



205/17

**MINISTER
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

Warszawa, dnia 24 maja 2017 r.

DM.5.6304.77.2017.MKS.1

Nk: 80222

*Dotyczy do materiałów petycji
me pośrednictwem Komisji
30.05.2017.*

Pan
Robert Mamątow
Przewodniczący Komisji Praw Człowieka,
Praworządności i Petycji
Senatu RP

Stanowienie Pana Przewodniczący

w odpowiedzi na pismo z dnia 26 kwietnia 2017 r. (znak: BPS/KPCPP-0330-143/17) przedstawiam stanowisko do petycji w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej dotyczącej zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), dalej u.s.m., w zakresie doprecyzowania i wzmocnienia pozycji członków spółdzielni mieszkaniowych (P9-05/17).

Uwzględniając przedłożone w petycji propozycje zmian legislacyjnych oraz fakt, że w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa prowadzone są prace nad projektem nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ocenie Ministerstwa, zasadne kierunki zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały uwzględnione w projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Zawarte w nim regulacje mają na celu przede wszystkim uporządkowanie kwestii dotyczących funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej, które zostały wskazane przez Trybunał Konstytucyjny (w orzeczeniach sygn. akt P 17/10, sygn. akt S 1/12, sygn. akt K 36/12, sygn. akt K 60/13). Zmiany w ustawie dostosowujące przepisy do orzeczeń Trybunału dotyczą warunków finansowych nabywania własności lokali przez najemców dawnych mieszkań zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe; zasad zwrotu wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacjach, gdy lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu; oraz zasad uzyskania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Celem projektu jest również eliminacja barier w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich.

Ponadto projekt zawiera także inne rozwiązania mające na celu usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, jak również wzmocnienie pozycji członków spółdzielni mieszkaniowych. Jedną z proponowanych zmian jest umożliwienie uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia spółdzielni przez pełnomocnika (1 pełnomocnik może reprezentować tylko 1 członka spółdzielni mieszkaniowej). Chciałbym poinformować, że opracowane w Ministerstwie regulacje przewidują rozwiązanie odmienne od

tego, które obowiązuje w ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, z późn. zm.), dalej u.p.s. Zgodnie bowiem z art. 36 § 3 zd. 1 u.p.s. członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Stosownie natomiast do proponowanej przez resort zmiany w statucie nie będzie można ograniczyć możliwości brania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Podkreślenia zatem wymaga, że rozwiązania przyjęte w projekcie w powyższym zakresie przyczynią się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia.

Ponadto w ramach prac nad projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw zdiagnozowany został problem związany ze sposobem liczenia głosów podczas obrad walnego zgromadzenia. Obecnie, zgodnie z art. 8³ ust. 9 u.s.m., uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu (...). Informuję natomiast, że zgodnie z regulacjami przyjętymi w projekcie, uchwała będzie podjęta, jeżeli opowie się za nią wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu nad tą uchwałą. W praktyce oznacza to wyjście naprzeciw oczekiwaniom spółdzielców; przy liczeniu głosów będą uwzględnione te osoby, które są obecne podczas głosowania i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania.

Należy zauważyć, iż niektóre z propozycji zawarte w petycji stanowią próbę rozwiązania problemu braku transparentności w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych. Wskazuję zatem, że z powyższą kwestią koresponduje regulacja przyjęta w projektowanym art. 91 § 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2016 r., poz. 21 ze zm.), dalej u.p.s. Zakłada on, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie będzie mogła być osoba będąca członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, głównym księgowym, radcą prawnym lub adwokatem współpracującym ze spółdzielnią. Zakaz ten będzie miał zastosowanie także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi. Rozwiązanie takie zapewni niezależność osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej, co przełoży się również na obiektywizm przeprowadzanego badania spółdzielni i formułowanych wniosków polustracyjnych.

Projektowany akt prawny modyfikuje także uprawnienia ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych (art. 93a u.p.s.). Zgodnie z nowym rozwiązaniem minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uzyska prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister będzie mógł wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustracja przeprowadzana będzie na koszt spółdzielni. Lustracja, o której mowa powyżej, będzie mogła obejmować całość albo część działalności spółdzielni, albo tylko określone zagadnienia. Minister uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku. Związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza będzie miała obowiązek wszczęcia lustrację w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany będzie przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.

Projektowana ustawa przewiduje także zmianę ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.), skutkującą wyłączeniem spod egzekucji opłat za media (np. prąd, woda, gaz) wnoszonych przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej z uwagi na to, iż w świetle obecnie obowiązujących przepisów opłaty te podlegają egzekucji, co powoduje powstanie zaległości płatniczych wobec dostawców mediów.

Projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych jest obecnie przedmiotem zaawansowanych prac legislacyjnych: w dniu 22 maja 2017 r. został skierowany do rozpatrzenia przez Radę Ministrów.

Informuję jednocześnie, że 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.

Niezależnie od procedowanego w Ministerstwie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, kolejny instrument odnoszący się do spółdzielni mieszkaniowych, przewidziany w NPM, zakłada kompleksową weryfikację obowiązujących rozwiązań prawnych pod kątem zmian, jakie należy wprowadzić w celu poprawy funkcjonowania tych podmiotów. Wyjaśniam, że niektóre z proponowanych w przedstawionej petycji zmian po szczegółowym przeanalizowaniu mogą być ewentualnie przedmiotem przyszłych prac legislacyjnych, jednakże skierowanie projektu założeń ustawy do rozpatrzenia przez Radę Ministrów uzależnione jest od rekomendacji ekspertów, przy czym wstępnie przewidywane jest na II kwartał 2018 r.

✓ powołanie

Z upoważnienia
MINISTRA
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu