Data publikacji: 28-05-2021

SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
X KADENCJA

Warszawa, dnia 27 maja 2021 r. **Druk nr 413**

Pan
Tomasz GRODZKI
MARSZAŁEK SENATU
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Na podstawie art. 76 ust. 1 Regulaminu Senatu, my niżej podpisani senatorowie wnosimy o podjęcie postępowania w sprawie inicjatywy ustawodawczej dotyczącej projektu ustawy

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do reprezentowania nas w dalszych pracach nad tym projektem ustawy upoważniamy panią senator Lidię Staroń.

W załączeniu przekazujemy projekt ustawy wraz z uzasadnieniem.

(-) Rafał Ambrozik
(-) Jacek Bogucki
(-) Marcin Bosacki
(-) Jacek Bury
(-) Stanisław Gogacz
(-) Jan Maria Jackowski
(-) Michał Kamiński
(-) Stanisław Karczewski
(-) Krzysztof Kwiatkowski
(-) Józef Łyczak
(-) Robert Mamątow
(-) Marek Martynowski
(-) Bogusława Orzechowska
(-) Lidia Staroń
(-) Wadim Tyszkiewicz

projekt

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 3 w ust. 1:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w tym również taka osoba, która otrzymała przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo w wypadku, gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub następca prawny osoby, która otrzymała taki przydział;”,

b) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym również taka osoba, która otrzymała przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami albo w wypadku, gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub następca prawny osoby, która otrzymała taki przydział;”,

2) art. 8^1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8^1. 1. Każdemu członkowi spółdzielni przysługuje prawo kontroli działalności jej organów. Członek spółdzielni ma prawo, w tym również przy wykorzystaniu środków porozumiewania się na odległość, otrzymania odpisu statutu i regulaminów, kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.

Wykonywanie tego prawa może polegać także na samodzielnym skopiowaniu przez członka udostępnionych mu dokumentów.

2. Koszty wydania tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie, przy czym nie mogą one obejmować wynagrodzenia za czas poświęcony na odszukanie i przygotowanie dokumentu do udostępnienia.

3. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi stronę internetową i zamieszcza także na tej stronie, w miejscach wydzielonych na komunikację z członkami, wymagane przez prawo lub statut ogłoszenia pochodzące od spółdzielni, a także teksty (skany) regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi i faktur dotyczących tych umów. Teksty tych dokumentów zamieszcza się na stronie internetowej niezwłocznie po ich sporządzeniu i umożliwia każdemu członkowi nieodpłatny dostęp do nich.

4. Spółdzielnia nie może odmówić członkowi dostępu do dokumentów, o których mowa w ust. 1-3, w szczególności z powodu obawy, że naruszałoby to prawa osób trzecich lub obawy, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni szkodę. W razie obawy, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni szkodę, spółdzielnia składa w terminie 14 dni od dnia wystąpienia przez członka o udostępnienie dokumentów wniosek do sądu rejestrowego o wydanie rozstrzygnięcia w sprawie odmowy dostępu do dokumentów, załączając do wniosku dowody uzasadniające odmowę. Odmowę udostępnienia może uzasadniać jedynie bardzo wysokie prawdopodobieństwo tego, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. W wypadku bezskutecznego upływu terminu do złożenia wniosku do sądu rejestrowego spółdzielnia nie może odmówić członkowi dostępu do dokumentów.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się również do właściciela lokalu w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie ustawy.”;

3) w art. 8^2 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Kadencja zarządu i rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 4 lata.”;

4) w art. 8^3 dodaje się ustępy 14-16 w brzmieniu:

„14. Na żądanie członka zarząd lub rada nadzorcza umożliwia uczestnictwo w walnym zgromadzeniu także przy wykorzystaniu środków bezpośredniego

porozumiewania się na odległość. Żądanie zapewnienia możliwości uczestnictwa w walnym zgromadzeniu w sposób opisany w zdaniu poprzedzającym należy zgłosić nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

15. Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

16. Rozwiązania, o których mowa w ust. 14–15, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (Dz. U. z 2020 r. poz. 1845, 2112 i 2401 oraz z 2021 r. poz. 159, 180 i 255).”;

5) po art. 8^3 dodaje się art. 8^4 i 8^5 w brzmieniu:

„Art. 8^4. 1. Jeżeli liczba członków spółdzielni przekroczy 500, prezesa zarządu, członków zarządu oraz członków rady nadzorczej wybiera się w wyborach tajnych, bezpośrednich, wyznaczanych na dzień wolny od pracy, spośród nieograniczonej liczby kandydatów.

2. W wypadku określonym w ust. 1 statut powinien określać:

1) tryb i termin zarządzania wyborów, przy czym wybory członków danego organu powinny się odbyć nie później niż przed końcem kadencji danego organu;
2) sposób zawiadamiania członków o terminie wyborów zapewniający zawiadomienie wszystkich członków;
3) skład, tryb wyboru i odwoływania członków spółdzielczej komisji wyborczej oraz zakres jej działania, obejmujący w szczególności informowanie o kandydatach oraz przeprowadzenie głosowania i podanie jego wyników do wiadomości członków;
4) zasady tworzenia, tryb i zakres działania obwodowych komisji wyborczych, przy uwzględnieniu, że członkowie tych komisji są powoływani przez spółdzielczą komisję wyborczą;
5) zasady tworzenia, tryb i zakres działania komitetów wyborczych, obejmujące w szczególności zgłaszanie kandydatów na prezesa zarządu, członków zarządu i członków rady nadzorczej oraz tryb rejestrowania komitetów wyborczych;

6) szczegółowy tryb przeprowadzania głosowania, z uwzględnieniem, że odbywa się ono w lokalu wyborczym, między godziną 8.00 a 20.00, z wykorzystaniem kart wyborczych, których wzór określa spółdzielcza komisja wyborcza.

3. Spółdzielcza komisja wyborcza jest najwyższym organem wyborczym w spółdzielni właściwym w sprawach przeprowadzania wyborów, o których mowa w ust. 1. Do zakresu działania spółdzielczej komisji wyborczej należy w szczególności zarządzanie wyborów, o których mowa w ust. 1.

4. Kadencja spółdzielczej komisji wyborczej wynosi 2 lata.

5. Członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie ustawy, są uprawnieni do wyboru jednego członka spółdzielczej komisji wyborczej. Uchwała o wyborze członka spółdzielczej komisji wyborczej zapada bezwzględną większością głosów osób uprawnionych w danej nieruchomości, przy czym każdej osobie uprawnionej przysługuje jeden głos. Jeżeli członkowi przysługuje więcej niż jedno prawo do lokalu, z uprawnienia, o którym mowa w zdaniach poprzedzających, może skorzystać tylko w odniesieniu do jednego przysługującego mu prawa do lokalu.

6. Każdy członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w danej nieruchomości, może zwołać zebranie w celu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5. Uchwała może być podjęta w każdym czasie, przy czym wywiera skutki prawne dopiero z upływem kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej.

7. Uchwała o wyborze członka spółdzielczej komisji wyborczej wymaga podpisu wszystkich członków spółdzielni biorących udział w jej podjęciu ze wskazaniem imienia, nazwiska oraz daty urodzenia. W wypadku gdy w podjęciu uchwały brała udział osoba nieuprawniona, uchwała jest ważna, jeżeli po pominięciu głosu oddanego przez tę osobę w podjęciu uchwały brała udział wymagana liczba członków.

8. Uchwałę o wyborze członka spółdzielczej komisji wyborczej doręcza się radzie nadzorczej.

9. Jeżeli statut określa maksymalną liczbę członków spółdzielczej komisji wyborczej, a liczba osób wybranych na podstawie uchwał, o których mowa w ust. 7, jest większa, rada nadzorcza przeprowadza losowanie członków spółdzielczej komisji

wyborczej spośród osób wybranych na podstawie tych uchwał. W czasie losowania mają prawo być obecne i obserwować jego przebieg osoby wybrane na podstawie uchwał, o których mowa w ust. 7. O losowaniu zawiadamia się pisemnie osoby, o których mowa w zdaniach poprzedzających, z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.

10. Przy stosowaniu niniejszego artykułu na równi z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, traktuje się członka, któremu przysługuje ekspektatywa własności, lub członka, któremu przysługuje roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

11. Uchwały, o których mowa w ust. 7, które zostały doręczone radzie nadzorczej, udostępnia się członkom spółdzielni na takich zasadach, jak uchwały organów spółdzielni.

12. Z dniem następującym po upływie kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej członkami spółdzielczej komisji wyborczej stają się z mocy prawa osoby wybrane na mocy uchwał, o których mowa w ust. 7, z zastrzeżeniem ust. 9. W tym ostatnim wypadku członkami spółdzielczej komisji wyborczej stają się osoby wyłonione w drodze losowania. W wypadku gdy do dnia upływu kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej liczba członków spółdzielczej komisji wyborczej wybranych na kolejną kadencję w trybie ust. 5-8 jest mniejsza niż określona w statucie, rada nadzorcza w drodze uchwały podjętej w terminie 7 dni od upływu kadencji dotychczasowej spółdzielczej komisji wyborczej wybiera spośród dotychczasowych członków tej komisji, a razie potrzeby także spośród innych członków spółdzielni pozostałych członków spółdzielczej komisji wyborczej w celu uzupełnienia składu komisji. Rada nadzorcza wydaje członkom spółdzielczej komisji wyborczej odpowiednie zaświadczenie.

13. Członek spółdzielczej komisji wyborczej może być odwołany przed upływem kadencji; przepisy ustępów 5-8 i 10-11 stosuje się odpowiednio. W razie odwołania członka komisji, na jego miejsce wybiera się niezwłocznie inną osobę. Uchwała o odwołaniu członka komisji staje się skuteczna, z chwilą doręczenia radzie nadzorczej uchwały o wyborze nowego członka tej komisji. Nowo wybrany członek komisji pełni swoją funkcję do końca kadencji spółdzielczej komisji wyborczej.

14. W wypadku śmierci członka spółdzielczej komisji wyborczej lub utraty przez niego zdolności do czynności prawnych na jego miejsce wybiera się inną osobę. Wybór nowego członka komisji powinien nastąpić w ciągu 30 dni od śmierci dotychczasowego

członka spółdzielczej komisji wyborczej lub utraty przez niego zdolności do czynności prawnych. W razie niepodjęcia w tym terminie uchwały w trybie ust. 5-8, wyboru nowego członka dokonuje rada nadzorcza w drodze uchwały podjętej w terminie 7 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, spośród członków spółdzielni. Nowo wybrany członek komisji pełni swoją funkcję do końca kadencji spółdzielczej komisji wyborczej.

15. W celu ułatwienia głosowania mogą być tworzone obwodowe komisje wyborcze. Obwodowa komisja wyborcza przeprowadza głosowanie oraz ustala wyniki głosowania w danym obwodzie. W wypadku przysługiwania członkowi praw do lokali znajdujących się w kilku obwodach głosowania członek może zostać zaliczony tylko do jednego obwodu.

16. W celu zgłaszania kandydatów na prezesa zarządu, członków zarządu i członków rady nadzorczej mogą być tworzone komitety wyborcze. W wyborach członków zarządu i rady nadzorczej mogą brać udział wyłącznie kandydaci zgłoszeni przez komitety wyborcze zarejestrowane przez spółdzielczą komisje wyborczą.

17. W celu wyboru członków zarządu i członków rady nadzorczej tworzy się okręgi wyborcze. W danym okręgu wyborczym wybiera się część członków danego organu. Spółdzielcza komisja wyborcza w drodze uchwały tworzy okręgi wyborcze oraz określa zasady zaliczania członków spółdzielni do poszczególnych okręgów wyborczych. Nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych okręgów wyborczych. W wypadku przysługiwania członkowi praw do lokali znajdujących się w kilku okręgach wyborczych członek może zostać zaliczony tylko do jednego okręgu wyborczego.

18. Członkiem spółdzielczej komisji wyborczej oraz obwodowej komisji wyborczej nie może być osoba będąca członkiem zarządu, członkiem rady nadzorczej, prokurentem lub likwidatorem jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.

19. Zarząd zapewnia techniczno-materialne warunki pracy spółdzielczej komisji wyborczej oraz obwodowych komisji wyborczych.

20. Spółdzielcza komisja właściwa w chwili zarządzenia wyborów pozostaje właściwa do zakończenia tych wyborów. W takim wypadku kadencja spółdzielczej

komisji wyborczej upływa z dniem podania wyników głosowania do wiadomości członków.

21. W wypadku, gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500, zarząd spółdzielni zawiadamia w ciągu miesiąca od dnia przekroczenia tej liczby pisemnie wszystkich członków spółdzielni o możliwości wyboru przez nich członków spółdzielczej komisji wyborczej. Zarząd spółdzielni jest w takim wypadku zobowiązany w terminie miesiąca od dnia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektu uchwały o zmianie statutu dostosowującej statut do przepisów ust. 1-20. Pierwsze wybory członków zarządu oraz rady nadzorczej w trybie określonym w ust. 1-20 powinny się odbyć w ciągu 6 miesięcy od dnia, w którym liczba członków spółdzielni przekroczyła 500.

22. W wypadku, o którym mowa w ust. 21, członkowie spółdzielni mogą wybrać członków spółdzielczej komisji wyborczej na zasadach określonych w ust. 5-8 w ciągu dwóch miesięcy od rejestracji zmiany statutu, o której mowa w ust. 21. Po upływie tego okresu w wypadku niewyłonienia wymaganej statutem liczby członków komisji, uzupełnienia składu komisji dokonuje w drodze uchwały rada nadzorcza wybierając osoby spośród członków spółdzielni. Rada nadzorcza podejmuje uchwałę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 7 dni od upływu terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym. W wypadku wyłonienia większej liczby osób niż określona statutem przeprowadza się losowanie na zasadach określonych w ust. 9.

Art. 8^5. Maksymalne miesięczne wynagrodzenie członków zarządu nie może przekroczyć w okresie miesiąca siedmiokrotności kwoty bazowej określonej w ustawie budżetowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 grudnia 1999 r. o kształtowaniu wynagrodzeń w państwowej sferze budżetowej oraz o zmianie niektórych ustaw.”;

6) art. 27^3 i art. 27^4 otrzymują brzmienie:

„Art. 27^3. 1. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia:

1) nie udostępnia członkowi spółdzielni mieszkaniowej lub właścicielowi lokalu niebędącemu członkiem odpisów oraz kopii dokumentów, o których mowa w art. 8^1,

2) nie prowadzi własnej strony internetowej,

3) nie zamieszcza na stronie internetowej tekstów dokumentów, o których mowa w art. 8^1,

4) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4,

5) nie zawiera umowy o przeniesienie własności wbrew postanowieniom art. 12 ust. 1, art. 17^{14} ust. 1, art. 17^{15}, art. 39, art. 48 lub art. 48^1

– podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

2. Członek rady nadzorczej, który wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że rada nadzorcza:

1) nie wydaje zaświadczenia, o którym mowa w art. 8^4, członkowi spółdzielczej komisji wyborczej,

2) udaremnia przeprowadzenie losowania, o którym mowa w art. 8^4, albo wpływa na wynik losowania w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami,

3) nie uzupełnia składu spółdzielczej komisji wyborczej w trybie i terminach o których mowa w art. 8^4 ust. 12, 14 lub 22,

– podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

3. Członek zarządu, który wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że:

1) zarząd nie zapewnia techniczno-materialnych warunków pracy spółdzielczej komisji wyborczej

2) zarząd spółdzielni nie zawiadamia członków spółdzielni o możliwości wyboru przez nich członków spółdzielczej komisji wyborczej,

3) zarząd spółdzielni uchyla się od przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektu uchwały o zmianie statutu dostosowującej statut do przepisów art. 8^4 ust. 1-20,

– podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

4. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnikiem, prokurentem, syndykiem albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że spółdzielnia nie podejmuje czynności określonych w art. 41 ust. 1 pkt 2 ustawy

– podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

Art. 27^4. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27^3, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania karnego.”;

7) w art. 41 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem lub podziałem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali położonych w obrębie nieruchomości innych niż te, o których mowa w art. 35, byłoby niemożliwe albo działka wydzielona pod budynkiem lub budynkami nie spełniałaby wymogów przewidzianych dla działek budowlanych.”;

Art. 2. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze dodaje się art. 267e w brzmieniu:

„Art. 267e. Kto, biorąc udział w tworzeniu spółdzielni lub będąc członkiem jej zarządu lub rady albo likwidatorem, działa na jej szkodę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 5 i grzywnie.”.

Art. 3. 1. Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy dokonają zmian swoich statutów dostosowujących ich postanowienia do przepisów niniejszej ustawy nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

2. Zarząd spółdzielni, o której mowa w art. 8^4 ustawy zmienianej w art. 1 niniejszej ustawy, jest zobowiązany w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektu uchwały o zmianie statutu dostosowującej statut do art. 8^4 ustawy zmienianej w art. 1 niniejszej ustawy. Pierwsze wybory członków zarządu oraz rady nadzorczej w trybie określonym w art. 8^4 ustawy zmienianej w art. 1 powinny się odbyć w ciągu 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

3. W ciągu miesiąca od wejścia w życie ustawy zarząd spółdzielni zawiadamia pisemnie wszystkich członków spółdzielni o możliwości wyboru przez nich członków spółdzielczej komisji wyborczej.

4. Członkowie spółdzielni mogą wybrać członków spółdzielczej komisji wyborczej na zasadach określonych w art. 8^4 ustawy zmienianej w art. 1 w ciągu dwóch miesięcy od rejestracji zmiany statutu, o której mowa w ust. 1. Po upływie tego okresu w wypadku niewyłonienia wymaganej statutem liczby członków komisji, uzupełnienia składu komisji dokonuje w drodze uchwały rada nadzorcza, wybierając osoby spośród członków spółdzielni. Rada nadzorcza podejmuje uchwałę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 7 dni od upływu terminu, o którym mowa w zdaniu pierwszym. W wypadku wyłonienia większej liczby osób niż określona statutem

przeprowadza się losowanie na zasadach określonych w art. 8^4 ustawy zmienianej w art. 1.

Art. 4. 1. Kto, będąc członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej dopuszcza do tego, że:

1) zarząd spółdzielni nie dopełnia obowiązku, o którym mowa w art. 3 ust. 2 zdanie pierwsze niniejszej ustawy,
2) zarząd spółdzielni nie zawiadamia członka spółdzielni o możliwości wyboru członków spółdzielczej komisji wyborczej w terminie, o którym mowa w art. 3 ust. 3,

- podlega grzywnie albo karze ograniczenia wolności.

2. Kto, będąc członkiem rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej dopuszcza do tego, że rada nadzorcza:

1) nie uzupełnia składu spółdzielczej komisji wyborczej w trybie i terminie, o którym mowa w art. 3 ust. 4,
2) udaremnia przeprowadzenie losowania, o którym mowa w art. 3 ust. 4, albo wpływa na wynik losowania w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami,

3. Orzekanie w sprawach, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie określonym w przepisach ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego.

Art. 5. Osoby, które otrzymały przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub w wypadku gdy spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni, lub ich następcy prawni, zachowują członkostwo w spółdzielni w okresie od dnia 9 września 2017 r. do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 6. Osoba, która do dnia 8 września 2017 r. była członkiem spółdzielni, o której mowa w Rozdziale 9 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zachowuje członkostwo w tej spółdzielni po tym dniu.

Art. 7. Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia, przy czym art. 5 i 6 wchodzą w życie z dniem ogłoszenia z mocą od 9 września 2017 r.

U Z A S A D N I E N I E

Niniejszy projekt ustawy ma na celu rozwiązanie wielu palących problemów dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

Ustawa zmierza do zniwelowania negatywnych skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 3/19. Wyrokiem tym stwierdzono niezgodność z Konstytucją art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze. Przepis ten miał na celu dostosowanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wcześniejszego wyroku Trybunału Konstytucyjnego w sprawie K 60/13. Przepis art. 4 nowelizacji z 2017 r. pozbawiał członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej osoby, które nie miały praw do lokali w ramach spółdzielni lub roszczeń o ustanowienie takich praw (tzw. ekspektatywa prawa). Trybunał w sprawie K 60/13 stwierdził, że osoby te nie mogą być członkami. Art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze był zatem przepisem mającym na celu wykonanie wyroku Trybunału. W sposób nieoczekiwany jednak w praktyce wykształciła się jego niezasadna interpretacja, jako przepisu, który pozbawiał członkostwa w spółdzielniach osoby, które otrzymały przydziały spółdzielczych własnościowych praw do lokalu położonego na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego bądź też gdy nie można ustalić właściciela gruntu. Osoby takie, co nie powinno budzić żadnych wątpliwości od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. oraz ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. nowelizujących ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych dysponują spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może powstać na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego. Takie stanowisko przez lata reprezentował Sąd Najwyższy, w szczególności w uchwale z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 79/94. Stanowisko takie Sąd Najwyższy przyjął kierując się przede wszystkim interesem banków udzielających kredytów wówczas na zakup przede wszystkim spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Rynek lokali stanowiących odrębną własność znajdował się bowiem wówczas jeszcze w zalążku (tj. w latach 90-tych XX wieku). Niezależnie jednak od motywacji takie stanowisko było przez lata utrwalone i wiele osób, które otrzymały przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w tym okolicznościach żyło i działało w przeświadczeniu, że mimo nieuregulowania prawa do gruntu, na którym znajduje

się lokal, ich prawo do lokalu nie będzie przez nikogo kwestionowane. W ślad za stanowiskiem Sądu Najwyższego w tej kwestii ustawodawca w kolejnych nowelizacjach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (z 2007 i 2009 r.) usankcjonował istnienie spółdzielczych własnościowych praw do lokali na gruntach, do których spółdzielnia nie ma tytułu prawnego. Przyjęcie poglądu przeciwnego wyrażonego w uchwale Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 104/12 (po tych nowelizacjach będących realizacją wskazań Sądu Najwyższego) nie tylko prowadzi do zakwestionowania tytułów prawnych do lokali zajmowanych przez około pół miliona osób i to w istocie z mocą wsteczną, ale także uderza w interesy samych spółdzielni mieszkaniowych. Jeżeli bowiem ta ogromna grupa osób (około pół miliona) zajmuje swoje lokale w istocie bez tytułu prawnego, nie ma podstaw do obciążania jej przez spółdzielnie opłatami na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują możliwości obciążania takimi opłatami osób, które nie nabyły skutecznie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie trzeba mówić jak druzgocące może to mieć skutki dla wielu spółdzielni mieszkaniowych. Nie można również w tej sytuacji wykluczyć nawet ich bankructwa. Stanowisko wyrażone we wcześniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (w uchwale z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 79/94) było więc zasadne i wyważone. Odstąpienie od niego po bardzo wielu latach powinno się opierać na bardziej przekonujących argumentach. W szczególności nie jest takim argumentem fakt, że obecnie banki (w odróżnieniu od sytuacji z lat 90-tych XX wieku) udzielają kredytów hipotecznych przede wszystkim na zakup lokali stanowiących odrębna własność. Nie można bowiem pominąć zaszłości historycznych, w szczególności faktu, że wiele osób w dobrej wierze otrzymało przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ponosząc przy tym ogromny koszt związany z jego nabyciem. Nie są to osoby, które się włamały do zajmowanych przez siebie lokali. Nie mogą więc uchodzić za „dzikich lokatorów”. Przydziały zaś otrzymały od spółdzielni, kontrolowanych przez państwo, które przyzwalało spółdzielniom na budowę na gruntach niebędących ich własnością. W tych okolicznościach kwestionowanie praw do lokali tej grupy osób - działających w zaufaniu do państwa - jest moralnie niedopuszczalne. Co gorsza, może to również powodować kształtowanie się patologicznych postaw. Wiele osób, które otrzymały przed laty takie przydziały (lub następcy prawni tych osób) może zwyczajnie zaprzestać uiszczania opłat za zajmowane przez siebie lokale, skoro spółdzielnia nie ma tytułu prawnego aby domagać się ich uiszczania.

W związku jednak z tym, że w praktyce wykształciła się niezasadna wykładnia art. 3 usm konieczna jest interwencja ustawodawcy (art. 1 pkt 1 i art. 5 projektu nowelizacji). Z uwagi na to, że w istocie nie dochodzi do zmiany stanu prawnego, uzasadnione jest wyraźne określenie, że osoby, które otrzymały przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie nienależącym do spółdzielni nie utraciły członkostwa w spółdzielni na skutek nowelizacji dokonanej ustawą z 20 lipca 2017 r. Nie jest to wsteczne działanie ustawy.

Jednocześnie nie można zgodzić się z poglądem wyrażanym niekiedy w orzecznictwie i literaturze, że osoby, które otrzymały przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wzniesionym na gruncie, do którego spółdzielnia nie ma tytułu prawnego, nie nabyły skutecznie tego spółdzielczego prawa do lokalu. Taki pogląd wyrażano odwołując się w szczególności do przepisu art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że „*Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może być ustanowione w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni*”, a także jego wcześniejszych odpowiedników zawartych w ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach i ich związkach. Odnosząc się do tego należy jednak wskazać, że w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (a wcześniej w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw) wyraźnie dopuszczono możliwość istnienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku wzniesionym na gruncie, do którego spółdzielnia nie ma tytułu prawnego (prawa własności lub użytkowania wieczystego). Jednocześnie nie ma podstaw, aby z racji systemowych kwestionować dopuszczalność ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w opisywanych przypadkach (gdy brak tytułu prawnego spółdzielni do gruntu). Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest prawem *stricte* obligacyjnym, nie jest prawem na rzeczy cudzej, a zatem kształtuje ono jedynie stosunek prawny między spółdzielnią a osobą, która takim prawem dysponuje (skutek *inter partes* a nie *erga omnes*). Nabycie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie rzutuje więc na sytuację prawną innych osób, w szczególności jego ustanowienie nie jest skuteczne względem prawnego właściciela nieruchomości tudzież użytkownika wieczystego gruntu (jeżeli nie jest nim spółdzielnia). W tym względzie nie może więc być mowy o jakichkolwiek zastrzeżeniach natury konstytucyjnej co do możliwości ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku na gruncie, do którego spółdzielnia

nie ma tytułu prawnego. Zresztą art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (a wcześniej w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw) nigdy nie został zakwestionowany przez Trybunał Konstytucyjny. Ponadto nie powinno być wątpliwości, że ocena konstytucyjności czy szerzej legalności określonego przepisu może być dokonywana ale jedynie przez pryzmat aktu hierarchicznie wyższego. To, że jeden przepis ustawy stanowi, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może powstać na gruncie będącym własnością lub współwłasnością spółdzielni (lub będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni), nie oznacza że ustawodawca nie mógł przyjąć w innej ustawie, że takie prawo powstaje także w sytuacji gdy spółdzielnia nie dysponuje prawem do gruntu, na którym posadowiony jest budynek obejmujący lokal. Należy również zwrócić uwagę, że art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest przepisem chronologicznie wcześniejszym niż regulacje zamieszczone w art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (a także w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw). Zgodnie zaś z regułą *lex posteriori derogat legi priori* zasada wyrażona w art. 9 ust. 2 usm zdezaktualizowała się na skutek zmian ustawowych z 2007 i 2009 roku. Na skutek opisanych nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, które otrzymały przydział spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego na gruncie, do którego spółdzielnia nie ma tytułu prawnego, uzyskały to prawo do lokalu, jeśli nawet przyjąć, że przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. takie prawo do lokalu (spółdzielcze lokatorskie) im nie przysługiwało. Należy zdecydowanie opowiedzieć się za poglądem (nie powinno to budzić żadnych sporów), że spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu mieszkalnego można ustanowić także wówczas, gdy spółdzielnia nie dysponuje prawem do gruntu, na którym znajduje się lokal. W konsekwencji osoby, które otrzymały przydziały takich lokali są członkami spółdzielni bądź na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 1 usm (jeżeli nie złożyły wniosku o przekształcenie prawa z prawa lokatorskiego) bądź też na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 4 usm (jeżeli złożyły wniosek o przekształcenie prawa do lokalu).

Należy podkreślić, że osoby, które otrzymały przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w budynkach na gruncie niebędącym własnością spółdzielni nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie ekspektatywę prawa (choć po

złożeniu wniosku o przekształcenie może im również dodatkowo przysługiwać ekspektatywa własności). Niniejsza ustawa ma taką interpretację potwierdzać. Przyjęcie innej interpretacji (a mianowicie, że takie osoby nabyły co najwyżej ekspektatywę prawa) jest nieakceptowalne z przyczyn aksjologicznych. Osoby, które przed laty otrzymały przydziały spółdzielczego własnościowego prawa, działały w pełnym zaufaniu do Państwa, które kontrolowało cały sektor spółdzielczości mieszkaniowej. Oczekiwały, że Państwo działa zgodnie z obowiązującym prawem, a nie w sposób bezprawny na wzór sprawcy paserstwa lub oszustwa. Co niezmiernie ważne, przez wiele lat po zmianie ustroju politycznego osoby, które otrzymały takie przydziały, były utwierdzane przez organy Państwa - także przez sądy, z Sądem Najwyższym na czele - że otrzymanie przydziału spowodowało skuteczne nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W ślad za poglądem wyrażanym powszechnie w orzecznictwie również ustawodawca potwierdził w końcu, że nabycie spółdzielczego własnościowego (a także lokatorskiego) prawa do lokalu na gruncie niebędącym własnością spółdzielni było skuteczne (nowelizacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 i 2009 roku niezakwestionowane nigdy przez Trybunał Konstytucyjny). Podważenie prawa do lokalu takich osób jest nie tylko skrajnie niesprawiedliwe, ale uderza w fundamenty demokratycznego państwa prawa, które jest oparte na zasadzie zaufania obywateli do organów państwa, co wynika z art. 2 Konstytucji. Obywatele przez dziesiątki lat prowadzili swoje sprawy, w tym także zbywali i nabywali spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, będąc w przeświadczeniu, że przysługuje im skutecznie nabyte spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bez względu na to, kto jest właścicielem gruntu. Uchwała Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 104/12 narusza te zasady Konstytucji. Skutki uchwały mogą być szczególnie dotkliwe dla tych, którzy nabyli spółdzielcze własnościowe prawa do lokali na rynku wtórnym, zaciągając w tym celu wieloletnie kredyty. Osoby takie narażone są na roszczenia banków dotyczące ustanowienia dodatkowych zabezpieczeń (skoro hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie istnieje, bo nie istnieje samo prawo własnościowe), a w sytuacji nieuczynienia zadość żądaniu banku - również na wypowiedzenie umowy kredytu z postawieniem pozostałej (znacznej) kwoty kredytu w stan natychmiastowej wykonalności. Pozostawienie uprawnionych do lokali w takim położeniu może mieć druzgocące skutki. Poza ruiną finansową całych rodzin, mogą wystąpić dalsze skutki będące naturalną konsekwencją popadnięcia w zadłużenie (rozbite rodziny, problemy osobiste, w tym zdrowotne, nie wykluczając takich problemów jak alkoholizm). Wydaje się, że Sąd Najwyższy w uchwale w

sprawie III CZP 104/12 nie był zainteresowany tymi aspektami, dokonując wykładni całkowicie oderwanej od otoczenia prawnego i społecznego. W końcu taka wykładnia, jak przyjęta we wspomnianej uchwale Sądu Najwyższego, może pociągnąć na przysłowiowe dno niejedną spółdzielnię mieszkaniową, której zasoby znajdują się na gruntach niebędących własnością tej spółdzielni, skoro nie będzie możliwości domagania się comiesięcznych opłat eksploatacyjnych od osób zajmujących lokale tylko na podstawie „ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu" (vide art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Jednocześnie nie sposób oczekiwać, że Sąd Najwyższy zmieni zdanie w tej kwestii, stąd interwencja ustawodawcy dotycząca tej kategorii osób jest absolutnie niezbędna. Chodzi o to, aby z jednej strony nikt nie miał już wątpliwości, że osoby, które otrzymały przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruncie niebędącym własnością spółdzielni, są członkami spółdzielni, a z drugiej - aby nikt nie miał również wątpliwości, że otrzymanie takiego przydziału spowodowało skuteczne nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Warto odnotować, że osoby, których grunty zostały zajęte pod budownictwo spółdzielcze, przez ponad 30 lat (licząc od zmiany ustroju) miały możliwość dochodzenia swoich roszczeń dotyczących prawa własności. Nie korzystały z tej możliwości, w związku z czym nie wydaje się, aby ta kategoria osób zasługiwała na ochronę większą niż ta, jakiej należałoby udzielić osobom, które otrzymały de facto od Państwa przydziały spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub też nabyły takie prawa do lokali na rynku wtórnym.

Ponadto w sposób nieoczekiwany w praktyce wykształciła się również kuriozalna interpretacja art. 4 nowelizacji usm z 20 lipca 2017 r. jako rzekomo pozbawiającego wielu osób członkostwa w tzw. spółdzielniach popegeerowskich. Nie sposób jednak przyjąć, że art. 4 nowelizacji spowodował faktycznie pozbawienie członkostwa członków tzw. spółdzielni popegeerowskich. Spółdzielnie te powstawały nie na podstawie przepisów regulujących spółdzielczość mieszkaniową (Prawo spółdzielcze czy też ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych), a na podstawie przepisów odrębnych, tj. art. 44 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (obecny tytuł ustawy). W pierwotnym brzmieniu art. 42 dotyczący Agencji Nieruchomości Rolnych stanowił, że „*Z Zasobu Agencja może wydzielić zasoby mieszkaniowe w celu: 1) sprzedaży mieszkań, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami i przynależnymi do nich gruntami*", zaś art. 43 w ówczesnym brzmieniu stanowił, że „*Pierwszeństwo nabycia aktualnie zajmowanych mieszkań wchodzących w skład Zasobu mają pracownicy, emeryci i renciści*

państwowych gospodarstw rolnych, będący najemcami mieszkań". Natomiast art. 44 w pierwotnym brzmieniu stanowił, że „*W przypadku utworzenia spółdzielni mieszkaniowej przez nabywców, o których mowa w art. 43, Agencja przekazuje w drodze umowy nieodpłatnie na własność spółdzielni urządzenia wchodzące w skład towarzyszącej mieszkaniom infrastruktury*". Na podstawie tych regulacji na terenach popegeerowskich powstawały zatem spółdzielnie, które w założeniu miały jedynie administrować urządzeniami takimi, jak kotłownie, hydrofornie oraz tym podobnymi. Cele działania tych spółdzielni były więc diametralnie inne niż te określone w art. 204 Prawa spółdzielczego, a następnie po jego uchyleniu w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z tymi ostatnimi przepisami celem działania spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin przez dostarczanie im lokali mieszkalnych, domów jednorodzinnych oraz lokali o innym przeznaczeniu. Jest rzeczą oczywistą, że spółdzielnie powstające w oparciu o art. 44 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa takich celów nie realizują i nigdy nie realizowały. Potrzeby mieszkaniowe mieszkańców tych terenów były zapewniane w inny sposób bez pośrednictwa spółdzielni, chociażby na podstawie cytowanych wyżej przepisów art. 42 i 43 ustawy z 1991 roku. Spółdzielnie, których dotyczy art. 44 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie są zatem spółdzielniami w rozumieniu at. 204 Prawa spółdzielczego czy też art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zastosowanie przepisów ustawy nowelizującej z 20 lipca 2017 r. do tych spółdzielni jest zwykłym nieporozumieniem.

Trybunał, stwierdzając w wyroku w sprawie K 60/13 niezgodność z Konstytucją przepisu art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, w ogóle nie zakładał sytuacji, że art. 3 usm mógłby mieć zastosowanie do członków spółdzielni popegeerowskich, co dodatkowo potwierdza, że zdaniem Trybunału sytuacja członków tych spółdzielni znajduje się poza zakresem normowania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i jej kolejnych nowelizacji.

Co prawda, w późniejszym czasie w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wprowadzono zmiany przewidując możliwość powołania spółdzielni także „*w celu eksploatacji nabytych mieszkań*", nie może być jednak wątpliwości, że nie

chodzi tu o spółdzielnię mieszkaniową w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 1 pkt 31 ustawy z dnia 29 grudnia 1993 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw). Równocześnie ustawodawca przewidział, że spółdzielni utworzonej przez nabywców lokali „*przysługuje dotacja z budżetu państwa na częściowe pokrycie kosztów związanych z dostawą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, na zasadach określonych w odrębnych przepisach dla spółdzielni mieszkaniowych*”. Nie przewidziano zatem ogólnego odesłania do przepisów regulujących spółdzielczość mieszkaniową, co również prowadzi do wniosku, że mamy tu do czynienia ze spółdzielnią szczególnego rodzaju.

Kolejne nowelizacje ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa nie wprowadziły tu istotnych zmian i nie można na ich podstawie wyciągać odmiennych wniosków. W szczególności ustawą z dnia 6 maja 1999 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw przewidziano, że „*w przypadku stosowania dotacji państwa do budynków i lokali spółdzielczych, lokale (...) traktuje się na równi ze spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi*”. Już samo to ostatnie odesłanie (do przepisów o mieszkaniach spółdzielczych) świadczy o tym, iż mamy tu do czynienia ze spółdzielczością szczególnego rodzaju (spółdzielnia popegeerowska nie jest spółdzielnią mieszkaniową).

Gdyby nawet przyjąć, że przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych a w ślad za tym również przepisy nowelizacji z 20 lipca 2017 r. należy stosować także do tzw. spółdzielni popegeerowskich, to przepisy te stanowią *lex generalis*, zaś przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa dotyczące spółdzielni popegeerowskich - *lex specialis*. Te ostatnie spółdzielnie byłyby bowiem spółdzielniami nietypowymi w obszarze spółdzielczości mieszkaniowej - racją ich istnienia jest bowiem nie zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych a zarządzanie urządzeniami technicznymi służącymi mieszkańcom osiedla bloków popegeerowskich. Przepisy ogólne ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a wcześniej (przed kwietniem 2011 r.) przepisy Prawa spółdzielczego dotyczące spółdzielni mieszkaniowych nie mogłyby więc stanowić podstawy prawnej zawiązania takich spółdzielni jak te istniejące na terenach popegeerowskich (ze względu na cel działania tych ostatnich). Stąd stworzono przepisy szczególne zawarte w ustawie z 1991 roku. Należy zwrócić uwagę, że art. 43 tej ostatniej

ustawy wyraźnie wskazuje, że spółdzielnię tworzą nabywcy lokali należących wcześniej do Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zatem przepis ten wyraźnie wskazuje, kto może być członkiem takiej spółdzielni. Dopóki dana osoba jest właścicielem lokalu zbytego na zasadzie ustawy z 1991 r., dopóty ma ona status członka spółdzielni administrującej kotłownią, hydrofornią i innymi urządzeniami obsługującymi budynek z wyodrębnionym na własność lokalem. Z chwilą, kiedy traci własność lokalu (np. w wyniku jego sprzedaży na rynku wtórnym), nie ma podstaw do dalszego pozostawania tej osoby w szeregach członków spółdzielni (skoro spółdzielnię tworzą nabywcy, a więc osoby, które mają prawa własności do lokali). Skoro zatem ustawa z 19 października 1991 r. w sposób szczególny określa zasady nabywania i utraty członkostwa w spółdzielni popegeerowskiej, nie ma podstaw do stosowania w tym zakresie przepisów ogólnych, za jakie ewentualnie należałoby uznać, przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy jej kolejnych nowelizacji.

Należy więc wskazać, że nieporozumieniem jest twierdzenie, że art. 4 ustawy z 20 lipca 2017 r. nowelizującej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych spowodował utratę członkostwa wielu osób w spółdzielniach mieszkaniowych na terenach popegeerowskich.

Od lat dochodzi do nadużyć ze strony władz spółdzielni mieszkaniowych, w szczególności polegających na odmawianiu członkom spółdzielni, a więc bezpośrednio zainteresowanym, dostępu do dokumentów rzutujących przecież na wysokość ponoszonych przez tych członków opłat. Aktualna sytuacja kryzysowa może się wiązać z dalszym ograniczeniem tego dostępu, w szczególności wobec obecnie obowiązujących przepisów sanitarnych. Znaczna część spółdzielni nie ma stron internetowych. Nie są również uwzględniane wnioski o udostępnienie dokumentów składane drogą elektroniczną, wobec czego obecnie wielu członków nie ma praktycznie żadnego dostępu do dokumentów spółdzielni. Proponowane zmiany mają wyjść naprzeciw potrzebom członków. Zmiany idą w kilku kierunkach. Po pierwsze, doprecyzowano, że udostępnienie żądanego przez członka dokumentu może się odbyć w dowolny sposób, w tym także w ten sposób, że członek przy pomocy np. własnego aparatu fotograficznego wykona kopię interesującego go dokumentu. Obecnie spółdzielnie odmawiają członkom możliwości samodzielnego wykonania kopii (skanów dokumentów np. własnym aparatem fotograficznym lub telefonem). Po drugie, doprecyzowano, że jedyny koszt związany z udostępnieniem dokumentu, jaki może ponieść członek, to koszt związany stricte z wykonaniem fotokopii, a więc koszt papieru, koszt tonera. Obecnie spółdzielnie obciążają członków np. „kosztami wyszukania dokumentu przez

pracownika”, co stanowi oczywiste nadużycie, skoro są to zwykłe czynności administracji w ramach obsługi członków spółdzielni. Po trzecie, doprecyzowano, że obowiązkiem spółdzielni jest prowadzenie strony internetowej i zamieszczanie tam treści dokumentów spółdzielni i że dokumenty te powinny być udostępniane za pośrednictwem strony internetowej niezwłocznie. Po czwarte, wskazano, że spółdzielnia nie może samodzielnie odmówić udostępnienia dokumentu motywując to obawą, że członek spółdzielni wykorzysta dokument w sposób sprzeczny z interesem spółdzielni lub że w wyniku udostępnienia dokumentu naruszone będą prawa osób trzecich. Na tej zasadzie bezpodstawnie odmawia się dzisiaj członkom dostępu np. do umów zawieranych przez spółdzielnię, w sytuacji gdy w rzeczywistości nie zachodzi żadna obawa naruszenia interesów spółdzielni. Szeroki dostęp członków do dokumentów jest wręcz zgodny z interesem samej spółdzielni i służy zapewnieniu większej kontroli nad gospodarowaniem mieniem spółdzielni. W końcu proponuje się również zapewnienie właścicielom lokali w budynkach zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie ustawy możliwości dostępu do dokumentów spółdzielni. Koszty funkcjonowania spółdzielni obciążają bowiem również właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Partycypują oni w tych kosztach w ramach comiesięcznych opłat. W związku z tym również oni mają interes w tym, aby zweryfikować prawidłowość gospodarki majątkowej spółdzielni, skoro ma to bezpośredni wpływ na obciążające ich opłaty. Jednocześnie proponuje się wprowadzenie przepisów dyscyplinujących, które mają na celu niezwłoczne spowodowanie wywiązania się przez władze spółdzielni z obowiązku udostępnienia dokumentów członkom spółdzielni (przepisy karne).

Konieczne są również zmiany dotyczące procedury wyłaniania władz spółdzielni. Chodzi o zapewnienie, aby w podejmowaniu tych decyzji także w dużych spółdzielniach uczestniczyła możliwie jak największa liczba osób. Dlatego projekt przewiduje wprowadzenie obligatoryjnej procedury wyłaniania władz spółdzielni w drodze głosowania wzorowanego na głosowaniu, jakie jest przeprowadzane w wyborach do władz państwowych. Ta zasada dotyczyłaby oczywiście jedynie dużych spółdzielni. Dotychczasowe doświadczenia wskazują bowiem na to, że członkowie dużych spółdzielni mają bardzo nikły wpływ na wybór władz swoich spółdzielni. Wybór zarządu należy z zasady do kompetencji rady nadzorczej. Rada ta jest wybierana co prawda przez walne zgromadzenie, ale sposób organizacji tych zebrań w dużych spółdzielniach budzi od lat ogromne zastrzeżenia. Dochodzi do licznych nadużyć. Zebrania celowo są wyznaczane w czasie najmniej dogodnym dla członków spółdzielni (np. w długie weekendy, w okresie ważnych wydarzeń sportowych).

Same zebrania często są świadomie przeciągane, tak aby zniechęcić członków do udziału w nich i sprawić, aby wielu z nich wcześniej opuściło zebranie, zaś dopiero po opuszczeniu przez nich zebrania pozostali na nim (członkowie będący jednocześnie pracownikami spółdzielni) podjęli kluczowe uchwały. W konsekwencji członkowie wielu spółdzielni nie mogą liczyć na uczciwy wybór władz spółdzielni. W celu zmiany tej sytuacji proponuje się wprowadzenie wyborów bezpośrednich w trybie „urnowym", przeprowadzanych przez specjalnie powołaną do tego spółdzielczą komisję wyborczą, której sposób wyboru zapewni uczciwy przebieg głosowania. Osoby uprawnione do lokali w danej nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię będą miały możliwość wyłonienia spośród siebie członka takiej komisji. Członków komisji będzie więc z zasady tylu, ile jest nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię. Zapewni to uniezależnienie tego organu od zarządu czy rady nadzorczej. Obowiązkiem zarządu będzie zapewnienie możliwości funkcjonowania spółdzielczej komisji wyborczej koordynującej sprawy związane z wewnątrzspółdzielczymi wyborami. Za próby utrudniania prac komisji wyborczej lub inne próby udaremnienia wejścia w życie opisanych zasad (np. brak inicjatywy zarządu w zakresie zmiany statutu zmierzającej do wprowadzenia zasad dotyczących wyborów wewnątrzspółdzielczych) będą groziły sankcje karne.

Konieczne jest także obniżenie wynagrodzeń osób pełniących funkcje członków zarządu. Nie jest rzeczą akceptowalną, aby członek zarządu spółdzielni zarabiał kilka razy więcej niż burmistrz lub prezydent miasta. Stąd propozycja obniżenia wynagrodzenia do poziomu obowiązującego w odniesieniu do organów samorządu terytorialnego. Nadto proponuje się wprowadzenie kadencyjności członków zarządu. Dzisiaj wiele dużych spółdzielni mieszkaniowych to udzielne księstwa prezesów spółdzielni wyjęte faktycznie nie tylko spod jakiejkolwiek kontroli ale co gorsza - wręcz jurysdykcji. Do dokumentacji spółdzielni pełny dostęp ma często tylko zarząd. Rada nadzorcza jest często złożona z osób, które są uległe względem zarządu. Członkowie tego organu zawdzięczają bowiem nierzadko swoje członkostwo w radzie rekomendacji zarządu, która następnie znalazła „akceptację" walnego zgromadzenia, w ramach którego decyzje podejmują jednak również osoby uległe wobec zarządu, np. członkowie będący pracownikami administracji, a więc podlegli zarządowi. Kontrola sprawowana przez organy państwa jest iluzoryczna. Dopóki bowiem nie ma podejrzenia, że doszło do popełnienia przestępstwa, np. przez członków zarządu, nie ma realnej możliwości wszczęcia i prowadzenia jakiegokolwiek postępowania karnego. Rzecz jednak w tym, że aby się o tym przekonać (czy doszło do nadużycia czy nie) muszą istnieć

narzędzia umożliwiające transparentność działania spółdzielni. Chodzi z jednej strony o prawo członków spółdzielni wglądu do dokumentów, ale z drugiej również zapewnienie możliwości zmiany władzy w spółdzielni na demokratycznych zasadach. Takich narzędzi obecnie nie ma. Wprowadzenie kadencyjności także członków zarządu zapobiegłoby wielu patologiom w spółdzielniach. Mogłoby również przyczynić się do zmiany postawy samych członków zarządu, którzy byliby zmuszeni zabiegać o przychylność spółdzielców, a zatem prowadzić działalność w sposób zgodny z interesem tych ostatnich.

Konieczne jest również przywrócenie przepisu przewidującego karalność czynów polegających na działaniu na szkodę spółdzielni. Nie ma powodów, aby członkowie zarządu odpowiadali jedynie za wyrządzenie szkody wyższej niż równowartość 200.000 zł. Efektem tego jest to, że wiele czynów szkodzących spółdzielni nie spotyka się z żadną represją karną. Odpowiedzialność cywilna jest również iluzoryczna. Nie ma bowiem organu, który mógłby reprezentować spółdzielnię w takim sporze (zarząd oczywiście nie mógłby reprezentować spółdzielni w wypadku szkody wyrządzonej przez jego członków). Z kolei rada nadzorcza ma jedynie upoważnienie do dokonywania czynności prawnych między spółdzielnią a członkiem zarządu (art. 46 Prawa spółdzielczego). Nie ma tu mowy o czynnościach procesowych. Odnośnie zaś czynności sądowych, art. 42 Prawa spółdzielczego przewiduje, co prawda, powołanie przez radę nadzorczą pełnomocnika do reprezentowania spółdzielni. Dotyczy to jednak jedynie niektórych spraw, w których spółdzielnia jest stroną pozwaną.

Zmiana w art. 41 ust. 1 pkt 2 ustawy ma na celu doprecyzowanie obowiązków spółdzielni związanych z przekształceniami praw do lokali. Zgodnie z art. 42 ustawy nabycie prawa odrębnej własności lokalu w ramach przekształcenia prawa do lokalu (ze spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego) powinno się odbyć z równoczesnym przeniesieniem udziału we współwłasności części wspólnych nieruchomości jednobudynkowej. Jest to zasada. Z tą zasadą powinien być skorelowany obowiązek po stronie spółdzielni dokonania czynności związanych z podziałem nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne dla utworzenia nieruchomości jednobudynkowej. To wymaga nierzadko wszczęcia postępowania administracyjnego, jeżeli konieczne jest uprzednie wyodrębnienie działek geodezyjnych (przykładowo, gdy nieruchomość wielobudynkowa obejmuje tylko jedną działkę geodezyjną). W praktyce ciągle są w Polsce spółdzielnie, które nie składają wniosków o dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości niezbędnego do uruchomienia procedury uwłaszczenia lokali spółdzielczych. Jednocześnie zgodnie z obecnym brzmieniem art. 41 usm

obowiązkiem spółdzielni jest jedynie podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali byłoby niemożliwe. Nie określono wyraźnie, że obowiązkiem spółdzielni jest także podjęcie czynności związanych z podziałem nieruchomości, jeżeli bez tych czynności nie można rozpocząć uwłaszczenia.

Ponadto, mając na uwadze, że nierealizowanie roszczeń o przekształcenie praw do lokali jest często wynikiem złej woli organów spółdzielni, celowo spowalniających proces przekształceń własnościowych, chociażby w ten sposób, że odmawiają wystąpienia z wnioskiem o niezbędny podział nieruchomości, konieczne jest wprowadzenie sankcji karnej zabezpieczającej interesy spółdzielców i innych osób, którym służą roszczenia o przekształcenie. Osoby uprawnione do lokali spółdzielczych są tu często bezradne. Nie mają bowiem możliwości samodzielnego wszczęcia postępowania o podział nieruchomości pod ich lokalami na nieruchomości jednobudynkowe. Stroną takiego postępowania może być bowiem spółdzielnia. Bez dokonania zaś takiego podziału członkowie nie mogą skutecznie realizować swojego roszczenia o przeniesienie własności lokalu. Sąd w procesie nie może bowiem wyręczyć spółdzielni i dokonać podziału nieruchomości spółdzielni na nieruchomości jednobudynkowe ze skutkiem dla innych osób - niebędących stronami procesu (a więc innych osób uprawnionych do lokali w ramach tej samej nieruchomości, którzy nie są stroną postępowania). W tej sytuacji, nie mogąc wyegzekwować podziału nieruchomości, spółdzielcy nie są w stanie zrealizować swojego roszczenia o przekształcenie prawa do lokalu, z którym musi być przecież związany udział we współwłasności nieruchomości jednobudynkowej.

Niezależnie od tego należy również przywrócić przepis przewidujący sankcje karną za samą bezpodstawną odmowę dokonania przekształcenia prawa do lokalu. Przepis o podobnym brzmieniu został co prawda zakwestionowany przed laty przez Trybunał Konstytucyjny (wyrok w sprawie P 16/08). Od czasu tej interwencji Trybunału upłynęło jednak wiele lat i spółdzielnie miały wystarczająco dużo czasu na uregulowanie spraw gruntowych tak aby przekształcenie prawa do lokalu było możliwe. Należy przy tym podkreślić, że odpowiedzialności karnej nie będą podlegały sytuacje, gdy z przyczyn obiektywnych przez lata nie mogło dojść do przekształcenia prawa (np. z uwagi na brak po stronie spółdzielni tytułu prawnego do gruntu).

W związku z przedłużającym się stanem epidemii konieczne jest wprowadzenie rozwiązań umożliwiających uczestnictwo w walnym zgromadzeniu przy zastosowaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Umożliwi to udział w zebraniu osobom starszym, niepełnosprawnym, i tym wszystkim, którzy obawiają się udziału w zebraniu w trybie stacjonarnym, a także pozwoli zapewnić zgodność przebiegu zebrań z obowiązującymi przepisami sanitarnymi (w szczególności dotyczącymi liczby uczestników zgromadzenia).

Tłoczono z polecenia Marszałka Senatu