



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax (0-22) 827-69-31  
tel./fax (0-22) 827-29-87

Lustracja:  
tel./fax (0-22) 828-65-23

Nr konta:  
BGK III Oddział w Warszawie  
47 1130 1062 8000  
0000 0000 3307  
NIP 525-001-10-07

*prezesa ds.:*  
*M. Janczyński RC*  
*P. Kąkol KGR*  
*St. Łopata KRPS*

Warszawa dnia 4 czerwca 2009r.

Pan Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

W nawiązaniu do pisma z dnia 3 czerwca 2009r. BPS/KU-034/561/3/09 – Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przedstawia następującą opinię do senackiego projektu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 561).

Uzasadnienie do przedstawionego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazuje, że celem proponowanych zmian jest realizacja wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 maja 2006r. (sygn. akt K 33/05), który nakazał zachowanie jednolitości praw lokatorów w zakresie trybu i terminów dokonywania zmian w opłatach za użytkowanie mieszkań, niezależnie od formy zarządzania nieruchomością.

Przedstawiony projekt nie realizuje tego celu lecz jest jego zaprzeczeniem.

1. Ustawa o ochronie praw lokatorów wyłącza z swojego zasięgu oddziaływania osoby fizyczne będące właścicielami zajmowanych mieszkań.  
Dotyczy to również spraw związanych z trybem i terminami dokonywania zmian w opłatach za użytkowanie takich mieszkań; sprawy te są regulowane ustawą o własności lokali.  
Zaproponowana nowa treść art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obejmuje swoim zasięgiem również właścicieli mieszkań w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie (stanowią oni ¼ użytkowników mieszkań).  
Jakie jest uzasadnienie do tego szczególnego uprzywilejowania tej grupy właścicieli mieszkań, skoro z takiego przywileju nie korzystają właściciele mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych, ani właściciele mieszkań w budynkach zarządzanych przez podmioty komunalne?
2. Treść art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie definiuje składników opłat pobieranych przez spółdzielnie od użytkowników mieszkań.  
W ustawie o ochronie praw lokatorów jest wyraźne rozgraniczenie opłat zależnych i opłat niezależnych od zarządcy nieruchomości.  
Oddziaływanie reglamentacyjne ustawy o ochronie praw lokatorów odnosi się tylko do opłat zależnych od zarządcy nieruchomości, natomiast nie dotyczy opłat niezależnych od zarządcy nieruchomości.  
Zaproponowana w projekcie treść art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sugeruje, że przepis ten ma odnosić się do całości opłat pobieranych przez spółdzielnię od użytkowników mieszkań, a więc również opłat za energię cieplną, dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci.  
Żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego nie nakazuje przedsiębiorstwom ciepłowniczym, wodociągowo-kanalizacyjnym czy wywozu śmieci stosowania co najmniej 3-miesięcznego wyprzedzenia w zawiadamianiu o zmianach cen i taryf.

3. Projektodawcy całkowicie pomijają podstawową przesłankę wynikającą z przepisów ustawowych, że od posiadaczy spółdzielczych praw do mieszkań oraz osób mających wyodrębnioną własność mieszkania, spółdzielnia może żądać tylko opłat pokrywających faktycznie ponoszone przez spółdzielnię koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali oraz części wspólnych nieruchomości, w których lokale są położone.

Oplaty te są pobierane zaliczkowo na podstawie rocznych planów finansowych zarządzania poszczególnymi nieruchomościami.

Uchwalanie planów rocznych do 30 września roku poprzedniego (by możliwe było ustalenie nowej wysokości opłat od 1 stycznia nowego roku) jest nierealne, gdyż nie są możliwe do ustalenia wszystkie uwarunkowania jakie będą występować w następnym roku.

Późniejsze uchwalanie rocznego planu będzie rodzić ten skutek, że dopuszczalność podwyższenia opłat za 3 miesięcznym wyprzedzeniem zmusi zarządcę nieruchomości do zwiększenia podwyżki w skali miesięcznej, tak by podwyższone opłaty pobierane przez 9-10 miesięcy pokryły wzrost kosztów w 12 miesiącach.

Równocześnie pojawia się pytanie – z jakich źródeł ma zarządca nieruchomości finansować zwiększone koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w okresie 3-miesięcznego wypowiedzenia opłat dotychczasowych, a w przypadku zaskarżenia podwyżki opłat do sądu zwłoka w jej wdrożeniu może wydłużyć się do kilkunastu miesięcy.

Spółdzielnie mieszkaniowe nie mają rezerw finansowych umożliwiających samofinansowanie powstającego przejściowo niedoboru, a zaciąganie kredytu na ten cel zwiększy obciążenia użytkowników mieszkań gdyż odsetki od takiego kredytu staną się składnikiem kosztu eksploatacji nieruchomości.

Uwzględniając powyższe zastrzeżenia opowiadamy się za zachowaniem dotychczasowego brzmienia art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku nieuwzględnienia tego generalnego wniosku niezbędne jest nadanie art. 4 ust. 7 następującego brzmienia;

- „ 7. O zmianie wysokości opłat pobieranych na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.”

PREZES ZARZĄDU  
*Jerzy Jankowski*  
Jerzy Jankowski