



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IV kadencja

Druk nr 2522
Warszawa, 16 grudnia 2003 r.

Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o spółdzielniach
mieszkaniowych oraz zmianie
niektórych innych ustaw.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Jerzego Polaczka.

(-) Adam Bielan; (-) Tadeusz Cymański; (-) Andrzej Diakonow; (-) Ludwik Dorn; (-) Jacek Falfus; (-) Szymon Giżyński; (-) Przemysław Gosiewski; (-) Wojciech Jasiński; (-) Marek Jurek; (-) Michał Tomasz Kamiński; (-) Elżbieta Kruk; (-) Piotr Krzywicki; (-) Marek Kuchciński; (-) Adam Lipiński; (-) Andrzej Liss; (-) Kazimierz Marcinkiewicz; (-) Barbara Marianowska; (-) Tomasz Markowski; (-) Antoni Męzydło; (-) Hanna Mierzejewska; (-) Maria Nowak; (-) Ryszard Nowak; (-) Marian Piłka; (-) Jerzy Polaczek; (-) Jacek Sauk; (-) Marek Suski; (-) Wojciech Szarama; (-) Kazimierz Michał Ujazdowski; (-) Wiesław Walendziak; (-) Zbigniew Wassermann; (-) Elżbieta Więclawska-Sauk; (-) Artur Zawisza; (-) Jarosław Zieliński.

USTAWA
z dnia 2003 r.

**o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych
ustaw¹⁾**

Art. 1.

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679).”;

2) w art. 4:

a) po ust. 4 dodaje się ust. 4¹ w brzmieniu:

„4¹. Przepis ust. 4 stosuje się odpowiednio do byłych małżonków, o których mowa w art. 13 ust. 1 i małżonków, o których mowa w art. 14 ust. 1 oraz spadkobierców, o których mowa w art. 17⁹ i spadkobierców prawa odrębnej własności lokalu.”,

b) po ust. 6² dodaje się ust. 6³ i ust. 6⁴ w brzmieniu:

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się: ustawę dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

„6³. Opłaty, o których mowa w ust. 1-5, w pierwszej kolejności są przeznaczane na pokrycie wydatków związanych z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przeznaczane są na działalność, o której mowa w art. 1 ust. 2.

6⁴. Wydatki związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni, o których mowa w ust. 6³, obejmują w szczególności wydatki na:

- 1) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, oraz opłaty za antenę zbiorczą, windę i domofon;
- 2) utrzymanie porządku i czystości, w tym wywóz odpadów w rozumieniu przepisów o odpadach;
- 3) ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne;
- 4) remonty i bieżącą konserwację oraz utrzymanie techniczne budynków.”

c) ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Członkowie spółdzielni i właściciele niebędący członkami spółdzielni, a także osoby, o których mowa w ust. 4¹, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.”;

3) w art. 6 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni i właścicieli niebędących członkami spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.”;

4) w art. 11¹:

a) ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu mieszkaniowego z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5;
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1;
- 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego całego wkładu mieszkaniowego albo jego częścią. Jeżeli 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 wartość zwaloryzowanej, proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu, pomocy uzyskanej przez spółdzielnię; przepis art. 46¹ stosuje się odpowiednio;

2. Wysokość wkładu mieszkaniowego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.”,

b) uchyla się ust. 4;

5) w art. 12 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679) jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 4.”;

6) w art. 13 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Po ustaniu małżeństwa wskutek rozvodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie powinni w terminie jednego roku zawiadomić spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo przedstawić dowód wszczęcia postępowania sądowego o podział tego prawa. Były małżonek niebędący członkiem spółdzielni powinien złożyć deklarację członkowską w terminie 3 miesięcy od dnia, w którym przypadło mu prawo do lokalu. Byłemu małżonkowi przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.”;

7) w art. 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Z chwilą śmierci jednego z małżonków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, które przysługiwało obojgu małżonkom, przypada drugiemu małżonkowi. Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od dnia śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. Małżonkowi zmarłego członka spółdzielni przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Przepis art. 13 ust. 2 stosuje się odpowiednio.”;

8) w art. 16 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Przez byłego członka spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć tylko tego członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”;

9) w art. 17¹ ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Nabywcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.”;

10) w art. 17¹⁴ ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679) jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 2.”;

11) w art. 17¹⁸ dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Przez byłego członka spółdzielni, o którym mowa w ust. 2, należy rozumieć tylko tego członka, którego członkostwo ustało na skutek wykreślenia spółdzielni z rejestru w związku z zakończeniem postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego i któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”;

12) dodaje się art. 25¹ w brzmieniu:

„Art. 25. 1. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według liczby lokali, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

2. Większość będących członkami spółdzielni właściciele lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może podjąć uchwałę o utworzeniu nowej spółdzielni stosując odpowiednio przepisy o podziale spółdzielni z wyjątkiem art. 108 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze.
3. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni, spółdzielczych praw do lokali.”;

13) po rozdziale 3 dodaje się rozdział 3¹ w brzmieniu:

„Rozdział 3¹

Nadzór nad spółdzielniami mieszkaniowymi

- Art. 27². 1. Nadzór nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych sprawuje Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, zwany dalej „Prezesem”.
2. Nadzór, o którym mowa w ust. 1, sprawowany jest pod względem legalności, gospodarności, celowości i rzetelności.
- Art. 27³. Prezes ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do wykonania przysługujących mu uprawnień nadzorczych.
- Art. 27⁴. 1. Uchwała organu spółdzielni mieszkaniowej sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka Prezes w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia uzyskania informacji o powziętej uchwale.
2. Prezes wszczynając postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności uchwały organu spółdzielni mieszkaniowej może wstrzymać jej wykonanie.
 3. Rozstrzygnięcie nadzorcze powinno zawierać uzasadnienie faktyczne i prawne oraz pouczenie o dopuszczalności wniesienia skargi do sądu administracyjnego.
 4. W przypadku nieistotnego naruszenia prawa Prezes nie stwierdza nieważności uchwały ograniczając się do wskazania, iż uchwałę wydano z naruszeniem prawa.
 5. Przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego stosuje się odpowiednio.
- Art. 27⁵. 1. Stwierdzenie przez Prezesa nieważności uchwały organu spółdzielni mieszkaniowej wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do uchwały o zaskarżeniu rozstrzygnięcia nadzorczego do sądu administracyjnego.

Art. 27⁶. W przypadku złożenia przez organ spółdzielni mieszkaniowej skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze, sąd administracyjny wyznacza rozprawę nie później niż w ciągu 30 dni od dnia wpłynięcia skargi do sądu.

Art. 27⁷. 1. Po upływie terminu wskazanego w art. 27⁴ ust. 1 Prezes nie może we własnym zakresie stwierdzić nieważności uchwały organu spółdzielni mieszkaniowej. W tym przypadku Prezes może zaskarżyć uchwałę do sądu administracyjnego.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, wydanie postanowienia o wstrzymaniu wykonania uchwały należy do sądu.

Art. 27⁸. 1. Nie stwierdza się nieważności uchwały organu spółdzielni mieszkaniowej po upływie jednego roku od dnia jej podjęcia.

2. Jeżeli nie stwierdzono nieważności uchwały z powodu upływu terminu określonego w ust. 1, a istnieją przesłanki stwierdzenia nieważności, sąd administracyjny orzeka o jej niezgodności z prawem. Uchwała traci moc prawną z dniem orzeczenia o jej niezgodności z prawem. przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego co do skutków takiego orzeczenia stosuje się odpowiednio.”;

14) art. 39 otrzymuje brzmienie:

„Art. 39. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym spółdzielcze prawo do garażu, spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu z tytułu modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5;
 - 2) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal;
 - 3) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu.
2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej

stej obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do najemców pracowni istniejących w dniu wejścia w życie ustawy, wykorzystywanych przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, a także do najemców garaży lub lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli nakłady na budowę takiego lokalu, garażu lub pracowni w pełnym zakresie poniósł najemca choćby nawet nie był członkiem spółdzielni lub ponieśli je jego poprzednicy prawni.
4. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679) jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 2.”;

15) w art. 44:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W wypadkach, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia mieszkaniowa obciąży inną nieruchomość, o której mowa w art. 40 pkt 1-3, stanowiącą jej wyłączną własność hipoteką, w celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonej hipoteką, która wygaśa.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich członków spółdzielni, hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą własność spółdzielni mieszkaniowej obciąża wszystkie odrębne lokale. Hipoteka ta zabezpiecza wyłącznie wierzytelność powstałą w związku z zaspokojeniem potrzeb tej nieruchomości. Wierzyciel, któremu przysługuje powstała na tej podstawie hipoteka łączna, obowiązany jest dokonać jej podziału między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych.”;

16) w art. 48:

a) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ i ust. 1² w brzmieniu:

„1¹. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr

119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32 oraz z 2000 r. Nr 39, poz. 442) podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego.

1². Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.”,

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest uwarunkowane złożeniem przez najemcę deklaracji członkowskiej i przyjęciem w poczet członków spółdzielni. Najemcy przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.”,

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Ustala się opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679) jako koszt zawarcia umowy notarialnej oraz opłatę w wysokości 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę jako koszt założenia i wpisu do księgi wieczystej, o których mowa w ust. 3.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.²⁾) w art. 17 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem oraz dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4¹) o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale spółdzielni.”.

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i poz. 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, , Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 41, poz. 360, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 1188, Nr 139, poz. 1323 i Nr 199, poz. 1939.

Art. 3.

W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 16 dodaje się art. 16a w brzmieniu:

„Art. 16a. § 1. Członek spółdzielni ma prawo:

- 1) uczestniczenia w walnym zgromadzeniu lub grupie członkowskiej;
- 2) wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni;
- 3) otrzymania odpisu statutu i regulaminów, zaznajamiania się z uchwałami organów spółdzielni, protokołami obrad organów spółdzielni, protokołami lustracji, rocznymi sprawozdaniami finansowymi, umowami zawieranymi przez spółdzielnię z osobami trzecimi;
- 4) żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności;
- 5) korzystania ze świadczeń spółdzielni w zakresie określonym w statucie;
- 6) udziału w nadwyżce bilansowej;
- 7) korzystania na własny koszt, z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, również na walnym zgromadzeniu.

§ 2. Uprawnienie przewidziane w § 1 pkt 3, nie obejmuje treści protokołów obrad organów spółdzielni w indywidualnych sprawach innych członków oraz w sprawach, w których ujawnienie protokołów naruszałoby przepisy o ochronie danych osobowych, jak również treści umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi w wypadkach, gdy wymaga tego ochrona tajemnicy państwowej lub tajemnicy przedsiębiorstwa.

§ 3. Członkowi spółdzielni przysługują również inne prawa określone w ustawie lub w statucie.

§ 4. Członek spółdzielni niemający pełnej zdolności do czynności prawnych nie może być członkiem organów spółdzielni. W walnym zgromadzeniu lub w zebraniu grupy członkowskiej jest reprezentowany przez swojego przedstawiciela ustawowego.

§ 5. Członek spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów spółdzielni;

- 2) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych;
- 3) wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów stosownie do postanowień statutu oraz określonych w ustawie i w statucie innych wpłat pieniężnych i składników majątkowych;
- 4) uczestniczenia w pokrywaniu strat spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów.

§ 6. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

§ 7. Członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

§ 8. Prawa i obowiązki członków w zakresie stosunków prawnych, na podstawie których członkowie urzeczywistniają swoje prawo do świadczeń spółdzielni, zgodnie z jej statutową działalnością, określają przepisy ustawy, statut i umowy zawierane między spółdzielnią i jej członkami.”;

2) art. 24 otrzymuje brzmienie:

„Art. 24. § 1. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Statut powinien określać bliżej przyczyny wykluczenia.

§ 2. Członek niewykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być wykreślony z rejestru członków spółdzielni. Statut powinien określać bliżej przyczyny wykreślenia.

§ 3. Wykluczenia lub wykreślenia może dokonać stosownie do postanowień statutu, rada nadzorcza lub walne zgromadzenie spółdzielni. Organ, do którego kompetencji należy podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia lub wykreślenia ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni.

§ 4. Jeżeli dojdzie do podjęcia uchwały w sprawie wykreślenia lub wykluczenia, organ, który uchwałę podjął, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu lub wykluczeniu ze spółdzielni, w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni

uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia lub wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

§ 5. Jeżeli organem właściwym w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka ze spółdzielni jest zgodnie z postanowieniami statutu rada nadzorcza, członek spółdzielni ma prawo:

- 1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu do walnego zgromadzenia, w terminie określonym w statucie, lub
- 2) zaskarżyć uchwałę rady nadzorczej do sądu w terminie 6 tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem; przepis art. 32 stosuje się odpowiednio.

§ 6. W wypadku wniesienia odwołania od uchwały rady nadzorczej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia, do walnego zgromadzenia, członek spółdzielni ma prawo być obecny przy rozpatrywaniu odwołania i popierać je. Do wniesienia odwołania i jego rozpatrzenia stosuje się postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

§ 7. Jeżeli statut nie przewiduje postępowania wewnątrzspółdzielczego, termin rozpatrzenia przez walne zgromadzenie odwołania, o którym mowa w § 5, wynosi 12 miesięcy. Odwołujący się członek spółdzielni powinien być zawiadomiony o terminie posiedzenia walnego zgromadzenia co najmniej 3 tygodnie przed tym terminem.

§ 8. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do rozpatrzenia odwołania przez walne zgromadzenie, termin do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej, o którym mowa w § 5 pkt 2, biegnie od następnego dnia po dniu, w którym odwołanie powinno być najpóźniej rozpatrzone.

§ 9. Wykluczenie lub wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:

- 1) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia;
- 2) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia.

§ 10. Statut spółdzielni pracy i rolniczej spółdzielni produkcyjnej może stanowić, że wykluczenie lub wykreślenie staje się skutecz-

ne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia o wykluczeniu lub wykreśleniu wraz z uzasadnieniem.”;

3) art. 32 otrzymuje brzmienie:

„Art. 32. § 1. Od uchwały w sprawie między członkiem a spółdzielnią, członek może odwołać się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu określonego w statucie, chyba że statut wyłącza lub ogranicza to uprawnienie.

§ 2. Statut określa zasady i tryb postępowania wewnątrzspółdzielczego, a w szczególności terminy do wniesienia i rozpatrzenia odwołania. Termin do wniesienia odwołania nie może być krótszy niż 1 miesiąc, a termin do rozpatrzenia odwołania nie może być dłuższy niż 3 miesiące z tym, że termin do rozpatrzenia odwołania przez walne zgromadzenie wynosi 12 miesięcy.

§ 3. Termin do wniesienia odwołania biegnie od dnia zawiadomienia członka o uchwale w sposób wskazany w ustawie lub w statucie spółdzielni. Jeżeli wymagane jest doręczenie pisemnego zawiadomienia, termin ten biegnie od dnia doręczenia zawiadomienia zawierającego pouczenie o prawie odwołania od uchwały w przewidzianym w statucie terminie i o skutkach jego niezachowania.

§ 4. Organ, o którym mowa w § 1, powinien rozpatrzyć odwołanie wniesione po upływie terminu, jeżeli opóźnienie nie przekracza 6 miesięcy, a odwołujący się usprawiedliwił je wyjątkowymi okolicznościami.

§ 5. Spółdzielnia jest obowiązana doręczyć odwołującemu się odpis uchwały organu, o której mowa w § 1, wraz z uzasadnieniem, w terminie 2 tygodni od dnia podjęcia uchwały.

§ 6. Wniesienie odwołania do organu spółdzielni powoduje zawieszenie biegu przedawnienia lub terminów do wytoczenia powództwa, do dnia zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego, jednakże przez okres nie dłuższy niż rok od dnia, w którym organ spółdzielni powinien rozpatrzyć odwołanie.”;

4) art. 42 otrzymuje brzmienie:

„Art. 42. § 1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

§ 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

§ 3. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę sprzeczną z postanowieniami statutu lub dobrymi obyczajami, godzącą w in-

teresy spółdzielni lub mającą na celu pokrzywdzenie członka. Na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także zarząd spółdzielni. Zaskarżenie uchwały nie wstrzymuje postępowania rejestrowego.

- § 4. Zaskarżenie uchwały następuje w drodze powództwa o jej uchylenie, które powinno być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia. Jeżeli powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania, powinno ono być wniesione w ciągu 6 tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.
- § 5. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy, o którym mowa w § 4, biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób określony w statucie.
- § 6. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 4, jeżeli utrzymanie uchwały w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w jej zaskarżeniu jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.
- § 7. Przepisy § 1-6 stosuje się również do uchwały walnego zgromadzenia podjętej w sprawie wykluczenia lub wykreślenia członka. Prawo zaskarżenia do sądu takiej uchwały przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.
- § 8. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia wnosi zarząd, spółdzielnię reprezentuje rada.
- § 9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie lub nieważność uchwały walnego zgromadzenia albo uchylające taką uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni i wszystkich jej organów.”;

5) w art. 49 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie.”;

6) uchyla się art. 58;

7) w części I w tytule I w dziale IV po rozdziale 5 dodaje się rozdział 5a w brzmieniu:

„Rozdział 5a

Odpowiedzialność cywilnoprawna

Art. 59a. § 1. Kto biorąc udział w tworzeniu spółdzielni, wbrew przepisom prawa z winy swojej wyrządził spółdzielni szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.

§ 2. W szczególności odpowiada ten, kto:

- 1) zamieścił lub współdziałał w zamieszczeniu w statucie, sprawozdaniach, opiniach, ogłoszeniach fałszywych danych lub dane te w inny sposób rozpowszechnił bądź też pominął lub współdziałał w pominięciu w tych dokumentach danych istotnych dla powstania spółdzielni, w szczególności dotyczących wkładów niepieniężnych, nabycie mienia, albo
- 2) współdziałał w czynnościach prowadzących do zarejestrowania spółdzielni na podstawie dokumentu zawierającego fałszywe dane.

Art. 59b. § 1. Członek zarządu, rady nadzorczej oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

§ 2. Członek zarządu, rady nadzorczej oraz likwidator powinien przy wykonywaniu swoich obowiązków dołożyć staranności wynikającej z zawodowego charakteru swojej działalności.

Art. 59c. Jeżeli szkodę, o której mowa w art. 59a i art. 59b § 1, wyrządziło kilka osób wspólnie, odpowiadają za szkodę solidarnie.

Art. 59d. Powództwo o odszkodowanie przeciwko członkom organów spółdzielni oraz likwidatorom wytacza się według miejsca siedziby spółdzielni.

Art. 59e. § 1. Jeżeli egzekucja przeciwko spółdzielni okaże się bezskuteczna, członkowie zarządu odpowiadają solidarnie za jej zobowiązania.

§ 2. Członek zarządu może się uwolnić od odpowiedzialności, o której mowa w § 1, jeżeli wykaże, że we właściwym czasie zgłosił wniosek o ogłoszenie upadłości lub wszczęto postępowanie układowe, albo że niezgłoszenie wniosku o ogłoszenie upadłości oraz niewszczęcie postępowania układowego nastąpiło nie z jego winy, albo że pomimo niezgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości lub niewszczęcia postępowania układowego wierzyciel nie poniósł szkody.

Art. 59f. Przepisy art. 59a-59e nie naruszają praw członków spółdzielni oraz osób trzecich do dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych.”;

8) w art. 91:

a) § 1 i § 1¹ otrzymują brzmienie:

„§ 1. Każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania, z zastrzeżeniem § 1¹.

§ 1¹. W spółdzielniach mieszkaniowych, a także w spółdzielniach w stanie likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie.”,

b) po § 2 dodaje się § 2¹ w brzmieniu:

„§ 2¹. Celem lustracji jest:

- 1) sprawdzenie przestrzegania przez spółdzielnię przepisów i postanowień statutu;
- 2) zbadanie przestrzegania przez spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków;
- 3) kontrola gospodarności, celowości i rzetelności realizacji przez spółdzielnię jej celów ekonomicznych, socjalnych oraz kulturalnych;
- 4) wskazywanie członkom na nieprawidłowości w działalności organów spółdzielni;
- 5) udzielanie organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych nieprawidłowości oraz w usprawnieniu działalności spółdzielni.”;

9) po art. 109 dodaje się art. 109a w brzmieniu:

„Art. 109a. § 1. Członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia, mogą na podstawie uchwały podjętej większością głosów tych członków wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uchwały o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia. W zakresie reprezentacji tych członków stosuje się odpowiednio przepisy o zakładaniu spółdzielni.

§ 2. Zarząd spółdzielni jest obowiązany niezwłocznie przygotować dokumenty niezbędne do podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale oraz udostępnić je członkom żądającym podziału.

- § 3. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę odmawiającą podziału tylko ze względu na ważne interesy gospodarcze dotychczasowej spółdzielni lub istotne interesy jej członków.
- § 4. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały odmawiającej podziału spółdzielni albo uchwały o podziale naruszającej istotne interesy członków występujących z żądaniem podziału, członkowie, którzy wystąpili z takim żądaniem, mogą w terminie sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia wystąpić do sądu o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę o podziale.
- § 5. Przepis § 4 stosuje się odpowiednio w razie nierozpatrzenia przez walne zgromadzenie zgłoszonego przez członków żądania w terminie trzech miesięcy od dnia jego doręczenia.
- § 6. W razie podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały o podziale niezawierającej wszystkich składników treści tej uchwały określonych w art. 108 § 2, członkowie zgłaszający żądanie podziału mogą wystąpić do zarządu spółdzielni z żądaniem zwołania walnego zgromadzenia w celu podjęcia uzupełniającej uchwały o podziale. Przepisy § 4 i 5 stosuje się odpowiednio.
- § 7. Przepisy § 2–6 stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy z żądaniem podziału występuje organ spółdzielni powołany do reprezentowania członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni.
- § 8. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale spółdzielni zawierająca wszystkie składniki treści określone w art. 108 § 2 oraz prawomocne orzeczenie sądu zastępujące taką uchwałę stanowią podstawę do dokonania stosownych wpisów w rejestrze i w księdze wieczystej.”;

10) w części II po tytule II dodaje się tytuł III w brzmieniu:

„Tytuł III

Przypisy karne

Art. 266a. § 1. Kto biorąc udział w tworzeniu spółdzielni lub będąc członkiem jej zarządu, rady nadzorczej albo likwidatorem, działa na jej szkodę
- podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.

§ 2. Tej samej karze podlega, kto osobę wymienioną w § 1 nakłania do działania na szkodę spółdzielni lub udziela jej pomocy do pełnienia tego przestępstwa.

Art. 266b. § 1. Kto przy wykonywaniu obowiązków wymienionych w ustawie ogłasza dane nieprawdziwe albo przedstawia je organom spółdzielni, władzom państwowym lub osobie powołanej do lustracji

- podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

§ 2. Jeżeli sprawca działa nieumyślnie

- podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawiania wolności do roku.

Art. 266c. Sprawy o przestępstwa wymienione w art. 266a i art. 266b należą do właściwości sądów rejonowych.”.

Art. 4.

W ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.³⁾) w art. 33^b dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) nadzór nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych,”.

Art. 5.

W okresie postępowania związanego z podziałem spółdzielni mieszkaniowej przeniesienie własności rzeczy i innych praw majątkowych jest wolne od podatków oraz opłat sądowych, z wyłączeniem opłat kancelaryjnych, jeżeli żądanie, o którym mowa w art. 109¹ § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze, zostanie zgłoszone zarządowi spółdzielni najpóźniej w ciągu 24 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie.

Art. 6.

1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia ustawy w życie dokonają zmian swoich statutów stosownie do wymagań niniejszej ustawy i w trybie przewidzianym w ustawie – Prawo spółdzielcze. Zgłoszenia do rejestru tych zmian spółdzielni dokonają nie później niż do 31 grudnia 2004 r.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 16, poz. 167 i Nr 154, poz. 1800, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1824 i Nr 240, poz. 2058 oraz z 2003 r. Nr 65, poz. 594.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Art. 7.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) zawiera wiele przepisów niejednoznacznych, nieprecyzyjnych, nastrożających trudności interpretacyjne w jej stosowaniu.

Trzykrotnie zaskarżana do Trybunału Konstytucyjnego ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie w pełni uwzględnia skutki prawne wyroków Trybunału Konstytucyjnego.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawsze zawiera przepisy korzystne dla jej członków, dlatego wnioskodawcy - posłowie Prawa i Sprawiedliwości, proponują wiele rozwiązań mających poprawić sytuację członków spółdzielni mieszkaniowych. Są to zwłaszcza zmiany do art. 4 ust. 6³ i ust. 6⁴ oraz ust. 8 dotyczące wnoszonych opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz nieruchomości spółdzielczych, zmiana do art. 6 ust. 4 - dotycząca zaciągania kredytu hipotecznego przez spółdzielnię mieszkaniową, zmiana przywracająca możliwość podjęcia przez właścicieli lokali uchwały umożliwiającej zastosowanie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali do praw i obowiązków tych właścicieli (art. 25¹) oraz umożliwienie podziału spółdzielni przez członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia (zmiana dotycząca dodania art. 109a w ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze). Korzystnie na poczucie bezpieczeństwa członków spółdzielni mają też szansę wpłynąć zaproponowane zmiany dotyczące nadzoru nad spółdzielniami mieszkaniowymi, sprawowanego przez Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast (art. 27²-27⁸) oraz wprowadzenie w ustawie - Prawo spółdzielcze przepisów dotyczących odpowiedzialności cywilnoprawnej (art. 59a-59f) oraz przepisów karnych (art. 266a-266c).

1. Z art. 3 ust. 2 nie można było wyprowadzać dla małżonka członka, do którego należy prawo do lokalu, roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Roszczenie takie może przyznawać małżonkowi statut spółdzielni, jednak Wnioskodawcy stoją na stanowisku, że przepis taki powinien znajdować się w ustawie (zmiana 1 lit. a).

Poza przypadkami, gdy roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni wynika z wyraźnego przepisu ustawy, jego istnienie należy również przyjąć w sytuacjach określonych w art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 1. Roszczenie o przyjęcie do spółdzielni powinno przysługiwać także najemcy w przypadku przewidzianym w art. 48 ust. 1. Przepis ten zobowiązuje spółdzielnię, na żądanie najemcy lokalu mieszkalnego, który stanowią przed jego przejściem przez spółdzielnię mieszkanie zakładowe, do zawarcia z nim umowy o ustano-

wienie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. Ponieważ ustanowienie prawa do lokalu uzależnione jest od przyjęcia najemcy do spółdzielni, to spółdzielnia - odmawiając przyjęcia w poczet członków - mogłaby uniemożliwić najemcy realizację przyznanego mu przez ustawę uprawnienia. W celu zapewnienia możliwości dochodzenia od spółdzielni wykonania zobowiązania do zawarcia umowy o ustanowienie prawa do lokalu, najemcy musi zatem przysługiwać roszczenie o przyjęcie w poczet członków (zmiany 6, 7 i 16 lit. b).

2. Art. 6 ust. 4 pomija przy wymaganiu uzyskania pisemnej zgody na zaciągnięcie kredytu i jego zabezpieczenie w formie hipoteki właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu i jego zabezpieczenie w formie hipoteki oddziałuje na prawa wszystkich tych podmiotów. Wszystkie zatem powinny mieć więc wpływ na ustanowienie takiego obciążenia nieruchomości. Tymczasem, mimo iż właściciele lokali w danej nieruchomości niebędący członkami spółdzielni dysponują prawami „silniejszymi” niż członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, zostali pozbawieni wpływu na dokonanie czynności prawnej dotyczącej w istotny sposób ich praw.

Z uwagi na to, że zabezpieczenie kredytu w formie hipoteki odbywa się w sferze stosunków prawnorzeczowych, ten właśnie element, a nie stosunki korporacyjne (członkostwo w spółdzielni), powinien mieć znaczenie przesądzające w tej materii.

3. Ustawodawca określając warunki finansowego nabycia przez członka spółdzielni, któremu przysługuje prawo lokatorskie, prawa rzeczowego ograniczonego albo prawa własności, zapewne chciał stworzyć pozory, że przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własnościowe jest dla członków korzystniejsze niż ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu.

Miało więc chodzić o stworzenie u członków przekonania, że w wypadku przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe rzekomo nie obciążają ich obowiązki finansowe, określone w odniesieniu do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w art. 12 ust. 1 pkt 1-4. Takie przekonanie obiektywnie byłoby oczywiście nieuzasadnione, co wynika z wyraźnych unormowań zamieszczonych w art. 10 ust. 5, a zwłaszcza art. 11¹ ust. 4, zgodnie z którym „Zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu określa statut spółdzielni”.

Różnica, jaką członek ma wpłacić w związku ze zmianą prawa lokatorskiego na własnościowe, powinna być różnicą między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością całego wkładu mieszkaniowego (gdy członek pokrył już pełną różnicę między całkowitym kosztem budowy a pomocą z zewnątrz) bądź różnicą między wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionej przez członka części wkładu mieszkaniowego (jeżeli członek nie wniósł jeszcze całego wkładu mieszkaniowego, gdyż nadal spłaca

kreduy zaciągnięty przez spółdzielnię na budowę, czyli na pokrycie części wkładu mieszkaniowego członka). Wpłacając tę różnicę, członek dokonuje jednocześnie spłaty tej części kredytu, jaki spółdzielnia zaciągnęła na budowę, której nie spłacił do dnia przekształcenia prawa lokatorskiego we własnościowe.

Aby uniknąć wątpliwości interpretacyjnych Wnioskodawcy proponują aby zasady przekształceń znalazły się w ustawie, a jedynie w kwestiach nieuregulowanych w ustawie odsyłać do statutu.

4. Wnioskodawcy proponują przywrócenie przepisu art. 25, który należało rozumieć jako w istocie umożliwiający większości właścicieli utworzenie wspólnoty mieszkaniowej i zniesienie zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez spółdzielnię (art. 27 ust. 2 i 3).

Uchylenie art. 25 należy ocenić jako niezgodne z Konstytucją, w tym zwłaszcza z zasadą ochrony własności.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego (wyrok TK K5/01 OTK 2001/4/87) unormowanie zawarte w art. 25 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powodowało co prawda zróżnicowanie praw do mieszkań znajdujących się w jednym lub kilku budynkach spółdzielczych, jednak prawo własności lokalu tak istotnie różni się od spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, że nie można dysponentów wymienionych lokali zaliczyć do tej samej klasy podmiotów w rozumieniu art. 32 Konstytucji. Treść art. 25 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie naruszała, zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, również art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Wolność zrzeszania nie tylko nie doznaje ograniczeń, ale stwarza właścicielom lokali mieszkalnych możliwość wyodrębnienia się w nową spółdzielnię. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego przepis art. 25 nie daje podstaw do twierdzenia, że uchwała podjęta na jego podstawie obejmuje także spółdzielców niebędących właścicielami lokali.

5. Wnioskodawcy proponują również przywrócenie uchylonego art. 108a Prawa spółdzielczego (obecnie art. 109a). Zdaniem przeciwników tego rozwiązania, przepis art. 108a znosił ustaloną w prawie spółdzielczym zasadę podejmowania decyzji w sprawach spółdzielni większością głosów w akcie głosowania, na walnym zgromadzeniu, a Konstytucja RP gwarantuje zasadę demokratycznego stanowienia o prawach spółdzielni. Ich zdaniem, analiza przepisów prawa spółdzielczego i postanowień Konstytucji nie daje także podstaw do przyjęcia tezy, że własność zbiorowa służąca zaspokajaniu potrzeb zbiorowych podlega słabszej ochronie niż własność prywatna. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego (art. 108a był przedmiotem zaskarżenia z powodu niezgodności z Konstytucją) art. 108a w istocie był „potwierdzeniem od dawna przyjętej zasady, że decyzja jest podejmowana większością głosów. Podział spółdzielni uwzględnia potrzeby praktyki, a w szczególności umożliwia dokonywanie procesów dekoncentracyjnych, dostosowując wielkość danej spółdzielni do granic odpowiadających potrzebom racjonalnej gospodarki. W konsekwen-

cji może to prowadzić do obniżenia obciążających członków kosztów utrzymania spółdzielni. Z tych względów art. 108a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie narusza wskazanych przepisów Konstytucji” (wyrok TK K5/01 OTK 2001/4/87).

6. Rozdział 3¹ dotyczący nadzoru nad spółdzielniami mieszkaniowymi powierza sprawowanie nadzoru Prezesowi Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Nadzór ten ma być sprawowany pod względem legalności, gospodarności, celowości i rzetelności, a Prezesowi będzie przysługiwało uprawnienie do stwierdzenia nieważności uchwały organu spółdzielni mieszkaniowej.

7. Zdaniem Wnioskodawców przepis art. 39 ust. 1 w zakresie w jakim pozbawia roszczenia o przeniesienie własności lokalu najemcę lokalu użytkowego niebędącego członkiem spółdzielni, może być sprzeczny z konstytucyjną zasadą równości i ochrony praw nabytych. W wyniku nowelizacji z dnia 19 grudnia 2002 r. najemcy garaży i innych lokali użytkowych, wybudowanych własnym nakładem, pozbawieni zostali możliwości ich kupna na dotychczasowych korzystnych zasadach. Przed nowelizacją, na podstawie art. 39 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mogli oni żądać zawarcia przez spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu. Obecnie zawarcie umowy jest uzależnione wyłącznie od woli spółdzielni, ponieważ art. 39 ust. 1, który reguluje te sprawy, daje odpowiednie roszczenie tylko członkom spółdzielni. Istotne z punktu widzenia naruszenia art. 32 Konstytucji jest przy tym to, iż nowe przepisy w sposób istotny pogorszyły w tym zakresie sytuację jedynie najemców lokali użytkowych i garaży. Nie zmieniły się natomiast uprawnienia najemców pracowni twórczych.

Przepis art. 39 ust. 1 pozbawia również roszczenia o przeniesienie własności lokalu najemcę lokalu użytkowego lub pracowni twórczej, którego poprzednik prawny poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu lub tej pracowni.

Przed nowelizacją z dnia 19 grudnia 2002 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 39 ust. 3 wskazywała, iż dla istnienia roszczenia o przeniesienie własności nie jest istotne, czy „nakłady” na budowę lokalu (garażu lub pracowni) poniósł w pełnym zakresie jego najemca czy jego poprzednik prawny (poprzednicy prawni). Po nowelizacji ustawa w art. 39 w ust. 1 nie wspomina już o poprzednikach prawnych i stanowi, iż jednym z warunków powstania roszczenia o przeniesienie własności jest poniesienie przez najemcę w pełnym zakresie kosztów budowy lokalu użytkowego (w tym garażu) albo pracowni twórczej. Dlatego zaproponowano odpowiednie zmiany w art. 39 mające na celu ochronę praw wcześniej nabytych.

8. W art. 48 w nowo dodawanych ust. 1¹ i 1², wyraźnie zaproponowano aby kaucję mieszkaniową wniesioną przez najemców lokali mieszkalnych, które były przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową mieszkaniami zakładowymi, zaliczono na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Kwestię kaucji regulowała ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz.U. Nr 119, poz. 567, z późn. zm.), która zobowiązywała w art. 9 ust. 2 spółdzielnie mieszkaniowe, których członkami są wszystkie osoby będące w dniu złożenia oferty przejęcia nieruchomości przez spółdzielnię najemcami lokali mieszkalnych położonych w przekazywanych nieruchomościach do dokonania na rzecz tych członków przydziału najmowanych lokali i ustanowienia na ich rzecz lokatorskich praw do tych lokali. Wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członków nie mogła w takich przypadkach przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych członków, a wpłacone przez nich wcześniej kaucje mieszkaniowe podlegały zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego.

Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstał problem, czy przepis ten, wobec regulacji zawartej w owej ustawie, należy nadać stosować.

Znowelizowany art. 48 dotyczy bowiem zarówno zasad przekształcania najmu we własność jak i w prawa spółdzielcze do lokalu. Tym samym brak jest samodzielnych podstaw prawnych w przepisach spółdzielczych zarówno do zwrotu kaucji, jak i do zaliczenia jej na poczet wkładu. Jediną możliwością stanowiło zastosowanie w tej sytuacji w drodze analogii przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733).

9. Wprowadzając zmiany do ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze Wnioskodawcom chodziło przede wszystkim o ochronę pozycji członka spółdzielni.

W art. 16a projektu proponuje się ustawowe wskazanie podstawowych praw i obowiązków członkowskich, przy założeniu, że bardziej szczegółowe ich określenie znalazłoby się w statucie.

W przepisach art. 24 projektu (wykluczenie, wykreślenie) w porównaniu do dotychczasowych regulacji wprowadza się kilka zmian, z których jedna jest szczególnie istotna. Proponuje się mianowicie zastąpić zasadę, zgodnie z którą wykluczenie i wykreślenie stają się skuteczne z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia w tej sprawie wraz z uzasadnieniem na zasadę przeciwną, według której wykluczenie i wykreślenie stają się skuteczne z chwilą bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały rady nadzorczej albo walnego zgromadzenia albo prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia. Przyczyną tej zmiany są bardzo liczne przypadki pochopnego wykluczania i wykreślenia członków przez władze spółdzielni, przy czym obecnie tacy członkowie tracili prawa wynikające z członkostwa i niektóre prawa pochodne od członkostwa już z chwilą ich zawiadomienia o pozbawieniu członkostwa wraz z uzasadnieniem. Proponowany przepis zmierza do zwiększenia ochrony praw członków spółdzielni.

10. Nie istnieje żadne uzasadnienie, aby utrzymywać dalej wysoce demoralizujące członków zarządu i rady nadzorczej spółdzielni rozwiązanie z art. 58 § 2 ustawy z 1982 r. - Prawo spółdzielcze. Członkowie zarządu spółdzielni traktowani być powinni identycznie jak członkowie zarządu w spółkach kapitałowych prawa handlowego. Nie do pogodzenia z funkcją członka zarządu jest także obowiązek pisemnego uzasadnienia w przypadku jego odwołania (art. 49 § 2 zdanie drugie ustawy z 1982 r.). Możliwość jego odwołania nie powinna być niczym ograniczona.

Dlatego zaproponowano uchylenie zdania drugiego w art. 49 § 2 i uchylenie art. 58, a także wprowadzono przepisy karne (art. 266a-266c).

11. Projekt zawiera również zmiany dostosowujące brzmienie niektórych jej przepisów do obowiązującej ustawy z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. Nr 200, poz. 1679) - zmiana 1 lit. b, zmiana 5 i 10, 14 dot. art. 39 ust. 4 oraz zmiana 16 lit. c.

Projekt ustawy nie powoduje skutków finansowych i nie wpływa na budżet państwa ani budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Warszawa, 7 stycznia 2004 roku

Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw z prawem Unii Europejskiej

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn. M.P. z 2002 r., Nr 23, poz. 398 z późn. zm.) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Przedłożony projekt ma na celu nowelizację ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116). Zakres projektowanych zmian jest stosunkowo obszerny, dotyczy niemal wszystkich rozdziałów nowelizowanej ustawy oraz obejmuje dodanie nowego rozdziału 3¹ z przepisami ustanawiającymi szczególne uprawnienia Prezesa Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w sprawach nadzoru nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych. Proponowana ustawa zawiera m. in. przepisy przyznające prawo uzyskania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej przez małżonka jej dotychczasowego członka oraz przepisy uzależniające wysokość wpisowego od poziomu minimalnego wynagrodzenia za pracę i możliwość zaciągnięcia przez spółdzielnię kredytu hipotecznego - od zgody niebędących jej członkami właścicieli lokali, których prawa związane są z obciążoną nieruchomością. Projekt określa wprost zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odchodząc tym samym od dotychczasowego rozwiązania, zgodnie z którym kwestie te ustalane były w statucie spółdzielni. Projekt przewiduje również możliwość podjęcia uchwały

o wydzieleniu się ze spółdzielni przez większość właścicieli lokali będących jej członkami, rozszerzenie uprawnienia do żądania przeniesienia własności lokalu użytkowego również na najemców lokali użytkowych niebędących członkami spółdzielni, jeżeli ponieśli oni - lub ich poprzednicy prawni - nakłady na budowę tego lokalu oraz proponuje, żeby kaucja mieszkaniowa wniesiona przez najemców lokali mieszkalnych była zaliczana na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

Projekt przewiduje również wprowadzenie szeregu zmian do ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848). Większość zmian wprowadzanych do tej ustawy zmierza do wzmocnienia pozycji prawnej członka spółdzielni. Określony zostaje, w szczególności, katalog podstawowych uprawnień przysługujących członkowi, wprowadzona zostaje zasada, zgodnie z którą wykluczenie członka spółdzielni i wykreślenie go z jej rejestru stają się skuteczne – odmiennie niż dotychczas – dopiero w chwili upływu terminu do zaskarżenia do sądu stosownej uchwały rady nadzorczej lub walnego zgromadzenia albo prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o jej uchylenie. Projekt znosi wreszcie wymóg pisemnego uzasadnienia odwołania członka zarządu spółdzielni.

Proponowana ustawa nowelizuje także ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.) oraz ustawę z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070, z późn. zm.). Wprowadzone zmiany stanowią jednak wyłącznie konsekwencję innych rozwiązań przyjętych w projekcie.

2. Stan prawa wspólnotowego w materii objętej projektem

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są regulowane prawem Unii Europejskiej.

Warto zaznaczyć, że znana w prawie wspólnotowym instytucja spółdzielni europejskiej (SCE) jest w pełni autonomiczna wobec rozwiązań przyjętych w krajowych systemach prawa spółdzielczego. Podstawowym aktem prawnym ustanawiającym zasady funkcjonowania tej szczególnej formy prawnej jest rozporządzenie Rady (WE) nr 1435/2003 z dnia 22 lipca 2003 roku w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE) (Dz. Urz. UE L nr 207, 18.8.2003). Spółdzielnie europejskie powstają m. in. przez połączenie spółdzielni utworzonych na podstawie prawa różnych państw członkowskich lub przez przekształcenie się spółdzielni utworzonej na podstawie prawa jednego z krajów członkowskich. Druga z form tworzenia spółdzielni europejskiej dopuszczalna jest jedynie pod warunkiem, iż spółdzielnia przekształcana posiadała - w okresie co najmniej dwóch lat poprzedzających przekształcenie - przedsiębiorstwo lub oddziały podlegające przepisom prawa innego państwa członkowskiego niż jej własne. Spółdzielnia europejska jest – w odróżnieniu od spółdzielni

utworzonych wedle prawa krajowego – podmiotem ponadnarodowym. Oznacza to, że posiada ona zdolność do prowadzenia statusowej działalności w wymiarze transgranicznym - na terenie całej Unii Europejskiej. Należy podkreślić, że przepisy wspólnotowe nie stanowią wzorca dostosowawczego dla rozwiązań dotyczących regulacji spółdzielni w poszczególnych państwach członkowskich. Podmioty prowadzące działalność na terenie Rynku Jednolitego wyposażone zostały w dodatkową formę organizacyjną – całkowicie równoległą wobec rozwiązań krajowych. Regulację rozporządzenia 1435/2003 dopełniają przepisy dyrektywy Rady 2003/72/WE z 22 lipca 2003 roku uzupełniającej statut europejskiego przedsiębiorstwa spółdzielczego w odniesieniu do zaangażowania pracowników (Dz. Urz. UE L 207, 18.8.2003).

3. Układ Europejski

Żadne z postanowień Układu Europejskiego ustanawiającego stowarzyszenie między Rzeczpospolitą Polską a Wspólnotami Europejskimi i ich Państwami Członkowskimi (Dz. U. z 1994 r., Nr 11, poz. 38 z późn. zm.) nie dotyczy materii projektu.

4. Analiza przepisów projektu pod kątem zgodności z europejskim prawem wspólnotowym

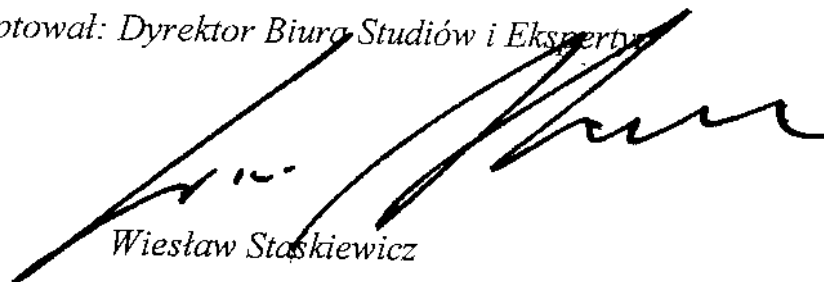
Prawo wspólnotowe i Układ Europejski nie regulują zagadnień, o których jest mowa w projekcie.

5. Konkluzje

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw nie jest objęty zakresem prawa wspólnotowego ani obowiązkiem dostosowawczym wynikającym z Układu Europejskiego.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Studiów i Ekspertyz

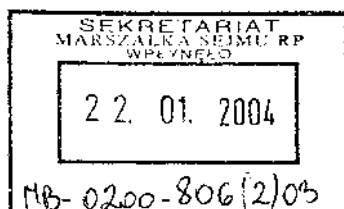


Wiesław Staskiewicz

Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, poselski projekt ustawy, spółdzielnie mieszkaniowe, prawo spółdzielcze

Warszawa, dnia 22 stycznia 2004 r.

Posel na Sejm
Rzeczypospolitej Polskiej
Jerzy Polaczek
Klub Parlamentarny „Prawo i Sprawiedliwość”



Szanowny Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku!

Zgodnie z uwagami Pana Marszałka zawartymi w piśmie nr KCS-12-9/04 załączam do niniejszego pisma uzupełnienie uzasadnienia o stosunek projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw do prawa wspólnotowego Unii Europejskiej.

W sprawie wniosku Pana Marszałka zawartego w dalszej części pisma, odnośnie braku konsultacji projektu z Krajową Radą Spółdzielczą chciałbym poinformować, iż wnioskodawcy kierowali się treścią art. 34 ust. 3 Regulaminu Sejmu RP stanowiącego, że w wypadku komisyjnych i poselskich projektów ustaw, w stosunku do których nie przeprowadzono konsultacji, Marszałek Sejmu przed skierowaniem do pierwszego czytania kieruje projekt do konsultacji w trybie i na zasadach określonych w odrębnych ustawach.

W związku z powyższym proszę więc Pana Marszałka o nadanie biegu złożonemu już projektowi i jak najszybsze uzyskanie opinii Krajowej Rady Spółdzielczej odnośnie przedmiotowego projektu.

Z poważaniem

Jerzy Polaczek

Warszawa, dnia 22 stycznia 2004 r.

w imieniu wnioskodawców

Posel na Sejm

Rzeczypospolitej Polskiej

Jerzy Polaczek

Klub Parlamentarny „Prawo i Sprawiedliwość”

Szanowny Pan

Marck Borowski

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Uzupełnienie uzasadnienia do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw.

Stosunek do prawa wspólnotowego Unii Europejskiej:

Materia regulowana niniejszym projektem nie jest objęta prawem Unii Europejskiej.

Jerzy Polaczek

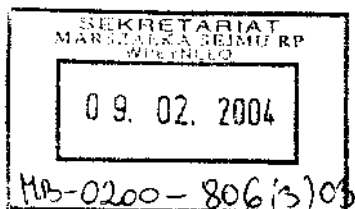
KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1

tel. 826-72-21, 827-13-16, tel./fax 827-43-21

Skrytka pocztowa 16, Warszawa 1
WJ/U/2004

Warszawa, 5.II.2004 r.



Pan
Marek Borowski
Marszałek Sejmu RP
ul. Wiejska 4/6/8
00-902 Warszawa

Szanowny Panie Marszałku,

W związku z nadesłanym poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw uprzejmie informuję, że w Krajowej Radzie Spółdzielczej został opracowany i wielokrotnie konsultowany w środowiskach spółdzielczych i naukowych projekt nowego Prawa spółdzielczego. Projekt tej ustawy zawiera przepisy ogólne, dotyczące wszystkich organizacji spółdzielczych oraz przepisy szczególne, jakich wymaga regulacja prawna niektórych typów spółdzielni, jak spółdzielni rolniczych, spółdzielni pracy, spółdzielni rzemieślniczych, spółdzielni inwestycji kapitałowych i spółdzielni uczniowskich. Rozważana jest też sprawa włączenia do projektu ustawy przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Byłoby bowiem pożądane, aby jedna ustawa kompleksowo regulowała organizację i działanie wszystkich typów spółdzielni oraz związków spółdzielczych i Krajowej Rady Spółdzielczej. Nie jest natomiast możliwe uregulowanie w tej ustawie tylko problemów związanych z działalnością bankową banków spółdzielczych i spółdzielczych kas oszczędnościowo-kredytowych, do których, ze względu na specyfikę ich działalności, mają zastosowanie w tym zakresie odrębne przepisy, w szczególności prawa bankowego.

Projekt ustawy – Prawo spółdzielcze, po uzyskaniu aprobaty środowisk spółdzielczych i odpowiednich organów samorządu spółdzielczego, został przekazany Panu Prezydentowi RP Aleksandrowi Kwaśniewskiemu, który zadeklarował, że korzystając z przysługującej mu inicjatywy ustawodawczej, wniesie ten projekt ustawy do Sejmu RP. Obecnie w Kancelarii Prezydenta trwają nad tym projektem końcowe prace redakcyjne powołanego w tym celu zespołu, w skład którego wchodzi przedstawiciele nauki i praktyki. Można przewidywać, że projekt ustawy zostanie wniesiony do Sejmu już w krótkim czasie.

W tej sytuacji Krajowa Rada Spółdzielcza wyraża pogląd, że nie jest celowe podejmowanie prac i uchwalanie nadesłanego poselskiego projektu ustawy – Prawo spółdzielcze, tym bardziej, że wiele przepisów projektu budzi zasadnicze wątpliwości.

Tak na przykład proponowane ust. 6³ i 6⁴ w art. 4 stanowią, że opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-5 ustawy w pierwszej kolejności są przeznaczane na pokrycie wydatków związanych z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni, a dopiero w części przekraczającej te potrzeby przeznaczane są na działalność, o której mowa w art. 1 ust. 2. W ust. 6⁴ projektu są wymienione wydatki związane z bieżącym funkcjonowaniem spółdzielni, które mają być finansowane ze wspomnianych opłat, a które są przeznaczone wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacyjnych.

Powyższe przepisy projektu dopuszczają więc finansowanie inwestycji podejmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe z wnoszonych przez członków opłat eksploatacyjnych. Oznacza to, że członkowie wnoszący opłaty eksploatacyjne finansować będą inwestycje spółdzielni, tj. budowę lub kupno lokali dla innych członków. Jest to oczywisty błąd, ponieważ finansowanie budowy lub kupna lokali przez spółdzielnię dla członków spółdzielni następuje z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wnoszonych przez tych członków, którzy uzyskają odpowiednie spółdzielcze prawo do tych lokali.

Wprowadzenie do niektórych przepisów zdania, jak to ma miejsce np. w art. 17¹ust. 6, że osobom wymienionym w tym przepisie przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni w kontekście ze zdaniem poprzednim stanowiącym, że spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu, wbrew twierdzeniu w uzasadnieniu projektu, jest zbędne, bo skoro spółdzielnia ma obowiązek przyjąć daną osobę w poczet swych członków, to eo ipso członkowi temu służy roszczenie o przyjęcie do spółdzielni. Propozycje te nie mogą więc uzasadniać nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zdecydowany sprzeciw musi budzić propozycja wprowadzenia do ustawy rozdziału 3¹ ustanawiającego nadzór administracyjny nad spółdzielniami mieszkaniowymi. Nadzór ten miałby sprawować Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, przy czym zakres tego nadzoru i tryb jego sprawowania uregulowany jest tylko fragmentarycznie i to w sposób bardzo ogólnikowy. Byłby to przepis bez precedensu, zarówno w ponad stuletniej historii polskiego ruchu spółdzielczego, jak i w innych krajach o dużych tradycjach spółdzielczych. Bliższego uzasadnienia, jak się wydaje, teza ta nie wymaga.

Odnosnie do propozycji zmian ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze należy stwierdzić, że wiele proponowanych przepisów jest bliskich opracowanemu w Krajowej Radzie Spółdzielczej projektowi ustawy, znajdującemu się obecnie w Kancelarii Prezydenta. Proponuję zatem rozpatrzenie projektów tych przepisów w toku prac wspomnianego Zespołu w Kancelarii Prezydenta lub w komisji sejmowej w celu ewentualnego ich wykorzystania w projekcie nowego Prawa spółdzielczego.

Nie można jednakże nie podnieść zastrzeżeń co do rozdziału 5^a dotyczącego odpowiedzialności cywilno-prawnej za szkody wyrządzone spółdzielni i tytułu III Przepisy karne. Uzasadnienie projektu powołuje się na regulację tych odpowie-

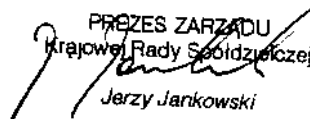
działności w kodeksie spółek handlowych. Jest to pogląd błędny, nie uwzględniający różnic pomiędzy spółkami handlowymi i spółdzielniami.

Spółki handlowe akcyjne i z ograniczoną odpowiedzialnością są instytucjami kapitałowymi, ich działalność jest obliczona na zysk, a członkowie ich zarządów i rad nadzorczych otrzymują z reguły wysokie wynagrodzenie. Spółdzielnie natomiast są zrzeszeniami osobowymi, ich działalność ukierunkowana jest na zaspokojenie określonych potrzeb członków, a członkowie zarządu i rady nadzorczej pracują społecznie, nie otrzymując zazwyczaj z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Jedynie członkowie zarządu, którzy obok tej funkcji społecznej, zatrudnieni są na stanowisku kierownika spółdzielni, otrzymują wynagrodzenie za pracę. W związku z tym projekt nowego Prawa spółdzielczego przewiduje utrzymanie odpowiedzialności majątkowej tych osób za szkody wyrządzone spółdzielni na zasadach analogicznych jak przepisy Kodeksu pracy.

Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie art. 109^a umożliwiający wydzielenie się ze spółdzielni grupy członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni, z której utworzona byłaby nowa spółdzielnia. Wyodrębnienie tej jednostki i członków spółdzielni związanych z tą jednostką miałyby nastąpić na podstawie uchwały walnego z gromadzenia, a gdyby takiej uchwały organ ten nie podjął, na podstawie orzeczenia sądowego. Przepisy o tego rodzaju podziale spółdzielni były już wprowadzane do ustaw dwukrotnie, lecz nie zyskały one aprobaty środowisk spółdzielczych i były wkrótce uchylone. Należy więc liczyć się z tym, że i obecne propozycje w tym zakresie nie znajdą uznania spółdzielców.

Przedstawione wyżej uwagi nie wyczerpują wszystkich zastrzeżeń, jakie nasuwa projekt omawianej ustawy. Wydaje się jednak, że wystarczająco uzasadniają wniosek o zaniechanie dalszych prac legislacyjnych nad tym projektem i ewentualne wykorzystanie go w toku procesu legislacyjnego nad nowym, kompleksowym Prawem spółdzielczym.

z wyrazami szacunku

PRZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej

Jerzy Jankowski