

**Wiceprezes Rady Ministrów
Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi
Andrzej Lepper**

działać spójnie i będzie rozwiązywać problemy, a nie mówić, kto co ma robić.

(*Posel Teresa Piotrowska*: Jaki to jest tryb, pani marszałek?)

Bo od tego jesteśmy my w rządzie. I my robimy wszystko, aby tak było. Jeżeli ktoś czegoś nie zrobił wcześniej, a dzisiaj próbuje z siebie zdjąć odium winy za to wszystko, to niech się uderzy w pierś albo zrezygnuje z posłowania, bo może to zrobić, jeżeli się nie podoba, albo wyjdzie z koalicji, bo też może to zrobić w każdej chwili. Dziękuję bardzo. (*Oklaski*)

(*Posel Wojciech Mojzesowicz*: Dziękuję za ten kiepski wykład.)

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo.

To była wypowiedź w imieniu pana premiera. Pani poseł pytała, w jakim trybie. Pan premier ma w każdej chwili prawo wypowiedzieć się.

(*Posel Janusz Maksymiuk*: Członek rządu zawsze ma prawo.)

Przystępujemy do rozpatrzenia punktu 15. porządku dziennego: Sprawozdanie Komisji Infrastruktury o:

1) poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw,

2) rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw,

3) poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

4) poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
(druki nr 339, 766, 767, 768 i 1420).

Proszę o zabranie głosu sprawozdawcę komisji pana posła Grzegorza Tobiszowskiego.

Bardzo proszę, panie pośle.

**Posel Sprawozdawca
Grzegorz Tobiszowski:**

Pani Marszałek! Panie Ministrze! Panie i Panowie Posłowie! Przedstawiam sprawozdanie Komisji Infrastruktury z prac nad czterema, a właściwie pięcioma projektami, które wpłynęły do Komisji Infrastruktury, a były to projekty złożone przez Ligę Polskich Rodzin, Platformę Obywatelską, Prawo i Sprawiedliwość, projekt rządowy, jak również projekt senacki.

Pierwszy wpłynął projekt Ligi Polskich Rodzin. 8 marca zeszłego roku powołano podkomisję, która podjęła prace nad projektem Ligi Polskich Rodzin. W trakcie prac podkomisji wpłynęły kolejne projekty:

projekt rządowy, projekt Platformy Obywatelskiej, projekt Prawa i Sprawiedliwości i projekt senacki. Komisja na posiedzeniu 20 lipca 2006 r. podjęła decyzję o poszerzeniu składu podkomisji, co spowodowało, że rozpoczęliśmy prace nad tymi pięcioma projektami.

Materia rzeczywiście okazała się złożona, bo projekty obejmowały praktycznie wiele podobnych rozwiązań, chociaż stosowano w nich różne pojęcia legislacyjne, jurydyczne. Projekt rządowy koncentrował się praktycznie na istotnych zmianach, które sugerował wyrok Trybunału Konstytucyjnego. Projekty Ligi Polskich Rodzin, Platformy Obywatelskiej, Prawa i Sprawiedliwości koncentrowały się na dalej idących zmianach, związanych między innymi z pełną własnością, z uwłaszczeniem. Projekt senacki poruszał pewne kwestie drobniejsze, uzupełniające do tych znaczących, istotnych zmian.

I tak po niespełna roku prac nad tymi projektami mam okazję przedkładać państwu zatwierdzone na pierwszym czytaniu w Komisji Infrastruktury sprawozdanie. Wydaje się, iż to sprawozdanie – które w wielu miejscach wywołuje duże dyskusje, bo od pewnego czasu w społeczeństwie dyskutuje się nad tymi zmianami, trzeba powiedzieć, że znaczącymi, jak również oczekiwanymi – jest wynikiem pewnego konsensusu praktycznie wszystkich środowisk, które brały udział w pracach podkomisji, a na pewno tych, które złożyły swoje projekty do Komisji Infrastruktury. Chcę podkreślić, że istotne jest to, że udało się praktycznie w dużej większości parlamentarnej wypracować pewne założenia, przy tak trudnej i złożonej materii związanej z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale i pokrewnych ustaw, o których wspomnę.

Nowelizacja, którą proponujemy, zmienia ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych; tu poza zasadniczymi zmianami konsekwencją zmian jest prawie 40 poprawek. Następnie w ustawie z dnia 16 września 1982 r. o Prawie spółdzielczym proponujemy 6 zmian, generalnie związanych z wyborami do rad nadzorczych, z wyborem walnego zgromadzenia, ale o tym trochę później.

Ponadto nowelizacja wprowadza zmiany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z późniejszymi zmianami.

Sprawozdanie z prac podkomisji nadzwyczajnej, tak jak wspominałem, zostało przyjęte w dniu 16 lutego br. na 122. posiedzeniu Komisji Infrastruktury. Urobek wielomiesięcznej pracy komisji stanowi wyraz porozumienia łączącego te wszystkie postulaty, rezultat próby włączenia wszystkich postulatów, które spływały od wielu lat od różnych organizacji spółdzielców, i zarazem uwzględnienia zasady zdrowego współzycia społecznego w ramach funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Niniejszy projekt ustawy zakłada m.in. przekształcenie na wniosek zainteresowanych posiada-

Posel Sprawozdawca Grzegorz Tobiszowski

nego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębne prawo własności i przewiduje wiele innych zmian poprawiających obecną sytuację spółdzielców, dostosowując regulacje prawne w projekcie rządowym do obecnych standardów w zarządzaniu nieruchomościami.

A oto najistotniejsze zmiany wprowadzane przez projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

I tak, po pierwsze, od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie będzie można ustanawiać nowych spółdzielczych praw własnościowych. Wprowadzamy pełną własność do lokali mieszkalnych oraz do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Natomiast istniejące własnościowe spółdzielcze prawa do lokali będą utrzymywane w mocy i będą mogły być przekształcane w prawo odrębnej własności na żądanie zainteresowanej osoby. Wprowadzamy to w art. 17¹, art. 17³–17⁵ oraz art. 7 nowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po drugie, nowelizacja przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności art. 12 i art. 17¹⁴, daje możliwość przeniesienia własności lokalu na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, albo członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po dokonaniu przez nich w szczególności spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ich lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków. Ta regulacja jest jedną z istotniejszych regulacji, która pojawia się w tej nowelizacji ustawy.

Po trzecie, dodajemy art. 108b w ustawie Prawo spółdzielcze – jest to przywrócenie art. 108a, który został uchylony, bo Trybunał Konstytucyjny w swoim wyroku uznał go za niezgodny z konstytucją, z oznaczeniem 108b –wedle którego „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 przyjąć uchwałę większością głosów tych członków o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej albo części majątku zostanie utworzona nowa spółdzielnia”. Chodzi o tzw. podział na wniosek mniejszości.

Po czwarte, dodano nowy rozdział pod tytułem „Prawa członków spółdzielni mieszkaniowych” w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczący możliwości otrzymywania przez członka spółdzielni mieszkaniowej odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych

sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, z wyjątkiem uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni dotyczących praw innego członka spółdzielni, innego uprawnionego do lokalu lub innego pracownika albo członka organu spółdzielni oraz umów stanowiących podstawę stosunku pracy, umów o budowę lub ustanowienie prawa do lokalu i innych umów o korzystanie ze świadczeń w spółdzielni. Wprowadzamy obligatoryjność udostępniania tych dokumentów. I o tym mówi art. 8¹.

Wprowadzono zasadę, że członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej będą pełnić swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż $\frac{1}{4}$ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Ta regulacja zmniejsza przewidziane w obecnych taryfikatorach wynagrodzenie, które jest dopuszczalne za pełnienie funkcji członka rady nadzorczej. Ponadto wprowadzono zakaz łączenia funkcji członka rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej z pracą w tej spółdzielni. Jest to również odpowiedź na wiele postulatów spółdzielców, by pracownicy administracji nie byli wybierani do rady nadzorczej. W przypadku nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej. Dotyczyć to będzie wyłącznie tej samej spółdzielni – art. 8¹ ust. 1 i 2. Nie będzie też można być członkiem rady nadzorczej więcej niż dwie kadencje z rzędu, a kadencje mają być ograniczone do 3 lat, a więc nie można będzie zasiadać przez 6 lat z rzędu w radzie nadzorczej. Przepisy te będą miały zastosowanie do rad nadzorczych powołanych po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy. Natomiast za pierwszą z kadencji rady nadzorczej po wejściu w życie tej ustawy uznaje się kadencję rady nadzorczej wybranej po dniu wejścia w życie niniejszej ustawy.

Wprowadzono także regulacje związane z walnym zgromadzeniem spółdzielni mieszkaniowej oraz procedurami jego zwoływania – mówimy tutaj o *lex specialis* do przepisów prawa spółdzielczego – które nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli. Jednakże jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Zaliczenie członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia następować będzie według położenia lokali, do których uprawnieni są członkowie – art. 8³. Jest to również bardzo istotna regulacja, wprowadza bowiem nową praktykę związaną z bezpośrednimi decyzjami podejmowanymi przez członków spółdzielni.

Po piąte, obniża się wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umów dotyczących lokali, o których mowa w art. 12, art. 17¹⁴, art. 39 i art. 48 ustawy o spółdziel-

Posel Sprawozdawca Grzegorz Tobiszowski

niach mieszkaniowych, do ¼ minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Do tej pory to wynagrodzenie wynosiło 1/3 owego minimalnego wynagrodzenia.

Pozostałe zmiany wprowadzone projektem ustawy (druki nr 339, 766, 767, 768 i druk senacki nr 602) to przyjęcie, że członek spółdzielni może być osobą prawną, jednakże takiej osobie nie przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu mieszkalnego, i nie jest to już uwarunkowane postanowieniami statutu, jak do tej pory, który mógł te kwestie normować (art. 3 ust. 3).

Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali oraz członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu i nie będą już uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Normuje to art. 4. Zarząd spółdzielni zobowiązany będzie prowadzić odrębnie dla każdego budynku ewidencję i rozliczenie kosztów (wprowadzona poprawka do art. 4 ust. 4¹).

Zlikwidowano obowiązek (obligatoryjność) uczestniczenia członków spółdzielni w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi – to uregulowaliśmy w art. 4 ust. 5.

Zmieniono termin z 14 dni na 3 miesiące dla spółdzielni do zawiadomienia osoby o zmianie wysokości opłat przed upływem powyższego terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Ciężar udowodnienia zasadności owej zmiany wysokości opłat spoczywa na organach spółdzielni.

Wykreślono definicję modernizacji oraz możliwość jej przeprowadzania i obowiązek uczestniczenia członków, nieczłonków, właścicieli w kosztach jej przeprowadzenia. I to też jest odpowiedź na mnóstwo postulatów członków spółdzielni, którzy wnioskowali, aby ten temat przez komisję został rozpatrzony.

Wprowadzono sztywny 3-miesięczny termin na opróżnienie lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego przez osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, bez możliwości zmiany tego terminu w statucie.

Dodano sztywny termin na rozliczenie kosztów budowy, które następuje nie później niż 6 miesięcy od dnia przekazania budynku do użytkowania. Tutaj wysłuchaliśmy również sugestii przedstawicieli spółdzielni, którzy proponowali, aby termin takowego rozliczenia było wydłużony z 3 miesięcy do 6 miesięcy.

Wprowadzono nowe ujęcie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w nawiązaniu do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wcześniej osobie zwracano zwaloryzowany wkład mieszkaniowy według wartości rynkowej lokalu, a obecnie wartości nabytego prawa.

Spółdzielnia jest obowiązana uiszczyć osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1 niniejszych zmian – w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa.

Spółdzielnia będzie miała prawo zbyć ten lokal w drodze przetargu w terminie nie późniejszym niż 3 miesiące od dnia opróżnienia lokalu. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia ogłasza, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniem statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej – ale tylko wówczas gdy żaden członek spółdzielni mający zawartą umowę o budowę lokalu nie zgłosił do spółdzielni potrzeby zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych. Obowiązkiem spółdzielni będzie ogłoszenie przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu w razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

W przypadku wystąpienia członka (wniosek na piśmie) do spółdzielni o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu, uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków. To jest ten istotny, znaczący art. 12.

Spółdzielnia ma 3-miesięczny termin od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną o przeniesienie na nią prawa własności lokalu do zawarcia z tą osobą umowy przeniesienia prawa własności lokalu, o którym mowa w art. 12, chyba że nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Posel Sprawozdawca Grzegorz Tobiszowski

W art. 15 nowelizacji zniesiono kryterium zamieszkiwania z członkiem dzieci i innych osób bliskich do uzyskania roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wypadku wcześniejszego wygaśnięcia tego prawa.

Dodano przepisy karne (w art. 27²–27³) dla członków zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocników albo likwidatorów, którzy wbrew ciężącemu na nich obowiązкови – i tu mamy trzy kategorie – nie będą dokonywać wynikających z ustawy procedur uwłaszczeniowych, którzy nie będą dotrzymywać terminów związanych z rozliczeniem kosztów budowy, jak również nie będą udostępniać literalnie wymienionych dokumentów w ustawie związanych z prawami członków spółdzielni. Będą oni podlegać pod sankcje Kodeksu karnego. Związane to jest m.in. z tym, że wtedy po takim orzeczeniu traci się możliwość zarządzania, mając licencję zarządcy.

Następnie dodano przepis art. 35 ust. 2, który stanowi, że w przypadku gdy właścicielem zbywanych działek budowlanych, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki i została przez właściwy organ udzielona bonifikata na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, to na pisemny wniosek osoby, której zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje roszczenie o ustanowienie albo przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu, zarząd spółdzielni jest obowiązany w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty.

Umożliwiono spółdzielniom mieszkaniowym ponowne składanie wniosków o refundację kosztów związanych z podziałem na nieruchomości bez ograniczeń czasowych. Uchyła się art. 41 ust. 8.

Proponuje się skrócenie terminów z 21 dni do 14 dni dla zarządu i uprawnionych związanych z projektami uchwał dotyczących przekształceń o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości.

Rozszerzono żądania najemcy lokalu mieszkalnego należącego do spółdzielni mieszkaniowej, który był wcześniej najemcą mieszkania zakładowego, a przekazanego tej spółdzielni, do zawarcia przez spółdzielnię z nim umowy przeniesienia własności, po dokonaniu przez niego:

a) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu,

b) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowanego, zajmowanego mieszkania, wynikającego ze zwaloryzowanej ceny nabycia budynku, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie,

c) spłaty kosztów nakładów koniecznych, przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

To są te trzy warunki związane z mieszkaniami zakładowymi przekazanymi do spółdzielni. Następnie przywraca się uchylony art. 49, ponieważ uchylenie to Trybunał Konstytucyjny w swoim wyroku uznał za niezgodne z konstytucją.

Zgodnie z art. 49¹ osoba, która na podstawie niniejszej ustawy może żądać ustanowienia praw odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego.

W art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wydłużono termin z 3 miesięcy do 6 miesięcy, analogicznie jak w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten dotyczy wygaśnięcia umowy najmu w wypadku nieuiszczenia opłat przez określony w ustawie okres.

W ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wprowadzono stałą opłatę od pozwu w sprawie wydania orzeczenia zastępczego uchwałę walnego zgromadzenia zastępującego uchwałę zgromadzenia spółdzielni o podziale w wysokości 500 zł. Określono 3-miesięczny termin przeniesienia prawa własności od dnia wejścia w życie nowelizacji ustawy do zawarcia przez spółdzielnię mieszkaniową umowy przeniesienia prawa własności lokali. Dotyczy to osób, które złożyły wniosek o przeniesienie takiego prawa przed dniem wejścia w życie ustawy. Mamy na myśli tutaj wszystkich tych, którzy nabyli obecnie prawa spółdzielcze własnościowe.

Następnie kwestia poniższa została ujęta jako odrębne rozwiązanie, które zostało wprowadzone w art. 39 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dodano, że przepisy art. 39 ust. 1–3 stosuje się odpowiednio do dzierżawcy nieruchomości gruntowej będącej własnością spółdzielni lub przedmiotem użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz spółdzielni, jeżeli na tej nieruchomości został wzniesiony budynek zgodnie z uzyskanym zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, a dzierżawca lub jego poprzednik prawny poniósł w pewnym zakresie koszty jego budowy, po dokonaniu przez niego spłaty z tytułu udziału w nieruchomości wspólnej oraz spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy dzierżawy.

To są najistotniejsze zmiany w ustawach, które państwu, jako sprawozdawca Komisji Infrastruktury, przedkładam. Chciałbym na koniec dodać, że pojawiają się głosy, iż ustawa posiada znamiona niekonstytucyjności. Prawdą jest, iż jeśli chodzi o pewne zapisy związane chociażby z art. 12, tym kluczowym artykułem, który wprowadza zasady uwłaszczenia i pełnej własności, to jest faktycznie bardzo znacząca, istotna zmiana. Na pewno po tej nowelizacji spółdzielczość nie będzie taka sama jak przed tą nowelizacją.

(Głos z sali: W ogóle nie będzie...)

Poseł Sprawozdawca Grzegorz Tobiszowski

Chcę powiedzieć, że jest to odpowiedź, panie pośle, na mnóstwo wniosków spółdzielców przez lata wpływających do parlamentu. Chciałbym też powiedzieć, że nie ma tu jednoznacznego stanowiska mówiącego o niekonstytucyjności. Są ekspertyzy, któreśmy w podkomisji zlecali, nie tylko dotyczące tego artykułu, ale i innych, które mogą powodować pewną wątpliwość, że nie ma zgodności chociażby co do tego artykułu, że jest niekonstytucyjny. Są głosy dopuszczające jego konstytucyjność. Na dzień dzisiejszy nie można ex cathedra jednoznacznie stwierdzić niekonstytucyjności tego zapisu, dopóki Trybunał nie wyda wyroku czy orzeczenia w tej materii, nie przedstawi swego stanowiska.

Chciałbym na zakończenie bardzo mocno podkreślić, że w pracach trwających prawie rok rozważaliśmy każdą uwagę, związaną chociażby z zapisami, które mogą trącić niekonstytucyjnością, rozstrzygaliśmy to. Stąd chciałem również Wysoką Izbę o tym poinformować. Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Bardzo dziękuję panu posłowi.

Sejm podjął decyzję o wysłuchaniu nad tym punktem porządku dziennego 10-minutowych oświadczeń w imieniu klubów i 5-minutowych oświadczeń w imieniu kół.

Otwieram dyskusję.

Bardzo proszę o zabranie głosu pana posła Łukasza Zbonikowskiego w imieniu Prawa i Sprawiedliwości.

Poseł Łukasz Zbonikowski:

Dziękuję.

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Mam zaszczyt przedstawić stanowisko Klubu Parlamentarnego Prawo i Sprawiedliwość wobec sprawozdania Komisji Infrastruktury o projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z druków nr 339, 766, 767, 768. Sprawozdanie zostało przedstawione po długiej, wielomiesięcznej pracy podkomisji do spraw nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jest to wspólne, kompromisowe opracowanie łączące rozwiązania ze wszystkich zgłoszonych do laski marszałkowskiej projektów.

Klub Prawa i Sprawiedliwości z zadowoleniem przyjmuje dotychczasowy stan prac nad nowelizacją. Wprowadzone są zapisy wychodzące naprzeciw oczekiwaniom członków spółdzielni, czyli najważniejszych podmiotów uczestniczących w życiu spółdzielni. Ustawa po nowelizacji ma potwierdzić, nie tylko deklaracyjnie, ale i funkcjonalnie, fakt, że to członkowie spółdzielni są właścicielami spółdzielni, a prezes, zarząd i rada nadzorcza są tylko pracownikami

wynajętymi przez spółdzielców. Niestety, tej oczywistości jak dotąd nie można było zauważyć. A gdy się obserwuje zachowanie władz spółdzielni i ich reprezentantów w postaci np. Krajowej Rady Spółdzielczej, to wygląda to tak, jakby mieszkańcy i lokatorzy chcieli ingerować w ich prywatny majątek.

Przedłożone sprawozdanie czy przygotowana nowelizacja przywraca wreszcie właściwe relacje w spółdzielniach pomiędzy członkami spółdzielni a ich władzami. Nowelizacja ułatwia i usprawnia proces przekształceń własnościowych, poprawiając ich strukturę własnościową, którą dostosowano do wolnego rynku i konkurencji w zarządzaniu mieniem mieszkaniowym. Są to rozwiązania korzystne dla wszystkich spółdzielców. Są to rozwiązania długo wyczekiwane. Próbowano je wprowadzić od ponad 10 lat. Szkoda, że nie udało się ich wprowadzić wcześniej, szkoda, że tak wielu polityków ulegało wcześniej lobby spółdzielczemu i utrzymywało niekorzystne rozwiązania. Wtedy mogłoby skorzystać znacznie więcej spółdzielców niż obecnie. Ale lepiej późno niż wcale.

Przedstawiona nowelizacja, w przeciwieństwie do częstych i głośnych argumentów przeciwników zmian, nie dość że nie jest niezgodna z konstytucją, ale wręcz w wielu punktach dostosowuje przepisy ustawy do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego. Celem nowelizacji jest również dostosowanie spółdzielni do obecnych warunków społeczno-gospodarczych, dlatego wprowadzane są rozwiązania zmierzające do stopniowego, naturalnego wygaszania relikwów PRL w postaci ograniczonych praw rzeczowych, czyli lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz odrębnej własności. W tym celu wprowadzone są ułatwienia prawne i finansowe. Ustawa znosi możliwość ustanawiania nowego własnościowego prawa do lokalu na rzecz pełnego prawa własności, przy jednoczesnym zachowaniu praw obecnie już ustanowionych, do czasu gdy ich posiadacze skorzystają z przyznanego im prawa i przekształcą je bezkosztowo w pełną własność lub do czasu uregulowania spraw gruntowych.

Wprowadzono również ułatwienia w likwidacji lokatorskiego prawa spółdzielczego. Tu największą barierą były kwestie finansowe – nieuzasadnione żądanie władz spółdzielni, o czym wskazał w swym orzeczeniu Trybunał Konstytucyjny, wpłacania wartości rynkowej mieszkań, które de facto są już spłacone, a spółdzielnia nie powinna być tworem nastawionym na zys zarabiającym na swych członkach. Nabycie mieszkania nastąpi po tzw. cenie nominalnej. Będzie to wartość mieszkania wyznaczona przed denominacją i obniżona o wartość spłat dokonanych przez lokatora i budżet państwa na rzecz spółdzielni. Lokator będzie musiał pokryć jedynie nominalną wartość spłaty umorzonej części kredytu udzielonego przez państwo. Mieści się to w granicach od kilku do maksymalnie kilkuset złotych.

Ustawa wychodzi naprzeciw orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, który zakwestionował dotych-

Posel Łukasz Zbonikowski

czasowy sposób naliczania ceny wykupu przez spółdzielnię. Spółdzielnia ustala wartość mieszkania przez odjęcie od jego wartości rynkowej wysokości wpłaconego wkładu budowlanego. Powodowało to, że koszt wykupu mieszkania w dużym mieście sięgał kilkudziesięciu tysięcy złotych. Nasza ustawa wprowadza sprawiedliwy i realny system wyceny wartości mieszkania.

Przywróciliśmy zgodnie z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego możliwość podziału spółdzielni w drodze uchwały zainteresowanych członków. Dotychczasowe przepisy zakwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny w ogóle nie dopuszczały takiej możliwości. Pozwoli to na wyczekiwany przez większość spółdzielców podział tzw. spółdzielni molochów liczących nawet po kilkadziesiąt tysięcy członków. Tak duże twory są niesprawne i pojedynczy członek spółdzielni nie ma wpływu na los swojego majątku i spółdzielni.

Zlikwidowaliśmy możliwość zastąpienia walnego zgromadzenia członków przez zebranie przedstawicieli. Pozwoli to każdemu członkowi spółdzielni realnie współuczestniczyć w podejmowaniu decyzji i uchwał. Liczymy również na większe zainteresowanie walnymi zebraniem oraz na to, że przyspieszy to proces podziału spółdzielni molochów. Zmniejszyliśmy opłatę wpisową na członka spółdzielni mieszkaniowej i obniżyliśmy koszty notarialne związane z przekształceniem własności lokali do 1/4 najniższego miesięcznego wynagrodzenia.

Precyzyjnie opisaliśmy i dookreśliliśmy prawa członków spółdzielni. Były one oczywiste, ale z wyegzekwowaniem ich były do tej pory duże problemy. Chodzi na przykład o prawo członka do wglądu we wszystkie dokumenty spółdzielni. W przypadku, gdyby władze spółdzielni ograniczały te prawa lub nie wywiązywała się w terminach z innych obowiązków, ustawa przewiduje odpowiedzialność karną w postaci grzywny lub ograniczenia wolności.

Dla przejrzystości wpłat czynszowych i sposobu ich wydatkowania wprowadziliśmy obowiązek odrębnej ewidencji na każdy budynek mieszkalny.

Zmieniliśmy termin powiadomienia o zmianach wysokości opłat spółdzielni z 14 dni na 3 miesiące.

Z uwagi na nieuregulowaną sytuację prawną gruntów znajdujących się w zasobach dużej części spółdzielni mieszkaniowych przewidujemy wprowadzenie przepisów przejściowych, dających czas na uregulowanie stanu prawnego tych gruntów. Do czasu wyjaśnienia sytuacji prawnej zakładamy istnienie prawa własnościowego spółdzielczego do lokali na dotychczasowych zasadach.

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Klub Parlamentarny Prawo i Sprawiedliwość pragnie w tym momencie zgłosić 5 dodatkowych poprawek do ustawy.

Poprawki 1. i 5. mają charakter doprecyzowujący i mają za zadanie bardziej przejrzysto zapisać wolę

wnioskodawców i ustawodawcy co do sposobu wyboru członków rad nadzorczych.

Zgłoszona poprawka 2. to odpowiedź na postulaty spółdzielców podyktowana smutnym doświadczeniem niewydolności kontroli wewnątrzspółdzielczej jako nieskutecznej i nieefektywnej formy kontroli. Pozostawiając istniejące obecnie formy kontroli poprzez wewnętrzne organy spółdzielni lub poprzez lustrację, wprowadzamy formę kontroli zewnętrznej, dającej dużo większe uprawdopodobnienie obiektywnej i rzetelnej kontroli. Należy wskazać instytucję, do której należy zgłosić potrzebę kontroli. Przydzieliliśmy tę rolę ministrowi budownictwa. Minister wyznacza niezależnych, funkcjonujących na rynku biegłych rewidentów, prawników lub lustratorów w celu skontrolowania konkretnej spółdzielni. Kontrole będą odbywać się z urzędu, raz na trzy lata lub doraźnie, na wniosek 50 członków spółdzielni.

Poprawka 3. dotyczy przyznania uprawnienia zawierania umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali również z każdym członkiem indywidualnie, a nie – jak dotychczas – tylko łącznie ze wszystkimi członkami z danej nieruchomości. Zażegna to obawę spowolnienia bądź uniemożliwienia procesu przekształceń.

Poprawka 4., o wprowadzenie której postulowały i wносиły organizacje spółdzielcze i lokatorskie, dotyczy możliwości przekazania spółdzielniom przez zasiedzenie gruntów Skarbu Państwa, których były już posiadaczami przed 5 grudnia 1990 r. Są to grunty, na których są już wybudowane bloki spółdzielcze i które praktycznie w 100% spełniają kodeksowy wymóg 20 lat posiadania w dobrej wierze.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Przedstawiona nowelizacja wraz z poprawkami to długo wyczekiwane przez spółdzielców zmiany na lepsze, zmiany, które przyniosą własność członkom spółdzielni, które pozwolą członkom na pełną realizację swoich praw, pozwolą im faktycznie decydować o losach swojej spółdzielni i losach czynszów, które co miesiąc są zobowiązani płacić.

Jest teraz wyjątkowa szansa, by zmiany te wprowadzić, sądząc po dobrych doświadczeniach zgodnej pracy podkomisji, w której wszystkie kluby parlamentarne, również Platformy Obywatelskiej, lecz niestety bez SLD, popierały kierunki zmian ustawy, były za proobywatelskimi i prowłasnościowymi rozwiązaniami przepisów. Liczę na szybkie uchwalenie nowelizacji, liczę, że kluby, które do tej pory wspierały zmiany, będą konsekwentne również przy głosowaniu.

Napawają mnie jednak niepokojem informacje, że Platforma Obywatelska wycofuje się z niektórych rozwiązań, w tym z najważniejszego, umożliwiającego przekształcenia własności mieszkań po cenie nominalnej. Liczę, że występujący po mnie mówca z Platformy Obywatelskiej rozwieje te obawy i że Platforma w tym względzie będzie szczerze proobywatelska i prowłasnościowa.

Posel Łukasz Zbonikowski

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Wnoszę o ponowne skierowanie projektu nowelizacji do właściwej komisji w celu rozpatrzenia i przyjęcia zgłoszonych poprawek. Dziękuję. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

Pan poseł Łukasz Maria Abgarowicz, Platforma Obywatelska.

Proszę o przedstawienie stanowiska w imieniu klubu.

Posel Łukasz Maria Abgarowicz:

Panie Ministrze! Wysoka Izbo! Mam honor wygłosić opinię Klubu Parlamentarnego Platforma Obywatelska o sprawozdaniu Komisji Infrastruktury o projektach ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw w jednym projekcie rządowym i trzech poselskich.

Wysoka Izbo! W PRL spółdzielnie mieszkaniowe były właściwie jedyną drogą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Wiadomo, że artykuł pierwszej potrzeby, jakim są mieszkania, w poprzednim ustroju nie mógł się realizować inaczej jak w sposób reglamentowany, w związku z czym spółdzielnie były strukturą odległą od rzeczywistego ruchu spółdzielczego. Odziedziczyliśmy miliony mieszkań, miliony rodzin mieszkających w strukturach zupełnie nieprzystających do naszych wyobrażeń o demokracji, jak również o spółdzielczości.

Przez ostatnie kilkanaście lat dochodziło do bardzo wielu zmian ustawowych regulacji dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Jak bardzo obowiązujące normy są odległe od oczekiwań społecznych, może wskazywać właśnie to, że w komisji spotkało się aż pięć projektów: rządowy, trzy pochodzące z rozmaitych klubów, jak również jeden senacki. To jest miara potrzeby zmian i potrzeby oczekiwań.

Komisja rzeczywiście wykazała ogromną pracę, ale klub Platformy Obywatelskiej ma świadomość, że wychodzący projekt również nie rozwiąże wszystkich problemów, chociażby dlatego, że zmiany wymaga również Prawo spółdzielcze jako takie, ustrojowa i nadrzędna ustawa w stosunku do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to ustawa – mówię o Prawie spółdzielczym – nie była zmieniana od 1982 r. Tamta ustawa też wymaga poważnych zmian.

Niemniej wydaje się, że projekt, który wychodzi z komisji, nadaje kierunek pewnym potrzebnym zmianom, po pierwsze, zmianom własnościowym. Dążymy do wyeliminowania czy wygaśnięcia w czasie, bo tego nie można wyeliminować z dnia na dzień, własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego. Jest to

takie niepełne prawo własności, które powinno się wyeliminować we współczesnym świecie. Ta ustawa zmierza do ustanowienia po prostu prawa odrębnej własności, normalnego prawa własności, które obowiązuje w cywilizowanym świecie.

Druga istotna sprawa, którą ten projekt próbuje zmienić, to pogłębienie, wzmocnienie praw członka w stosunku do spółdzielni, do władz spółdzielni, jak również upodmiotowienie tego członka poprzez zniesienie demokracji pośredniej. Wiemy, że propozycja przeorganizowania walnego zgromadzenia i odbywania w inny sposób tego walnego zgromadzenia jest trudna, niemniej wydaje się, że zmierza właśnie do upodmiotowienia członków i do większego zainteresowania tymi majątkami, które są. Być może spółdzielnie będą się dzielić, być może nie.

Wydaje się, że w tych spółdzielniach, które dzisiaj pracują prawidłowo, nawet jeżeli są duże, jeśli ten sam cel przyświeca zarówno władzom spółdzielni, jak i członkom, czyli dążenie do załatwiania spraw spółdzielców, nie będzie żadnych problemów. W innych przypadkach, tam, gdzie są jakieś nieprawidłowości, te narzędzia pozwolą uzdrowić te spółdzielnie.

Mój poprzednik wywoływał mnie, żebym zajął stanowisko w stosunku do sposobu przekształcania lokatorskiego prawa własności w odrębną własność. Jest to rzecz niesłychanie trudna. Sporo osób zamieniło to już dzisiaj na starych warunkach, ponosząc pewne koszty.

Jak wiemy, spółdzielnia jest zobowiązana do odprowadzenia do budżetu, jeżeli budowała mieszkania wraz z dotacjami, pomocy państwa według wartości nominalnych. Często spółdzielnie brały inne kwoty. Nadwyżka, która pozostawała spółdzielni, szła na fundusz remontowy.

Pozwala to w sposób sprawiedliwy, według tych zasad, o których mówimy, według wartości nominalnej przekształcać własność z takim założeniem, że te osoby, które już zamieniły lokatorskie prawo w odrębną własność na starych zasadach, w pewien sposób odzyskiwałyby nadpłacone pieniądze. Byłoby to ich słuszne roszczenie. Wydaje się, że można by te osoby zwalniać na przykład z wnoszenia opłat na fundusz remontowy.

My uważamy, że przy tak skomplikowanej materii, wchodzącej w prawa własności, prawa nabyte, krzywdę osób, które już przekształcały własność bądź tych, które mają tę własność przekształcać, najistotniejsze będzie zapisanie możliwości uregulowania tej sprawy wewnątrz spółdzielni, decyzją wewnątrzspółdzielczą, ponieważ likwidujemy, jak już powiedziałam, zebranie przedstawicieli. Decyzje dotyczące tego, co dzieje się w spółdzielni, będą podejmowali sami członkowie bezpośrednio na walnym zgromadzeniu. Uważamy, że niezależnie od tego, w jaki sposób ostatecznie zostanie sprawa uregulowana przez Wysoki Sejm, który może jeszcze przecież przyjmując rozmaite inne rozwiązania, w każdym przypadku ostateczna decyzja musi być w rękach spółdzielców, oni muszą mieć prawo ustanowienia regulacji innej,

Posel Łukasz Maria Abgarowicz

niż my im podyktujemy tutaj w parlamencie. To jest główna sprawa i moja odpowiedź na wywołanie do tablicy przez pana posła Zbonikowskiego. To są dwa problemy, o których chciałem powiedzieć.

Trzecia sprawa, niesłuchanie ważna, to jest ułatwienie procedury podziału na wnioski mniejszości. Obecnie jest tak, że oczywiście są tego rodzaju spółdzielnie, które trudno podzielić i ten podział nie opłaca się. Takie spółdzielnie nie będą się dzielić, ale są też takie sytuacje, że podziały są uzasadnione, wydzielenie jest uzasadnione, a procedura jest bardzo trudna. My tę sprawę ułatwiamy i uważamy to za zapis niesłuchanie ważny.

Kolejna sprawa jest w naszym przekonaniu również istotna. Nie tylko dotyczy tego, że pracownicy spółdzielni nie mogą pełnić funkcji w organach spółdzielni – mam na myśli oczywiście zarząd i radę nadzorczą – natomiast są też wprowadzane pewne przepisy karne w stosunku do członków zarządów spółdzielni, którzy nie realizują praw spółdzielców wynikających z tych regulacji, które dzisiaj próbujemy uchwalić. Mówię o tym dlatego, że sprawozdawca pominął ten punkt, a wydaje mi się, że jest dosyć istotny, on niejako dyscyplinuje prace zarządów na rzecz członków spółdzielni.

Ponieważ, jak powiedziałem, materia jest bardzo trudna i w gruncie rzeczy mamy świadomość niedoskonałości samej ustawy, jesteśmy przekonani, że nie jest to ostatnia regulacja dotycząca tej materii. W naszym przekonaniu brakuje na przykład rozwiązań, które powodowałyby ułatwienie funkcjonowania spółdzielni, zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez spółdzielnie czy w ramach spółdzielni na rzecz tych ludzi, których nie stać na zakup własnego mieszkania, to znaczy takich, którzy nie mają odpowiedniej zdolności kredytowej. Mam na myśli tych, których nie stać na obsługę kredytu, ale stać ich na płacenie czynszu. Jest to ogromna część społeczeństwa, która nie może korzystać z bumu gospodarczego, nie jest w stanie zabezpieczyć tej pierwszej potrzeby, jest to narastający problem. Wydaje mi się, że brakuje właściwie skonstruowanych spółdzielni, ruchu spółdzielczego, którego przecież celem jest zaspokajanie potrzeb słabszych członków w gospodarce rynkowej. Wydaje mi się, że takiej regulacji ciągle jeszcze brakuje. Spółdzielnie po tej zmianie nie stają się partnerem dla państwa w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych w tym obszarze. Dlatego myślę, że zmian będzie jeszcze więcej. Tym niemniej projekt, nad którym w tej chwili debatujemy, w moim przekonaniu popycha zmiany spółdzielczości mieszkaniowej we właściwą stronę i nadaje nowy impuls przekształceniom tej części życia społeczno-gospodarczego.

Platforma Obywatelska poprze projekt po złożeniu poprawek. Składamy kilkanaście poprawek szczegółowych, dotyczą one rozliczeń oraz sposobu przekształceń własnościowych. Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Bardzo dziękuję, panie pośle.

Proszę o przedstawienie stanowiska w imieniu SLD pana posła Wiesława Andrzeja Szczepańskiego. Proszę bardzo.

Posel Wiesław Andrzej Szczepański:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! W imieniu klubu Sojuszu Lewicy Demokratycznej mam zaszczyt przedstawić stanowisko mojego klubu wobec zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce należą do najstarszych podmiotów gospodarczych. Wiele z nich zachowało ponad 100-letnią ciągłość działania, wnosząc swój wkład w budowę obywatelskiego i solidarnego państwa. Przygotowują ludzi do trudnej sztuki demokracji. Spółdzielczość mieszkaniowa to 3–5 tys. podmiotów, to prawie 4 mln członków i 10 mln mieszkańców, to 3,5 mln eksploatowanych mieszkań, to także kilka tysięcy świetlic, klubów, domów kultury, to wielu młodych ludzi zaangażowanych w działalność społeczną i gospodarczą.

W ostatnich latach uczyniono wiele dla ograniczenia roli i znaczenia spółdzielni. Dobitym przykładem jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, która w ciągu 5 lat była 4-krotnie nowelizowana, a 5-krotnie była przedmiotem dyskwalifikujących orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Przed nami piąta, kolejna nowelizacja. Na usta cisną się słowa: panie, panowie, co by tu można jeszcze, przepraszam za słowa, spięprzyć? Jak inaczej nazwać nieudolną próbę scalenia pięciu różnych inicjatyw ustawodawczych, wniesionych pod obrady przez rząd, kluby parlamentarne LPR, PiS, PO oraz Senat. Cieszę się, że dziś klub Prawa i Sprawiedliwości przyznał się do tego buble legislacyjnego.

Niektórzy posłowie i członkowie podkomisji, których o to nie posądzałem, w trakcie prac podkomisji prześcigali się w zgłaszaniu poprawek niekonstytucyjnych. Główną cechą nowelizacji ustawy stał się populizm i nieliczenie się z prawem oraz ekonomią. Sensowny projekt rządowy upadł pod nawałem trzech nieodpowiedzialnych projektów poselskich. Posłowie nie uwzględnili wielu istotnych zastrzeżeń zgłaszanych przez ekspertów wyznaczonych przez kancelarię i Biuro Legislacyjne oraz uwag przedstawicieli rządu i środowiska spółdzielczego. Przyjęcie projektu w wersji rekomendowanej przez sejmową Komisję Infrastruktury spowoduje wdrożenie w życie przepisów, które naruszać będą Konstytucję RP oraz wyrażać znaczne szkody spółdzielniom i ich członkom. Potwierdziło to w dniu 23 lutego Biuro Legislacyjne Sejmu, którego zdaniem niektóre artykuły nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mogą naruszać artykuły konstytucji, w szczególności art. 64

Posel Wiesław Andrzej Szczepański

ust. 2 i 3 oraz art. 32 ust. 1. O tym, panie pośle sprawozdawco, pan wie.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Chciałbym przedstawić w imieniu mojego klubu uwagi do niektórych przyjętych rozwiązań mogących mieć charakter niekonstytucyjny i szkodzący spółdzielniom. W projekcie ustawy proponuje się wprowadzenie zapisu nakazującego spółdzielni prowadzenie ewidencji i rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdego budynku. Ogranicza to samorządność spółdzielni w kształtowaniu ich relacji ekonomicznych z członkami i niszczy solidaryzm spółdzielczy. Wejście proponowanej zmiany w życie w okresie rozliczeniowym jest praktycznie niemożliwe, szczególnie w zakresie finansowania robót remontowych. Mam pytanie: Jak będzie wyglądało rozliczanie zaszłości funduszem remontowym? Czy nie będzie to rodzić konfliktów między członkami zamieszkałymi w budynkach, w których zgromadzono większe środki na funduszu remontowym od nakładów, a tymi, gdzie sytuacja była odwrotna?

Projekt zakłada likwidację zebrania przedstawicieli członków. We wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych miałyby się odbywać walne zebrania członków, a w spółdzielniach liczących powyżej 500 członków statut dopuszczałby odbywanie walnego zgromadzenia w częściach. Dlaczego ten przepis zastosowano tylko do spółdzielni mieszkaniowych? Ma on wejść w życie od czerwca. Czy nie sparaliżuje pracy tych spółdzielni, które do tego terminu nie odbędą swoich zjazdów? Jak zrealizować go, kiedy obecne statuty nie przewidują odbywania zjazdów w częściach? Jak będzie wyglądać możliwość prowadzenia merytorycznych obrad i podejmowania wielu decyzji przez walne zgromadzenie, w którym uczestniczy kilka tysięcy osób? Co, jeśli na zebrania nie przyjdzie wymagana prawem liczba członków? Czy walne zgromadzenie będzie nieważne? Gdzie jest tak, że w prywatnej firmie Sejm określa kadencję jej rady?

Jednocześnie zakazuje się podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do mieszkania, jeśli zwłoka w uiszczeniu opłat przez lokatora jest krótsza niż 6 miesięcy? Zmiana ta jest sprzeczna z konstytucją i spowoduje wzrost zaległości płatniczych użytkowników mieszkań. Pogorszenie sytuacji finansowej spółdzielni obniży jakość warunków zamieszkania osób należycie wywiązujących się z obowiązków płatniczych.

Wprowadza się nowy artykuł zobowiązujący spółdzielnie do wypłacania osobie uprawnionej z tytułu wygasłego spółdzielczego prawa do lokalu, mieszkania, kwoty odpowiadającej rynkowej wartości mieszkania z potrąceniem kwot należnych spółdzielni, podkreślam, mimo braku osoby zainteresowanej uzyskaniem tytułu prawnego do danego mieszkania. Zwrot ma być dokonany w terminie 3 miesięcy od daty wygaśnięcia dotychczasowego prawa do lokalu. Do czego zmierza ten zapis? Otóż do tego, że w przy-

padku zwolnienia mieszkania w budynku położonym na gruncie o nieuporządkowanym stanie prawnym, w ogóle nie będzie możliwe ustanowienie odrębnej własności. Co wtedy? Były członek otrzymuje zwrot własności rynkowej prawa majątkowego, którego w pełni nie posiadał, ale płatnikami tego zwrotu będą pozostali członkowie spółdzielni. Czy to jest normalne i słuszne?

Ustawa nakazuje przekształcić spółdzielcze-lokatorskie prawo do lokalu w odrębną własność, jeśli członek spłaci zadłużenie kredytowo-odsetkowe oraz zwróci nominalną kwotę umorzenia. Czy nie jest to populistyczna próba uprzywilejowania 900 tys. członków posiadających mieszkania na warunkach lokatorskich, a nabicia w przysłowiową butelkę 2600 tys. członków spółdzielni, którzy uzyskali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pod rządami dotychczasowych przepisów, których przestrzegali?

Na przykład w Poznańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Winogrady” ponad 80% członków spółdzielni przekształciło już mieszkania w własnościowe za odpłatnością rzędu od kilku do kilkudziesięciu tysięcy złotych. Obecni lokatorzy zrobią to po wejściu w życie tej ustawy jedynie za 10 zł lub 120 zł. Czy to jest sprawiedliwe wobec tych, którzy już przekształcili mieszkania? Czy takie zróżnicowanie jest zgodne z konstytucyjną zasadą równego traktowania obywateli? Czy nie jest to próba dysponowania przez ustawodawcę majątkiem spółdzielni mieszkaniowych? Czy tak ma wyglądać, panie pośle sprawozdawco, budowa przez PiS 3 mln mieszkań? Od razu macie państwo 900 tys.

Chciałbym podkreślić, że SLD nie jest przeciwne wspieraniu osób najbardziej potrzebujących w nabyciu własnego lokalu, ale czy aby zachować równość z tymi członkami, którzy już przekształcili prawo do lokalu, pokrywając w pełni koszty budowy, nie należałoby zabezpieczyć w budżecie środków finansowych na zwrot poniesionych przez nich kosztów? Zdajemy sobie sprawę, że wielu osób nie stać na przekształcenie prawa do własnego mieszkania i że obecne kwoty są dla nich za wysokie, w związku z tym zgłaszamy w tej części poprawkę.

Komisja wprowadza przepis nakazujący spółdzielni wystąpienie z wnioskiem o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu na żądanie choćby jednej osoby, która w danej nieruchomości wyodrębniła lokal. Jakie jest uzasadnienie prawne, ekonomiczne i społeczne, by chęć jednej osoby przesądzała o prawach i obciążeniach innych? Przecież nabycie gruntu przez spółdzielnię rodzi określone skutki dla wszystkich członków mieszkających w danym budynku.

Wnioskodawcy proponują przyznać prawo uwłaszczenia dzierżawcom gruntów będących we władaniu spółdzielni mieszkaniowych, jeśli na dzierżawionym gruncie został wzniesiony budynek. Jest to niczym innym niż wywłaszczenie, które konstytucja dopuszcza wyłącznie na cele publiczne.

Posel Wiesław Andrzej Szczepański

W projekcie wprowadza się zasadę nieodpłatnego przenoszenia własności mieszkań przez spółdzielnię na najemców mieszkań w budynkach przejętych przez spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy. Ten przepis wyłącza swobodę rozporządzania przez spółdzielnię jej majątkiem. Nie uwzględnia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 października 2001 r., w którym Trybunał uznał za niekonstytucyjne ograniczanie praw majątkowych nowych właścicieli budynków przejętych od państwowych zakładów pracy, w tym nieodpłatnie, przez przymuszenie tych nowych właścicieli do ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz najemców bez obowiązku jakiegokolwiek odrębności czy po zaniżonej cenie. Zmiana ta spowoduje, że ci najemcy mieszkań byłiby jedyną grupą obywateli, którzy uzyskaliby mieszkania za darmo. Rodzi się pytanie: Jeśli jest tak w przypadku spółdzielni, to dlaczego, panowie, nie próbujecie tego w odniesieniu do gmin? Przecież tam też były przekazywane mieszkania zakładowe.

Ustawa zakazuje ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, co spowoduje w praktyce dla spółdzielni, jak i ich członków wiele negatywnych skutków. Dziś w spółdzielniach około 10% gruntów ma nieuregulowany status prawny. Lokale położone na tych gruntach można przekształcić w własnościowe, a potem zbyć. Nie da się ich przekształcić w odrębną własność. Również w przypadku fizycznego zwolnienia mieszkania w takim budynku do dyspozycji spółdzielni niemożliwe będzie zadysponowanie tym lokalem i rozliczenie się z byłym użytkownikiem z tytułu należnego wkładu.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Dziś zmierzamy tym projektem do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej, a rozumiem, że jutro innych jej form. Sojusz Lewicy Demokratycznej swoje głosowanie nad tą ustawą uzależnia od przyjęcia poprawek, które wyeliminują niekonstytucyjność tej ustawy. Zgłaszamy ich 26. Apelujemy do Wysokiej Izby: pomóżmy lokatorom mieszkań spółdzielczych i spółdzielniom, nie twórzmy kolejnego bubla prawnego i nie umożliwiamy załatwiania prywatnych interesów niektórych posłów. Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

W imieniu Ligi Polskich Rodzin pan poseł Stanisław Papież, proszę bardzo.

Posel Stanisław Papież:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! W imieniu Klubu Parlamentarnego Liga Polskich Rodzin mam zaszczyt przedstawić stanowisko wobec sprawozdania Komisji

Infrastruktury o rządowym i poselskich projektach ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Nowelizujemy dzisiaj po raz kolejny ustawę, która w swej podstawowej konstrukcji obarczona jest wieloma wadami. Sprawa oddania własności należy do kluczowych zadań sprawiedliwego państwa. Tyle wolności, ile własności. W odniesieniu do spraw własności III Rzeczpospolita nie zrealizowała jak do tej pory dziejowej sprawiedliwości wobec wielu tysięcy spółdzielców.

Liga Polskich Rodzin od początku zajmowała jednoznaczne stanowisko, że należy zwrócić własność polskim spółdzielcom, którzy ciężko pracowali, aby spłacić swoje mieszkania. Zawsze uważaliśmy, że brew dobru społecznemu jest utrudnianie im dostępu do własności poprzez celowe stawianie barier czy pobieranie nienależnych haraczy za przekształcenia własnościowe dawno spłaconych mieszkań. Zmuszanie do wielkiego płacenia za tzw. modernizację, niewykupywanie od gminy po symbolicznych cenach – likwidacja tych barier to niewątpliwie ważne aspekty i ważne zapisy znajdujące się w niniejszej ustawie.

Pomimo to należy jednak postawić zasadnicze pytanie: Dlaczego obecna ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych dopuszcza jedynie możliwość, a nie nakazuje przeniesienia własności lokalu ze spółdzielni na członka, który pokrył w całości koszty budowy? Taka konstrukcja przepisu prawnego, która tylko dopuszcza możliwość, a nie nakazuje oddania komuś należnej mu rzeczy, i to dopuszcza dopiero wtedy, gdy on się o tę rzecz wyraźnie upomni, rodzi przekonanie, że mamy do czynienia z pewnym rozdwojeniem jaźni, bowiem zdrowy rozsądek nakazuje zapytać, kogo twórcy ustawy, przed jej powstaniem, uznali za prawowitego właściciela dawno spłaconego mieszkania: czy spółdzielnię – osobę prawną, pośrednika w spłacie kredytu – czy członka spółdzielni – osobę fizyczną – który ten kredyt spłacił z własnej kieszeni.

Jeżeli twórcy ustawy uważali, że spłacone mieszkanie to prawowity majątek osoby prawnej, to dlaczego dopuścili możliwość darmowego przekazania go przez spółdzielnię tylko tym członkom, którzy tego zażądają? To oczywiście natychmiast skutkuje wykiegowaniem jego wartości z aktywów i pasywów bilansu spółdzielni w GUS-owskim sprawozdaniu. Podobne zachowania Wysoka Izbo, cechują złodzieja przyłapanego na gorącym uczynku, porzucającego zdobycz i salwującego się ucieczką.

Jeżeli natomiast twórcy ustawy podejrzewali, że ten majątek należy jednak prawnie i moralnie do członka, który go sfinansował, to dlaczego skazują go dziś na psychiczne i fizyczne udręki, na pisanie całkowicie ignorowanych wniosków, na wieloletnie obelżywe i aroganckie zastraszanie, okłamywanie i wykpiwanie przez nieprawnych właścicieli, a w końcu na pokrywanie kosztów notarialnych i wieczystoksięgowych?

Otóż taka aberracja i dotychczasowa niekonsekwencja polskiego prawodawstwa wynikały z braku

Posel Stanisław Papież

odwagi i uczciwości do zdecydowanego przeciwstawienia się cynicznej grze prowadzonej od wielu lat na zapleczach komisji sejmowych, nieskrywanej grze prowadzonej przez postkomunistyczne struktury krajowych związków, obecnie w Sejmie lobbujących na rzecz zaprzyjaźnionego aparatu spółdzielczego, który od lat czerpie nienależne korzyści z zawłaszczonego majątku. Ten lobbing spółdzielców na zapleczach komisji sejmowych doprowadził właśnie do stworzenia owej pokracznej koncepcji fakultatywnych, indywidualnych aktów przeniesienia własności. Jest to sprytnie rozwiązanie, które miało na celu upiec na jednym ogniu kilka pieczeni.

Po pierwsze, proces zwrotu zawłaszczonego mienia rozciągnie się na okres kilkudziesięciu lat, gdyż znaczna część spółdzielców, zwłaszcza starszych, jest celowo utrzymywana w nieświadomości, że kolektywna własność spółdzielcza, ten całkowicie komunistyczny twór, nie jest żadną własnością, a więc nie upomną się oni o swoje i nie złożą wniosku o przeniesienie własności.

Po drugie, tym, którzy się jednak upomną, zwróci się wyłącznie ich mieszkanie, bez należnych im udziałów w tzw. pozostałym mieniu spółdzielni, takim jak lokale użytkowe, pawilony, biura itp. Co prawda spółdzielcy kiedyś majątek ten wspólnie sfinansowali w ramach zadania inwestycyjnego obejmującego budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą, ale teraz zamierza się go pozostawić w rękach zarządów na pocieszenie i dla podtrzymania aktualności hasła: zarząd spółdzielni sam się wyżywi.

Wskutek działań lobbingu spółdzielni zabrakło w parlamencie w ostatnich latach większości dla ostatecznego zerwania z komunistycznymi praktykami zawłaszczania cudzego mienia. Nie znalazła się bowiem większość dla uchwalenia w majestacie tzw. państwa prawa ustawy przywracającej przez państwo odgórnie indywidualną własność prawowitym właścicielom. Ustawy tej domagała się od nas sprawiedliwość dziejowa. Tak bowiem, Wysoka Izbo, uczyniono w innych krajach wyzwalających się spod komunizmu. W Polsce natomiast stworzono łańcuch przeniesień. Grunty, na których stoją od lat budynki spółdzielców, państwo przekazało gminom, gminy przekazują je spółdzielcom jako osobom prawnym, spółdzielnie mogą przekazać je członkom; mogą się o nie upominać, ale jednak nie muszą. A cały ten łańcuch przeniesień odbywa się z naruszeniem prawa, bo na tym przekazywanym z rąk do rąk gruncie znajdują się mieszkania wybudowane za pieniądze spółdzielców.

Mimo to Liga Polskich Rodzin docenia wielomiesięczny wysiłek Komisji Infrastruktury i posłów, którzy walczyli o sprawiedliwe prawo dla spółdzielców, jednak nawet ta nowelizacja i konstrukcja prawna w niej zawarta pełna jest zafałszowań, błędów z poprzedniej epoki i obecnej praktyki wielu spółdzielni mieszkaniowych.

Liga Polskich Rodzin w związku z tym wnosi do laski marszałkowskiej 17 poprawek, które pozwolę sobie przekazać na ręce pani marszałek.

Wysoka Izbo! Wiele kwestii, które zasygnalizowałem, zasługuje na szczegółowe omówienie. Chodzi np. o art. 14, dopuszczający możliwość wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu, jeśli owdowiały współmałżonek niełoży w określonym terminie deklaracji członkowskiej. Nagminnie błędnie interpretowany jest zapis w ust. 2, dotyczący dziedziczenia wkładu, który to zapis wykorzystuje się do uzależnienia decyzji o członkostwie od dostarczenia wyroku o podział spadku po zmarłym członku. Oba te działania są cyniczną i bezwzględną grą zarządów spółdzielni, zwłaszcza wobec osób starszych, niezaradnych, samotnych, schorowanych, często w tym okresie hospitalizowanych, a ponadto pogrążonych w żałobie. Są to działania obliczone na psychiczne udręczenie człowieka i przyspieszenie odzyskania lokalu, który staje się cennym łupem dla zarządów. Działania te obrazują zarazem, jak nierównoprawne są obecnie relacje między spółdzielcami a formalnymi właścicielami mieszkań.

W art. 11 proponujemy zmianę trybu. Potrzebne jest w obu artykułach zabezpieczenie przed sfingowanymi przetargami, ustawionymi pod znajomych aparatu spółdzielczego, aby nie mogły one być jedyną podstawą wyceny opuszczonego mieszkania. Zabezpieczeniem mogłaby być równoległa do przetargu wycena niezależnego rzeczoznawcy i określenie dopuszczalnej relacji obu wycen, która warunkowałaby uznanie tego przetargu za wiarygodny. Muszą być wobec spółdzielni rygorystycznie wyznaczone terminy niezwłocznych działań na rzecz osób uprawnionych, a zwłaszcza wobec rodzin zmuszonych do opuszczenia lokalu z powodu zaległości czynszowych czy rodzin bezdomnych. Przetarg powinien się odbywać jeszcze w trakcie zamieszkiwania, a członek z rodziną musi opróżnić lokal jednocześnie z otrzymaniem pieniędzy w kwocie wynikającej z rozliczeń spółdzielni. W wypadku gdy opuszczone mieszkanie zostaje przydzielone zgłaszającemu swe potrzeby innemu członkowi spółdzielni, podstawą jego wyceny mogłaby być średnia co najmniej trzech różnych wycen niezależnych rzeczoznawców. (*Dzwonek*)

Ponieważ skończył się czas, nie będę omawiał wszystkich poprawek.

Liga Polskich Rodzin, popierając ten projekt, warunkuje jego przyjęcie od pozytywnego zaopiniowania przez Komisję Infrastruktury poprawek zgłoszonych w drugim czytaniu. Dziękuję bardzo. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

Pan poseł Bronisław Dutka, Polskie Stronnictwo Ludowe.

Proszę o stanowisko.

Posel Bronisław Dutka:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! W imieniu Klubu Parlamentarnego Polskiego Stronnictwa Ludowego mam zaszczyt przedstawić stanowisko mojego klubu do druku nr 1420, zawierającego sprawozdanie Komisji Infrastruktury o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jak również o rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw i o poselskich projektach ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki nr 339, 766, 767 i 768).

Druki te zawierają projekty zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Motywacja, czyli uzasadnienie tych ustaw, jest jedna: w spółdzielniach ma być lepiej. Podkomisja i Komisja Infrastruktury przyjęły tekst, ale jest on bardzo kontrowersyjny. Dzisiaj zgłoszono już ok. 50 poprawek. Zdarza się często, że niektóre z tych poprawek zgłoszonych przed chwilą są niezgodne ze stanowiskiem prezentowanym przez zgłaszających w komisji przed paroma tygodniami. I trudno się temu dziwić. Cały czas jesteśmy bowiem jako posłowie Komisji Infrastruktury bombardowani, zasypywani sprzecznymi opiniami i wnioskami zainteresowanych stron, które mają w określonych zapisach dosyć określony interes.

Zdaniem Klubu Parlamentarnego Polskiego Stronnictwa Ludowego jest to dowód na to, że spółdzielczość mieszkaniowa wymaga poważnej dyskusji, która sprowadzi się nie do pospiesznego składania projektów zmian ustaw, ale do określenia zjawisk patologicznych, ich przyczyn i sposobu ich usunięcia. Zmiany, nad którymi debatujemy, są tylko wycieraniem ściereczką wody wylewającej się z kranu, a nie zakręcaniem kurka. Nie załatwia sprawy mówienie, że jest nomenklatura polityczna i ona jest przyczyną zła. Sprowadzanie dyskusji na ten tor jest nieprawdziwe i szkodliwe, a sama zmiana nomenklatury też niczego nie załatwi.

Klub Parlamentarny Polskiego Stronnictwa Ludowego przypomina, że spółdzielnię tworzą spółdzielcy. Celem spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych, jest zaspokojenie potrzeb ich członków; potrzeb bytowych, społecznych i kulturalnych. Spółdzielnia jest więc wspólnotą zorganizowaną demokratycznie, a majątek spółdzielni jest własnością spółdzielców, a więc również ich prywatną własnością. Idee spółdzielczości nie mają rodowodu politycznego. Powstały z potrzeby ich twórców, pierwszych założycieli i wynikają z ochrony grup społecznie słabiej finansowo uposażonych przed tymi, którzy w sposób pazerny chcą ich wykorzystać. W naszym wypadku dają szansę godziwej egzystencji ludziom, którzy nie dysponując dużym kapitałem, biorą udział w życiu społecznym i gospodarczym.

Spółdzielczość istnieje w wielu państwach na świecie, w tym również w Unii Europejskiej. Ze swej istoty jest instytucją zaufania publicznego, gdyż za-

bezpiecza ważne interesy obywateli Polski, szczególnie tak istotne, jak mieszkanie.

Dlatego zdaniem Klubu Parlamentarnego Polskiego Stronnictwa Ludowego spółdzielczość, szczególnie mieszkaniowa, powinna mieć organizację demokratyczną, ale i kontrolowaną przez niezależne instytucje w państwie. Tak więc uważamy, że każdy spółdzielca powinien mieć prawo wglądu do dokumentów spółdzielni. Każdy członek wstępujący do spółdzielni powinien otrzymać ustawę, statut i wszystkie dokumenty niezbędne do zapoznania się z konstrukcją tej spółdzielni, później zaś powinien mieć wgląd do pozostałych dokumentów. Sugerowanie, że powinny to być odpisy tych dokumentów, jest nieporozumieniem. Jeżeli np. spółdzielnia liczy 20 tys. członków, to jak można sobie wyobrazić, w przypadku gdy tylko 5% zażąda tych odpisów, spółdzielnia będzie zablokowana.

Spółdzielnie zatrudniają ludzi, ci jednak bywają ułomni, muszą więc być solidnie lustrowani. Obecna lustracja ma charakter bardziej koleżeński. Związki rewizyjne często są związkami prezesów, kolegów, i nie zawsze uczciwych. Dziś np. spółdzielczość bankową nadzoruje nadzór bankowy, a ona istnieje i nie przeszkadza to w solidnym konkurowaniu na rynku. Tak więc musimy znaleźć podobną instytucję również dla spółdzielni. Nie powinien to być natomiast minister, bo on zawsze będzie polityczny. Jakakolwiek kolicja będzie rządziła, minister będzie w jakimś stopniu nagiął tę kontrolę. W polskiej ustawie o spółdzielczości mówi się o Krajowej Radzie Spółdzielczej. Jest to instytucja niepolityczna i niezwiązana z kontrolowanymi pracownikami spółdzielni. Przy niej należy utworzyć instytucję kontrolującą dla spółdzielni, jak mówię, pod egidą państwa, ale z ludzi bezpośrednio niezaangażowanych zawodowo w zarządzanie spółdzielniami. Krajowa Rada Spółdzielcza powinna też mieć prawo zawieszenia zarządu i ogłoszenia – do 3 miesięcy – walnego zgromadzenia lub zgromadzenia przedstawicieli, o czym za chwilę.

Organy wymiaru sprawiedliwości, zwłaszcza prokuratury, powinny poważnie traktować sygnały płynące z tej instytucji. Dziś takie sprawy są często umarzane z powodu niskiej społecznej szkodliwości czynu. Trudno sobie wyobrazić, że działalność szkodliwa dla spółdzielni ma małą szkodliwość społeczną.

Spółdzielnie, zwłaszcza mieszkaniowe, powinny też szkolić swoich członków. To powinien być obowiązek spółdzielni, aby mogli oni skutecznie kontrolować majątek. Powinny również zapewnić informację o swojej działalności ogółowi swoich spółdzielców. Członków rad nadzorczych powinny wybierać grupy członkowskie, jeżeli mówimy o dużych spółdzielniach, bądź walne zgromadzenia. Naszym zdaniem walne zgromadzenie spółdzielni powinno się odbywać, gdy członków jest nie więcej niż 500, natomiast powyżej powinny być jednak grupy członkowskie.

Dzielenie zebrania, o którym mowa w druku nr 1420, jest niewykonalne. Musimy czym prędzej się wycofać z tego rozwiązania, ponieważ nie da się tego

Posel Bronisław Dutka

przeprowadzić. Jak sobie wyobrazić, że projekt będzie poprawiany w różny sposób w kilku punktach na różnych zebraniach członkowskich? Po prostu nie jest to możliwe.

Klub Parlamentarny Polskiego Stronnictwa Ludowego stwierdza, że większość spółdzielni mieszkaniowych w Polsce działa dobrze, czyli z korzyścią dla swoich członków, bowiem rządzą nimi ludzie uczciwi i bardzo oddani swojej pracy. Zarządzanie zasobami mieszkaniowymi przez spółdzielnie mieszkaniowe jest zwykle tańsze, niższe też są czynsze. Dziś wiele wspólnot mieszkaniowych zleca zarządzanie swoimi nieruchomościami spółdzielniom mieszkaniowym. Jest to najlepszy dowód na to, że potrafią robić to bardzo dobrze. Spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą też działalność kulturalną, organizują życie społeczności swoich spółdzielców. Ogranicza to również powstawanie patologii. Jednak na tym pozytywnym tle rodzą się również patologie i niewątpliwie stąd obecna próba nowelizacji.

Wiele patologii bierze z przeszłości, z tej sprzed 1989 r., ale również z późniejszej. Przed 1989 r. do spółdzielni szli ludzie za mieszkaniami, a nieczłonkostwo było wynikiem... to nie mieszkania były wynikiem ich członkostwa. Ludzie ci są bardzo mało zaangażowani w działalność swojej własnej spółdzielni i trudno dziś mieć do nich o to pretensje, skoro oni nie poszli tam, by działać w spółdzielni, ale po to, by mieć mieszkanie. To jedna z przyczyn patologii. Kolejna to budowa mieszkań na rynek bez zwiększenia liczby członków. Istnieje w Polsce spółdzielnia, która liczy 10 członków i buduje wyłącznie na sprzedaż. Czy nie jest to chore? Czy można to nazwać spółdzielnią mieszkaniową? A niestety, w naszym ustawodawstwie jest to możliwe. Wyraźnie trzeba powiedzieć, że jest to deweloper i nie powinien on mieć prawa używania nazwy „spółdzielnia mieszkaniowa”.

Rzeczywiste spółdzielnie mieszkaniowe powinny otrzymywać pomoc od państwa, byłoby to na przykład uznanie spółdzielni mieszkaniowych za społeczne budownictwo mieszkaniowe, czyli ulgi. Sprzedaż mieszkań powinna być tylko marginesem, kiedy spółdzielnia sam wycofuje się na przykład z realizacji inwestycji. I to też powinno być bardzo dokładnie kontrolowane. Uważam, że obowiązkiem spółdzielni powinno być zarządzanie swoimi nieruchomościami. Przykład: jedna ze spółdzielni stworzyła spółkę, która zarządza jej nieruchomościami. W spółce prezesem jest prezes spółdzielni. Czy w tej sytuacji trudno się dziwić zdenerwowaniu samych spółdzielców?

W tym kontekście kwestia zabezpieczenia interesu spółdzielcy indywidualnego w spółdzielniach staje się skutkiem, a nie przyczyną. Prawo spółdzielcy do mieszkania, za które zapłacił, musi być trwałe, dziedziczne i zbywalne, ale sposób dysponowania nim nie może naruszać interesu spółdzielni jako całości, a zwłaszcza prowadzić do jej likwidacji. Uważamy, że powinna być możliwość występowania ze spółdzielni,

ale jeżeli ma to dotyczyć mieszkań, to nie mogą to być mieszkania pojedyncze. Do czasu decyzji wszystkich spółdzielców o wyjściu ze spółdzielni w danym budynku powinien on być zarządzany przez spółdzielnię.

Mam wiele uwag do zgłaszanych poprawek. Jest ich około 50, będziemy się do nich szczegółowo ustosunkowywać w czasie posiedzenia komisji. Chciałbym jeszcze tylko zwrócić uwagę – jeżeli można, pani marszałek – że zmiany zaproponowane w ustawie silnie wpłyną na rynek obrotu mieszkaniami. Niewątpliwie cichy lobbing deweloperów i tych, którzy na tym obrocie chcą zarobić, też tutaj mamy. Te środowiska są na pewno przeciwne ustawie. Znalezienie się miliona mieszkań na rynku na pewno wpłynie generalnie na obniżenie ceny mieszkań, a to na pewno jest korzystne dla społeczeństwa.

Wiele słusznych uwag nadal spływa. Uważamy, że dyskusja nad spółdzielniami mieszkaniowymi nie kończy się dzisiaj. Ona dziś właściwie na dobre rozgorzała, i może to bardzo dobrze. Nasz stosunek do całej ustawy będzie zależał od tego jak, w jaki sposób zostaną przegłosowane – przyjęte czy odrzucone – zgłoszone dzisiaj poprawki. Dziękuję bardzo. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo.

Pani poseł Gabriela Masłowska, Ruch Ludowo-Chrześcijański. Bardzo proszę o stanowisko.

Posel Gabriela Masłowska:

Dziękuję.

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Spółdzielczość mieszkaniowa od początku istnienia aż do wybuchu II wojny światowej była wzorem społecznego współdziałania, była synonimem rzetelności. Również społeczeństwa Zachodniej Europy zawdzięczają spółdzielczości zarządzanej nowoczesnie, opartej na zasadach uczciwej, racjonalnej gospodarki wiele korzyści.

Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce, wtłoczona w system gospodarki centralnie planowanej, poddawana naciskom ideologicznym do dzisiaj, jako jedyna sfera życia i prawa, oparła się transformacji. Do grzechów głównych spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce należy po pierwsze to, że zachowuje pozory demokratycznych zasad funkcjonowania, dygnitarski styl sprawowania funkcji z preferencjami dla PZPR-owskiej lewicy i jej następców. (*Poruszenie na sali*) Po drugie, grzechem głównym spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce jest brak rzetelności i gospodarności, czemu sprzyja brak kontroli zewnętrznej, lustracja, gdzie swoi kontrolują swoich, a rady nadzorcze, obłaskawiane pieniędzmi i mieszkaniami z odzysku, nie sprawują właściwej kontroli. Powoduje to, że zarządy działają praktycznie bez żadnej kontroli, kreatywnej księgowości nie można w dzisiejszych

Posel Gabriela Masłowska

czasach traktować poważnie, a skutki błędów i oszustw i tak ponoszą członkowie.

Generalnie mamy taką sytuację, że spółdzielnie w większości – nie mówię, że wszystkie, i chyłą czoła przed tymi, które od tych ułomności się potrafiły uchronić – zarabiają zamiast dla członków, to na członkach. Tak więc ogromny majątek w Polsce, wart około 450 mld zł, gdzie wpływy roczne z samych czynszów to około 20 mld zł, pozostaje praktycznie poza kontrolą.

Dzisiaj spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce są więc zaprzeczeniem tego, czym powinny być. Wszelkie podejścia do zmiany prawa były w Sejmie wykorzystywane przez przedstawicieli organów spółdzielczych tak, aby zwiększyć uprawnienia zarządów bez nakładania na nie odpowiedzialności i by hamować proces przekształceń własnościowych. Zmianą ustawy o spółdzielniach i ich związkach w 1961 r. odebrano prawa własności do lokali mieszkalnych w Polsce. Ten proces trwał do 15 grudnia 2000 r., kiedy w ustawie po raz pierwszy przywrócono Polakom prawo własności mieszkań. Niestety, cały proces uwłaszczania w zakresie mieszkalnictwa jest w dużym stopniu krępowany i hamowany. Już w nowelizacji ustawy z 19 grudnia 2002 r., nowelizacji poprzedniej ustawy, która po raz pierwszy wprowadziła prawdziwą, pełną, czyli odrębną, własność w spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie członek, pozostając w spółdzielni mieszkaniowej, jest tam z lepszymi, bo pełnymi prawami własności, otóż w tej nowelizacji znowu przedłożono interes paru tysięcy prezesów nad dobro 10 mln Polaków i oznaczało to powrót do pseudospółdzielczości. Wprowadzono na przykład, co udało nam się w tej chwili usunąć, niewinny zapis o zwrocie kosztów modernizacji, dyskryminujący i utrudniający przekształcenia, bowiem po raz drugi zażądano od tych, którzy już takie koszty ponieśli, wpłacając na fundusz remontowy, zapłaty pod nazwą „modernizacja”, w momencie, kiedy przyszło im do głowy chcieć mieć własność, której koszty budowy pokryli najczęściej w 100% albo i więcej.

Projekt ustawy, nad którym procedujemy, nie wyczerpuje wszystkich spraw, ale stanowi ogromny postęp w przywróceniu autentycznej spółdzielczości, zgodniej z polskimi tradycjami, opartej na samorządności, uczciwości i racjonalnej gospodarce. Na co mogą liczyć spółdzielcy, już była o tym mowa. Zwrócę uwagę tylko na najważniejsze osiągnięcia prac komisji sejmowej w tym względzie. Otóż po raz pierwszy spółdzielcze prawa do lokali będą przekształcane we własność po pokryciu kosztów budowy. A więc ci, którzy wnieśli wkład mieszkaniowy i spłacili kredyt, muszą spłacić jedynie kredyt, który państwo umorzyło, w kwotach nominalnych. W tym momencie pokrywają 100% kosztów budowy lokalu. Nie może być tutaj mowy, że dostają za darmo czy za półdarmo. Pokrywając 100% kosztów budowy, spółdzielca otrzymuje takie mieszkanie. Udało nam się zlikwidować komplikacje zwią-

zane z modernizacją, które były przejawem wyjątkowej perfidii i oszustwa. Proszę państwa, otóż wnioski o uwłaszczenie, składane przez spółdzielców, będą realizowane w krótkim czasie, w ciągu trzech miesięcy, z prawem pierwszeństwa dla tych, którzy je złożyli dotychczas. A więc są pewne sankcje, w postaci grzywny czy ograniczenia wolności, które ukrócają, mam nadzieję, bojkot ustawy przez zarządy. Wprowadzono ułatwienia o podziale spółdzielni, podział na nieruchomości jednobudynkowe.

Nie ma czasu, mam tylko pięć minut, aby omówić wszystkie kwestie pozytywne. Zresztą są one szczegółowo opisane na mojej na stronie internetowej. Jestem przedstawicielem posłów wnioskodawców pierwszego projektu, który był w listopadzie, a nie w marcu 2005 r., złożony do łaski marszałkowskiej; można z tego skorzystać.

Chciałabym tylko dodać, że nie wszystkie problemy zostały rozwiązane. Nie udało nam się, niestety, wprowadzić kontroli NIK-u do spółdzielczości. Na tym nie poprzestajemy. Liczymy bardzo na pomoc i wytrwałość spółdzielców i różnych organizacji, dzięki którym stan prac nad ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, można powiedzieć, jest zadowalający, taki, a nie inny, to dzięki państwa wytrwałości. Są pewne problemy, pani marszałek, które, chcę zasygnalizować, pojawiły się one w ostatnich tygodniach. Otóż kiedy zlikwidowaliśmy w projekcie ustawy zapis o modernizacji, to niektórzy „sprytniejsi” prezesi zarządów wymyślili tworzenie innych funduszy. Proponujemy więc, aby Wysoka Izba bardzo poważnie zastanowiła się nad tą kwestią, ażeby dopuścić do tworzenia tylko takich funduszy, jak remontowy, zasobowy, udziałowy, oraz przewidzianych innymi przepisami.

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Proszę już kończyć, pani poseł.

Posel Gabriela Masłowska:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Jest bardzo ważna kwestia zawieszenia bonifikaty i wiele, wiele innych. Stąd też w nadziei, że tym razem dążenia spółdzielców znajdą realny kształt, znajdują rozwiązania...

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Pani poseł, dziękuję, już pani bardzo przekroczyła czas.

Posel Gabriela Masłowska:

...składam dwadzieścia jeden poprawek, ażeby udoskonalić istniejący projekt. One się pojawiły, jak

Posel Gabriela Masłowska

powiadam, pod wpływem różnych praktycznych sugestii. Tylko, pani marszałek, chciałbym przekazać do publicznej wiadomości, bo mam nadzieję, że spółdzielcy słuchają, że oligarchia spółdzielcza zarządzająca tym ogromnym, cudzym majątkiem bez kontroli robi wszystko, aby utrzymać status quo. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Pani poseł, już nie słuchają, bo nie ma transmisji, tak że proszę przekazać poprawki. Proszę przekazać poprawki. Czas został już znacznie przekroczony.

Bardzo proszę, pani poseł Halina Molka, Ruch Ludowo-Narodowy, proszę o stanowisko.

Posel Halina Molka:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! W imieniu Koła Poselskiego Ruch Ludowo-Narodowy pragnę przedstawić stanowisko dotyczące sprawozdania Komisji Infrastruktury odnośnie do trzech poselskich projektów oraz rządowego projektu zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Proponowane projekty ustaw wychodzą naprzeciw potrzebom spółdzielców poprzez uregulowanie przepisów dotyczących przekształceń własnościowych oraz wyeliminowanie nieprawidłowości w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych. Zmiany przepisów dotyczą między innymi ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zmian w zakresie opłat notarialnych za dokonanie czynności związanych z wyodrębnieniem własności lokali.

Celem projektowanych regulacji jest wprowadzenie rozwiązań uwzględniających specyfikę spółdzielni mieszkaniowych, zwłaszcza w aspekcie demokratycznej kontroli członków nad działalnością spółdzielni i sprawowanego przez nich kierownictwa tej działalności.

W ustawie zaproponowano przepisy wprowadzające zmiany legislacyjne wynikające z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 20 kwietnia 2005 r. Dotyczy to w szczególności zmian zasad przekształcania lokatorskich praw do lokali we własnościowe prawa lub odrębną własność lokali. Zmiany zaproponowane w ustawie zmierzają do zwiększenia bezpośredniego udziału członków w sprawowaniu kontroli i kierownictwa nad działalnością spółdzielni.

Zdaniem naszego koła wprowadzenie krótszego okresu sprawowania mandatu przez wybieranych na zebraniach grup członkowskich przedstawicieli z 4 lat do jednego roku spowoduje lepszą niż dotychczas weryfikację tychże przedstawicieli oraz zahamuje proces tworzenia się patologicznych sytuacji. W ustawie zaproponowano też wzmocnienie uprawnień członków spółdzielni mieszkaniowej do dostępu do

dokumentacji spółdzielni. Umożliwi to z pewnością pełniejszą kontrolę nad działalnością spółdzielni.

Kolejnym korzystnym zaproponowanym przepisem jest wzmocnienie kontroli nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków poprzez wprowadzenie kontroli ministra właściwego do spraw budownictwa. Żeby jednak nie nakładać na spółdzielnie nadmiernego obciążenia kontrolnego, w ustawie wprowadzono możliwość zwolnienia od obowiązku poddania się lustracji za okres objęty badaniem tych spółdzielni, które poddadzą się badaniu przeprowadzonemu przez ministra budownictwa.

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Nasze koło uważa, że regulacja umożliwiająca spółdzielniom mieszkaniowym wprowadzenie w ich statutach korzystniejszych dla członków zasad przekształcania lokatorskich praw do lokali na własnościowe jest dobrym rozwiązaniem. Uzyskanie prawa własności lokalu, a tym prawa dysponowania posiadanym lokalem, przez wielu członków, do tej pory tego pozbawionych, wpłynie na znaczne ożywienie rynku nieruchomości i będzie zjawiskiem korzystnym. Dziękuję bardzo.

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo, pani poseł.

Pan poseł Alfred Budner.

Przepraszam, oczywiście, pan poseł Czesław Fiedorowicz.

Proszę bardzo, panie pośle.

Posel Czesław Fiedorowicz:

I tak nie dałbym się, pani marszałek.

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Debata nad tą ustawą tradycyjnie przerodziła się w debatę polityczną. Myślę, że zupełnie niepotrzebnie przypinamy spółdzielniom łatkę pochodzenia PRL-owskiego. Wszyscy się w PRL-u urodziliśmy i w każdym z nas jest jakaś odrobina PRL-u. (*Oklaski*) Myślę, że nie to jest istotą. Istotą jest problem, który rzeczywiście poprawia sytuację lokatorów i spółdzielców, a w wyniku tych zmian zostanie osłabiona sytuacja spółdzielni mieszkaniowych. To jest fakt przez wszystkich, i zwolenników, i przeciwników, zauważany. Myślę, że tu już powiedziano bardzo wiele dobrych słów o tej ustawie, która jest niewątpliwie zapisana lepiej czy bardziej ułomnie, bo o ułomnościach moi poprzednicy mówili, o tym, jak wzmacniane są prawa lokatorów; niektórzy mówili też, jak są osłabiane prawa spółdzielców. Oczywiście w tej debacie chciałoby się powiedzieć tak, że chyba i ja też byłbym za tym wzmocnieniem praw lokatorów i spółdzielców, gdyby te mieszkania w tych blokach spółdzielca czy też lokator, który je kupi na własność, mógł zabrać ze sobą i gdzieś wynieść. One niestety wszystkie są w blokach, które dzisiaj są wielkim problemem nas wszyst-

Posel Czesław Fiedorowicz

kich, nie tylko spółdzielni. Większość z tych bloków, zwłaszcza tych z tzw. Peerelu, wymaga bardzo istotnej naprawy, termorenowacji, modernizacji i dzisiaj jeszcze się w Polsce chełpimy tym, że o te mieszkania spółdzielcze walczą wszyscy, chcą je kupić, chcą być właścicielami tychże spółdzielni. Kiedy się przyglądam sąsiadom za Nysą, bo często to robię, to tam spółdzielni nie zlikwidowano, tam dzisiaj zastanawiają się Niemcy, jak pomóc spółdzielniom, też rodem z Honeckera, by po prostu je wzmocnić, bo one są gwarantem utrzymania tej struktury mieszkaniowej, która pustoszeje.

Proszę Państwa! Wysoka Izbo! Wskaźniki demograficzne Polski są takie jak i niemieckie, gorsze nawet. Za chwilę być może będziemy mieli problemy w tych spółdzielniach z lokalami, które rzeczywiście będą miały właściciela, ale właściciel nie będzie tam mieszkał, nie będzie zainteresowany, bo tam są tak złe warunki, nikomu nie wynajmie lokalu i nie będzie zainteresowany ani utrzymaniem tej wspólnej infrastruktury, nie mówiąc o bloku, windzie, która się zrywa, oświetleniu, które gaśnie, placach zabaw, na których psy kupy do piasku robią i nie ma kto sprzątać, ulicach, których nikt nie sprząta itd., bo pamiętajmy, że to jest całość, która jest infrastrukturą spółdzielczą. Oczywiście będziemy mieli częściowo zadowolonych, jak mówimy. Sprawiedliwość dziejowa zostanie zrealizowana, bo każdy coś tam po częście dostanie, tylko czy my załatwiamy problem? Wydaje mi się, a żyję wśród tych ludzi, sam 17 lat w bloku spółdzielczym mieszkałem, że nie rozwiązujemy tego problemu.

Chcę zwrócić uwagę tylko na niektóre zapisy ustawowe, bo aż tyle czasu nie mam, ale rzeczywiście co najmniej zmiany: 8., 10., 12., 29., 35. w tej ustawie są prawdopodobnie dotknięte niekonstytucyjnością. Warto by to sprawdzić, bo odrabiamy teraz tę lekcję wytykania nam, Sejmowi, wad, które zostały zapisane. Oczywiście pojawia się też tutaj daleko idąca albo nieracjonalność, albo nierównoprawność, jak w zmianie 3., gdzie tą zmianą generalnie powodujemy trudność w rozliczaniu remontów bloków, jeśli będziemy chcieli ograniczać to do jednego. Jeśli chcemy wprowadzać zasadę dotyczącą innych zasad odbywania walnych zgromadzeń w spółdzielniach liczących powyżej 500 członków, to tutaj narażamy się na wadę konstytucyjną. Kiedy chcemy hojnie darować tym, którzy nie płacą za lokale, możliwość wydłużenia tego czasu do 6 miesięcy, to pytanie: Kto będzie pokrywał ten bonus socjalny? Czy rząd, czy samorząd, kto da na to pieniądze, bo to odbija się na wszystkich pozostałych spółdzielcach. Kiedy mówimy o zmianie 10., to ona może prowadzić do zupełnie nieuprawnionego zwrotu wartości rynkowej. Kiedy mówimy o zmianie 12., to widzimy, że to przekształcenie praw lokatorskich w własnościowe, które by było dokonywane za te kilka czy kilkanaście złotych, byłoby nieuczciwe czy niesprawiedliwe wobec tych, którzy musieli zapłacić

wcześniej kilkadziesiąt czy kilkanaście tysięcy złotych. Są to oczywistości, o których warto mówić. I tu też sprzeciw budzi zasada takiego arbitralnego zadysponowania przez ustawodawcę sposobu dotyczącego zadysponowania majątkiem spółdzielni.

Pamiętajmy, że i te zmiany, które mówią o prawie wzmocnionym pojedynczej osoby do nabycia lokalu, skutkami dotyczą wszystkich członków, którzy nie są zainteresowani takim prawem i że każdy z nas, kto coś ma, wie o tym, że oprócz tego, że mamy coś, co mamy zostawić innym, to przede wszystkim to jest wielki koszt utrzymania, to jest obowiązek, to jest odpowiedzialność. I nie wszyscy – nigdy tak nie będzie w żadnym kraju ani w Polsce – chcieliby być właścicielami czegoś, ponieważ mają prawo do wolności wyboru. My niepotrzebnie przymuszamy do takich rozwiązań.

Wydaje mi się, że nad tym trzeba się bardzo głęboko zastanowić. Bo ja stawiam pytanie i oczywiście będziemy mieli odpowiedź w ślad za naszym życiem, które biegnie, co będzie z tymi wielkimi blokowiskami, które pustoszeją z tej racji, że gdzieś my, Polacy, uciekamy od tych blokowisk. Nawet jeśli jesteśmy właścicielami, to nas tam nic nie interesuje i nie mamy żadnego rygoru, by wymienić lampę, by walczyć z blokiersami o program i kto będzie te programy blokiersów realizował? Zadaję to pytanie, być może ono jest retoryczne, ale ważne. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo.

Bardzo proszę, pan poseł Alfred Budner, poseł niezależny, proszę o stanowisko.

Posel Alfred Budner:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Ja nie jestem członkiem spółdzielni mieszkaniowej, mieszkam na wsi i zdawałoby się, że nie znam się w ogóle na rzeczy. Ale jednak mam biuro poselskie w takim mieście jak Konin i wielu mieszkańców, członków spółdzielni zwraca się niejednokrotnie z prośbą o pomoc, skarżąc się właśnie na działalność zarządów, głównie na działalność zarządów. Ci ludzie są wykorzystywani, przynajmniej z ich relacji tak wynika. Dzisiaj procedujemy trzy projekty poselskie, jeden projekt rządowy, i to świadczy o wadze problemu. 4 mln członków, wiele milionów lokali, a spółdzielczość mieszkaniowa jaka jest, każdy widzi. Dlaczego tak jest do dziś, że w spółdzielniach panują niepodzielnie zarządy, niekoniecznie wybrane demokratycznie? Ci ludzie niejednokrotnie pamiętają czasy, kiedy to było z nakazu: wicie, rozumiecie. Dlatego też dzisiaj należy apelować: dobrze, procedujemy, przyjmujemy nowe rozwiązania w spółdzielczości, żeby raz na zawsze zapomnieć o pseudospółdzielniach przyniesionych na radzieckich bagnach. (*Poruszenie na sali*) Z tą spółdzielczością

Posel Alfred Budner

trzeba w Polsce bezwzględnie skończyć, a ona jeszcze, póki co, tu i ówdzie pokutuje.

Proszę państwa, ja uważam tak, że aby spółdzielcy czuli się dobrze, muszą mieć bezwzględną możliwość demokratycznych wyborów zarządów. Czy to dzisiaj jest? Ano niezupełnie. Są jeszcze zarządy, które są wybierane w taki sposób, jak poprzez swoich przedstawicieli towarzystwo dogada się. I z tym bezwzględnie trzeba skończyć. Spółdzielczość mieszkaniowa musi być, jestem za tym, bo ktoś tym stanem majątkowym dowodzić musi, jednakże uważam, żeby lokator, członek spółdzielni, był tam przedmiotem a nie podmiotem...

(Poseł Henryk Gołębiowski: Chyba odwrotnie.)

...żeby nie był dostarczycielem łatwych pieniędzy dla zarządu. Bo ten człowiek, który pracuje na swoje pieniądze, jest członkiem spółdzielni, musi wiedzieć, na co te swoje ciężko wypracowane pieniążki ma wydać. I tu w tym celu właśnie będą te trzy projekty ustaw procedowane. Dziękuję bardzo.

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję.

Myślę, panie pośle, że człowiek powinien być podmiotem a nie przedmiotem. Pomyłka, ale to chyba...

Posel Alfred Budner:

Pani marszałek pozwoli, przepraszam, jeżeli to było moje przejęzyczenie.

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Tak jest, dziękuję bardzo.

W ten sposób....

(Poseł Henryk Gołębiowski: Odwrotnie, odwrotnie, panie pośle – podmiotem a nie przedmiotem.)

Tak.

Proszę bardzo, w imieniu Samoobrony Rzeczypospolitej Polskiej pan poseł Lech Woszczerowicz.

Bardzo proszę.

Posel Lech Woszczerowicz:

Szanowna Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Chciałem przeprosić, ale ponieważ mam teraz ważne głosowanie na posiedzeniu komisji, więc chciałem się ograniczyć tylko do tego, że Klub Parlamentarny Samoobrona Rzeczypospolitej pomimo wielu krytycznych uwag poprze przedstawiony przez Komisję Infrastruktury projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z tą nadzieją, że znowelizowane przepisy

pozwolą na uporządkowanie struktury własności i wydatnie wpłyną na rozwój budownictwa mieszkalnego w Polsce. Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Genowefa Wiśniowska:

Dziękuję bardzo.

W ten sposób skończyliśmy przedstawianie stanowisk w imieniu klubów i kół.

Kontynuujemy dyskusję. Do pytań zapisało się 40 pań i panów posłów.

Czy ktoś jeszcze wyraża gotowość zadania pytania? Nie widzę. Wobec tego zamykam listę.

Czas na zadawanie pytań wynosi 1 minutę.

Bardzo proszę, pan poseł Paweł Arndt, Platforma Obywatelska.

Posel Paweł Arndt:

Pani Marszałek! Wysoka Izbo! Omawiamy nader istotne i złożone problemy. W Polsce mamy blisko 3,5 mln mieszkań spółdzielczych, z tego blisko 1 mln mieszkań lokatorskich, które mogą być przekształcone w odrębną własność. Stąd też powstaje się wiele pytań.

Prezesa spółdzielni będą podlegali odpowiedzialności karnej i płacili grzywny za blokowanie działań związanych z przekształceniami spółdzielni. Przekroczenie terminów 3-miesięcznych może skutkować nawet karą ograniczenia wolności. Nie wiem, czy to nie jest zbyt restrykcyjne prawo. Jednak terminy te nie będą obowiązywały w przypadku, gdy spółdzielnia nie posiada uregulowanych spraw terenowo-prawnych. Jak w takich przypadkach zmobilizować zarządy spółdzielni do sprawnego załatwiania tych problemów? Być może w natłoku spraw terminowych te właśnie będą odkładane w nieskończoność.

Drugi problem, który chciałbym zasygnalizować – on dzisiaj był już poruszany – to kwestia zlikwidowania zebrań przedstawicieli na rzecz walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej, nawet gdyby one miały być podzielone na części. Jakie jest stanowisko pana posła sprawozdawcy? Jakie były argumenty, które przemówiły właśnie za takim rozwiązaniem? Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

(Przewodnictwo w obradach obejmuje wicemarszałek Sejmu Wojciech Olejniczak)

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

Pan poseł Henryk Siedlaczek, Platforma Obywatelska.

Poseł Henryk Siedlaczek:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Prezentowane projekty ustaw to kolejna próba reformy spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Wprowadzają one korzystniejsze od obecnych zasady wykupu mieszkań. Jaki jest ilościowy stosunek lokatorów, którzy mogą liczyć na zaoszczędzenie przy wykupie nawet kilkudziesięciu złotych, do osób, które już poniosły znaczne koszty związane z przekształceniem mieszkań lokatorskich we własnościowe?

Krajowa Rada Spółdzielcza zarzuca autorom projektów sprzeczną z Konstytucją ingerencję w prawo własności. Na czym ma ta sprzeczność polegać? W 2001 r. Trybunał Konstytucyjny uchylił uchwalony przez AWS i Unię Wolności przepis zakładający wykup mieszkań za 3% ich wartości rynkowej. Czy istnieje zagrożenie uznania przedstawionych przez Wysoką Izbę projektów ustaw za niezgodne z Konstytucją? Jak wprowadzone regulacje wpłyną na funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych? Czy nie oznacza to początku końca ich egzystencji w formie zaczerpniętej z PRL? Dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Tadeusz Kopeć, Platforma Obywatelska. (*Gwar na sali*)

Mam prośbę do pana posła Krasonia, by tak pół tonu niżej...

(*Poseł Janusz Krasoń: Ale w temacie...*)

Poseł Tadeusz Kopeć:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Mam pytanie do autorów tego projektu, chodzi mi konkretnie o art. 1 i pkt 10 dotyczący nowego brzmienia art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegającego na dodaniu do tego projektu ust. 2². W moim przeświadczeniu zapis w brzmieniu zaproponowanym w projekcie może spowodować poważne niezadowolenie członków zwalniających lokale spółdzielcze lokatorskie. Przede wszystkim chodzi o to, że z wartości rynkowej, czyli składu budowlanego, następuje potrącenie zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami, a uprawniona osoba zobowiązana jest do zwrotu umorzenia kredytu podlegającego zwrotowi przez spółdzielnię do budżetu państwa. Część budynków oddawanych do użytku w latach 90. może mieć bardzo wysokie umorzenia, ale pozostaje jeszcze do spłaty duża kwota kredytu wraz z odsetkami. W związku z tym może dojść do sytuacji, w których zwrot uzyskiwany przez osobę opuszczającą to mieszkanie będzie niższy niż nominalną wpłaconego wkładu mieszkaniowego, a nawet zwrot ten w małych miejscowościach, gdzie wartość rynkowa mieszkań jest jeszcze stosunkowo niska, może mieć wartość ujemną.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo, panie pośle. Czas minął.

Poseł Tadeusz Kopeć:

Dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Pan poseł Mirosław Pawlak.

Będę przerywał po minucie. Mamy półtorej godziny opóźnienia, a do tego...

(*Poseł Stanisław Stec: Przerywanie jest niezdrowe.*)

Ale już po będę przerywał.

A do tego, szanowni państwo, panie i panowie posłowie, czas naszej pracy przewidywany jest dzisiaj do godziny 2 w nocy. Czy nawet jutro w nocy.

Proszę bardzo.

Poseł Mirosław Pawlak:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Jak należy rozumieć instytucję osoby bliskiej przy rozszczeniu o przyjęcie do spółdzielni w celu zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego? Czy wymagane będzie uprzednie zameldowanie w tym lokalu?

Drugie pytanie: Proszę o doprecyzowanie i skonkretyzowanie zapisu art. 35 ust. 2¹. Chodzi o sytuację rozszczenia o przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu, w tym o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty. Dziękuję bardzo.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

(*Poseł Stanisław Stec: Brawo.*)

Pani poseł Ewa Malik, Prawo i Sprawiedliwość.

Poseł Ewa Malik:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw przedstawiony w sprawozdaniu Komisji Infrastruktury przewiduje m.in. zmianę ust. 7 i 8 w art. 4 powyższej ustawy, moim zdaniem, w stopniu niewystarczającym. Postanowienie ust. 8 stawia podmioty tam wymienione w niezbyt komfortowej sytuacji, gdyż mimo że mogą one zakwestionować zasadność wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej, to wystąpienie na tę drogę nie zwalnia ich z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości. Czy nie byłoby racjonalniej wprowadzić do ust. 7 w art. 4 powyższego projektu

Posel Ewa Malik

ustawy sztywny 3-miesięczny termin, swoiste vacatio legis na wprowadzenie powyższych opłat, bo termin tam zapisany jest w istocie płynny, a do ust. 8 tego artykułu – nieprzekraczalny termin, np. 7-dniowy, na wniesienie pozwu do sądu, gdy kwestionujemy zasadność wysokości opłat? Wpisanie do tych przepisów proponowanych terminów daje niemal pewność, że przed dniem wejścia w życie nowych opłat sporna kwestia będzie już sądownie rozstrzygnięta. Dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Stanisław Stec, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Posel Stanisław Stec:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! W niektórych miastach w zasobach spółdzielczości mieszkaniowej mieszka połowa mieszkańców. W związku z tym przepisy dla mieszkańców muszą być starannie opracowywane.

Mam więc pytanie do pana posła sprawozdawcy. Proponuje się likwidację zebrań przedstawicieli. Jestem członkiem spółdzielni mieszkaniowej, która ma 40 tys. mieszkańców. Czy w związku z tym ma być 100 walnych zgromadzeń? Jakie są koszty? Czy kiedy będę się odwoływał od uchwały zarządu czy rady nadzorczej, mam uczestniczyć w 100 walnych zgromadzeniach? Istnieje zasada, że walne zgromadzenie winno się odbyć w jednym miejscu i w jednym czasie. W jaki sposób chcemy łączyć uchwały?

Drugie pytanie mam do ministra obecnego na dzisiejszym posiedzeniu. Czy ten projekt ustawy poprawia sytuację członków spółdzielni, którzy wpadli w pułapkę kredytową w latach 1990–1992? Ten problem jeszcze istnieje i dotyczy około 5 tys. członków spółdzielni. Tym spółdzielcom powinniśmy faktycznie pomóc. Dziękuję. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

Pan poseł Lucjan Karasiewicz, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Lucjan Karasiewicz:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! W art. 10 ust. 3 nowelizowanej ustawy komisja proponuje nadać brzmienie ust. 3 takie, iż: rozliczenie kosztów budowy następuje nie później niż 6 miesięcy od dnia prze-

kazania budynku do użytkowania. Moje pytanie jest takie: Skąd pojawiła się idea wprowadzenia sztywnego terminu rozliczeń i kto ewentualnie postulował to podczas prac komisji? Skąd właśnie to 6 miesięcy? Czy nie lepszą formą byłoby skrócenie lub wydłużenie? Czy to zostało dobrze przez komisję przepracowane i czy takie rozwiązanie dobrze przysłuży się spółdzielcom? Bo jak wiadomo, a informacje pochodzą z naszych biur poselskich, wprowadzenie takiego sztywnego terminu jest często postulowane i wielu mieszkańców o to prosi. Stąd moje pytanie do posła sprawozdawcy. Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pani poseł Barbara Bubula, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Barbara Bubula:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! Zmiany 12. i 31. w projekcie spełniają postulat, aby zakreślony został termin, w jakim spółdzielnie mieszkaniowe będą musiały zawrzeć umowy przeniesienia własności lokalu z osobami uprawnionymi, to jest ustanowienia odrębnej własności. Wyjątkiem od opisanej zasady jest sytuacja, gdy nieruchomości ma nieuregulowany stan prawny. Czy komisja w trakcie swoich prac zastanawiała się nad tym, czy i w jaki sposób zapobiec dość licznym w chwili obecnej sytuacjom, gdy bądź to po stronie władz spółdzielni, bądź zwracam na to uwagę, z winy władz gminnych czy państwowych regulacja stanu prawnego przeciąga się na wiele lat?

Druga sprawa. Czy uzasadniony jest zarzut podnoszony przez przeciwników tej ustawy, że nowelizacja nakłada na władze spółdzielni obowiązek zawiadomienia z 3-miesięcznym wyprzedzeniem o podwyżce także tych opłat, które są od spółdzielni niezależne?

I trzecia sprawa. Czy nie byłoby zasadne, aby obecne grupy członkowskie stały się do czasu zmian w statucie częściami walnego zgromadzenia członków spółdzielni? Wydaje się, że to mogłoby pomóc w realizacji ustawy. Dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Wiesław Szczepański, SLD.

Posel Wiesław Andrzej Szczepański:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Mam pytanie dotyczące art. 1 pkt 10 ppkt c, d, e. Czy wprowadzenie obowiązku rozliczenia z byłym członkiem wkładu mieszkaniowego, liczonego według wartości rynkowej, oznacza, że w przypadku braku moż-

Posel Wiesław Andrzej Szczepański

liwości zasiedlenia tego lokalu na warunkach odrębnej własności wypłacone środki pokryją mieszkańcy tego budynku?

Pytanie drugie do pana posła sprawozdawcy, dotyczący art. 39 ust. 4. Przyjęcie propozycji z ust. 4 w art. 39 oznacza uwłaszczenie dzierżawców na majątku spółdzielni, co oznacza tzw. rozdawanie bez żadnego uzasadnienia majątku spółdzielni. Mam zatem pytanie: Czy spowoduje to wzrost czynszów płaconych przez członków spółdzielni? Może, panie posle, wprowadzić również możliwość uwłaszczenia dzierżawców majątku gminy i Skarbu Państwa, a nie tylko majątku spółdzielni. I kolejne pytanie do tego artykułu: Czyja to była propozycja wprowadzenia tego zapisu do tej ustawy, czy ktoś nie chciał przy okazji załatwić swoich prywatnych interesów? *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pani poseł Stanisława Prządka, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Posel Stanisława Prządka:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Pierwsze pytanie kieruję do pana ministra. Czy pan minister może zaprezentować Wysokiej Izbie, jakie jest stanowisko rządu wobec projektu dzisiaj omawianego. I pytanie do pana marszałka Sejmu. Do prezentowanej dzisiaj ustawy zarówno Biuro Legislacyjne Kancelarii Sejmu, jak i rząd zgłosiły liczne zastrzeżenia natury konstytucyjnej oraz dotyczące wprowadzenia zapisów, które już wcześniej zostały rozstrzygnięte przez Trybunał Konstytucyjny, a ustawa ich nie uwzględniła. Ponadto fakt, że dzisiaj w trakcie drugiego czytania kluby zgłosiły wyjątkową, rekordową liczbę poprawek, też wystawia ocenę temu projektowi. Panie marszałku, dlaczego tak niedopracowany projekt został dopuszczony pod obrady plenarne Sejmu? Czy chcemy ponownej dyskredytacji działalności prawodawczej Sejmu przez Trybunał Konstytucyjny? Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Henryk Milcarz, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Posel Henryk Milcarz:

Panie Marszałku! Panie Ministrze! Wysoka Izbo! Projekt ustawy art. 1 pkt 35 przewiduje, że najemcy

uspółdzielniowych mieszkań zakładowych, mają używać mieszkania na własność za darmo, jeśli budynek zakładowy został przekazany spółdzielni w drodze darowizny. Czy takie samo prawo uzyskania własności mieszkań za darmo będzie przysługiwał najemcom mieszkań w budynkach zakładowych przekazanych w drodze darowizny gminom?

W art. 1 pkt 29 omawianej ustawy mówi się, że dzierżawcom gruntów pozostających we władaniu spółdzielni ma przysługiwać prawo żądania przeniesienia na nich własności gruntów lub wieczystego użytkowania, jeśli budynek na dzierżawionej działce został wybudowany zgodnie z pozwoleniem właściwego organu. Czy takie samo prawo uzyskania własności gruntu lub użytkowania wieczystego będzie przysługiwać osobom mającym podpisane umowy o dzierżawę gruntu z gminą, Skarbem Państwa, spółką? Dziękuję za uwagę. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pani poseł Gabriela Masłowska, Ruch Ludowo-Chrześcijański.

Posel Gabriela Masłowska:

Dziękuję.

Często podnoszony, zwłaszcza przez przeciwników tej ustawy, jest problem tego, że jest ona niesprawiedliwa, niekonstytucyjna, bo niektórzy spółdzielcy dostaną teraz mieszkania tanio, różnie się to określa. Zresztą, nawiasem mówiąc, jeden z wyroków sądu ostatecznie rzeczywiście przyznaje rację członkowi spółdzielni mieszkaniowej, że ma do zapłacenia tylko 6 zł zobowiązania wobec spółdzielni, żeby stać się właścicielem. To jest bardzo dobrym argumentem także dla nas jako twórców tej ustawy, że także sędziowie dostrzegają tutaj problem.

Mam pytanie do pana ministra. Czy prawdą jest, że członkowie, którzy mają prawa lokatorskie do lokalu do połowy lat 90, zgodnie z obowiązującym wówczas ustawodawstwem i rozporządzeniami także Krajowej Rady Spółdzielczej, spłacając kredyt nie mieli dopisywanych kwot spłacanego kredytu do wkładu mieszkaniowego, tylko te kwoty szły na fundusz zasobowy spółdzielni? Czy prawdą jest, że spółdzielnie miały potem obowiązek przeszacowania tego, ale dotychczas tego nie zrobiły? Dlaczego to jest istotne, bo, proszę państwa, nawet gdyby przyjąć, że spółdzielcy wpłacali tylko na sam lokal, a nie na infrastrukturę towarzyszącą, to uwzględniając ten problem, o którym mówię, jestem przekonana, że dawno spłacili 100% kosztu budowy swojego lokalu, czyli wkłady mieszkaniowe były sztucznie zaniżane przez zarządy spółdzielni, zgodnie z ówczesnym prawem.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Pani poseł, czas.

Poseł Gabriela Masłowska:

Gdyby liczono spłaty kredytu, to właściwie w tej chwili ci ludzie nie mieliby już i tak nic do spłacenia, czyli byli poszkodowani, płacili kredyty i wysokie odsetki. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Andrzej Fedorowicz, Liga Polskich Rodzin.

Nie ma.

(Poseł Zygmunt Wrzodak: Nieładnie kobiecie przerywać. Posłance.)

Pan poseł Artur Ostrowski, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Poseł Artur Ostrowski:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! Poseł Budner stwierdził, że spółdzielczość została do Polski przyniesiona na czerwonych bagnetach. Stwierdzam, że poseł Budner zdecydowanie i kompletnie nie zna historii spółdzielczości w Polsce, ponieważ spółdzielczość w Polsce ma ponad 100-letnią tradycję i o tym powinniśmy głośno powiedzieć. Trzeba również pamiętać, że spółdzielczość mieszkaniowa to 10 mln mieszkańców.

W związku z proponowanymi zmianami, to czy zmiany te nie uderzą w samych członków spółdzielni mieszkaniowych? Do ustawy wprowadza się zapis likwidacji zebrań przedstawicielskich członków spółdzielni. Czy wejście tego przepisu z dniem 31 maja 2007 r. nie sparaliżuje działalności wszystkich dużych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce?

Dlaczego zgodnie z projektem ustawy spółdzielnia może zmienić opłaty użytkownikowi mieszkania za centralne ogrzewanie lub za dostawę wody z 3-miesięcznym wypowiedzeniem, a dostawca ciepła lub dostawca wody zmienia opłaty dla spółdzielni z 1-miesięcznym wypowiedzeniem? Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Henryk Gołębiowski, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Poseł Henryk Gołębiowski:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Projekt omawianej ustawy przewiduje wydłużenie okresu ochronnego z 3 do 6 miesięcy dla osób, zalegających z opłatami za użytkowanie mieszkań. Stąd pytanie pierwsze, z jakich środków zarządca budynku ma pokryć za tych lokatorów koszty centralnego ogrzewania, dostawy wody, odprowadzenia ścieków. Pytanie drugie: Czy będą prawne możliwości ubiegania się przez osoby, które przekształciły lokatorskie prawo do mieszkań na własnościowe na warunkach dotychczas obowiązujących, by zwrócono im przynajmniej część wpłaconych środków? Dziękuję. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Andrzej Adamczyk, Prawo i Sprawiedliwość.

Poseł Andrzej Adamczyk:

Panie Marszałku! Panie Ministrze! Panie i Pano- wie Posłowie! Pragnę odnieść się do zmiany 29. i w związku z tym zadać pytanie panu ministrowi. Otóż na jednym z ostatnich posiedzeń podkomisji ku mojemu, ale myślę, nie tylko mojemu, zdziwieniu wiceprzewodnicząca podkomisji posłanka Platformy Obywatelskiej zgłosiła wniosek poszerzający zapisy dotyczące nabycia lokalu użytkowego przez jego najemcę oraz nieruchomości gruntowej przez dzierżawcę tej nieruchomości gruntowej.

Mam pytanie, panie ministrze: Czy ministerstwo czyniło jakiegokolwiek szacunki dotyczące wielkości i skali finansowej tego przedsięwzięcia? Bo należy tutaj jasno i wyraźnie powiedzieć, iż grunt dzierżawiony w chwili obecnej przez najemcę, dzierżawiony od spółdzielni, nie będzie zbywany w drodze przetargu, konkursu ofert – będzie zbywany, dla wyrównania kosztów, na podstawie wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę. Pytam o to, dlatego że na wielu gruntach spółdzielni mieszkaniowych posadowione są nie tylko małe pawiloniki handlowe, ale posadowione są także obiekty wielkosieciowych instytucji handlowych, obiekty stacji paliw, a także inne duże przedsięwzięcia. *(Dzwonek)*

Ponadto poprawka tak sprecyzowana przez panią wiceprzewodniczącą powoduje, że gdy mamy do czynienia na przykład z działką o powierzchni 1 ha, niezabudowaną innym budynkiem...

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Panie pośle, panie pośle – proszę kończyć.

Poseł Andrzej Adamczyk:

...tylko i wyłącznie dzierżawcy, dzierżawca ma prawo przejąć tę działkę w całości. Panie ministrze, proszę o odpowiedź. Dziękuję. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Tomasz Garbowski, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Poseł Tomasz Garbowski:

Dziękuję.

Panie Marszałku! Panie Ministrze! Pytanie do posła sprawozdawcy. Projekt ustawy przewiduje likwidację w spółdzielniach mieszkaniowych zebrań przedstawicieli członków i wprowadzenie walnych zgromadzeń obradujących w częściach. W związku z tym pytam, kto ma ustalić podział członków na części. Czy poszczególne części mogą być dowolnie duże lub dowolnie małe?

Drugie pytanie, do pana ministra. W art. 3 proponowanych zmian zmienia się ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wydłuża się okres, z 3 do 6 miesięcy, zwłoki w spłacie czynszu lub innych opłat. Przyjęcie takiego rozwiązania spowoduje w przyszłości zwiększony popyt na lokale socjalne. W związku z tym pytam pana ministra: Kiedy Ministerstwo Budownictwa wyda rozporządzenie w sprawie szczegółowego trybu i terminu składania oraz rozpatrywania wniosków o udzielenie finansowego wsparcia w tworzeniu lokali socjalnych i mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych? Dziękuję. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Stanisław Piosik, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Poseł Stanisław Piosik:

Dziękuję.

Panie Marszałku! Panie Ministrze! Panie i Panowie Posłowie! Mam dwa pytania do pana ministra dotyczące art. 1 pkt 3 ppkt b. Czy wprowadzenie zasady rozliczania kosztów oddzielnie dla każdego budynku, przy przyjęciu zaproponowanej w art. 1 pkt 4 ppkt a zmiany w art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oznacza, że wszelkie remonty danego budynku będą pokrywane wyłącznie ze środ-

ków, jakie wniosą jego mieszkańcy? Czy w przypadku zalegania z opłatami niedobory pokrywane będą przez pozostałych mieszkańców? Czy wszelkie straty, jakie poniesie spółdzielnia, związane z określonym budynkiem pokryją wyłącznie jego mieszkańcy?

I pytanie drugie dotyczące tego samego art. 1 – pkt 5 ppkt b. Co to oznacza, że osoby posiadające prawo do lokalu nie będą obowiązane do uzupełnienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych z tytułu modernizacji mimo ewidentnego zwiększenia wartości budynku, a co za tym idzie, ich lokali? Dziękuję uprzejmie.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pani poseł Stanisława Okularczyk, Platforma Obywatelska.

Nieobecna.

Pan poseł Szczepan Skomra, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Poseł Szczepan Skomra:

Dziękuję bardzo.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Chciałbym skierować kilka pytań do posła sprawozdawcy.

Po pierwsze, dlaczego po raz kolejny proponuje się zawężenie wpłat przy przekształcaniu lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności tylko do wysokości minimalnej kwoty umorzonego kredytu lub dotacji? W obecnych warunkach stanowi to, jak mówiliśmy już, kwotę od 30 do 200 zł przy starych kredytach. To byłoby wysoce niesprawiedliwe, gdyż jeszcze w roku ubiegłym członkowie musieli płacić po kilkanaście tysięcy złotych. Czy jest to ponowna nacjonalizacja prywatnej własności w wydaniu PiS?

Pytanie drugie. W art. 35 ust. 3¹ mówi się o tym, że członek spółdzielni może wystąpić o wykupienie przez spółdzielnię gruntu. Kto ma pokryć koszty zakupu gruntu i w jakim terminie musi pokryć te koszty?

Trzecie pytanie. Co kierowało wnioskodawcami, którzy poprzez art. 42 chcą ograniczać budowanie nieruchomości wielobudynkowych?

I pytanie do pana ministra. Czy rząd Prawa i Sprawiedliwości będzie prowadził politykę uzdrawiania w dalszej kolejności również spółek i innych prywatnych podmiotów gospodarczych w podobny sposób, jak spółdzielczości? Dziękuję bardzo. *(Oklaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Zbigniew Dolata, Prawo i Sprawiedliwość.

Poseł Zbigniew Dolata:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! Otrzymaliśmy w trakcie prac nad ustawami wiele pism, m.in. pismo prezesa Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej pana Domagalskiego. W tym piśmie czytamy m.in. takie zdanie: „Spółdzielnie przygotowują ludzi do demokracji, która jest przecież ciągle niedoskonała”. Ja spotkałem się z demokracją w spółdzielni mieszkaniowej, w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, kiedy to na zaproszenie spółdzielców znalazłem się na zebraniu przedstawicieli. To zebranie było przeniesione wprost z czasów komunistycznych, właściwie z czasów wręcz stalinowskich. Obstawione ochroniarzami – nie wpuszczano nikogo z wyjątkiem pracowników spółdzielni – prezes liczący głosy, zastraszani spółdzielcy, nieuwzględnianie wniosków formalnych. Jeden, jeden wielki skandal. Zostałem tam zatrzymany, poturbowany (*Dzwonek*), w końcu wprowadzony na to zebranie przez policję. I chciałbym właściwie tylko podziękować wszystkim tym, którzy pracowali nad tą ustawą...

(*Poseł Stanisław Wziątek*: Pytanie, gdzie pytanie?) ...za to, że ta ustawa jest w drugim czytaniu. I mam wielką prośbę do całej Izby, żeby...

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

Poseł Zbigniew Dolata:

...naprawdę prześledzić wszystkie fakty patologiczne...

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Panie pośle, naprawdę, ja pozwalam na wszystko, 20 minut pan mówi, nie zadaje pan pytania. No, na Boga, szanujmy się nawzajem. Przecież to jest oświadczenie, nawet nie pytanie. Gdyby pan zadawał pytanie, przedłużam nawet do minuty, ale w tym wypadku nie mogę tego uczynić, bo pan po prostu nadużywa mojej cierpliwości.

Poseł Zbigniew Dolata:

Panie marszałku, ale pytanie miało się znaleźć...

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo. Już teraz nie, dziękuję bardzo.

Poseł Zbigniew Dolata:

...jeśli pan marszałek pozwoli.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Nie, już nie pozwolę. Dziękuję bardzo.
Pan poseł Jan Łopata, Polskie Stronnictwo Ludowe.

Poseł Jan Łopata:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Chciałbym zadać pytanie panu posłowi sprawozdawcy, może kilka nawet pytań. Otóż w roku 1990 spółdzielczość jako taka, ale zwłaszcza rolnicza, przeżyła działanie zakończone likwidacją tzw. czap nadzorczych. Hasło wydawało się bardzo zasadne, ba, wielu nawet spółdzielców wówczas głosowało za tym. Ale zapomniano, że z tymi czapami związany był cały aparat hurtowego zaopatrzenia, nadzoru, szkolenia itp. Zapomniano albo zrobiono to celowo, bo jak wygląda dzisiaj spółdzielczość rolnicza, lepiej o tym nie mówić. Teraz tworzymy alternatywę w postaci grup producenckich – jak to trudno idzie, też wiele by mówić.

Mam pytanie: Czym będzie spółdzielczość mieszkaniowa? Jaki twór prawny zastąpi spółdzielczość, jeśli już skutecznie ją zreformujemy? Jakim będzie dysponować majątkiem? I chciałbym jeszcze o jedno spytać: Czy konstytucyjna jest zmiana nakazująca wprost uwłaszczenie się dzierżawcom gruntów będących we władaniu spółdzielni mieszkaniowej? Dziękuję bardzo.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pani poseł Beata Szydło, Prawo i Sprawiedliwość.

Nieobecna.

Pan poseł Stanisław Wziątek, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Poseł Stanisław Wziątek:

Szanowny Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Dlaczego chcecie państwo wprowadzać filozofię podziału naszego kraju, podziału Polski, na tych, którzy byli aktywni wcześniej, którzy chcieli zadbać o swoje mieszkanie, i tych, którzy z różnych przyczyn tego dotychczas nie zrobili? Dlaczego chcecie państwo doprowadzić do sytuacji, w której osoby, rodziny, które wzięły kredyt na wykup swojego mieszkania, teraz będą musiały z trudem spłacać ten kredyt, a inni skorzystają, przejmując prawo własności mieszkania za bardzo małe, właściwie symboliczne pieniądze? Dlaczego zatem nie ma wprowadzonego systemu ochrony i pomocy dla wszystkich tych, którzy wykupili mieszkania wcześniej, którzy zaciągnęli kredyty i którym trzeba – jesteśmy do tego zobowiązani jako Wysoka

Posel Stanisław Wziątek

Izba – pomoc w spłacie tych kredytów? (*Dzwonek*)
Dlaczego uparcie chcecie państwo forsować termin wejścia w życie ustawy 1 czerwca, skoro wszyscy doskonale wiemy, że nie jest on realny, nie tylko ze względu na to, że zarządy spółdzielni nie są przygotowane...

(*Posel Szczepan Skomra*: Duży znak zapytania.)
...ale także z tego względu, że proceduralnie nie jest to możliwe? Dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Panie pośle, był znak zapytania. Dziękuję.

Pan poseł Zbigniew Chmielowiec, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Zbigniew Chmielowiec:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Mam pytanie do pana posła sprawozdawcy pracującego nad projektami ustaw dotyczącymi zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmiany niektórych innych ustaw, zawartymi w drukach nr 339, 766, 767, 768 i 602.

Chciałbym zapytać: Czym kierowała się komisja, proponując wprowadzenie przepisów karnych przewidujących sankcje w przypadku członków zarządów i likwidatorów działających na szkodę spółdzielców? Chodzi o art. 27², 27³ oraz 27⁴. Czy takie zapisy polepszą sytuację spółdzielcy w kontaktach z zarządami spółdzielni? Dziękuję. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Jarosław Stawiarski, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Jarosław Stawiarski:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Mam trzy krótkie pytania do posła sprawozdawcy.

Pierwsze pytanie. Czym się kierowała komisja, ograniczając dwukadencyjność rad nadzorczych?

Drugie pytanie. Spółdzielcy pytają o sposób wybierania do rady nadzorczej. Sposób ma być zmieniony, a więc nie ma być ten dwustopniowy, tylko poprzez walne zgromadzenia spółdzielców. Tylko chciałbym przypomnieć, że jest tu pewien problem natury technicznej, jeśli chodzi o duże spółdzielnie. Znam taką spółdzielnię w mojej miejscowości, która ma 4 tys. członków, i będzie to technicznie bardzo trudne. Tak naprawdę ci, którzy chcą się angażować

i chcą później działać, będą wybierani. Nie wiem, czy to trzeba zmieniać.

I jeszcze jedno pytanie. Dlaczego fundusz remontowy ma być dzielony na poszczególne budynki, a nie tak jak do tej pory? (*Dzwonek*) Będzie znowu to, co podnoszą niektórzy dobrzy prezesi spółdzielni, że częstokroć w ciągu jednego sezonu nie będziemy w stanie wykorzystać tych środków na wyremontowanie poszczególnych budynków mieszkalnych. Dziękuję. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Witold Klepacz, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Posel Witold Klepacz:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Panie Ministrze! Mam pytanie do pana posła sprawozdawcy. Dotychczas obowiązujące Prawo spółdzielcze w art. 267a–267d określa sankcje karne dla członków zarządów i rad nadzorczych za działanie lub zaniechanie działania wyrządzające szkodę spółdzielni lub członkom. Jakie jest uzasadnienie dla proponowanych w projekcie ustawy w art. 1 pkt 27 dodatkowych sankcji karnych?

Pana posła Zbigniewa Dolatę z PiS chciałbym prosić o to, aby w trakcie swoich wystąpień nie trzymał ręki w kieszeni, dlatego że to miejsce zobowiązuje do przestrzegania pewnych norm zachowań i kultury. Tego to wymaga.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Panie pośle, dziękuję.

Pan poseł Włodzimierz Stępień, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

(*Posel Zbigniew Dolata*: Panie marszałku...)

W jakiej kwestii?

(*Posel Zbigniew Dolata*: Ad vocem. Zostałem wymieniony.)

Nie, panie pośle, naprawdę, wyjaśnijcie to sobie...

(*Posel Zbigniew Dolata*: Panie marszałku...)

Ale wyjaśnijcie to sobie...

(*Posel Zbigniew Dolata*: Nie, nie, nie. Tak nie można.)

Panie pośle...

Pan poseł Włodzimierz Stępień, Sojusz Lewicy Demokratycznej.

Posel Włodzimierz Stępień:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Dzisiejsza dyskusja jest tak naprawdę przysłowiowym wierzchołkiem góry lodowej. W osiedlowych sklepach i na skwerach

Posel Włodzimierz Stępień

osiedli spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce trwa bowiem emocjonalna dyskusja – dyskusja o sprawiedliwości, równości szans, samorządności oraz granicach autonomii grup obywateli zrzeszonych w spółdzielniach. Stawiane są pytania, czasem bardzo gorzkie, bowiem przesycone poczuciem niesprawiedliwości. Pozwolę sobie w imieniu moich wyborców postawić dwa takie pytania.

Po pierwsze, projekt ustawy przewiduje, że spółdzielnia obowiązana będzie złożyć wniosek o przekształcenie użytkownika wieczystego gruntu na prawo własności, jeżeli zażąda tego choćby jeden właściciel lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości. Czy taka sama zasada będzie obowiązywać w budynkach wspólnot mieszkaniowych, a więc że wola jednego właściciela lokalu będzie wiążąca dla pozostałych właścicieli lokali?

Po drugie. Dlaczego zgodnie z projektem ustawy (*Dzwonek*) podstawą do ustalenia obciążeń właścicieli lokali mają być koszty utrzymania budynku, podczas gdy w ustawie o własności lokali w art. 13 mówi się o obowiązku uczestniczenia w pokrywaniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną? Dziękuję za uwagę.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Piotr Gadzinowski.

Nie ma.

Pan poseł Dolata chciał wyjaśnić, że nie trzymał ręki w kieszeni, to po pierwsze. A po drugie, mam prośbę do pań i panów posłów, żeby tego typu generalnie wycieczki personalne przenieść w kuluary, a niekoniecznie je robić z mównicy sejmowej. Będzie zdrowiej i lepiej.

Pan poseł Edward Ciągło, Liga Polskich Rodzin.

Posel Edward Ciągło:

Panie Marszałku! Panie Ministrze! Wysoka Izbo! Mam pytanie do posła sprawozdawcy. Czy zmiana ujęta w art. 1 pkt 3 lit. b projektu, wprowadzająca do art. 4 ustawy podstawowej nowy ust. 4¹ nakazujący spółdzielcom prowadzenie ewidencji i rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdego budynku, została wprowadzona pod wpływem dużej ilości sugestii ze strony członków spółdzielni i czy przyczyni się do wzrostu aktywności członków spółdzielni i do przejrzystego oraz efektywnego zarządzania budynkami? Dziękuję. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Jan Jarota, Liga Polskich Rodzin.

Posel Jan Jarota:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! Panie Ministrze! Czy zmiana ujęta w art. 1 pkt 3 lit. f projektu ustawy, nadająca nowe brzmienie art. 4 ust. 7 ustawy podstawowej, nakładająca na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek zawiadamiania użytkowników mieszkań z trzymiesięcznym wyprzedzeniem o wszelkich zmianach w wysokości opłat za używanie mieszkania, zmusi administrację spółdzielni do dokładnej analizy kosztów i czy spowoduje, że wszędzie podwyżki będą rzeczywiste, a nie wyssane z palca? Dziękuję bardzo. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Artur Górski, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Artur Górski:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! Panie Ministrze! Jedną z kluczowych kwestii, która musi być bardzo precyzyjnie uregulowana w nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest kontrola organów spółdzielni przez niezależny podmiot zewnętrzny. Na spotkaniach z mieszkańcami wielokrotnie słyszałem głosy, że najwłaściwszą do tego instytucją byłaby Najwyższa Izba Kontroli, znana ze swego obiektywizmu, fachowości i przenikliwości. Jednak nie zezwala na to obecny kształt Konstytucji RP. Prawo i Sprawiedliwość proponuje, aby taka kontrola mogła być prowadzona przez ministra budownictwa lub upoważnione przez niego osoby na pisemne żądanie członków spółdzielni. Jest zrozumiałe, że badanie całości działalności spółdzielni, czyli de facto polityki zarządu spółdzielni, pod kątem zgodności z prawem, gospodarności i rzetelności, będą prowadziły podmioty upoważnione do tego przez ministra.

W tym miejscu mam dwa pytania do posła wnioskodawcy.

Czy będą to niezależni biegli rewidenci lub prawnicy posiadający właściwe uprawnienia, czy może inni kontrolerzy lub instytucje kontrolne?

I drugie pytanie. Czy jest przewidywana kontrola ze strony ministra czynności kontrolnych tych podmiotów? Ważne jest bowiem (*Dzwonek*), aby władze spółdzielni nie mogły wpływać na kontrolerów i aby sami kontrolerzy obawiali się ulegania takim wpływom. Dziękuję. (*Oklaski*)

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Michał Stuligrosz, Platforma Obywatelska.

Nie ma.

Pan poseł Edward Czesak, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Edward Czesak:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Chciałbym zapytać posła sprawozdawcę, jakie kryteria stoją za propozycją wprowadzenia uprawnień członków spółdzielni przy dostępie do informacji o działalności spółdzielni zawartych w art. 8 pkt 1, który stanowi, iż członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnie z osobami trzecimi, z wyjątkiem uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni dotyczących spraw innego członka spółdzielni, innego uprawnionego do lokalu lub innego pracownika albo członka organu spółdzielni oraz umów stanowiących podstawę stosunku pacy, umów o budowę lub o ustanowienie prawa do lokalu i innych umów o korzystanie ze świadczeń spółdzielni. Czy nie obawiają się państwo wprowadzenia zapisów pozwalających na dostęp każdego członka do informacji i danych dotyczących całej spółdzielni, które to uprawnienie może doprowadzić do paraliżu spółdzielni? Czy spółdzielca nie powinien mieć dostępu tylko do informacji o swojej nieruchomości? Dziękuję bardzo.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Edward Ośko, Liga Polskich Rodzin.

Nie widzę.

Pan poseł Tomasz Markowski, Prawo i Sprawiedliwość.

Nie widzę.

W takim razie pan poseł Michał Stuligrosz, Platforma Obywatelska.

Posel Michał Stuligrosz:

Dziękuję bardzo.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Mam pytanie, które kieruję do posła sprawozdawcy. Istotą zmian, które proponuje się w tej noweli ustawy, jest możliwość skonsumowania wszystkich zawartych w tym dokumencie zapisów. Możliwość skonsumowania tego zależy od uregulowania stanu prawnego jako fundamentalnej czynności, po której dopiero nastąpią zmiany prawne, jakie postulujemy. W związku z tym mam prośbę zawartą w pytaniu: Czy przy tak daleko idących zmianach ustawowych nie sądzi pan, panie pośle, że propozycje z noweli wymagają znacznie dłuższego okresu vacatio legis? Myślę, że zmiany, które wprowadza będą spółdzielcy na skutek owej noweli, sięgną aż do zmian w statutach spółdzielni. W związku z tym wydaje się rozsądne, aby przewidzieć znacznie dłuższy okres vacatio legis dla tej niezwykle oczekiwanej ustawy. Bardzo dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pani poseł Anna Paluch, Prawo i Sprawiedliwość.

Posel Anna Paluch:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Mam pytanie do posła sprawozdawcy tego projektu. Bardzo wiele w pytaniach wyrażono przy okazji opinii w sprawie tego, jak głębokie są to zmiany w prawie spółdzielczym, jak bardzo zrewolucjonizuje, zmieni się kwestia zarządzania, jak przybliży się własność do bezpośrednich użytkowników mieszkań. Mam w związku z tym pytanie do pana posła sprawozdawcy: Czy udało się określić, jak dużej grupy spółdzielców dotyczą wprowadzane w projekcie ustawy zmiany w zakresie możliwości przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo też odrębną własność? Jak duża będzie to grupa osób? Dziękuję bardzo.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Pan poseł Stanisław Lamczyk, Platforma Obywatelska.

Pani poseł Krystyna Ozga, Polskie Stronnictwo Ludowe.

Posel Krystyna Ozga:

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Wprowadzenie do omawianej ustawy art. 8 likwidującego zebrania przedstawicieli członków tylko w spółdzielniach mieszkaniowych narusza zasadę demokracji społecznej. Dlaczego władza publiczna proponuje zapisy niezgodne z konstytucją, z której jasno wynika, że wszyscy są wobec prawa równi? Projekt ustawy zabrania również ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jest to ingerencja ustawodawcy w obszar wolności obywatelskich. Dlaczego członkowi spółdzielni ogranicza się możliwość wyboru statusu prawnego lokalu? Nowe brzmienie ust. 3 w art. 48 ustawy podstawowej daje możliwość nieodpłatnego przenoszenia własności mieszkań przez spółdzielnię w budynkach przejętych przez spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy. Proponowany zapis uznany został za niekonstytucyjny. Dlaczego najemcy mieszkań w uspołdzielczonych domach zakładowych, grupa kilkuset osób, mają uzyskać własność mieszkania za darmo, skoro mieszkania te zostały wybudowane z zysku wypracowanego przez kilkutyśięczną załogę pracowników określonego zakładu pracy? Dziękuję.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję.

Pan poseł Bartłomiej Szrajber, Prawo i Sprawiedliwość.

Poseł Bartłomiej Szrajber:

Dziękuję.

Panie Marszałku! Wysoka Izbo! Zabieram głos dzisiaj, a sytuacja jest taka, że akurat odebrałem korespondencję mieszkańców spółdzielni mieszkaniowej w Warszawie, spółdzielni Brudno, którzy w liczbie blisko 130 zwracają się do mnie jako posła z Warszawy. Wyrażają swoją opinię i duże zaniepokojenie zmianą w ustawie w art. 1 w pkt 8 likwidującą organy samorządowe spółdzielni, a więc zebranie przedstawicieli. Mają istotne obawy, że w sytuacji, w której przyjęta zostanie proponowana data wejścia w życie ustawy, wobec braku przepisów przejściowych na czas dostosowania się do zmiany dojdzie do paraliżu działalności wszystkich dużych spółdzielni mieszkaniowych. Proszę o odpowiedź na pytanie, jak zorganizować i przeprowadzić walne zgromadzenie w spółdzielni liczącej, tak jak spółdzielnia Brudno, 25 tys. członków, przy wymogu kworum, czyli obecności 12,5 tys. członków. Jak doprowadzić do udziału w zebraniu? W jakim lokalu itd.? Prosiłbym o odpowiedź.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo, panie pośle.

Lista posłów zapisanych do pytań została wyczerpana. *(Oklaski)*

Głos zabierze sekretarz stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotr Styczeń.

**Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Budownictwa
Piotr Styczeń:**

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! Odpowiadając na pytania pań posłanek i panów posłów, które zostały skierowane bezpośrednio do mnie i w sposób wyraźny zaakcentowane jako skierowane do ministra, informuję, że ponieważ mogło się zdarzyć, że któreś z pytań nie zostało przeze mnie tak zrozumiane, udzielimy na nie odpowiedzi na piśmie.

Odpowiadam na pytanie pierwsze: Czy projekt ustawy poprawia sytuację członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy spłacają kredyty mieszkaniowe – tak to rozumiałem – zaciągnięte przez spółdzielnie mieszkaniowe do 31 maja 1992 r.? Projekt tej ustawy nie ingeruje w tę materię, tym bardziej że jest ona uregulowana w ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów i w związku z tym dopiero regulacja w tamtej ustawie mogłaby tę sytuację zmienić.

Jeśli chodzi o pytanie o to, czy rząd ma stanowisko wobec projektu, to uprzejmie informuję Wysoką Izbę, że otrzymałem przed chwilą wiadomość, że stanowisko rządu zostało przyjęte, panie marszałku, ale jednocześnie nie jest ono obecne w dokumentach sejmowych, czyli nie zostało jeszcze przesłane najprawdopodobniej. Mam tekst dokumentu przyjętego przez Radę Ministrów i jeżeli pan marszałek uzna za stosowne, mogę w części lub w całości, by odpowiedzieć przynajmniej na niektóre pytania, skorzystać z niego.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Proszę się swobodnie posługiwać stanowiskiem rządu.

**Sekretarz Stanu
w Ministerstwie Budownictwa
Piotr Styczeń:**

Dziękuję bardzo, panie marszałku.

Wróć do stanowiska na samym końcu, jeśli państwo pozwolą.

Na pytanie, czy prawdą jest, że członkowie mający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nie mieli w odpowiedni sposób księgowanych spłat kredytów, których dokonywali z tytułu objęcia takiego prawa, chciałbym odpowiedzieć, że tę sprawę zbadamy oddzielnie bardzo dokładnie i na pytanie pani poseł odpowiemy na piśmie, bo jest to problem, który jest nowy i nieznanym ministrowi budownictwa, przynajmniej w takim wymiarze, jaki został przedstawiony w pytaniu.

Na pytanie, czy minister budownictwa zna skalę wartości majątku w przypadku uwłaszczenia dzierżawców nieruchomości, mogę tylko odpowiedzieć, że ta skala nie jest znana ministrowi budownictwa choćby ze względu na to, że nie mamy żadnej wiedzy, jak wielki majątek, ilościowo i wartościowo, jest dzierżawiony przez dzierżawców, którzy otrzymali prawo dzierżawy na podstawie zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi umów. Nie znamy tego zjawiska i rzeczywiście tutaj trudno nam je określać. Każda spółdzielnia regulowała tę kwestię indywidualnie.

Na pytanie dotyczące wydłużenia okresu spłaty zadłużeń z tytułu ciężących zobowiązań na lokalu przez członka z 3 do 6 miesięcy mogę tylko tyle odpowiedzieć, że rząd stoi na stanowisku, aby utrzymać okresy spłaty wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów. Ona jest tutaj nadrzędna i nie chcielibyśmy, aby różnicować tu członków spółdzielni i innych osób zajmujących lokale mieszkalne, w tym z tytułu najmu.

Kiedy minister budownictwa wyda rozporządzenie do ustawy o budowaniu lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni?

Sekretarz Stanu w Ministerstwie Budownictwa Piotr Styczeń

Ta ustawa, jak państwu wiadomo, już jest w obiegu. Rozporządzenie ministra budownictwa, które miało być podpisane w porozumieniu z ministrem pracy i polityki społecznej, zostało już opracowane. Z kolei rozporządzenie ministra pracy i polityki społecznej, które miało być podpisane w porozumieniu z ministrem budownictwa, podlega jeszcze pewnym pracom konsultacyjnym. Jesteśmy na ukończeniu prac zmierzających do złożenia podpisów na obu rozporządzeniach, myślę, że nastąpi to w ciągu najbliższego tygodnia, 10 dni. Jeżeli tak się stanie rzeczywiście, wtedy ustawa w całości i całkowicie zacznie oddziaływać na materię uregulowaną w zakresie budownictwa lokali socjalnych itd.

Co oznacza – kolejne pytanie – brak zaliczenia wkładów budowlanych z tytułu modernizacji, jeśli wzrosła wartość budynku?

Pytanie zostało przeze mnie zrozumiane w ten sposób, że jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa dokonywała modernizacji i czynność tę tak nazwała, a jednocześnie wzrosła wartość budynku, to czy miała obowiązek zaliczyć wpłaty wynikające ze wzrostu takiej wartości na poczet wkładów budowlanych. Tu odpowiedź jest jednoznaczna: oczywiście tak. Wzrost wartości budynku, wzrost wartości nieruchomości powinien skutkować w przypadku pozyskiwania środków od członków spółdzielni zarachowaniem dokonanych wpłat na poczet wkładów budowlanych. Jeżeli jednak sama modernizacja nie powodowała wzrostu wartości budynku, to w tym przypadku oczywiście nie występowała konieczność wnoszenia wkładów budowlanych z tytułu zwiększenia wartości budynku. Należy rozpatrywać to pytanie i udzieloną przeze mnie odpowiedź oczywiście w tych dwóch najważniejszych jakby wariantach, które występowały w trakcie realizowania modernizacji przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Pytanie kolejne: Czy rząd Prawa i Sprawiedliwości będzie w taki sam sposób uzdrawiał inne formy organizacyjne działalności gospodarczej, jak np. spółki, jak spółdzielnie mieszkaniowe?

Uchylę się od odpowiedzi co do planów rządu w tym zakresie, ponieważ nie są mi one znane. Panu posłowi, który zadał to pytanie, mogę tylko powiedzieć, że w tej chwili skupiamy się na regulacji materii związanej ze spółdzielniami mieszkaniowymi. Tam gdzie jest Kodeks handlowy, tam gdzie są inne przepisy prawa, oczywiście działanie rządu w tę materię ingerować nie będzie.

I tutaj, panie marszałku, Wysoka Izbo, wyczerpałem odpowiedzi na pytania skierowane bezpośrednio do mnie. Jeżeli chodzi o stanowisko rządu, to, generalnie rzecz biorąc, odnosi się ono do najważniejszych proponowanych przepisów, czyli tego projektu, który został dzisiaj przedłożony Wysokiej Izbie. W wielu przypadkach wnosimy o przywrócenie przepisów, które byłyby zgodne np. z ustawą o ochronie praw

lokatorów; w niektórych miejscach proponujemy Wysokiej Izbie zasięgnięcie – może inaczej: pozyskanie odpowiedniej opinii od osób będących ekspertami np. w zakresie zgodności z konstytucją, proponowanych przepisów, nie kwestionując oczywiście głównych kierunków wynikających ze zmian zawartych w przedłożeniu dzisiaj omawianym podczas obrad Wysokiej Izby. Na tym bym zakończył udzielanie odpowiedzi. Dziękuję, panie marszałku.

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Głos zabierze sprawozdawca komisji pan poseł Grzegorz Tobiszowski.

Poseł Grzegorz Tobiszowski:

Panie Marszałku! Panie Ministrze! Panie i Panowie Posłowie! Zanim zacznę odpowiadać na pytania, pan poseł Szczepański pozwoli, to odniósłbym się do jednego stwierdzenia z ostatniej części wystąpienia, dotyczącego tej ustawy, a chodzi tu o prywatne interesy. Wcześniej pan poseł wspomniał, że cieszy się, iż wreszcie wie, iż firmuje ten projekt Prawo i Sprawiedliwość. Nie ukrywam, że za większością zmian w tym projekcie jest Prawo i Sprawiedliwość, natomiast, panie posle i panowie posłowie będący na sali, jednoznacznie chcą powiedzieć, że nie chodzi tu o żaden prywatny interes żadnego z posłów Prawa i Sprawiedliwości. Myślę, panie posle, że pan jest co do tego przekonany, i tylko chciałem to uściślić.

A teraz może odpowiem, panie posle, na jedno z pytań, które pan zadał, a które dotyczyło chyba tej kwestii, którą pan miał na myśli, mówiąc o prywatnych interesach. Jak wszyscy wiemy, nie zawsze propozycje przewodniczącego podkomisji, jeśli proponuje pewne zmiany, przechodzą. Jeśli chodzi o dzierżawę, bo mówimy tutaj o artykule związanym z uwłaszczeniem lokali dzierżawionych, lokali, które są w dzierżawie, był to projekt zaproponowany w podkomisji. Ja zaproponowałem zdjęcie tego projektu. On został zdjęty dlatego, że mieliśmy powołany na etapie prac komisji zespół roboczy. W zespole roboczym wrócił ten temat i na posiedzeniu podkomisji została przedstawiona propozycja pierwotna, która w jakiś sposób była rekomendowana przez Senat, aby tym wszystkim, którzy do 1990 r. wybudowali lokale użytkowe na zasadzie dzierżawy, pozwolić również partycypować w uwłaszczeniu. To zostało przez wniosek wiceprzewodniczącej, pani poseł Staroń, poszerzone – aby wszyscy, którzy mają umowę dzierżawy, mogli być beneficjentami art. 12, a więc również być uwłaszczeni. I tu, panie i panowie posłowie, zostałem na tym posiedzeniu przegłosowany, gdyż miałem inne zdanie co do tej poprawki.

Jeśli idzie o walne zgromadzenie – przewijały się pytania, padło parę pytań o kryteria, o istotę, o prze-

Posel Grzegorz Tobiszowski

słanki związane z wprowadzeniem jednego walnego zgromadzenia. Najpierw może przybliżyć państwu, na czym miało to jedno walne polegać. A więc to nie chodzi o to, by w jednym miejscu wszyscy członkowie spółdzielni zostali zebrani na walnym zgromadzeniu. Intencją wnioskodawców jest, aby grupy członkowskie, które zbierają się od marca do czerwca, wybierają delegatów, a następnie ci delegaci reprezentują na walnym spółdzielców, zostały zamienione na częściowe walne zgromadzenie. A więc rozpoczynalibyśmy walne zgromadzenie, tak jak obecnie grupy członkowskie, gdzieś w marcu, w kwietniu, i na zebraniach tych grup członkowskich byłyby podejmowane te same tematy, te same uchwały, które by zostały dostarczone przed walnym. Mamy tam propozycję, aby na niespełna miesiąc wcześniej złożone zostały do zarządu, a zarząd informował członków spółdzielni o programie walnego. Następnie spółdzielcy mają 14 dni na uzupełnienie czy na wniesienie poprawek związanych z walnym zgromadzeniem i na dzień przed walnym zgromadzeniem nie wolno wnieść już swoich poprawek, swoich uwag, aby po rozpoczęciu pierwszej części walnego zgromadzenia, aż do ostatniego walnego zgromadzenia, czy to by było dwudzieste, trzydzieste czy czterdzieste walne zgromadzenie, obradowano nad tymi samymi uchwałami, nad tymi samymi przepisami.

Rozumiem argumenty o pewnej złożoności tego przedsięwzięcia – powiem tylko tyle, że dyskutowaliśmy dość długo nad tym założeniem, ale zdecydowaliśmy się rekomendować to komisji do pierwszego i następnie do drugiego czytania, i powiem, że ta regulacja nie wejdzie w życie w tym roku, nie na tych walnych, które obecnie się odbywają, dlatego że ustawa na pewno nie zostanie przyjęta przez prezydenta wcześniej niż w czerwcu, a więc wybory w tym roku do władz spółdzielni z pewnością będą odbywać się na starych zasadach. To jest również nawiązanie do pytania pana posła, który mówił o wprowadzeniu pewnego *vacatio legis* co do niektórych przepisów. Chcę powiedzieć, że niektóre zapisy są rzeczywiście istotne, chociażby te dotyczące walnego zgromadzenia, tu faktycznie przewidywany jest pewien okres przejściowy i na pewno nie będą one *ad hoc* obowiązywać, one wejdą w życie po pewnym racjonalnym czasie, który jest przyjęty do ich wdrożenia i zastosowania.

Jakie kryteria przyjęto, wprowadzając Kodeks karny? Kodeks karny przyjęto dlatego, aby tak jak w innych miejscach, gdzie prezesi pełnią funkcje w spółkach prawa handlowego, gdzie są osoby pełniące funkcje publiczne, które ewidentnie działają na szkodę danej instytucji, była możliwość ich wykluczenia na pewien czas, jeśli chodzi o pełnienie tych funkcji. Co do prezesów spółdzielni, to ten przepis nie działa, oni są wyłączeni tak jak prezydenci miast, prezesi dużych spółek, a przecież wiemy, że budżety w spółdzielniach są niejednokrotnie większe aniżeli

budżet dużego miasta czy budżet bardzo dużego miasta. Stąd chodzi szczególnie o trzy przypadki: przede wszystkim to jest kwestia uwłaszczenia, sprawa terminu zakończenia budowy i oddania budynku do użytku, czyli rozliczenia inwestycji, przestrzegania terminu 6 miesięcy, następnie udostępnienia danych, dokumentów, dostępu do faktur, do umów, które są związane z miejscem zamieszkania spółdzielcy. To prawda, iż obecnie w tej propozycji nie uwzględniamy nieruchomości czy budynku, w którym dany spółdzielca zamieszkuje. Z tego co wiem, to została złożona poprawka – Prawo i Sprawiedliwość taką poprawkę zgłosiło – żeby ograniczyć to do tej części nieruchomości, w której dany spółdzielca mieszka. Bo prawdą jest, iż zażądanie od spółdzielni liczącej 30, 40, 50 tys. członków faktur i wszystkich umów spowodowałoby *de facto* jej paraliż. W związku z tym propozycja, która została przedłożona w pierwszym czytaniu na posiedzeniu Komisji Infrastruktury, została uwzględniona, gdyż faktycznie to powinno zostać doprecyzowane.

Jakie kryteria przyjęto w związku z tym, aby wprowadzić 6-miesięczny okres rozliczenia się z kosztów inwestycji budowy? W pierwotnej propozycji mówiono o 3 miesiącach. Na wniosek prezesów spółdzielni przyjęliśmy termin 6 miesięcy, ponieważ nie chodzi nam o to, aby terminy były niewykonalne, ale o to, aby był określony jakiś termin wykonalny. Bo są głosy spółdzielców z wielu części Polski, że terminy rozliczeń inwestycji są przedłużane i to nawet trwa 2 czy 3 lata. Chcąc zdyscyplinować zarządy w spółdzielniach, gdzie te czynności są wykonywane w nieskończoność, komisja w wyniku dyskusji zaproponowała termin 6 miesięcy. Tu jest ważniejsza intencja, ponieważ bardziej chodziło o wprowadzenie przepisu ograniczającego ten czas, aniżeli koncentrowanie się na konkretnej liczbie miesięcy, czy to ma być trzy, cztery, pięć czy sześć.

Następnie pytano tu o kwestię przekwalifikowania użytkownika wieczystego we własność, czy to będzie dotyczyło samorządu. Nowelizacja dotyczy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie dotyczy samorządu, zatem na pewno nie będzie to obowiązywać w samorządach.

Było też parę pytań dotyczących mieszkań zakładowych. Jakie zasady odnoszą się do zakładowych mieszkań, od czego wyszliśmy, dyskutując na posiedzeniu podkomisji. Większość zakładowych mieszkań była budowana z funduszu socjalnego. Tak więc pracownicy państwowych zakładów, którzy dostawali później te mieszkania, partycypowali w owym czasie w ich budowie. Te mieszkania zostały następnie przekazane, z bonifikatą, z jakąś ulgą, spółdzielniom mieszkaniowym. Chcemy tylko wprowadzić zasadę, że obecny spółdzielca, wcześniejszy pracownik danego przedsiębiorstwa, *de facto* partycypował w budowie tego mieszkania. I chcemy uwzględnić ten jego wkład pracy, jego wkład pieniężny, który był wtedy odkładany na fundusz socjalny. Stąd jeśli mieszkania były przekazane spółdzielni z bonifikatą, to spół-

Posel Grzegorz Tobiszowski

dzielnia ma tę bonifikatę uwzględnić. Jest również jeden z punktów mówiący o tym, że jeśli spółdzielnia poniosła nakłady na inwestycje w takim budynku, to one mają być obliczone i spółdziałca ma te nakłady ponieść, aby tu nie przyjmować takiej filozofii w odniesieniu do tych poprawek, że któryś ze spółdzielców pokrywa koszty za innego spółdzielcę, czy to chodzi o inwestycje, czy wyklada jakiegokolwiek środek bądź ponosi koszt. I stąd ta filozofia w związku z tym, nawet w art. 12 mówiącym o wielkości nominalnej, do czego zaraz przejdę, gdyż nie chcemy, aby jedni spółdzielcy ponosili koszt za drugich spółdzielców. Ci, którzy przekształcili prawa lokatorskie w spółdzielcze prawa własnościowe, dokonali pewnej transakcji. Wychodzimy z założenia, że spółdzielnia, zarząd spółdzielni ma reprezentować spółdzielców, a państwo oczekuje spłaty w wielkości nominalnej, toteż w tej filozofii zawarta jest taka przesłanka, że skoro spółdzielcy tworzą spółdzielnię, to dla nich jest de facto spółdzielnia, bo jest to pewna wspólnota specyficzna ludzi, którzy zdecydowali się na to, aby w takiej organizacji mieszkać. Zatem jeśli państwo nie oczekuje spłaty większej niż wielkość nominalna, to wydaje się, że nie ma powodu, aby spółdziałca ponosił większe koszty przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własności, niż wynosi właśnie ta wielkość, do której spłaty obliguje budżet państwa. Natomiast nie chciałbym tu podejmować kwestii retoryki odnoszącej się do dzielenia spółdzielców, tzn. że niektórzy zapłacili cenę rynkową, przenosząc prawa spółdzielcze własnościowe, a dzisiaj jest ta możliwość, którą my dajemy, że będzie to wielkość nominalna, czyli w jakiś sposób ktoś jest lepszy, a ktoś jest gorszy. Po prostu w pewnym momencie w Sejmie wdraża się ustawy, które powodują, że się lepiej w tym kraju żyje. Są to przychylniejsze uregulowania i nie można mówić, że kogoś czegoś pozbawiamy. Przecież spółdzielcy, którzy wyłożyli środki w spółdzielniach mieszkaniowych, praktycznie nie dopłacają do tych, którzy obecnie będą przekształcać prawo lokatorskie we własność. I jedno, co jest ważne: nie można tu mówić o cenie, nie można tu mówić o transakcji finansowej, tylko można mówić o przeniesieniu praw nabytych. Przecież spółdzielcy, o których mówimy w kontekście wielkości nominalnej, już pewne prawa nabyli, ponieważ spłacili należny kredyt wcześniej, we wcześniejszych swoich spłatach, a resztę umorzyło państwo. Wydaje się, że to jest jakby powrót do pewnej sprawiedliwości społecznej, którą chcielibyśmy tą ustawą wprowadzić. I źle by się stało, gdyby to powodowało w naszym społeczeństwie zazdrość, że jedni musieli wyłożyć większe środki, a drudzy nie, zatem nie wprowadzamy takich regulacji.

Następna sprawa – wprowadzenie rozliczenia według kosztów na budynek i w ogóle pewnej ewidencji. Jest taka intencja, aby spółdzielcy, mając wgląd do danych spółdzielni, jak również do rozliczenia, mogli faktycznie partycypować w kosztach budynku, w któ-

rych obecnie zamieszkują. Prawda jest taka, że dyskusja dotyczyła dwóch rozwiązań – czy to ma być rozliczenie nieruchomości, czy to rozliczenie budynków. Wiem, że pojawiły się w tym czytaniu dzisiaj propozycje, aby powrócić do wariantu nieruchomości. Argument za nieruchomością był przedkładany taki, iż w 80% spółdzielni dokonano już podziału na nieruchomości. My natomiast kierowaliśmy się czytelnym, jasnym rozliczeniem. Proponujemy rozliczenie budynku. Sądzę, że to jeszcze będzie przedmiotem analiz na posiedzeniu Komisji Infrastruktury, na którym będziemy rozpatrywać stosowne poprawki.

Było też pytanie, do ilu spółdzielców trafia nowelizacja ustawy. Mówiono o tym również w wystąpieniach klubowych. Ok. 900 tys. spółdzielców jeszcze posiada prawa lokatorskie, czyli do nich de facto optymalnie jest skierowana propozycja uwłaszczenia, a ci, którzy obecnie już mają spółdzielcze prawo własnościowe, mogą je przekształcić we własność.

Pojawiło się również pytanie w związku z tym, że w propozycji nowelizacji nie uwzględnia się problemów związanych z terenami, jeśli te sprawy są nieuregulowane, to wtedy spółdzielcy nie będą mogli się uwłaszczać, nie będą mogli nabywać praw własności. To prawda, że to jest pewien problem związany z obiektywnymi przesłankami. Wielu moich przedmówców, jak również przedstawiciele stowarzyszeń spółdzielczych będących na posiedzeniu komisji, także prezesów, mówiło o tym, że są tereny, gdzie zarządy de facto nie będą mogły uregulować tych kwestii. W tym momencie blokujemy przeniesienie tych praw własności, bo jeśli nie da się uregulować terenu, to praktycznie trudno mówić o uwłaszczeniu. Dlatego z tego, co wiem, pojawiła się dzisiaj w naszym czytaniu poprawka, aby z mocy prawa przez zasiedzenie mógł rozstrzygać sąd. Jest to śmiała poprawka, śmiała propozycja. Ona rzeczywiście uregulowałaby nam tę sprawę, nie mielibyśmy wtedy problemów tam, gdzie tereny faktycznie, obiektywnie nie mogą być uregulowane, bo są pewne roszczenia chociażby gmin żydowskich co do tych terenów w różnych miastach.

Inna poprawka, o której wiem, że została dzisiaj złożona, idzie w kierunku mimo wszystko utrzymania spółdzielczego prawa własnościowego w tych spółdzielniach, w przypadku których tych terenów nie da się uregulować, żeby tam zarządy dostały przyzwolenie na wdrażanie, na przekwalifikowanie prawa lokatorskiego w prawo spółdzielcze własnościowe. Wydaje mi się, że problem jest ważki. Należy się nad nim pochylić, dlatego że ta regulacja dzisiaj tego nie przewiduje. Myślę, że te głosy będą w tym czytaniu na posiedzeniu komisji uwzględnione.

Jeśli chodzi o okres przedłużenia informowania o opłatach do 3 miesięcy, to faktycznie myśmy podczas pierwszego czytania nie spostrzegli, iż wprowadzamy również informowanie spółdzielców w zakresie tych opłat, na które spółdzielnia nie ma wpływu, np. za wywóz śmieci, za wodę. Myślę, że należałoby wprowadzić kosmetyczną poprawkę w tym artykule i punkcie, żeby były 3 miesiące tam, gdzie spółdziel-

Posel Grzegorz Tobiszowski

nia odpowiada za zmiany opłat, a tam, gdzie spółdzielnia nie bierze odpowiedzialności, to de facto trudno oczekiwać, aby zarządy za to odpowiadały. Ta zmiana kosmetyczna jest również zgłoszona w drugim czytaniu i myślę, że zostanie to uzupełnione.

Jeśli idzie o okres związany z pozbawieniem praw lokatorskich, faktycznie wydłużył się on z 3 do 6 miesięcy. Nad tym też już dyskutowano. Z tego tytułu pojawiają się pewne koszty, o których przedmówcy już wspominali, i wiem też, że jest poprawka przywracająca termin 3-miesięczny. Myślę, że jest on godny uwagi i godny rozważenia.

Było też pytanie, czym, jakimi kryteriami kierowaliśmy się, wymieniając wszystkie dokumenty, do których spółdzielca ma teraz ustawowy dostęp. Kierowaliśmy się tym, iż wielu spółdzielców monitowało do nas w komisji, ale wiem, że też wcześniej do posłów, iż spółdzielcy mają utrudniony dostęp do oczywistych dokumentów, a później, jak jest spór między spółdzielcą a zarządem, spółdzielca nie dysponuje aktualnymi danymi, a nawet zdarzyło się tak, że spółdzielca wystąpił do sądu o zaskarżenie pewnej uchwały, po czym, zanim rozprawa się rozpoczęła, dany zarząd zmienił uchwałę, nie informując o tym spółdzielcy i na pierwszej rozprawie de facto wniosek stał się bezprzedmiotowy.

Z drugiej strony chcieliśmy też umocować spółdzielców. Jeśli są zainteresowani, jeśli chcemy wyzwoić ich większą aktywność w spółdzielni, to dajmy im prawo wiarygodnej, pełnej informacji o tym, co praktycznie dzieje się w spółdzielni, bo spółdzielnie są dlatego, że są spółdzielcy. Jest to ta intencja, którą chcieliśmy zawrzeć m.in. w tym rozdziale.

Starałem się odpowiedzieć na wszystkie te pytania, które uchwyciłem. Tak więc dziękuję serdecznie. *(Okłaski)*

Wicemarszałek Wojciech Olejniczak:

Dziękuję bardzo.

Zamykam dyskusję.

W związku z tym, że w czasie drugiego czytania zgłoszono do przedłożonego projektu ustawy poprawki, proponuję, aby Sejm ponownie skierował ten projekt do Komisji Infrastruktury w celu przedstawienia sprawozdania.

Jeżeli nie usłyszę sprzeciwu, będę uważał, że Sejm propozycję przyjął.

Sprzeciwu nie słyszę.

Przystępujemy do rozpatrzenia punktów 26. i 27. porządku dziennego:

26. Pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku akcyzowym (druk nr 1502).

27. Pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o podatku akcyzowym oraz zmianie niektórych ustaw (druk nr 1503).

Proszę o zabranie głosu pana posła Marka Sawickiego w celu przedstawienia uzasadnienia projektu ustawy zawartego w druku nr 1502.

Posel Marek Sawicki:

Panie Marszałku! Wysoki Sejmie! W imieniu grupy wnioskodawców z Polskiego Stronnictwa Ludowego mam zaszczyt przedstawić państwu propozycję zmiany ustawy o podatku akcyzowym związaną z wprowadzeniem w życie produkcji biopaliw i biokomponentów.

Zanim przedstawię projekt, to jednak pozwolicie państwo, że powiem parę zdań na temat przyczyn, dla czego w ogóle taki projekt składamy. Nie byłoby tego projektu, nie byłoby tej nowelizacji, gdyby nie pochopna, myślę, nie do końca przemyślana, nie do końca podjęta na sprawdzonych przesłankach decyzja pani minister finansów Zyty Gilowskiej, zmieniająca poprzednie rozporządzenie i wprowadzająca nowe stawki podatku akcyzowego stosowanego w produkcji biokomponentów.

Myślę także, że nie byłoby tej nowelizacji, gdyby premier Jarosław Kaczyński pozytywnie odpowiedział na wniosek prezesa Klubu Parlamentarnego Polskiego Stronnictwa Ludowego Waldemara Pawlaka i mocą prawa, jakie przysługuje mu z konstytucji, uchylił to rozporządzenie. Pan premier tego nie uczynił. Ba, rząd dyskutował o tym ponad 2 miesiące, także nie wprowadził żadnej zmiany, a we wtorek premier Jarosław Kaczyński ogłosił, że wewnątrz rządu jest uzgodnienie, jest porozumienie, rząd zadeklarował ogólny sukces i powiedział, że oto już w tej chwili w sprawie biopaliw będzie wszystko w porządku, pod warunkiem że Wysoka Izba przyjmie nowelizację ustawy w wersji złożonej przez PSL czy Samoobronę i rozwiąże ten problem za rząd.

Pan poseł Jurgiel z wiceministrem Kowalczykiem ogłosili w środę na konferencji prasowej, że ta zgoda tak naprawdę polega na tym, iż 15 marca wpłynie do Sejmu projekt rządowej ustawy dotyczącej biopaliw, że oto nagle w tej nowej ustawie o biopaliwach już 15 marca będziemy mieli takie rozwiązania, z których wszyscy będą zadowoleni: i rząd, i rolnicy, i producenci paliw.

Mówił tam m.in. o sprawach związanych chociażby z dopłatami energetycznymi w wysokości 45 euro, których rolnicy, jak wiemy, mimo rozpoczęcia składania wniosków nie mogą dziś wpisywać, bo po pierwsze, nie ma firm, które są już certyfikowane do zawierania takich umów, po drugie, firmy, które miały już zawarte umowy, w tej chwili te umowy w wyniku zmiany rozporządzenia wypowiadają. Ci, którzy mieli pełne projekty finansowe i projekty techniczne na rozpoczęcie produkcji biopaliw, także te projekty wstrzymali, bo po pierwsze, po takim rozporządzeniu nie ma żadnej pewności, że jest to branża, na którą warto w Polsce wyłożyć pieniądze, a po drugie, tak naprawdę informacje, które mamy ze strony PiS i ze