



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V kadencja
Prezes Rady Ministrów
DPS - 140 - 19(3)/06

Warszawa, 10 maja 2006 r.

Pan
Marek Jurek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Przekazuję **stanowisko Rządu** do poselskiego projektu ustawy

- **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 339).**

Jednocześnie informuję, że do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych upoważniony został Minister Budownictwa.

Z poważaniem

(-) Kazimierz Marcinkiewicz

Stanowisko Rządu
do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw
/druk sejmowy nr 339/

Poselski projekt *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /druk sejmowy nr 339/* przewiduje nowelizację ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.¹⁾), zwanej dalej „usm”. Nie znajduje potwierdzenia w treści projektu stwierdzenie w tytule dotyczące „zmiany niektórych innych ustaw”.

Odnosząc się do poselskiej inicjatywy nowelizacji usm należy również mieć na uwadze, że do Trybunału Konstytucyjnego skierowany został wniosek (sygnatura akt K 51/05) o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją niektórych przepisów usm w brzmieniu nadanym nowelizacją uchwaloną 3 czerwca 2005 r.

Poselski projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczy zmian niektórych przepisów, zaskarżonych do Trybunału Konstytucyjnego. Grupa posłów na Sejm złożyła do TK wnioski o stwierdzenie, że:

1. art. 11¹; art. 17¹ ust. 1 do 4; art. 17³; art. 17⁴; art. 17⁵ i art. 17⁷ usm są niezgodne z art. 2, art. 32 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP;
2. art. 11¹ ust. 1 pkt 5 oraz art. 12 ust. 1 pkt 5 usm są niezgodne z art. 2, art. 32, art. 21 i art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji RP;
3. art. 11¹ ust. 1 pkt 2 i 3, art. 12 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 i 3, art. 39 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 48 usm są niezgodne z art. 2, art. 32 ust. 1, art. 64 ust. 1 i 2, art. 75 ust. 1 i 2 Konstytucji RP w zakresie, w jakim wprowadzają obowiązek jednorazowej spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku w rozumieniu art. 6¹ ust. 5, oraz w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale w związku z przekształcaniem praw do lokali w prawa spółdzielcze własnościowe oraz w prawa odrębnej własności lokali.

Podkreślenia wymaga, że orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w powyższych kwestiach będą miały rozstrzygający wpływ na szereg rozwiązań proponowanych w poselskim projekcie *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /druk sejmowy nr 339/*. Wiąże się to z ryzykiem, że uchwalone przez Sejm zmiany nie będą zgodne z kierunkiem wskazanym przez TK po rozpatrzeniu wskazanego wniosku posłów.

W zakresie projektowanych zmian w poselskim projekcie *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /druk sejmowy nr 339/* należy podnieść, co następuje.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184.

Proponowana zmiana (art. 1 pkt 1a projektu) polega na wykreśleniu w art. 6¹ ust. 4 usm wyrazu „przebudowy” oraz nadaniu (art. 1 pkt 1b projektu) ust. 5 w art. 6¹ nowego brzmienia: *„Modernizacja stanowi unowocześnienie istniejącego i prawidłowo funkcjonującego budynku lub lokalu, przez podniesienie jego standardu. Docieplenie budynku nie jest modernizacją.”*

Obecna treść art. 6¹ ust. 4 i art. 6¹ ust. 5 usm jest zgodna z przepisami ustawy Prawo budowlane, która precyzuje termin „przebudowa”, oraz art. 31 ustawy o rachunkowości, który stanowi, iż wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

Przepisy te odgrywają ważną rolę w prowadzeniu prawidłowej gospodarki mieszkaniowej przez spółdzielnie mieszkaniowe i skreślenie terminu „przebudowa” może np. uniemożliwić przebudowę lokalu lub budynku w celu usunięcia zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników.

Odnosnie do nadania nowego brzmienia ust. 5, z uzasadnienia wnioskodawców wynika, że *„... sprecyzowano pojęcie modernizacji, według którego koszty dociepleń budynków nie zalicza się do modernizacji. Warto zauważyć, że wszyscy członkowie spółdzielni od 1 stycznia 2001 r. wpłacają na fundusz remontowy w swojej spółdzielni, zaś środki z tego funduszu winny być przeznaczone na wszelkie remonty, do których należy również docieplenie budynku. Nie ma także żadnego uzasadnienia, żeby tylko członkowie chcący nabyć prawo własności swojego mieszkania byli zobowiązani „za karę” pokrywać ponownie koszty remontu budynków spółdzielczych.”*

Należy zauważyć, że docieplenie może być w świetle obowiązujących przepisów traktowane obecnie – stosownie do decyzji organów spółdzielni mieszkaniowej – zarówno jako modernizacja, jak też jako remont. Wybór tych możliwości wiąże się z różnymi uwarunkowaniami.

Jeśli podejmowane przez spółdzielnię działania, polegające np. na dociepleniu budynków lub wymianie stolarki okiennej, uznane zostaną za modernizację (ulepszenie) budynku, to ich koszty nie mogą być finansowane środkami funduszu remontowego, tworzonego z odpisów zaliczanych do kosztów uzasadnionych. Po wykonaniu robót modernizacyjnych budynku poniesione nakłady muszą zwiększyć księgową wartość budynku.

Należy również dodać, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyrokach z dnia 1 marca 2000 r. (I SA /Wr 2915/98) oraz z 19 listopada 2001 r. IV SA 390/01 stwierdził, iż docieplenie ścian zewnętrznych budynku nie może być uznane jako remont.

Na podstawie art. 10 ust. 5 oraz art.17³ ust. 5 usm, w wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni jest obowiązany uzupełnić wkład mieszkaniowy lub budowlany poprzez wniesienie kwoty odpowiadającej kosztom modernizacji przypadającym na jego lokal. Jeśli zaś zrealizowana przez spółdzielnię modernizacja budynku nie została pokryta uzupełniającymi wpłatami na wkład mieszkaniowy lub budowlany, to, w przypadku przenoszenia własności lokalu na rzecz członka, spółdzielnia ma prawo żądać tej wpłaty na pokrycie kosztów modernizacji budynku w części przypadającej na zajmowany przez niego lokal (art. 12 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 17¹⁴ ust. 1 pkt. 2 usm).

Należy dodać, że w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (sygn. akt K 42/02) Trybunał Konstytucyjny uznał te przepisy za zgodne z Konstytucją RP.

Jeśli natomiast podejmowane przez spółdzielnię działania, w tym docieplenie, uznane zostaną jako remont, bowiem wiążą się z naprawą istniejącego budynku (choćby polegały na wymianie i zastosowaniu nowych materiałów), wówczas koszty tych działań winny być finansowane środkami funduszu remontowego.

Natomiast w przypadku gdy zgromadzone środki funduszu remontowego są niewystarczające i koszty docieplenia budynku lub ich część zostały pokryte z kredytu lub pożyczki zaciągniętej przez spółdzielnię, od członka ubiegającego się o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu wymagana jest (art. 11¹ ust. 1 pkt 3 i art. 12 ust. 1 pkt. 3 usm) spłata przypadających na ten lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

Biorąc powyższe pod uwagę, dodanie stwierdzenia, że „docieplenie budynku nie jest modernizacją” należy uznać za niezasadne, ograniczy bowiem obecnie istniejącą możliwość samodzielnego rozstrzygnięcia tych kwestii przez organy spółdzielni mieszkaniowych i kwalifikowanie docieplenia budynku jako remont albo jako modernizację.

Proponowana zmiana treści art. 4 ust 1, art. 4 ust 1¹, art. 4 ust 2 usm (art. 1 pkt 2 projektu) polega na wykreśleniu wyrazów „oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”.

Powodowałaby ona, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali byłiby zobowiązani uczestniczyć tylko w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Osoby te nie miałyby obowiązku uczestniczenia - przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu - w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów.

Skutkiem przyjęcia takiej regulacji mogą być sytuacje, kiedy powstaną zobowiązania spółdzielni, które nie będą mogły – zgodnie ze statutem - być pokryte przez członków lub osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Przykładem takiej sytuacji byłby np. brak możliwości przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu we własność, bowiem wiąże się z obowiązkiem pokrycia kosztów nabycia własności gruntu.

Biorąc powyższe pod uwagę nie można pozytywnie ocenić zmiany zawartej w art. 1 pkt 2 projektu.

Proponowana zmiana w art. 1 pkt 3 projektu polega na skreśleniu art. 11¹. Tym samym zlikwidowana zostałaby możliwość przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Wejście w życie takiej regulacji spowodowałoby nieuzasadniony brak możliwości uzyskania przez członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jako prawo zbywalne może być, niezwłocznie po podjęciu przez zarząd spółdzielni decyzji o przekształceniu prawa, przedmiotem sprzedaży, zamiany lub darowizny. Ponadto jego powstanie nie wymaga zawarcia umowy notarialnej ani założenia księgi wieczystej, co wiąże się z pokryciem przez członka kosztów tych czynności, jak również koniecznością oczekiwania na ich dokonanie, w szczególności na założenie księgi wieczystej.

Biorąc powyższe pod uwagę, w celu umożliwienia zainteresowanym członkom spółdzielni mieszkaniowych przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu na prawa spółdzielcze własnościowe, ewentualne wejście w życie proponowanego przepisu powinno nastąpić z pewnym opóźnieniem, np. od stycznia 2008 lub 2009 r.

Proponowane zmiany treści art. 12 usm (art. 1 pkt 3 projektu) dotyczą warunków przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

W porównaniu z warunkami przeniesienia własności lokalu obowiązującymi obecnie członek spółdzielni mieszkaniowej ubiegający się o zawarcie umowy przeniesienia lokalu nie byłby zobowiązany do:

- spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5;
- spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

Ww. zmiana treści art. 12 budzi bardzo poważne wątpliwości odnośnie do jej zgodności z Konstytucją RP. Nie została rozstrzygnięta kwestia, kogo obciążą takie zobowiązania, jeżeli np. oprócz środków z funduszu remontowego na wykonanie modernizacji lub remontu zaciągnięty został uzupełniający kredyt lub pożyczka?

Dodać należy, że w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 odnosząc się do art. 12 ust. 1 pkt 2 i 3 usm Trybunał stwierdził, że są one zgodne z art. 2, art. 32, art. 64 ust. 1 i art. 75 ust. 1 Konstytucji.

Kolejna zmiana proponowana w art. 12 usm (ust. 1 pkt 2 w art. 1 pkt 3 projektu), polega na ograniczeniu zobowiązania członka spółdzielni mieszkaniowej ubiegającego się o zawarcie umowy przeniesienia lokalu jedynie do spłaty nominalnej kwoty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu lub dotacji, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, podlegającej odprowadzeniu do budżetu.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym członek, w takiej sytuacji, jest zobowiązany do wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego części. Jeżeli zaś spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej

przez spółdzielnię zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.

Zgodnie zaś z art. 46¹ wpływy z wpłat, o których mowa w art. 12 ust. 1 pkt 5, przeznacza się na spłatę podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa umorzeniu kredytu obciążającego dany lokal oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni.

Również ta zmiana w art. 12 budzi bardzo poważne wątpliwości odnośnie do jej zgodności z Konstytucją. Warunki finansowe przekształcenia prawa do lokalu były przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego w wyroku z 29 maja 2001 r. (sygn. akt K 5/01), w którym Trybunał uznał, że przepis art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiający przekształcenie prawa do lokalu za kwotę nieprzekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jest niezgodny z Konstytucją.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego przepis ten stanowił ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia konstytucyjnego i nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie.

Tym bardziej nie znajduje uzasadnienia proponowana w projekcie jeszcze dalej idąca ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowych polegająca na całkowitym pozbawieniu ich wpływów na fundusz remontowy od części członków (ok. 1/3 ogółu), którzy mogliby przekształcać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu we własność lokalu na znacznie korzystniejszych warunkach ustawowych, podczas gdy wcześniej 2/3 członków w związku z przekształceniem tego prawa na prawo własnościowe, zgodnie ze statutem, lub na własność, zgodnie z ustawą, poniosło często znaczące wydatki na rzecz spółdzielni, w tym na poprawę stanu zasobów zajmowanych przez członków z prawem lokatorskim.

Odnośnie do proponowanego brzmienia ust. 3 w art. 12 należy skreślić zdanie drugie, dotyczące kosztów sądowych, w związku z wejściem z życie od 2 marca br. nowych przepisów regulujących tę kwestię. Uwaga ta dotyczy również treści art.1 pkt 16 projektu.

W odniesieniu do kolejnej zmiany dotyczącej art. 17 należy zauważyć, że wnioskodawcy powołują się w tym przepisie na ustawę o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która w całości nie obowiązuje od 1 stycznia 2002 r.

Proponowane zmiany treści art. 17¹ (art. 1 pkt 6 projektu) dotyczą wyeliminowania, od dnia 1 stycznia 2006 roku, możliwości ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Należy zauważyć, że zaproponowana w poselskim projekcie ustawy zmiana, powoduje nadanie temu przepisowi mocy wstecznej. Respektowanie zasady *lex retro non agit* jest podstawowym warunkiem niezbędnym do tworzenia stanu zaufania obywateli do prawa oraz jego przewidywalności. Zdaniem Rządu, zastosowanie w omawianym przepisie wyjątku od zasady, iż prawo nie działa wstecz budzi poważne wątpliwości odnośnie jego zgodności z Konstytucją RP, w tym z respektowaniem zasady zaufania obywateli do stanowionego prawa.

Należy przypomnieć, że Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniach z 29 maja 2001 r. sygn. akt K 5/01, z 30 marca 2004 r. sygn. akt K 32/03, z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 oraz z 19 lipca 2005 r. sygn. akt SK 20/03, oceniając wielokrotnie naturę i charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w żadnym z tych orzeczeń nie zakwestionował zasadniczych rozwiązań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W orzeczeniu z 20 kwietnia 2005 r. sygn. akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność z Konstytucją art. 17¹ ust. 1, 2, 3 i 4 usm regulującego treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Trybunał Konstytucyjny uznał, że nie ma przesłanek, które by uzasadniały ograniczenie możliwości wyboru przez członka spółdzielni formy uprawnień do lokalu.

Trybunał Konstytucyjny zakwestionował natomiast konstytucyjność art. 17³ ust. 1 pkt 1 i ust. 2 usm, a więc przepisów, które zobowiązywały członka do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Trybunał podkreślił przy tym, że jeśli ustawodawca przewiduje istnienie obok prawa własności innego typu praw podmiotowych, to musi odpowiednio zróżnicować także warunki ich nabycia.

Proponowane zmiany treści art. 17¹⁴ ust. 1 usm (art. 1 pkt 9 projektu) dotyczą warunków przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zmiany te są podobne do proponowanych w art. 12 usm, tj. do warunków przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje do niego prawo spółdzielcze lokatorskie. Budzą one również podobne wątpliwości odnośnie do zgodności z Konstytucją RP, jak omówione wcześniej w odniesieniu do zmian w art. 12 usm.

Zmiana dotycząca art. 35 (art. 1 pkt 10 projektu) jest niejasna. Polega na dodaniu ust. 3¹.1. i 2 (chodzi prawdopodobnie o ust. 3¹ pkt 1 i pkt 2). Można jedynie domyślać się, że wnioskodawcy postulują, aby w przypadku bonifikaty przy nabyciu własności gruntu na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami korzystali z niej członkowie, na rzecz których przenoszona jest własność lokali.

Podobnie jak zmiany dotyczące art. 12 i art. 17¹⁴ propozycja dotycząca art. 39 (art. 1 pkt 11 projektu) budzi również poważne zastrzeżenia. Wnioskodawcy proponują, aby zobowiązać spółdzielnię mieszkaniową do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni twórcy, który poniósł w pewnym zakresie lub w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułów wynikających z umowy najmu oraz po uzupełnieniu wkładu budowlanego w przypadku częściowego pokrycia kosztów budowy.

Najemca, który poniósł koszty budowy lokalu lub ich część, ma prawo do żądania od spółdzielni zwrotu poniesionych nakładów, w tym np. poprzez obniżkę czynszu.

Wydaje się, że takie zobowiązanie spółdzielni mieszkaniowej do przeniesienia własności na rzecz najemcy lokalu, który poniósł tylko nieznaczną część kosztów budowy lokalu, nadmiernie ogranicza prawa spółdzielni jako właściciela.

Zmiana proponowana w art. 42 ust. 3 usm (art. 1 pkt 12 projektu) polega na ograniczeniu możliwości podziałów nieruchomości wyłącznie na nieruchomości jednobudynkowe. Zdaniem wnioskodawców *„Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie (stanowią kwadrat, półkole, literę L itp.), lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”*.

Takie ograniczenie możliwości podziałów nieruchomości jest zbędne i będzie źródłem szeregu konfliktów, biorąc pod uwagę rozwiązania zastosowane przy projektowaniu wielu osiedli zgodnie z Kartą Ateńską. Nie można pomijać również tego, że o ile taka będzie wola właścicieli lokali, podziału wspólnoty wielobudynkowej można będzie dokonać również później. Możliwość taką przewiduje również ustawa o własności lokali.

Wskazać również należy na brak przepisów przejściowych regulujących sposób traktowania uchwał zarządów spółdzielni już podjętych lub będących w trakcie przygotowywania.

Projektowana zmiana art. 44 (art. 1 pkt 13 projektu) jest obecnie niewystarczająca i wymaga nowego zredagowania, bowiem po dacie złożenia poselskiego projektu Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 21 grudnia 2005 r. orzekł o niezgodności z Konstytucją art. 44 ust. 1 i 2 usm w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 21 grudnia 2001 r. o zmianie ustaw: o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, Prawo energetyczne, o partiach politycznych, o dostosowaniu górnictwa węgla kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych, o zmianie niektórych ustaw związanych z funkcjonowaniem administracji publicznej Prawo telekomunikacyjne, o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, o spółdzielniach mieszkaniowych, o jakości handlowej artykułów rolno-spożywczych, Ordynacja wyborcza do Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej i do Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, o przebudowie i modernizacji technicznej oraz finansowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej w latach 2001-2006, o zmianie ustawy o zamówieniach publicznych oraz utracie mocy ustawy o kasach oszczędnościowo – budowlanych i wspieraniu przez państwo oszczędzania na cele mieszkaniowe (Dz. U. Nr 154, poz.1802).

Trybunał stwierdził, że kwestionowane przepisy są niedopuszczalną ingerencją w sferę konstytucyjnie chronionych praw wierzyciela hipotecznego. Ustawodawca nie przewidział przy tym rozwiązania sytuacji, w której spółdzielnia nie posiada nieruchomości, na której mogłaby ustanowić nową „zastępczą” hipotekę. Późniejsze zmiany dotyczące nieruchomości, np. jej podział, muszą pozostawać bez wpływu na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego.

Trybunał podkreślił, że sama regulacja przewidująca wygaśnięcie hipoteki nie musiałaby zostać oceniona negatywnie, o ile ustawodawca wprowadziłby alternatywę i co najmniej równoważne środki ochrony interesów wierzyciela. Mogłyby one polegać na stworzeniu przez ustawodawcę mechanizmu gwarantowania praw wierzycieli hipotecznych, bądź też co najmniej wprowadzenia obowiązku powstałej hipoteki łącznej w stosunku odpowiadającym udziałowi poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej. Wejście w życie tego wyroku Trybunał odroczył o rok.

Projektowane wprowadzenie art. 45¹ (art. 1 pkt 14 projektu) ma na celu stworzenie możliwości przenoszenia ze spółdzielni na członka prawa odrębnej własności lokalu w ustawie tworząc hipotekę na ustanowionej własności tego lokalu w wysokości niespłaconej należności wobec spółdzielni. Projektowaną treść art. 45¹ dopuszczającą możliwość przeniesienia odrębnej własności lokalu na członka spółdzielni mieszkaniowej, który nie dokona w całości spłat wymaganych w art. 12 ust. 1 usm, tj. między innymi opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, a także odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, należy ocenić jako niezasadną.

Ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz osób regularnie wywiązujących się ze zobowiązań wobec spółdzielni, jak również tych, którzy zalegają z opłatami nie wydaje się właściwe. Proponowana regulacja może również wpłynąć negatywnie na członków spółdzielni, którzy spłacają zadłużenie kredytowe na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995r. *o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych* (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1115. z późn. zm.). Po uzyskaniu odrębnej własności lokalu nie będą oni zainteresowani systematycznym spłacaniem zadłużenia kredytowego oraz wnoszeniem tzw. spłat jednorazowych, które stanowią znaczną część dochodu budżetu państwa (wpłaty banków dotyczące dokonanych przez kredytobiorców spłat zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek). Projektowany przepis stoi w sprzeczności z przepisami wyżej wymienionej ustawy, które dopuszczają roszczenie o przekształcenie dopiero po dokonaniu spłaty całego zadłużenia kredytowego.

Ponadto należy zauważyć, że spłata kredytów spłacanych na podstawie ustawy *o pomocy państwa (...)* objęty jest poręczeniem Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 listopada 2000r. *o objęciu poręczeniami Skarbu Państwa niektórych kredytów mieszkaniowych* (Dz. U. nr 122, poz. 1310 i z 2003r, Nr 139, poz. 1325) do wysokości 90% pozostających do spłaty kwot kredytów. Wykonanie przez Skarb Państwa umów poręczenia następuje, jeżeli spłata kredytu nie zostanie dokonana w terminach wynikających z umowy kredytowej. Konsekwencją wprowadzenia projektowanego art.45¹ będzie zwiększenie wydatków z tytułu objęcia poręczeniami Skarbu Państwa wierzytelności kredytowych.

Zmiany proponowane w odniesieniu do art. 48 usm (art. 1 pkt 16 projektu) dotyczą nadania najemcom byłych mieszkań zakładowych uprawnień do uzyskiwania własności zajmowanych mieszkań. Wysokość wpłacanego wkładu budowlanego ma być uzależniona od powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania oraz ceny nabycia mieszkania, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Również w stosunku do tych propozycji zachodzi podejrzenie o ich niekonstytucyjność z uwagi na nadmierne ograniczenie praw spółdzielni mieszkaniowych jako właścicieli. Proponowane przepisy nie odnoszą się do kwestii pokrycia ewentualnych nakładów poniesionych przez spółdzielnie mieszkaniowe na remont lub modernizację takich budynków po ich przejęciu od zakładów pracy.

Należy również wskazać na bardziej korzystne warunki przenoszenia własności byłych mieszkań zakładowych przejętych przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz ich najemców w porównaniu z warunkami jakie w stosunku do najemców mieszkań zakładowych określone zostały w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz nie-

których mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24, z późn. zm.).

Sprzedaży mieszkania na podstawie tej ustawy, niezależnie od warunków zakupu budynku, dokonuje się po cenie ustalonej na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami łącznie pomniejszonej o:

- 6% za każdy rok pracy u zbywcy lub jego poprzednika prawnego,
- 3% za każdy rok najmu tego mieszkania

- przy czym łączna obniżka nie może przekraczać 95% ceny sprzedaży mieszkania.

Na potrzebę zmian regulacji art. 48 wskazywał również Rzecznik Praw Obywatelskich. Uwagi dotyczyły potrzeby uporządkowania zasad rozliczeń z tytułu kaucji mieszkaniowych wpłaconych przez najemców lokali mieszkalnych oraz usunięcia wątpliwości co do obowiązku ponoszenia kosztów modernizacji przez najemców lokali mieszkalnych, o których mowa w tym przepisie.

* * *

Zdaniem Rządu, poselski projekt *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw /druk sejmowy nr 339/* nie obejmuje szeregu zmian niezbędnych z uwagi m. in. na wyroki i postanowienie Trybunału Konstytucyjnego. Ponadto część propozycji poselskich budzi poważne wątpliwości odnośnie do ich zgodności z Konstytucją RP, np. propozycje dotyczące zmiany art. 12 usm czy art. 17¹.

Natomiast propozycję zniesienia możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Rząd uważa za zasadną pod warunkiem ustanowienia 2 - 3 letniego okresu przejściowego na wejście w życie takiej regulacji.

Przedstawiając powyższe Rząd prezentuje stanowisko, że prowadzenie prac nad poselskim projektem *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw /druk nr 339/* powinno mieć miejsce z uwzględnieniem przedstawionych powyżej opinii i obejmować zmiany zaproponowane przez Rząd w będącym w trakcie uzgodnień międzyresortowych projekcie *ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw*.