



KOMITET INICJATYWY USTAWODAWCZEJ projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych

CO I DLACZEGO CHCEMY ZMIENIĆ W DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH

Dlaczego podjęta została inicjatywa wniesienia pod obrady Sejmu obywatelskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych?

Uchwalona w 2000 roku ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest mieszaniną różnych przesłanek, niekiedy nawet przeciwstawnych, czego efektem jest chaos koncepcyjny i mętlik pojęciowy jej przepisów. Wadliwość norm zawartych w tej ustawie wymusiła już 8-krotną jej nowelizację przez ustawodawcę, a także konieczność 7-krotnej interwencji Trybunału Konstytucyjnego. Nieustanna zmienność treści ustawy uczyniła ją niespójną i niemożliwą do poprawnej realizacji, a także spowodowała znaczące zróżnicowanie warunków uzyskania przez członków takich samych praw majątkowych.

Jakie są negatywne skutki dotychczasowych rozwiązań prawnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?

Główne skutki negatywne to:

- narzucenie spółdzielni zróżnicowanych warunków finansowych przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe, w wyniku czego ok. 2 milionów członków, którzy uzyskali uprawnienia własnościowe przed 2007 rokiem, poniosło znaczne obciążenia finansowe, a 900 tys. członków uzyskujących takie same uprawnienia majątkowe od 2007 r. tych obciążeń finansowych nie poniosło,
- ograniczenie możliwości członków swobodnego wyboru tytułów prawnych do lokali (zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),
- arbitralny nakaz odrębnego dla każdej nieruchomości rozliczania kosztów i przychodów, co praktycznie przekreśla możliwość realizacji jednej z podstawowych zasad spółdzielczych – solidaryzmu społecznego,
- ograniczenie możliwości spółdzielni decydowania o formie organizacyjnej obrad najwyższego jej organu czy o długości kadencji rady nadzorczej; ograniczeń tych nie zastosowano w odniesieniu do innych rodzajów spółdzielni.

Dlaczego dopiero teraz podjęta została inicjatywa zgłoszenia pod obrady Sejmu obywatelskiego projektu ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych?

Środowisko społeczne spółdzielczości mieszkaniowej od dłuższego czasu wnioskowało pod adresem rządu oraz ustawodawcy uporządkowanie treści ustawy przez usunięcie przepisów szkodliwych oraz likwidację sprzeczności i luk prawnych. Niestety, wnioski te nie zostały uwzględnione.

Doświadczeniem szczególnym w tych staraniach poprawienia treści ustawy był wyrok Trybunału Konstytucyjnego wydany 17 grudnia 2008 r., w którym uznano przepis art. 12 ust. 1 jako niezgodny z Konstytucją, gdyż pozbawia spółdzielnie części majątku wspólnego bez ekwiwalentnego wynagrodzenia. Trybunał Konstytucyjny zalecił niezwłoczną nowelizację tego przepisu.

Uchwalona 18 grudnia 2009 r. nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zignorowała ten wyrok Trybunału Konstytucyjnego i ponownie uchwalono przepis art. 12 ust. 1 w brzmieniu wcześniejszym, uznanym przez Trybunał Konstytucyjny jako niezgodny z Konstytucją.

Art. 190 ust. 1 Konstytucji jednoznacznie stanowi, że orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego mają moc powszechnie obowiązującą i są ostateczne.

Naigrywaniu się przez ustawodawcę z przepisów Konstytucji można się przeciwstawić tylko przez działanie szerokich gremiów obywatelskich.

Czy obywatelski projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych proponuje nowe rozwiązania unieważniające skutki dotychczasowej ustawy?

Przedstawiony projekt ustawy nie jest nową koncepcją ustawy, a jedynie próbą uporządkowania niespójnych przepisów i wypełnieniem luk prawnych w obowiązujących przepisach.

Projekt ustawy nie przewiduje anulowania decyzji, które stworzyły określone prawa po stronie członków spółdzielni. Wszystkie dokonane przekształcenia praw do lokali zachowują swoją ważność.

Intencją projektu ustawy jest by podstawowe zasady funkcjonowania spółdzielni i jej relacje z członkami były regulowane przepisami statutu spółdzielni a nie arbitralnymi rozwiązaniami narzuconymi przez ustawodawcę.

Przedstawiony projekt przywraca członkom spółdzielni prawo swobodnego decydowania jaki tytuł prawny do lokalu chcą posiadać i nie zawiera ograniczeń czasowych w zakresie przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Projekt ustawy dopuszcza przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania zarówno na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i w prawo odrębnej własności.

Zasady finansowe tych przekształceń powinien określać statut spółdzielni.

W odniesieniu do spółdzielczych mieszkań lokatorskich, których liczba w ostatnich latach zmniejszyła się do 5% całości spółdzielczych zasobów projekt ustawy przewiduje:

- utrzymanie norm chroniących prawo do lokalu osób bliskich zamieszkałych z członkiem,
- uporządkowanie zasad rozliczeń finansowych w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa (zwrot zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego).

Czy obywatelski projekt ustawy dopuszcza możliwość wspólnego rozliczania kosztów i przychodów z tytułu użytkowania lokali dla kilku nieruchomości w celu zapobiegania nadmiernemu zróżnicowaniu obciążeń członków zajmujących lokale nawet w sąsiednich nieruchomościach, a nie ma to związku z jakością warunków zamieszkiwania?

Projekt ustawy jako zasadę przyjmuje rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości.

Dopuszcza jednak możliwość wspólnego rozliczania kosztów i przychodów dla dwu lub więcej nieruchomości, jeżeli taka zasada przyjęta zostanie w statucie spółdzielni.

Czy zgodnie z obywatelskim projektem ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych właściciele lokali będą mieć wpływ na zmianę sposobu zarządzania nieruchomością?

Projekt ustawy stwarza właścicielom lokali możliwość rezygnacji z usług spółdzielni i utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w dwóch przypadkach, tj.:

- gdy większość właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości podejmie uchwałę o utworzeniu wspólnoty,
- gdy została wyodrębniona własność wszystkich lokali w danej nieruchomości i żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, w tym przypadku z chwilą ustania członkostwa ostatniego właściciela lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa.

Projekt ustawy reguluje także dotychczas nie unormowane zasady rozliczeń pomiędzy spółdzielnią a powstałą wspólnotą mieszkaniową z tytułu różnych zobowiązań oraz z tytułu udziału w funduszu remontowym (podziału środków zgromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni pomiędzy spółdzielnię a wspólnotę).

Czy obywatelski projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych przewiduje przywrócenia Zebrania Przedstawicieli Członków jako najwyższego organu?

Projekt ustawy umożliwia wprowadzenie w spółdzielniach mieszkaniowych postanowieniami statutu zebrania przedstawicieli członków jako najwyższego organu spółdzielni mieszkaniowej.

Wniosek ten jest odzwierciedleniem licznych postulatów spółdzielni mieszkaniowych, w opinii których likwidacja możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli członków powoduje komplikacje w działalności spółdzielni. Dotyczy to przede wszystkim dużych spółdzielni mieszkaniowych zrzeszających po kilka tysięcy członków.

Brak precyzyjnych przepisów ustawy normujących obradowanie walnego zgromadzenia, w szczególności odbywanego w częściach, powoduje liczne komplikacje w funkcjonowaniu spółdzielni.

Czy obywatelski projekt ustawy o działalności spółdzielni mieszkaniowych przewiduje zmiany w określeniu kadencji rady nadzorczej spółdzielni oraz liczby kolejnych kadencji, które może sprawować członek rady nadzorczej?

Projekt ustawy przewiduje przywrócenia określania w statucie spółdzielni długości kadencji Rady Nadzorczej oraz liczby kolejnych kadencji, które może sprawować członek Rady Nadzorczej.

W obecnym stanie prawnym sprawy te są arbitralnie uregulowane w ustawie.

W stosunku do żadnego innego rodzaju spółdzielni, ani w stosunku do żadnego innego typu podmiotu prywatnego (spółka, stowarzyszenie, fundacja itp.), takiego ograniczenia nie ma.

Brak uzasadnienia dla takiego – odmiennego – traktowania spółdzielni mieszkaniowych jest równoznaczny z dyskryminacją.

Ograniczenie długości kadencji rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej do 3 lat oraz ograniczenie możliwości bycia członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje jest ograniczeniem w zakresie korzystania z wolności i praw konstytucyjnych nie uzasadnionym ani interesem publicznym ani potrzebą ochrony wolności i praw innych osób. Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem osób prowadzących działalność na podstawie ustaw oraz zarejestrowanego statutu. Rada nadzorcza wybierana przez członków spółdzielni spośród nich samych jest jednym z organów samorządu spółdzielczego.

Wprowadzenie ustawowych arbitralnych ograniczeń w długości kadencji rady nadzorczej oraz długości okresu pełnienia mandatu członka tego organu jest nieuzasadnionym ograniczeniem wolności zrzeszania się.