



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz niektórych innych ustaw**

Uchwalona w dniu 11 marca b.r. ustawa stanowi rezultat prac Sejmu nad projektem poselskim wniesionym 16 grudnia 2003 r. (druki sejmowe nr 2522 i 2522-A) oraz projektem rządowym wniesionym 5 lutego 2004 r. (druk sejmowy nr 2521).

W zakresie dotyczącym ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.) uchwalona przez Sejm ustawa:

- zmienia na korzyść członków spółdzielni zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje prawo lokatorskie, stanowiąc, iż wymagana - w obu przypadkach - wpłata różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego będzie podlegała zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię ze środków publicznych lub z innych środków, zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu (art. 11¹ ust. 1 pkt 5 i art. 12 ust. 1 pkt 5 u.s.m.),
- przywraca przepis umożliwiający większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości utworzenie wspólnoty mieszkaniowej tj. podjęcie uchwały, w myśl której w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (art. 24¹ u.s.m.).

Opiniowana ustawa wprowadza także wiele zmian, które stały się konieczne po wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. (sygn. akt 32/03) stwierdzającym niezgodność z Konstytucją kilku przepisów u.s.m. Przedmiotem oceny przez Trybunał Konstytucyjny były regulacje wiążące spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej w zakresie konieczności uzyskania członkostwa przez nabywcę takiego prawa (art. 17² ust. 2 u.s.m.), wygaśnięcia prawa w sytuacji utraty członkostwa na skutek wypowiedzenia członkostwa, wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków spółdzielni (art. 17⁸ ust. 1 u.s.m.), obowiązku wyczerpania przez członków

spółdzielni uprzedniego trybu postępowania wewnątrzspółdzielczego w przypadku kwestionowania zasadności podwyżki opłat (art. 4 ust. 8 u.s.m.), a także pozbawienia najemców lokali użytkowych, niebędących członkami spółdzielni, którzy w pełnym zakresie ponieśli koszty budowy lokali, roszczenia o przeniesienie własności tych lokali (art. 39 ust. 1 u.s.m.). Dokonane przez Trybunał Konstytucyjny uniezależnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od członkostwa w spółdzielni spowodowało konieczność dokonania zmian tych przepisów u.s.m., które obecnie dotyczą członków spółdzielni a powinny dotyczyć osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (np. przepisów art. 4 u.s.m. dotyczących opłat za używanie lokalu). Należy jednocześnie zaznaczyć, iż opiniowana nowelizacja nie wprowadza zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, mimo że w uzasadnieniu przedmiotowego orzeczenia Trybunał, pisząc o prawie odrębnej własności i spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, poddał krytyce możliwość ustanawiania prawa rzeczowego ograniczonego w obecnej sytuacji, w której ten sam cel ekonomiczny może być zrealizowany poprzez prawo odrębnej własności i nie występują przypadki, w których potrzeby mieszkaniowe członka spółdzielni mogłyby być zaspokojone lepiej poprzez ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W zakresie dotyczącym ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze uchwalona przez Sejm ustawa:

- zastępuje zasadę, w myśl której wykluczenie członka ze spółdzielni lub wykreślenie go z rejestru członków staje się skuteczne już z chwilą doręczenia członkowi zawiadomienia w tej sprawie, normą, zgodnie z którą wykluczenie lub wykreślenie będzie skuteczne dopiero z chwilą bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały właściwego organu spółdzielni albo prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie takiej uchwały; jednocześnie nowelizacja umożliwia wykluczonym lub wykreślonym członkom każdej spółdzielni (a nie jak dotychczas tylko spółdzielni pracy) dochodzenie swych praw bezpośrednio na drodze sądowej bez konieczności wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego (art. 24 Prawa spółdzielczego),
- rozszerza podstawy zaskarżenia do sądu uchwały walnego zgromadzenia: członek spółdzielni lub zarząd będzie mógł zaskarżyć nie tylko uchwałę sprzeczną z ustawą lub z postanowieniami statutu, ale także sprzeczną z dobrymi obyczajami, godzącą w interesy spółdzielni lub mającą na celu pokrzywdzenie członka (art. 42 Prawa spółdzielczego),
- modyfikuje zasady odpowiedzialności cywilnej członków zarządu i rady wobec spółdzielni, przede wszystkim znosząc limitowanie górnej granicy odszkodowania w

przypadku winy nieumyślnej (art. 58 Prawa spółdzielczego), oraz dodaje przepisy dotyczące odpowiedzialności karnej członków organu spółdzielni i likwidatora (art. 267a-267d Prawa spółdzielczego).

Szczegółowe uwagi do opiniowanej ustawy przedstawiono poniżej wyjaśniając propozycje poprawek.

- 1) *w tytule ustawy wyrazy "niektórych innych ustaw" zastępuje się wyrazami "ustawy – Prawo spółdzielcze";*

Powyższą propozycję należy rozpatrywać łącznie z propozycją zawartą w pkt 13. Sejm nie przywrócił ostatecznie rozwiązania umożliwiającego podział spółdzielni na żądanie mniejszości, w związku z czym bezprzedmiotowa jest zawarta w art. 2 nowelizacji zmiana Kodeksu postępowania cywilnego.

- 2) *w art. 1 w pkt 2 w lit. a, ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:*

"1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz w innych kosztach jej zarządu, w częściach przypadających na ich lokale, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Są one również obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.";

Sejm dostrzegł potrzebę uzupełnienia przepisów dotyczących obowiązku uiszczania opłat za używanie lokalu o normę odnoszącą ten obowiązek do osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Wzorem dla tej normy - w zakresie rodzajów wydatków, w których powinny uczestniczyć takie osoby - powinien być jednak przepis mówiący o obowiązkach właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni nie może bowiem uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszelkich nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów. Należy dodać, iż osoba taka nie korzysta z pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni, o których mowa w art. 5 ust. 2 u.s.m.

3) w art. 1 w pkt 2:

a) w lit. b:

- zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

"ust. 5-6² otrzymują brzmienie:",

- po ust. 5 dodaje się ust. 6-6² w brzmieniu:

"6. Za opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6¹. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6². Opłaty, o których mowa w ust. 1-2, 4 i 5, wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Statut spółdzielni może określać inny termin wnoszenia opłat, nie wcześniejszy jednak niż ustawowy. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.",

b) skreśla się lit. c;

W związku z tym, iż w obecnym stanie prawnym możliwa jest sytuacja, w której osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest członkiem spółdzielni albo żadna z osób, którym przysługuje wspólnie takie prawo, nie jest członkiem spółdzielni, konieczna jest także zmiana ust. 6 i 6¹ w art. 4 u.s.m. W przedstawionej propozycji uwzględniono w ust. 6 i 6² niezbędną korektę odesłania do wcześniejszych ustępów art. 4, wynikającą z faktu, iż opłat za używanie lokalu dotyczyć będzie także dodawany ust. 1¹.

4) w art. 1:

a) w pkt 2

- w lit. d, w ust. 6³ wyrazy "ust. 1, 2, 4 i 5" zastępuje się wyrazami "ust. 1-2, 4 i 5",
- w lit. e w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 8 otrzymuje" zastępuje się wyrazami "ust. 7 i 8 otrzymują" oraz przed ust. 8 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

"7. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1-2 i 4, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie."

b) w pkt 16, w art. 17¹⁰ wyrazy "ust. 1, 2, 4 i 5" zastępuje się wyrazami "ust. 1, 1¹ i 5",

c) w pkt 19, w art. 17¹⁴ w ust. 1 w pkt 4 wyrazy "ust. 1" zastępuje się wyrazami "ust. 1 i 1¹";

Powyższa propozycja koryguje zawarte w art. 4 ust. 6³ i 7, art. 17¹⁰ i art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 4 u.s.m. odesłania do przepisów art. 4 dotyczących opłat za używanie lokalu - z uwagi na to, iż odesłania te nie uwzględniają opłat należnych od osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, o których mowa w dodawanym do art. 4 ust. 1¹, a w odesłaniu zawartym w art. 17¹⁰ występuje dodatkowy błąd polegający na niepotrzebnym wymienieniu ust. 2 i 4.

5) w art. 1 w pkt 3 w lit. a, w ust. 3 zdanie trzecie otrzymuje brzmienie:

"Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali."

Jeżeli obowiązek świadczenia na fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej ma obejmować osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, to powinien obejmować także właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni. Wydaje się, iż u.s.m. wymaga nie takiej zmiany, jakiej dokonał Sejm, lecz doprecyzowania, że obowiązek wpłat na fundusz remontowy dotyczy także właścicieli niebędących członkami. Przepis art. 4 ust. 2 zdanie drugie sugeruje bowiem, iż wpłaty te dotyczą wyłącznie właścicieli będących członkami. Należy zatem rozważyć przyjęcie powyższej propozycji i ewentualnie skreślenia zdania drugiego w art. 4 ust. 2.

1) w art. 1:

a) w pkt 6 w lit. a, w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

"5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego; statut może przewidywać prawo członka spółdzielni do zmniejszenia tej różnicy o określoną część lub całość wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię ze środków publicznych lub z innych środków, zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu; przepis art. 46¹ stosuje się odpowiednio."

a) w pkt 7 w lit. a, pkt 5 otrzymuje brzmienie:

"5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego; statut może przewidywać prawo członka spółdzielni do zmniejszenia tej różnicy o określoną część lub całość wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię ze środków publicznych lub z innych środków, zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.";

W wyroku z dnia 29 maja 2001 r. (sygn. akt K 5/01) Trybunał Konstytucyjny orzekł o niezgodności między innymi art. 46 ust. 1 u.s.m. przewidującego uprzywilejowanie członków spółdzielni przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności, poprzez ograniczenie wpłacanej różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wkładu mieszkaniowego do 3% wartości rynkowej lokalu. Zdaniem Trybunału "traktowanie przed 1990 r. własności spółdzielczej jako formy własności społecznej (...) oraz liczne w przeszłości formy materialnej pomocy państwa dla spółdzielczości mieszkaniowej nie dają dostatecznej podstawy do osłabienia obecnej ochrony własności przysługującej spółdzielniom mieszkaniowym. Własność spółdzielcza nie może być – zgodnie z art. 64 ust. 2 Konstytucji i wyrażoną w nim wyraźnie zasadą równej ochrony dla wszystkich – traktowana jako "gorsza" od własności przysługującej indywidualnym osobom fizycznym. Majątek spółdzielni jest przecież zgodnie z deklaracją zawartą w (skądinąd zbędnym) art. 3 prawa spółdzielczego prywatną własnością osób będących jej członkami, nie można go więc traktować tak jak majątku Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, wobec którego (...) ustawodawcy przysługują dalej idące możliwości ingerencji. Zasada ta dotyczy również stwarzania preferencji w nabyciu

własności, Państwo nie może ich tworzyć obciążając jednocześnie podmioty “niepaństwowe”, których prawo własności podlega konstytucyjnej ochronie. (...) Założenie, że uzyskane zgodnie z prawem świadczenia ze strony Państwa mogą usprawiedliwiać wprowadzone w terminie późniejszym roszczenia i ograniczenia wobec majątku osób prywatnych, jest nie do pogodzenia z konstytucyjną ochroną prawa własności. W stosunkach majątkowych z podmiotami prywatnymi Państwo nie może korzystać ze szczególnych przywilejów i przedstawiać jako uzasadnienie swojej ingerencji świadczeń finansowych, których zwrotu wcześniej się skutecznie zrzekło. Stanowiłoby to naruszenie konstytucyjnej zasady równej ochrony własności i innych praw majątkowych.”.

Argumenty zawarte w uzasadnieniu wspomnianego orzeczenia muszą powodować negatywną ocenę zmienianych opiniowaną nowelizacją przepisów art. 11¹ ust. 1 oraz art. 12 ust. 1 u.s.m. przewidujących korzystne dla członków spółdzielni zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje prawo lokatorskie. Wydaje się, iż wszelkie przysługujące członkom w tych przypadkach bonifikaty powinny wynikać ze statutu spółdzielni.

W przedstawionej propozycji zmiany art. 12 ust. 1 pkt 5 u.s.m. (lit. b propozycji poprawki) pominięto odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 46¹, z tego ostatniego przepisu wynika bowiem, iż stosuje się go wprost do przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało nabywcy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

2) w art. 1 w pkt 24, w art. 24¹ dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

"3. Do rozliczeń między właścicielami, o których mowa w ust. 1, a spółdzielnią stosuje się odpowiednio przepisy o podziale spółdzielni.";

Przepis umożliwiający większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości utworzenie wspólnoty mieszkaniowej powinien, jak się wydaje, określać podstawę prawną do rozliczeń między wspólnotą a spółdzielnią.

- 3) w art. 1 w pkt 25, w ust. 2 w zdaniu drugim wyrazy "z zastrzeżeniem" zastępuje się wyrazami "z wyjątkiem";

W nowelizowanym przepisie art. 27 ust. 2 zdanie drugie chodzi o niestosowanie przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną, z wyjątkiem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

- 4) w art. 1 w pkt 25, w ust. 3 po wyrazach "art. 24¹" dodaje się wyrazy "oraz art. 26";

Skoro w nowelizowanym przepisie art. 27 ust. 2 zastrzeżono, iż odmienną regulację zawierają art. 24¹ i art. 26, to identyczne zastrzeżenie powinno znajdować się w art. 27 w ust. 3.

- 5) w art. 1:

a) w pkt 26, w art. 39 w ust. 1 skreśla się wyrazy "po uprzednim przyjęciu najemcy w poczet członków",

b) w pkt 30 w lit. b, w ust. 2 skreśla się wyrazy "i ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu",

c) w pkt 31 w zdaniu wstępnym wyrazy "ust. 2 otrzymuje" zastępuje się wyrazami "ust. 2 i 3 otrzymują" oraz po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

"3. Po śmierci najemcy, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 39 i 48, jeżeli brak jest osób, które wступują w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez najemcę."

Nowelizowane przepisy art. 39 ust. 1 oraz art. 48 ust. 2 uzależniają od przyjęcia najemcy w poczet członków spółdzielni ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rzecz:

- najemcy lokalu użytkowego, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu (art. 39),
- najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa

państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej (art. 48).

Rozwiązanie takie wydaje się nie do pogodzenia ze wspomnianym wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r. (sygn. akt 32/03) stwierdzającym niezgodność z Konstytucją między innymi tych przepisów u.s.m., które wiążą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu z członkostwem w spółdzielni mieszkaniowej (art. 17² ust. 2 i art. 17⁸ ust. 1 u.s.m.). Niepotrzebnie różnicuje ono bowiem sytuację osób, na rzecz których następuje ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, oraz osób nabywających własność lokalu.

6) *w art. 1 pkt 28 otrzymuje brzmienie:*

"28) w art. 44 uchyla się ust. 4;"

Przepis art. 44 ust. 4 u.s.m. pozwala na obciążenie hipoteką lokali stanowiących własność osób, które nie mają żadnego zadłużenia tj. nie są dłużnikami wierzytelności, którą ta hipoteka zabezpiecza. W związku z tym wydaje się, iż przepis ten powinien zostać uchylony. Dokonana przez Sejm jego zmiana ma jedynie na celu zaznaczenie, iż opisana w nim zasada dotyczy także ustanowienia odrębnej własności na rzecz osób, które nie są członkami spółdzielni.

7) *w art. 1 w pkt 31, w ust. 2 skreśla się wyrazy ", nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni";*

Wskazane w powyższej propozycji wyrazy są zbędne w sytuacji, w której roszczenie o przeniesienie własności lokalu jest niezależne od członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej.

8) *skreśla się art. 2;*

9) *w art. 3 w pkt 1, w art. 16a skreśla się § 4;*

Przepis § 4 zawarty w dodanym przez Sejm do Prawa spółdzielczego art. 16a jest powtórzeniem normy art. 15 § 3 tego Prawa, zgodnie z którym osoby o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub niemające tej zdolności nie mogą być członkami organów spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

- 10) *w art. 3 w pkt 3, w art. 32 skreśla się § 6;*

Przepis § 6 w nowelizowanym art. 32 zawiera identyczną treść normatywną, jak art. 33 § 2 Prawa spółdzielczego.

- 11) *w art. 3 w pkt 8, w § 1 po zdaniu pierwszym dodaje się zdanie w brzmieniu:*

"Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.";

W trakcie prac legislacyjnych w Sejmie pominięto powyższą normę stanowiącą istotę art. 56 § 1 Prawa spółdzielczego, bez której zmienia sens kolejne zdanie, zgodnie z którym w razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.

- 12) *w art. 3 w pkt 11 w lit. a, w § 1a wyraz "spółdzielczy" zastępuje się wyrazem "rewizyjny";*

Powyższa propozycja zmierza do ujednoczenia terminologii zmienianych przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących lustracji.

- 13) *w art. 3 skreśla się pkt 12;*

Dodany przez Sejm do Prawa spółdzielczego art. 93a - niezależnie od wątpliwości związanych z zagwarantowaną w Konstytucji wolnością działalności gospodarczej, prawem do równego traktowania przez władze publiczne i prawem do rozpoznania sprawy przez sąd - budzi następujące pytania:

- od kogo minister właściwy do spraw budownictwa ma prawo żądania informacji i danych dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych,
- w jakim celu przyznano ministrowi właściwemu do spraw budownictwa prawo żądania informacji niezbędnych do oceny gospodarności działalności spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji minister występuje wyłącznie w przypadku naruszenia prawa przez spółdzielnię,
- czy dokonane przez ministra stwierdzenie naruszenia prawa powinno powodować konieczność poniesienia przez spółdzielnię kosztów lustracji, jeżeli lustrator nie stwierdzi naruszenia prawa przez spółdzielnię.

14) w art. 3 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:

"12a) w art. 257 § 1 otrzymuje brzmienie:

"§ 1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym tytule stosuje się odpowiednio przepisy części I, z wyjątkiem art. 24, 32 i 33, a w odniesieniu do związków rewizyjnych także art. 67, 75-78 oraz przepisów ustawy dotyczących udziałów i wkładów. Przepisy art. 42 stosuje się odpowiednio również do uchwał rady związku.";

Nadanie przez opiniowaną nowelizację nowego brzmienia art. 24 Prawa spółdzielczego powoduje konieczność zmiany odesłania do tego artykułu zawartego w art. 257 § 1. Przepis ten wskazuje, iż do związków spółdzielczych nie stosuje się między innymi przepisów art. 24 § 4, a więc - jak należy rozumieć - nie jest możliwe wykluczenie spółdzielni ze związku ani jej wykreślenie z rejestru członków związku. Wydaje się, iż w stanie prawnym uchwalonym przez Sejm identyczny cel można osiągnąć wyłączając stosowanie do związków spółdzielczych całego art. 24.

15) w art. 3 w pkt 13, w art. 267c w pkt 4 użyte dwukrotnie w różnym przypadku wyrazy *"zebrania przedstawicieli"* zastępuje się użytymi w odpowiednim przypadku wyrazami *"zebranie przedstawicieli"*.

W dodawanym do Prawa spółdzielczego przepisie karnym art. 267c w pkt 4 użyto błędnie liczby mnogiej wskazanych wyżej wyrazów zamiast pojedynczej. Skoro karane jest niezwołanie wbrew przepisom ustawy walnego zgromadzenia, to analogicznej sankcji powinno podlegać niezwołanie zebrania przedstawicieli (a nie zebrań przedstawicieli, jak uchwalił Sejm).

Roman Kapeliński