyjać miałyby 3-letnia kadencja Zarządu i obligatoryjny wybór nowego prezesa Zarządu po wejściu w życie projektu nowej ustawy;

- wprowadzenie zaświadczeń wydawanych przez spółdzielnie przy zawieraniu umów ustanawiających i przenoszących odrębną własność lokalu, zamiast zawarcia takiej umowy przy udziale notariusza, co spowoduje chaos w dokumentach wieczystościowych, naruszenie art. 7 ust. 2 *ustawy o własności lokali* i w ogóle złamanie zasad bezpieczeństwa obrotu prawami do nieruchomości, tym bardziej, iż każda czynność prawna dotycząca nieruchomości (w tym przeniesienie własności) w krajach cywilizowanych dokonywana jest w formie aktu notarialnego;

- godzące w samorządność spółdzielczą i wkraczające w kompetencje związków rewizyjnych, Krajowej Rady Sądowniczej i władzy sądowniczej, wprowadzenie kuriozalnego nadzoru ministra nad dobrowolnym zrzeszeniem, jakim jest spółdzielnia;

- wyłączenie przepisów stosowanych w spółdzielniach innych niż mieszkaniowe w zakresie wystąpienia, wykluczenia i wykreślenia ze spółdzielni wraz z ustanowieniem umów ustanawiających lokatorskie prawo bądź odrębną własność lokalu, co byłoby wypaczeniem istoty członkostwa w spółdzielni i powodowałyby paraliż decyzyjny organów spółdzielni oraz konieczność obligatoryjnego przeprowadzania procedury sądowej, niekorzystnej dla interesu majątkowego członków spółdzielni i ich dobrego imienia.

Reasumując omówienie w/w trzech projektów ustaw, twierdzimy, że nieuchronny – w przypadku przyjęcia większości proponowanych rozwiązań z projektów grupy Posłów PiS i grupy Posłów PO – upadek spółdzielni mieszkaniowych będzie miał brzemienne wpływ na budżet państwa: spadnie drastycznie dochód z podatku CIT płaconego przez spółdzielnie, którego deficyt spowoduje z kolei wzrost opłat za mieszkanie, nastąpi całkowity zastój remontów i inwestycji w zakresie robót budowlanych prowadzonych bądź zleczanych przez spółdzielnie, przez co zwiększy się bezrobocie, brak będzie w budżecie państwa środków na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych dla osób mających obecnie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, które przekształci się tylko w najem (np. od wspólnoty) po likwidacji lub upadłości spółdzielni.

Apelujemy do Państwa Posłów o rzetelne przeanalizowanie podniesionych przez nas problemów i użycie przysługujących Państwu konstytucyjnych uprawnień, aby – wzorując

się na międzynarodowych i unijnych standardach - wprowadzić postulowane przez nas zmiany ustawodawcze i nie dopuścić do całkowitej likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Pozwólcie spółdzielcom na samodecydowanie o swojej własności i na swobodne prowadzenie działalności gospodarczej na równych prawach z innymi podmiotami gospodarczymi.

Przypominamy, że Prezydent Bronisław Komorowski ogłosił rok 2012 rokiem spółdzielczości, a w dniach 27-28.11.2012 r. odbędzie się Ogólnopolski V Kongres Spółdzielczości. W krajach Europy Zachodniej preferowana będzie forma zamieszkiwania na zasadzie różnego typu spółdzielczych praw i *lease*, nawet zamiast odrębnej własności, i spółdzielnie będą mogły rozwijać się bez przeszkód. Umożliwienie nieskrępowanej działalności dla polskich spółdzielni byłoby odpowiedzią na zastój w rozwoju Towarzystw Budownictwa Społecznego i alternatywą dla coraz większej niezamożnej części społeczeństwa wobec ofert deweloperów.

Uważamy, że niezbędne jest uchwalenie przepisów regulujących funkcjonowanie polskich spółdzielni mieszkaniowych zgodnych z Międzynarodowymi Zasadami Spółdzielczości, szanujących ich autonomię, samorządność i niezależność, a także stwarzających warunki do swobodnego rozwoju spółdzielni w warunkach gospodarki rynkowej. Niedopuszczalne są próby wprowadzenia nadzoru administracyjnego nad spółdzielniami, ograniczania swobody prowadzenia działalności gospodarczej i swobody wyboru swoich przedstawicieli do organów wszystkich szczebli.

Prosimy Państwa o zajęcie odpowiedniego stanowiska, dopóki nie jest za późno, aby uratować spółdzielczość mieszkaniową w Polsce.

W imieniu Zarządów Spółdzielni:

1. Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni,
2. Mieszkaniowej Spółdzielni Młodzieżowej „Maluch” w Rumi,
3. Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni,
4. Morskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Gdyni,
5. Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Komuny Paryskiej w Gdyni,
6. Spółdzielni Mieszkaniowej „Bałtyk” w Gdyni,
7. Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie,

8. Spółdzielni Mieszkaniowej „Janowo” w Rumi,
9. Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni
10. Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Wzgórzu” w Gdyni,
11. Spółdzielni Mieszkaniowej „Posejdon” w Gdyni,
12. Spółdzielni Mieszkaniowej „Reda” w Redzie,
13. Spółdzielni Mieszkaniowej „Stocznowiec” w Gdyni,
14. Spółdzielni Mieszkaniowej „Wiczlino” w Gdyni,
15. Spółdzielni Mieszkaniowej „Własny Dach” w Gdyni,
16. Wejherowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,

przekazujemy z wyrazami szacunku powyżej przedstawione postulaty.

Otrzymują do wiadomości:

**Krajowa Rada Spółdzielcza
ul. Jasna 1
00-013 Warszawa**

**Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP
ul. Jasna 1
00-013 Warszawa**

**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
ul. Prosta 2/14
00-850 Warszawa**