



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
V kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
DMPiA-140-63(2)/06  
DMPiA-140-63(3)/06

Warszawa, 24 października 2006 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku

Przekazuję **stanowiska Rady Ministrów** wobec poselskich projektów  
ustaw:

- **o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki nr 767 i 768).**

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

Z wyrazami szacunku

(-) Jarosław Kaczyński

**Stanowisko Rządu**  
**do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 767)**

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 767) przewiduje nowelizację ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.<sup>1)</sup>), zwanej dalej „usm”.

W stanowisku do projektu zostało uwzględnione orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 września br. sygn. akt K 51/05 o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją niektórych przepisów usm w brzmieniu nadanym ustawą nowelizacyjną z dnia 3 czerwca 2005 r. (Dz. U. Nr 122, poz. 1024).

W zakresie zasadniczych zmian proponowanych w projekcie będącym przedmiotem niniejszego stanowiska należy podnieść, co następuje.

1. Proponowane zmiany treści art. 1 ust. 2 pkt 1<sup>1</sup>, art. 8 pkt 1<sup>1</sup>, art. 11<sup>1</sup>, art. 17<sup>1</sup>, art. 17<sup>3</sup>-17<sup>5</sup>, art. 17<sup>7</sup> i art. 17<sup>11</sup> ust. 1 oraz art. 48 ust. 1 pkt 2 usm (odpowiednio: art. 1 pkt 1 lit. a, pkt 7, pkt 11, pkt 16, pkt 18, pkt 20 lit. a i pkt 36 oraz art. 3 projektu) dotyczą wprowadzenia zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, zarówno mieszkalnych, jak i o innym przeznaczeniu, oraz praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Rząd opiniuje negatywnie tę propozycję, chyba że jednocześnie zostanie wprowadzony okres przejściowy na ustanawianie tych praw dla osób wyrażających wolę ich uzyskania, np. do grudnia stycznia 2007 lub 2008 r., albo też przepisy przejściowe, umożliwiające ich ustanawianie w sytuacjach, w których nie będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności lokali.

2. Rząd opiniuje negatywnie propozycję polegającą na ustawowym uznaniu za członków spółdzielni osób „którym przysługuje prawo odrębnej własności lokalu albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, choćby nie złożyły deklaracji członkowskich i nie zostały przyjęte”.

Przyjęcie takiej propozycji spowodowałoby zaprzeczenie jednej z podstawowych zasad ruchu spółdzielczego, którą jest dobrowolność zrzeszania się wyrażona w art. 1 §1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.). Zasada ta wyklucza jakiegokolwiek formy

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego 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.

przymusu zarówno co do założenia spółdzielni, jak i przystąpienia do niej oraz wystąpienia z niej.

„Przymusowe bycie członkiem spółdzielni”:

- 1) budzi zasadnicze zastrzeżenia co do zgodności z konstytucyjną zasadą wolności zrzeszania się, wyrażoną w art. 58 ust. 1 Konstytucji RP,
- 2) jest niezgodne z wyrokiem TK z dnia 30 marca 2004 r. sygn. akt. K 32/2003, w którym TK uznał za niezgodny z Konstytucją art. 17<sup>2</sup> ust. 2 usm uzależniający skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni,
- 3) nie wiąże się z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych członka z uwagi na możliwość posiadania wielu mieszkań przez jednego członka

3. Rząd opiniuje negatywnie wprowadzenie zmiany w art. 3 usm polegającą na dodaniu ust. 5 (art. 1 pkt 2 lit. c projektu), bowiem z jego treści nie wynika, o czym rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. W nawiązaniu do zdania pierwszego proponowanego ust. 5 należy wnioskować, że sąd ma wskazać, który z uprawnionych jest członkiem spółdzielni. Sąd rozstrzyga zatem spór pomiędzy uprawnionymi, przy czym ustawodawca nie wskazuje żadnych kryteriów tego rozstrzygania. Przyjęcie tego przepisu spowodowałoby skutki finansowe dla budżetu państwa, albowiem sądy zostałyby obciążone dodatkową kategorią spraw.

④ Jako właściwe należy ocenić dodanie ust. 4<sup>1</sup> w art. 4 usm (art. 1 pkt 3 lit. e projektu) oraz zmiany proponowane w art. 6 ust. 3 usm (art. 1 pkt 4 lit. a projektu) polegające na przyjęciu zasady, że każda nieruchomość jest jednostką organizacyjną przy prowadzeniu ewidencji wydatków na bieżącą konserwację, wydatków na utrzymanie porządku i czystości, opłat za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, podatku od nieruchomości, podatku od gruntu (?), opłat z tytułu użytkowania wieczystego, eksploatacji dźwigów, pozostałych kosztów eksploatacji (pośrednich), w tym w szczególności wydatków na utrzymanie terenów zielonych, płac, obowiązujących członków proporcjonalnie do powierzchni lokalu, a także przy tworzeniu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

W opinii Rządu, ustawowe przyjęcie, że jednostkę organizacyjną ewidencji poszczególnych rodzajów kosztów stanowi każda nieruchomość możliwe jest jedynie w stosunku do tych nieruchomości, które powstały po dokonaniu w trybie art. 41 ust. 1 usm połączenia, rozgraniczenia lub podziału nieruchomości spółdzielczych. Ponadto przyjęcie proponowanej zasady nie powinno również następować w sposób sztywny, lecz należałoby dopuścić, aby spółdzielnia mogła w statucie określać inny sposób, wynikający z uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali podjętej na podstawie art. 42 usm..

5. Zawarte w projekcie propozycje dotyczące modernizacji budynku lub lokalu mają na celu zwolnienie członków (lub najemców lokali) z obowiązku:

a) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w razie modernizacji budynku (art. 1 pkt 9 i 18),

b) jednorazowej spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego z tytułu modernizacji budynku przy przekształceniach własnościowych lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych (art. 1 pkt 12 lit. b, pkt 22, pkt 23 i pkt 32).

Proponuje się również uchylenie pozostałych regulacji dotyczących modernizacji budynków lub lokali (art. 1 pkt 5 lit. b - d projektu).

Rząd opiniuje negatywnie wprowadzenie ww. zmian uznając, że zawarta w art. 6<sup>1</sup> ust. 5 usm definicja modernizacji w sposób należyty i zgodny z kierunkiem wskazanym przez orzecznictwo sądowe, odzwierciedla istotę tego rodzaju robót budowlanych i służy zapewnieniu odpowiedniego stanu zasobów mieszkaniowych. A co za tym idzie, uzasadnione jest obciążenie osób posiadających prawa do lokali w nieruchomości stanowiącej własność (lub współwłasność) spółdzielni stosownymi kosztami jej przeprowadzenia, niezależnie od tego, że ustawa Prawo budowlane nie zawiera obecnie definicji modernizacji.

Ponadto należy mieć na uwadze wskazane orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 5 września br., w którym za zgodne z Konstytucją Trybunał uznał przepisy usm w zakresie, w jakim przewidują przy przekształceniach własnościowych obowiązek jednorazowej spłaty przypadającego na lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5 usm.

W opinii Rządu, przepisów usm nakładających obowiązek uzupełnienia wkładu mieszkaniowego albo budowlanego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6<sup>1</sup> ust. 5 usm, nie należy stosować w przypadku pokrycia kosztów wykonanych przez spółdzielnię robót budowlanych środkami funduszu remontowego spółdzielni lub uzyskanej przez spółdzielnię pomocy ze środków publicznych albo z innych środków. Opinia ta znalazła wyraz w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 766).

6. Kolejne zawarte w projekcie propozycje zmiany warunków nabywania własności lokali oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych polegają na:

1) zwolnieniu członków z obowiązku jednorazowej spłaty zobowiązań spółdzielni przypadających na ich lokale z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w których znajdują się ich lokale (art. 1 pkt 12 lit. b, pkt 22 oraz pkt 23),

2) zwolnieniu członków ubiegających się o przekształcenie posiadanych spółdzielczych lokatorskich praw do lokali na odrębną własność lokali z obowiązku wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego, podlegającej zmniejszeniu o 50% zwaloryzowanej wartości pomocy uzyskanej przez

spółdzielnię i wprowadzeniu zamiast tego obowiązku spłaty przypadającej na lokal członka części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odpro-  
wadzeniu do budżetu państwa (art. 1 pkt 12 lit. a i b).

Rząd wyraża pozytywną opinię o zmianach, o których mowa w pkt 1), ma-  
jąc na uwadze, że w wyroku z dnia 5 września br. TK uznał za niezgodne z Kon-  
stytucją przepisy usm w zakresie, w jakim obciążają członków spółdzielni spłatą  
przypadających na ich lokale zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i poży-  
czek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w któ-  
rych znajdują się ich lokale.

Rząd negatywnie opiniuje zmiany, o których mowa w pkt. 2) uważając je  
za zbyt daleko idącą ingerencję w przysługujące spółdzielni prawo własności.

Warunki finansowe przekształcania praw do lokali były przedmiotem roz-  
ważań 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 nie-  
przekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jest niezgodny z Konstytucją.

Ponadto we wskazanym wyroku z 5 września br. TK uznał przepisy usm  
nakładające na członków obowiązek wpłaty omawianej wyżej różnicy, tj. art. 11<sup>1</sup>  
ust. 1 pkt 5 i art. 12 ust. 1 pkt 5, za niezgodne z Konstytucją jedynie w zakresie,  
w jakim przepisy te określają w sztywny sposób warunki przekształcenia, pomi-  
jając możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spół-  
dzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu przekształcenia prawa do ich loka-  
li.

7. Rząd opiniuje negatywnie propozycję zawartą w art. 1 pkt 8 projektu,  
polegającą na uchyleniu ustępu 1 w art. 9 usm, który zawiera definicję umowy o  
ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Istotą bowiem prze-  
pisów prawnych regulujących daną umowę jest określenie definicji tej umowy.

8. Rząd opiniuje negatywnie propozycje zmian ust. 1 w art. 16 usm (art. 1  
pkt 15 projektu), ust. 1 i 2 w art. 17<sup>18</sup> usm (art. 1 pkt 26 projektu) oraz art. 17<sup>19</sup>  
usm (art. 1 pkt 27 projektu).

Projekt przewiduje, że datą przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego  
prawa do lokalu mieszkalnego w prawo najmu oraz spółdzielczego własności-  
owego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu (o ile nabywcą budyn-  
ku lub udziału w budynku nie jest inna spółdzielnia mieszkaniowa), będzie dzień  
wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania  
upadłościowego. Tymczasem, wykreślenie spółdzielni z rejestru jest ostatnią  
czynnością w procesie likwidacji lub upadłości. Sprzedaż poszczególnych bu-  
dynków w toku likwidacji lub upadłości może nastąpić nawet kilka lat przed wy-  
kreśleniem spółdzielni z rejestru, z uwagi np. na toczące się jeszcze procesy są-  
dowe lub egzekucje w celu ściągnięcia należności spółdzielni w stanie upadłości

lub likwidacji. Z tego względu obecna treść przepisu art. 16 ust. 1 i art. 17<sup>18</sup> ust. 1, przewidująca przekształcenie tych praw już w toku likwidacji lub postępowania upadłościowego, wydaje się prawidłowa.

Z niewiadomych przyczyn projekt, poprzez nowelizowanie ust. 2 art. 17<sup>18</sup> usm, wprowadza dwa reżimy prawne uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, która nabyła budynek w toku likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni: inny dla członków, którym przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo (z mocy prawa) i inny dla członków, którym przysługiwało prawo lokatorskie (w drodze roszczenia).

Obecnie zarówno przepis art. 16 ust. 2, jak i przepis art. 17<sup>18</sup> ust. 2, przewidują dla byłych członków, w przypadku nabycia budynku lub udziału w budynku przez inną spółdzielnię mieszkaniową, roszczenie o przyjęcie do tej spółdzielni.

W propozycji zmiany ust. 1 w art. 17<sup>18</sup> usm pominięto także możliwość przekształcenia się, w sytuacji objętej zakresem działania tego przepisu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność domu jednorodzinnego, a należy mieć na uwadze, że na mocy art. 10 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804) istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2<sup>1</sup> usm.

9. Rząd jest przeciwny uchyleniu art. 40 – 43 usm. Uznanie przez projektodawców, że przepisy te bezpodstawnie ograniczają prawa członków spółdzielni w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali, nie znajduje żadnego uzasadnienia w ich treści.

W związku z tym, że wskazane wyżej przepisy usm nakładają na spółdzielnie mieszkaniowe cały szereg obowiązków zmierzających do osiągnięcia celu, jakim jest doprowadzenie do uzyskania własności lokali przez osoby do tego uprawnione, przy jednoczesnym zapewnieniu ich aktywnego udziału, brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia do ich uchylenia.

\* \* \*

Rząd prezentuje stanowisko, że prowadzenie prac nad poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 767) powinno mieć miejsce z uwzględnieniem przedstawionych powyżej opinii.

—  
—  
—