



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
V kadencja

**Druk nr 339**

Warszawa, 22 listopada 2005 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

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

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

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Gabrielę Masłowską.

(-) Przemysław Andrejuk; (-) Witold Bałazak; (-) Krzysztof Bosak;  
(-) Edward Ciągło; (-) Janusz Dobrosz; (-) Andrzej Fedorowicz; (-) Roman Giertych; (-) Witold Hatka; (-) Jan Jarota; (-) Marek Kawa; (-) Janusz Kołodziej; (-) Marek Kotlinowski; (-) Bogusław Kowalski; (-) Andrzej Mańka; (-) Arnold Masin; (-) Gabriela Masłowska; (-) Halina Murias; (-) Leszek Murzyn; (-) Edward Ośko; (-) Radosław Parda; (-) Daniel Pawłowicz; (-) Szymon Pawłowski; (-) Elżbieta Ratajczak; (-) Bogusław Sobczak; (-) Anna Sobecka; (-) Antoni Sosnowski; (-) Ewa Sowińska; (-) Robert Strąg; (-) Piotr Ślusarczyk; (-) Rafał Wiechecki; (-) Wojciech Wierzejski; (-) Stanisław Zadora.

**Ustawa**

z dnia.....

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

**Art. 1.**

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591 oraz z 2005 Nr 72, poz. 643) wprowadza się następujące zmiany:

1)

a) art. 6<sup>1</sup> ust. 4

Wykreślić słowo: „przebudowy”

b) art. 6<sup>1</sup> ust. 5

Uchylić dotychczasową treść i nadać brzmienie: „ Modernizacja stanowi unowocześnienie istniejącego i prawidłowo funkcjonującego budynku lub lokalu, przez podniesienie jego standardu”. Docieplenie budynku nie jest modernizacją.

2)

W art. 4 ust 1, art. 4 ust 1<sup>1</sup>, art. 4 ust 2 wykreślić słowa: „oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów”

3) art. 11<sup>1</sup> skreśla się.

4) art. 12 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) całkowitej spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy

będących zobowiązaniami spółdzielni, o których mowa w art. 10 ust. 1

pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2.

- 2) spłaty znominalizowanej kwoty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu lub dotacji, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, podlegającej odprowadzeniu do budżetu,
- 3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1,

2. Koszty zawarcia umowy, o której mowa w ust. 1 oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej, obciążają członka spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

3. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1 wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Kwotę tej samej wysokości pobiera się jako koszty sądowe od wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu i związanej z nim nieruchomości gruntowej oraz wpisu do tej księgi wieczystej.”

5) art. 17 otrzymuje brzmienie:

„17. W sprawach nieuregulowanych w ustawie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, chyba że statut spółdzielni zawiera postanowienia korzystniejsze dla członków.”,

6) art. 17<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie:

„17<sup>1</sup> 1. Od dnia 1 stycznia 2006 roku spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać, w budynku stanowiącym jej własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób, z tym że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W

wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych kwestie sporne rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje spółdzielnia.

3. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.",

7) w art. 17<sup>4</sup> ust. 2 ostatnie zdanie uzyskuje brzmienie:

"Przepisy art. 17<sup>1</sup> ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio."

8) w art. 17<sup>12</sup> ust. 2 słowa "ust. 5 i 6" zastępuje się słowami "ust. 2 i 3",

9) art. 17<sup>14</sup> ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przeniesienie własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) całkowitej spłaty przypadającej na jego lokal kosztów budowy stanowiących zobowiązanie spółdzielni, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami;

2) spłaty nominalnej kwoty przypadającej na jego lokal części umorzenia kredytu lub dotacji, o ile spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, która podlega odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu.

3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

10) art. 35 dodać ust. 3<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie:

„3<sup>1</sup> 1. Jeżeli właścicielem zbywanych działek jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego i została przez właściwy organ udzielona bonifikata na zasadach określonych w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, to na pisemny wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przysługuje wraz z prawem odrębnej własności lokalu prawo współwłasności nieruchomości gruntowej, na której stoi blok mieszkalny, zarząd spółdzielni jest obowiązany w ciągu 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o wyodrębnienie własności lokalu wraz z prawem współwłasności nieruchomości gruntowej, do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości gruntowej o zakup prawa własności tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty”,

2. W przypadku naruszenia prawa, o którym mowa w ust. 1, członek spółdzielni ma prawo do dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych zawartych w kodeksie cywilnym”,

11) art. 39, ust. 1 i ust 4 otrzymują brzmienie

„1. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni użytkowej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pewnym zakresie lub w pełni koszty budowy tego lokalu albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę o przeniesienie własności tego lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zadłużenia z tytułów wynikających z umowy najmu oraz po uzupełnieniu wkładu budowlanego w przypadku częściowego pokrycia kosztów budowy.

4. Przepisy ust. 1 – 3 stosuje się także w przypadku złożenia pisemnego żądania przez członka spółdzielni będącego najemcą lokalu użytkowego, w tym garażu, albo najemcą pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, jeżeli członek spółdzielni poniósł w części lub w pełni nakłady na budowę tego lokalu, garażu lub pracowni.";

12) Art. 42 uzyskuje brzmienie:

„1. W okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w tej nieruchomości”;

3. pkt. 1 po słowach „odrębną własność”

„Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie (stanowią kwadrat, półkole, literę L itp.), lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej”.

13) w art. 44 dodaje się ust. 4<sup>1</sup> w brzmieniu:

„4<sup>1</sup>. Jeżeli członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych”.

14) wprowadza się art. 45<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1. Jeżeli członek spółdzielni mający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego złożył wniosek o przeniesienie na niego prawa odrębnej własności lokalu, lecz nie dokonał w całości spłat wymaganych w art. 12 ust. 1, spółdzielnia przenosi na niego prawo odrębnej własności lokalu w trybie przewidzianym w ustawie tworząc hipotekę na ustanowionej własności tego lokalu w wysokości niespłaconej należności wobec spółdzielni. Ustanowione obciążenie hipoteczne

wygasa z chwilą całkowitej spłaty należności wobec spółdzielni. Na powyższe przeniesienie i utworzenie hipoteki członek winien wyrazić zgodę”.

„2.Przepisy ust. 1 stosuje się odpowiednio wobec osób uprawnionych do uzyskania prawa własności, o których mowa w art. 17<sup>14</sup> – 17<sup>15</sup> oraz art. 39 i 48”.

15) art. 46<sup>1</sup> skreśla się.

16) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia obowiązana jest przenieść na niego umową notarialną prawo odrębnej własności lokalu w trybie określonym w art. 41 – 45<sup>1</sup> po dokonaniu przez niego:

- 1) spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu, jeśli najemca ma jakieś zaległości płatnicze,
- 2) wpłaty wkładu budowlanego określonego przez zarząd spółdzielni w wysokości uzależnionej od powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania oraz uwzględniającej cenę nabycia mieszkania, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie.

Po ust. 1 wprowadza się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Przy odpłatnym przejęciu mieszkań zakładowych najemca może żądać ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uzupełnieniu przez niego wkładu mieszkaniowego z uwzględnieniem ceny nabycia tego lokalu przez spółdzielnię i złożeniu deklaracji o przyjęciu na członka.

2. Jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie, najemcy są zwolnieni od wpłaty wkładu budowlanego.

3. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków

mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32 oraz z 2000 r. Nr 39, poz. 442), podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego albo budowlanego.

4. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do średniej krajowej płacy.
5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają najemcę na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności.
6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/3 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę; kwotę w tej samej wysokości pobiera się jako koszty sądowe od wniosku o założenie księgi wieczystej dla lokalu i wpis do tej księgi wieczystej.”

17) w art. 48<sup>1</sup> ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Po śmierci członka spółdzielni albo osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a które to osoby wystąpiły z żądaniem przeniesienia własności określonym w art. 17<sup>14</sup> lub 17<sup>15</sup>, ich spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu lub udziału we współwłasności garażu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku uznaje się, iż wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”

18) art. 49 otrzymuje brzmienie:

„Jeżeli przed upływem 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy spółdzielnia nie podejmie czynności, o których mowa w art. 41 i 42, a nie toczy się postępowanie sądowe w trybie art. 43 ust. 5, sąd na wniosek członka spółdzielni mieszkaniowej,



któremu zgodnie z przepisami ustawy przysługuje, z zastrzeżeniem art. 36, prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego przed tym dniem do spółdzielni, orzeknie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w art. 12, art. 17<sup>14</sup> - 17<sup>15</sup>, art. 39, art. 48 – 48<sup>1</sup>, art. 52 oraz art. 54<sup>1</sup>”.

Ustęp 2 pozostaje bez zmian

19) w art. 54<sup>1</sup> ust 2 słowa „art. 11<sup>1</sup>, 12, 17<sup>14</sup>, 17<sup>15</sup>, 39, 48” zastąpić słowami art. 12, 17<sup>14</sup>, 17<sup>15</sup>, 39, 48, 48<sup>1</sup>, 52”.

art. 2

Ustawa wchodzi w życie 30 dni od momentu ogłoszenia

## UZASADNIENIE

Przedłożony projekt ustawy wychodzi naprzeciw przede wszystkim dwóm kolejnym orzeczeniom Trybunału Konstytucyjnego: 1) z dnia 30 marca 2003 r. oraz 2) z dnia 20 kwietnia 2005 r. – który zakwestionował jako niezgodne z Konstytucją RP szereg przepisów zarówno z ustawy nowelizującej z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, ustawy z dnia 3 czerwca 2005r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również niektórych przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Chodzi tutaj głównie o te przepisy, które uniemożliwiają lub bardzo utrudniają uzyskanie przez członków spółdzielni prawa odrębnej własności swoich mieszkań po spełnieniu przez nich wszystkich warunków dotyczących pokrycia całkowitych kosztów budowy ich lokali jako związanych z określonym zadaniem inwestycyjnym spółdzielni mieszkaniowej.

Wprowadzona ustawą nowelizującą z dnia 19 grudnia 2002 r. możliwość ustanowienia ponownie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, stała się niestety polem jaskrawych nadużyć ze strony zarządów wielu spółdzielni mieszkaniowych. Tą możliwość prawną potraktowano jako faktyczną barierę dla ustanawiania prawa odrębnej własności. W wielu spółdzielniach podjęto też bezprawne działania polegające na dezinformowaniu członków spółdzielni o aktualnej sytuacji prawnej, z jednej strony w działalności propagandowej zacierano praktycznie różnicę pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, a które jest faktycznie ograniczonym prawem rzeczowym do mieszkania, a prawem odrębnej własności mieszkania. Z drugiej strony zaś, poprzez manipulacyjne zabiegi stosowane na zebraniach grup członkowskich, a następnie na walnych zebraniach spółdzielni wprowadzano do statutów spółdzielni niezgodne z Konstytucją zapisy, które umożliwiały na warunkach bonifikaty przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu, tylko na inne prawo spółdzielcze tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie dając żadnej możliwości przekształcenia tego prawa na porównywalnych warunkach ekonomicznych – na prawo odrębnej własności. Co więcej, zawarte na podstawie takich zapisów umowy cywilno – prawne przewidują ograniczenia czasowe przekształcenia nabytego tą drogą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, np. przez okres 3, 5 lub nawet 8 lat, pod groźbą sankcji uchylenia udzielonej bonifikaty. Tego rodzaju praktyki stanowią przykład praktycznego torpedowania przez zarządy wielu spółdzielni mieszkaniowych głównych intencji ustawodawcy ułatwiających przekształcenie własności kolektywnej w prywatną własność indywidualnych członków

spółdzielni i ich rodzin. Tylko prawo odrębnej własności mieszkania daje pełną swobodę prawną i ekonomiczną dysponowania tym mieszkaniem oraz niweluje całkowicie ewentualne ryzyko związane z: 1) zaciągniętymi przez zarząd spółdzielni bez świadomości członków spółdzielni kredytami obciążającymi wszystkich członków spółdzielni pozostających we własności kolektywnej ( tj. mających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu – nawet gdy prawo jest wpisane do księgi wieczystej); 2) upadłością lub likwidacją spółdzielni (gdzie wszystkie mieszkania, do których członkowie spółdzielni nie uzyskali prawa odrębnej własności, stają się częścią umowy upadłościowej spółdzielni).

W tej więc sytuacji odczytując właściwie intencje Trybunału Konstytucyjnego, który nie znalazł konstytucyjnego uzasadnienia dla członków ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego – przedkładany projekt proponuje zakończyć faktyczną wieloznaczność zapisów ustawy i zrezygnować z ustanawiania ograniczonego prawa rzeczowego mieszkań na rzecz pełnego prawa własności.

Projekt ten proponuje również uściślenie zapisów określających warunki kosztowe (pokrycie w pełni kosztów budowy mieszkania), które nie są mieszane z kategorią wartości rynkowej mieszkania. Kategoria ta nie powinna mieć zastosowania w relacjach przekształcenia własności kolektywnej, która powstała kosztem członków spółdzielni, na prawo odrębnej własności dla tych samych członków.

W ustawie sprecyzowano pojęcie modernizacji, według którego koszty dociepleń budynków nie zalicza się do modernizacji. Warto zauważyć, że wszyscy członkowie spółdzielni od 1 stycznia 2001 r. wpłacają na fundusz remontowy w swojej spółdzielni, zaś środki z tego funduszu winny być przeznaczone na wszelkie remonty, do których należy również docieplenie budynku. Nie ma także żadnego uzasadnienia, żeby tylko członkowie chcący nabyć prawo własności swojego mieszkania byli zobowiązani „za karę” pokrywać ponownie koszty remontu budynków spółdzielczych.

Inną ważną propozycją ustawy, mającą również swoje uzasadnienie w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego, jest możliwość dochodzenia przez członków spółdzielni na drodze sądowej prawa odrębnej własności mieszkań – o ile zarząd ich spółdzielni nie wywiązuje się w tym względzie ze swoich ustawowych obowiązków.

Ustawa przedstawia również propozycję przekształcenia prawa spółdzielczego na prawo odrębnej własności dla tych członków spółdzielni, którzy nie spłacili jeszcze zobowiązań wobec spółdzielni . Propozycja ta polega na ustanowieniu prawa odrębnej własności z obciążeniem hipotecznym, która wygasa wraz ze spłata ostatniej należności przez obciążonego nią członka spółdzielni.

Przedłożony projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa ponadto warunki uzyskania własności lokali użytkowych oraz mieszkań zakładowych przejętych odpłatnie bądź nieodpłatnie przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Ustawa nie wiąże się z żadnymi konsekwencjami budżetowymi, ani po stronie wydatków, ani przychodów dla budżetu państwa. Reguluje ona przekształcenia własnościowe, które nie są obciążone świadczeniami podatkowymi.

Proponowana ustawa jest zgodna z prawem Unii Europejskiej, jej zrealizowanie przyczyni się do tego iż Polska przestanie być jedynym krajem UE, gdzie członkowie spółdzielni mieszkaniowej nie są właścicielami swoich

BSE – WEP – 267/05

Warszawa, dnia 7 grudnia 2005 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia**  
**w sprawie zgodności poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o**  
**spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw**  
**(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska) z prawem**  
**Unii Europejskiej**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. - Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2002 r. Nr 23, poz. 398, ze zm.) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Przedmiotem projektu ustawy jest zmiana jedynie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ze zm.). Zmiany dotyczą głównie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym m. in: zakazu możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zmian w zasadach przeniesienia własności lokalu, zmian w zakresie opłat notarialnych za dokonane czynności związanych z wyodrębnieniem własności lokali.

**2. Stan prawa wspólnotowego w materii objętej projektem**

Zagadnienia związane z przedmiotem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie są objęte prawem wspólnotowym.

**3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa wspólnotowego**

Przedmiot projektu ustawy nie jest regulowany prawem wspólnotowym.

BIURO STUDIÓW I EKSPERTYZ KANCELARII SEJMU  
00-441 Warszawa, ul. Zagórna 3, tel. 621 09 71, 694 17 27, fax 694 18 65

#### **4.Konkluzja**

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw nie jest objęty prawem Unii Europejskiej

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Studiów i Ekspertyz*



*Wiesław Stąskiewicz*

*Deskryptory bazy REX: Unia Europejska, mieszkania, spółdzielnie*

BSE – WEP – 268/05

Warszawa, dnia 7 grudnia 2005 r.

Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### Opinia

**w sprawie czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Gabriela Masłowska) jest projektem ustawy wykonującym prawo Unii Europejskiej**

Przedmiotem projektu ustawy jest zmiana jedynie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116, ze zm.). Zmiany dotyczą głównie przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych, w tym m. in: zakazu możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zmian w zasadach przeniesienia własności lokalu, zmian w zakresie opłat notarialnych za dokonane czynności związanych z wyodrębnieniem własności lokali.

Przedstawiony projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw nie jest projektem ustawy wykonującym prawo Unii Europejskiej w rozumieniu art. 95a ust 3 Regulaminu Sejmu.

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Studiów i Ekspertyz*



*Wiesław Staśkiewicz*

*Deskrytory bazy REX: Unia Europejska, mieszkania, spółdzielnie*

BIURO STUDIÓW I EKSPERTYZ KANCELARII SEJMU  
00-441 Warszawa, ul. Zagórna 3, tel. 621 09 71, 694 17 27, fax 694 18 65

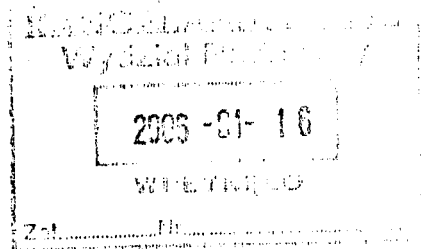
# KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1

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

Skrytka pocztowa 16, Warszawa 1

Warszawa, dnia 16 stycznia 2006 r.



**Pan  
Lech Czapla  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu  
w.m.**

W nawiązaniu do przekazanego przy piśmie z 23 grudnia 2005 r. PS – 18/05 poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw – Krajowa Rada Spółdzielcza przedstawia następującą opinię.

1. Wątpliwa jest możliwość rozpoczęcia przez Sejm prac nad przedstawionym projektem ustawy.

Ta sama grupa posłów ( wnioskodawców tego projektu ) złożyła w dniu 7 listopada 2005 roku w Trybunale Konstytucyjnym wniosek ( sygnatura akt K 51/05 ) o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją szeregu przepisów ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu nadanym jej nowelizacją uchwaloną 3 czerwca 2005 r.

Przekazany w dniu 22 listopada 2005 r. Marszałkowi Sejmu projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych postuluje nadanie nowego brzmienia tym samym przepisom, których treść dotychczasowa została zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego.

Zdaniem Krajowej Rady Spółdzielczej rozpoczęcie przez Sejm prac nad tym poselskim projektem ustawy powinno nastąpić dopiero po zajęciu stanowiska przez Trybunał Konstytucyjny.

2. Niezależnie od przedstawionego powyżej generalnego zastrzeżenia przedstawiamy uwagi do poszczególnych przepisów poselskiego projektu ustawy:



1) do art.1. pkt.1

Proponujemy wykreślić pkt.1a i pkt. 1b.

#### UZASADNIENIE

Dotychczasowa treść art. 6<sup>1</sup> ust. 4 i art. 6<sup>1</sup> ust. 5 znajduje zastosowanie w działalności spółdzielni mieszkaniowych oraz jest zgodna z przepisami ustawy Prawo budowlane, które precyzuje termin „przebudowa” oraz art. 31 ustawy o rachunkowości, który stanowi, iż wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na **przebudowie, rozbudowie, modernizacji** lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową.

2) do art. 1 pkt. 2

Należy wykreślić pkt.2.

#### UZASADNIENIE

Nie można wykluczyć sytuacji, w której powstaną zobowiązania spółdzielni, które będą musiały być pokryte przez jej członków, dlatego statut spółdzielni powinien przewidywać taką możliwość z określeniem granicy takiego obowiązku. Przykładem takich sytuacji jest możliwość przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności, co wiąże się z obowiązkiem pokrycia kosztów nabycia własności gruntu.

3) do art. 1 punkty 3, 6, 7, 8, 19.

Należy skreślić z projektu ustawy punkty. 3, 6,7,8,19.

#### UZASADNIENIE

Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniach z 29 maja 2001 r. sygn akt K 5/01, z 30 marca 2004 sygn. akt K 32/03, z 20 kwietnia 2005 r. sygn akt K 42/02 oraz z 19 lipca 2005 r. sygn. akt SK 20/03, rozważając kwestionowane przez wnioskodawców sprawy oceniał wielokrotnie naturę i charakter prawny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W żadnym z tych orzeczeń Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował zasadniczych rozwiązań ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w tym możliwości ustanawiania przez spółdzielnie mieszkaniowe na rzecz członka spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W orzeczeniu z 20 kwietnia 2005 r. sygn akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność z Konstytucją art. 17<sup>1</sup> ust. 1, 2, 3 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

regulującego treść spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego. Trybunał Konstytucyjny uznał, że nie ma przesłanek, które by uzasadniały ograniczenie możliwości wyboru przez członka spółdzielni formy uprawnień do lokalu.

Trybunał Konstytucyjny zakwestionował konstytucyjność art. 17<sup>3</sup> ust. 1 pkt 1 i ust. 2, a więc przepisów, które zobowiązywały członka do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

Skutkiem wyroku Trybunału Konstytucyjnego jest powstanie luki prawnej, co wymaga nowej regulacji z uwzględnieniem tez wynikających z orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, w tym orzeczenia z dnia 19 lipca 2005 r. sygn. Akt SK 20/03.

W zakresie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Trybunał zakwestionował przepisy art. 11<sup>1</sup> ust. 2 i 4 stwierdzające, że zasady rozliczenia z tytułu przekształcenia prawa reguluje statut spółdzielni. Trybunał Konstytucyjny uznał, że spółdzielnia powinna mieć prawo stosowania korzystnych dla członków danej spółdzielni warunków finansowych przekształcenia.

Warunki finansowe przekształcenia prawa do lokalu były przedmiotem rozważań Trybunału Konstytucyjnego m.in. w wyroku z 29 maja 2001 r. sygn akt K 5/01, który uznał że przepis art. 46 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych umożliwiający przekształcenie prawa do lokalu za kwotę nie przekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jest niezgodny z Konstytucją.

Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego zaskarżony przepis stanowi ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegającą na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia konstytucyjnego i nie spełnia konstytucyjnych warunków dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie.

Nie znajduje uzasadnienia tak daleko ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej.

4) do art. 1 punkty 4, 9, 15.

Należy skreślić pkt. 4, 9, 15 projektowanej ustawy.

#### UZASADNIENIE

Proponowane przepisy stanowią ingerencję w przysługujące spółdzielni mieszkaniowej prawo własności, polegające na takim jego ograniczeniu, które nie znajduje dostatecznego uzasadnienia Konstytucyjnego i nie spełnia Konstytucyjnych warunków

dopuszczalności ograniczeń o tak daleko idącym zakresie, por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 29 maja 2001 r. sygn akt K 5/01.

Natomiast w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. sygn akt K 42/02 Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że niezgodny z art. 32 Konstytucji jest art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tylko w zakresie, w jakim pomija możliwość uregulowania w statucie korzystniejszych dla członków spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu nabycia własności lokalu. Trybunał Konstytucyjny nie zakwestionował warunków finansowych określonych w pozostałych punktach art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie znajduje więc uzasadnienia tak daleko ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej.

W proponowanym art. 12 ust. 3, przepis dotyczący kosztów sądowych i założenia i wpisu księgi wieczystej ( zdanie drugie ) należy wykreślić, gdyż sprawy te zostały uregulowane w ustawie z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

5) do art. 1 pkt 10.

Należy skreślić pkt. 10 projektowanej ustawy.

#### UZASADNIENIE

Proponowana treść tego przepisu jest wewnętrznie sprzeczna. Równocześnie należy mieć na uwadze, że sprawy związane z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności uregulowane zostały całościowo w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

6) do art. 1 pkt. 11.

Należy skreślić pkt. 11 projektowanej ustawy.

#### UZASADNIENIE

Nie znajduje uzasadnienia propozycja stworzenia roszczenia o nabycie własności lokalu wynajmowanego przez spółdzielnię w sytuacji gdy wynajmujący nie poniósł pełnych nakładów na budowę tego lokalu.

Tylko poniesienie pełnych kosztów budowy może tworzyć ustawowe roszczenie o nabycie prawa do lokalu.

Zgodność art. 39 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stwierdził Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 29 maja 2001 r. sygn akt K 5/01.

Stworzenie dla najemców, którzy nie ponieśli pełnych kosztów budowy uprawnień do nabycia własności lokalu jest suwerennym prawem każdej spółdzielni mieszkaniowej, która w zależności od swoich możliwości ekonomicznych i wewnętrznych zasad

dysponowania lokalami użytkowymi może w statucie dopuścić możliwość ustanowienia prawa własności lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na warunkach finansowych określonych w statucie.

7) do art. 1 pkt 13.

Przy redakcji tego przepisu należy uwzględnić wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 21 grudnia 2005 r. sygn. akt SK 10/05, w którym Trybunał stwierdził, że przepisy art. 44 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne z Konstytucją.

8) do art. 1 pkt. 14.

Należy wykreślić pkt. 14 projektowanej ustawy.

#### UZASADNIENIE

Nie znajduje więc uzasadnienia tak daleko ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej.

Warunkiem przeniesienia własności lokalu jest spełnienie warunków finansowych określonych przepisami ustawy i postanowień statutu. Decyzja o przeniesieniu własności lokalu w sytuacji gdy nie została dokonana całość spłat wymaganych ustawą i zabezpieczeniu nie wniesionych części należności hipoteką powinna należeć do spółdzielni mieszkaniowej jako właściciela nieruchomości i wynikać z postanowień statutu spółdzielni.

9) do art. 1 pkt. 16.

Należy skreślić pkt. 16 projektowanej ustawy.

#### UZASADNIENIE

Analogiczne jak przedstawione w podpunkcie 3 niniejszego pisma.

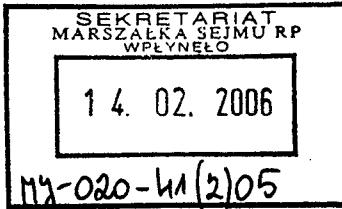
PRZEWODNICZĄCY  
ZGROMADZENIA OGÓLNEGO  
(RAJOWEJ RADY SPÓŁDZIELCZEJ)

  
dr Jerzy Jankowski



POSEŁ NA SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
GABRIELA MASŁOWSKA

Warszawa, 9 lutego 2006 r.



Szanowny Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu RP

Panie Marszałku,

Jako przedstawiciel wnioskodawców projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw przedłożonego w dniu 22 listopada 2005 r. przekazuję odniesienie do opinii:

- Biura Legislacyjnego Kancelarii Sejmu z dnia 19 grudnia 2005 r.
- Krajowa Rada Spółdzielczej z dnia 16 stycznia 2006 r.

Z poważaniem:

Gabriela Masłowska

Posel na Sejm RP



POSEŁ NA SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
GABRIELA MASŁOWSKA

Warszawa 09. 02. 2006r.

**Szanowny Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu RP**

Panie Marszałku,

Jako przedstawiciel wnioskodawców projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych ustaw przedłożonego w dniu 22 listopada 2005 r. przekazuję odniesienie do opinii

- Biura Legislacyjnego Kancelarii Sejmu z dnia 19 grudnia 2005r.
- Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 16 stycznia 2006r.

  
Poseł na Sejm RP  
Gabriela Masłowska



POSEŁ NA SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
GABRIELA MASŁOWSKA

Lublin, 31 stycznia 2006 r.

**Szanowny Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu RP**

W nawiązaniu do pisma Krajowej Rady Spółdzielczej (KRS) z dnia 16 stycznia 2006r. należy podkreślić, że w świetle obowiązujących przepisów, zdaniem posłów wnioskodawców, pismo to zostało bezprawnie podpisane przez Przewodniczącego Zgromadzenia Ogólnego (KRS) dr Jerzego Jankowskiego a więc organu nie wymienionego w ustawie z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (z późn. zm.). Na podstawie art. 259 § 2 pkt. 3 powyższej ustawy prawo do opiniowania aktów prawnych dotyczących spółdzielczości posiada KRS. Natomiast najwyższy organ, którym zgodnie z art. 258 § 1 i 2 jest Kongres Spółdzielczości zwoływany co 4 lata, zgodnie z art. 258a nie posiada uprawnień do opiniowania aktów prawnych dotyczących spółdzielczości.

Ponadto uwaga zawarta w pkt. 1 powyższego pisma o wątpliwej możliwości rozpoczęcia przez Sejm prac nad przedstawionym poselskim projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami ze względu na jednoczesne złożenie w Trybunale Konstytucyjnym przez posłów wniosku o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją szeregu przepisów zawartych w ustawie z 15. 12. 2000r., w brzmieniu nadanym jej po uwzględnieniu zmian wprowadzonych nowelizacją z 3 czerwca 2005r., nie wyklucza możliwości wcześniejszego procedowania nad w/w projektem. Taka kolejność pozwoli na wcześniejsze wyeliminowanie z ustawy przepisów sprzecznych z Konstytucją co spowoduje, że skarga wniesiona do TK stanie się bezprzedmiotowa. Uchwalone przez Sejm zmiany pozwolą jednocześnie na szybsze wprowadzenie w miejsce przepisów sprzecznych z Konstytucją właściwych uregulowań, co dla członków spółdzielni mieszkaniowych ma istotne znaczenie.

Wyjaśnienia zawarte w pkt. 1 wskazują ponadto, że wniesienie sprzeciwu do podjęcia przez Sejm procedury w w/w zakresie jest nadal spowodowane naciskiem lobby spółdzielczego, do którego oprócz zarządów spółdzielni, głównie molochów zalicza się

Krajową Radę Spółdzielczą i Krajowy Związek Rewizyjny. Lobby to od lat 60 – tych wpływało na niekorzystną tendencję uchwalania przepisów preferujących kolektywną – społeczną własność lokali mieszkalnych. System prawny Państwa w Konstytucji z 1952r. promował własność społeczną (spółdzielczą) kosztem ograniczania, wypierania i likwidowania własności prywatnej, poza własnością chłopów, rzemieślników i chałupników (art. 3 i 12 w/w Konstytucji).

Zmiany w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wprowadzone zostały Konstytucją w 1997r. nakładającą na władze publiczne, w tym i na władzę ustawodawczą obowiązek popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własności mieszkania (str. 21 uzasadnienia TK do wyroku z dn. 20.04.2005r.)

Wprowadzenie radykalnych zmian w przepisach regulujących działalność spółdzielni, w tym w zakresie przekształceń własnościowych na wniosek członków, podjęte zostało w Ustawie z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Generalnie zmiana ta miała na celu stworzenie powszechnej możliwości uzyskania przez członków spółdzielni odrębnej własności lokali, do których dotychczas przysługiwało im spółdzielcze prawo. Jednak zmiany do tej ustawy wprowadzone dwukrotnie, w konsekwencji nacisku lobby spółdzielczego ukształtowanego w okresie niemal 30 lat, wprowadziły niekorzystne dla członków rozwiązania m.in. przez przywrócenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym, wprowadzenie wyceny lokali według wartości rynkowej lokali, bezpodstawne zróżnicowanie zasad przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe i na pełną własność.

W związku z powyższym niekorzystne i w wielu przypadkach sprzeczne z Konstytucją przepisy spowodowały, że w okresie niemal 5 lat od uchwalenia ustawy z 15.12.2000r., akty notarialne na przeniesienie własności lokali ustanowione zostały dla około 1% ogółu członków spółdzielni mieszkaniowych w skali kraju. Ponadto w nawiązaniu do zastrzeżeń wyrażonych w poszczególnych punktach zgłaszamy następujące uwagi:

- 1) Propozycja wykreślenia punktu 1a i 1 b zmian jest bezpodstawna, a wyjaśnienie zawarte w uzasadnieniu jest sprzeczne z ustawą Prawo budowlane. Używanie więc oprócz określenia „modernizacja”, określenia „przebudowa” jest sprzeczne z przepisami w/w ustawy, co wynika również z przedstawionego uzasadnienia. Słuszność zgłoszonych zmian w projekcie poselskim wynika z pisma Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 2005.01.07 DPR/AM/Inn/022/63/05 oraz wyroku z 12.10.1999r. sygn. akt 1C. 162/99 i uzasadnienie Sądu Okręgowego w Lublinie sygn. akt. II Ca 790/99. Właściwa definicja „modernizacji” wyeliminuje



pełną dowolność zarządów spółdzielni w kwalifikowaniu wszelkich remontów jako „modernizacji” w wyniku czego zarządy bezprawnie obciążają członków znacznymi kwotami z tytułu uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

- 2) Uzasadnienie w imieniu Krajowej Rady Spółdzielczej do art.1 pkt 2 jest sprzeczne z podanym przez wnioskodawców przepisem art. 19 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze. Ponadto podany w opinii obowiązek pokrycia zobowiązań spółdzielni związanych z wykupem gruntów jest nieuzasadniony gdyż zobowiązanie z tego tytułu, nie jest zobowiązaniem członka lecz spółdzielni dokonującej zakupu. Członkowie z tego tytułu obowiązani są do uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
- 3) Opinia KRS zawarta w pkt.3 z powołaniem się na orzeczenie TK z dnia 20.04.2005r. sygn. K42/02, jest niezgodna z faktycznym uzasadnieniem podanym przez Trybunał Konstytucyjny (strony 21 i 22 uzasadnienia TK).
- 4) Opinie zawarte w pozostałych punktach pisma z dnia 16.01.2006r. są sprzeczne z obowiązującymi przepisami, orzeczeniem TK stwierdzającym sprzeczność niektórych przepisów ustawy z Konstytucją RP i uzasadnieniem do tego orzeczenia. Uzasadnienia powyższe potwierdzają słuszność tezy, że wyrażona opinia w sprawie zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mających istotne znaczenie dla członków, reprezentuje wyłącznie interes zarządów spółdzielni, które w imieniu członków zarządzają ogromnym majątkiem sięgającym w skali kraju ok. 450 mld. zł.

W związku z przedstawionymi argumentami w niniejszym piśmie niecelowe jest prowadzenie dalszej polemiki w sprawie opinii, o którą zwrócił się do uprawnionego organu tj. KRS Sejm, a której to opinii udzieliła osoba nie reprezentująca KRS, co jest naganne i kryminogenne. Fakt powyższy również świadczy o tym, jak bardzo „jest chora” spółdzielczość mieszkaniowa w ogóle.

Wnioskodawcy w świetle powyższych faktów nie mogą uznać opinii wyrażonej w piśmie z 16.01.2006r. za miarodajną.

Poseł reprezentujący Grupę posłów Wnioskodawców

  
Gabriela Maślowska



POSEŁ NA SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
GABRIELA MASŁOWSKA

Lublin, 8 lutego 2006 r.

**Szanowny Pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu RP**

Odniesienie się do opinii Biura Legislacyjnego Kancelarii Sejmu Biura z 19 grudnia 2005r. w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przedłożonego w dniu 22 listopada 2005r.

1. Pkt 6 zmiany dotyczy art. 17 ust. 1

Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które jest ograniczonym prawem rzeczowym do lokalu, a nie prawem własności, w przypadku gdy członek wnosi pełny wkład budowlany pokrywający koszt budowy jego lokalu – zgodnie z art. 17<sup>3</sup> ust 1 pkt 2 i 3 – jest niekorzystne dla członka i godzi w jego interes prawny.

2. pkt 1 Zmiana wprowadzona w ust 3<sup>1</sup> pkt 1 stanowi poszerzenie dotychczasowych uregulowań zawartych w art. 35 ustawy i nie wiąże się z żadnymi skutkami finansowymi dla budżetu państwa lub budżetu samorządu terytorialnego.

Celem tej zmiany jest zdyscyplinowanie zarządów spółdzielni przez zobowiązanie ich do wystąpienia w ciągu 12 miesięcy, od złożenia przez członka wniosku o przeniesienie na jego rzecz lokalu ze współudziałem w gruncie (zgodnie z art.3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali) z wnioskiem do właściciela działki gruntu tj. Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego o jej zakup z uwzględnieniem bonifikaty przyznanej przez właściwe organy przewidzianej w Ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zakup tych gruntów nie stanowi obciążenia lecz odwrotnie, budżety uzyskują wpływy środków z tego tytułu.

Przepis ten jest niezbędny, gdyż dotychczasowa praktyka wskazuje na beczynność zarządów spółdzielni w występowaniu o zakup gruntów. W konsekwencji ustawowe prawo członków do uzyskania własności lokali jest przez zarządy spółdzielni torpedowane.

pkt 2 Przepis w ust. 3<sup>1</sup> pkt 2 jest konsekwencją niewykonania w terminie czynności określonych w ust. 3<sup>1</sup> pkt 1. Zgodnie z uzasadnieniem TK do orzeczenia z dnia

30.04.2005r. część III pkt 2 (str. 19) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest rzeczowym prawem ograniczonym na rzeczy cudzej w tym przypadku – na nieruchomości będącej własnością spółdzielni.

Tak więc po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego odpowiadającego całości kosztów budowy członek zamiast prawa własności uzyskuje prawo słabsze tj. ograniczone prawo rzeczowe. Prawo to zostało wprowadzone do polskiego systemu prawnego przez ustawę z 17.02.1961r. a więc w zupełnie innych warunkach społeczno – ekonomicznych. W tym okresie art. 11 Konstytucji z 1952r. nakazywał wręcz ograniczenie, wypieranie i likwidowanie własności prywatnej. Od roku 1990 warunki społeczno – ekonomiczne w naszym kraju uległy całkowicie zmianie tj. podstawę gospodarki stanowi gospodarka rynkowa oparta na prywatnej własności.

Przywrócenie tego prawa od 15.01.2003r. nastąpiło na podstawie błędnego argumentu, „jakoby przywrócenie własnościowego prawa do lokalu miało na celu zapewnienie członkom spółdzielni możliwości wyboru między różnymi formami prawnymi w zależności od ich możliwości finansowych...”, podczas „gdy zarówno prawo własności lokalu, jak i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są bowiem dostępne dla osób o takich samych możliwościach finansowych” (TK str. 24 uzasadnienia).

Wobec powyższego wniesiona zmiana jest w pełni zasadna (str. 24 jw.).

3. Pkt 15 zmiany dotyczą art. 46<sup>1</sup> przez jego wykreślenie, została mylnie podana:

Prawidłowa zmiana dotyczy:

- a) Wpisania na miejsce pkt 5 pkt 2 oraz wykreślenia treści: „ oraz w pozostałej części na uzupełnienie funduszu remontowego spółdzielni „ i postawienie kropki po słowie „lokal”.

Powyższa zmiana nie pociągnie za sobą obciążeń dla budżetu jednostek samorządu terytorialnego.

Z poważaniem

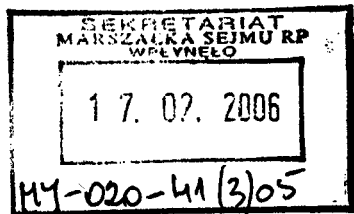


Gabriela Masłowska  
Posłanka na Sejm RP



POSŁ NA SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
GABRIELA MASŁOWSKA

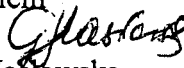
Warszawa, 17 lutego 2006 r.



Szanowny pan  
Marek Jurek  
Marszałek Sejmu RP

W związku z przedłożonym przez Klub Parlamentarny Liga Polskich Rodzin projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w dniu 22 listopada 2005 r. załączam opinię stowarzyszeń uwłaszczeniowych wypracowaną w dniu 29 stycznia 2006 r. na spotkaniu, które odbyło się w gmachu Sejmu.

Z poważaniem

  
Gabriela Masłowska  
Posłanka na Sejm RP

Kraków, 12.02.2006

Ogólnopolskie Forum Stowarzyszeń  
Uwłaszczeniowych - Zarząd Główny  
20-213 Lublin, ul. Gospodarcza 7

Opinia poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych  
oraz o zmianie niektórych innych ustaw

Dla przygotowania opinii projektu ustawy przesłanego do naszego FORUM przez Posła Gabriellę Masłowską reprezentanta grupy Posłów wnioskodawców zwołane zostało zebranie przedstawicieli stowarzyszeń uwłaszczeniowych i punktów informacyjno – konsultacyjnych powołanych przez stowarzyszenia uwłaszczeniowe do wdrażania uwłaszczenia w spółdzielniach mieszkaniowych. O projekcie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm) dyskutowano w Warszawie w dniu 29.01.06 w gmachu Sejmu RP. Swoje uwagi przedstawili między innymi uczestnicy spotkania z Bielską-Białej, Elbląga, Gdyni, Katowic, Krakowa, Lublina, Łodzi, Olsztyna, Przemyśla, Stalowej Woli, Zielonej Góry, Warszawy.

Zasadnicze proponowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw w zasadniczej obejmują:

- określenie definicji modernizacji, według której do modernizacji nie wchodzi koszty dociepleń budynków;
- szczegółowe określenie w ustawie możliwości tworzenia nieruchomości wielobudynkowych;
- wykreślenie z dotychczasowego przepisu obowiązku wnoszenia przez członka wpłat z tytułu innych zobowiązań spółdzielni;
- wprowadzenie spłaty umorzonego kredytu w kwocie nominalnej a nie według wartości rynkowej;
- ustawowe zniesienie ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, będącego ograniczonym prawem rzeczowym i zastąpienie go odrębnym prawem własności;
- skrócenie terminu załatwiania przez spółdzielnię składanych przez członków wniosków o ustalenie odrębnej własności lokali;
- określenie - sprecyzowanie warunków uzyskania własności mieszkań zakładowych w budynkach przejętych przez spółdzielnię.

W toku dyskusji poruszono wiele problemów występujących w różnych miastach Polski w czasie wdrażania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Między innymi sugerowano uwzględnienie w przygotowywanej nowelizacji usm :

- wprowadzenie obligatoryjności uwłaszczenia mieszkaniami spółdzielczymi;
- wykorzystanie udzielonej spółdzielniom pomocy państwa powinny kontrolować izby skarbowe;
- unikać w ustawie wieloznacznych stwierdzeń, bo spółdzielnie wykorzystują to na niekorzyść spółdzielców;
- przedłużyć termin refundacji kosztów za sprawy związane z pracami geodezyjnymi;
- przesunięcie terminu wprowadzenia podatku vat;
- wprowadzić w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zapis, że spółdzielnia nie może brać drożej za grunt, niż sama zapłaciła za niego z bonifikatą;

- jednoznaczne określenie w nowelizacji, że piwnica jest zaliczana do lokalu.

Podczas zebrania w Warszawie dniu 29.01.06 jednogłośnie został przegłosowany wniosek, że obecni na spotkaniu przedstawiciele stowarzyszeń uwłaszczeniowych i punktów informacyjno - konsultacyjnych popierają propozycje zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wraz ze zgłoszonymi na spotkaniu uwagami. Szczegółowe wypowiedzi uczestników spotkania zostały przekazane autorom projektu nowelizacji usm i mamy nadzieję, że zostaną uwzględnione podczas prac na projektem ustawy w Komisjach Parlamentu.

**Ogólnopolskie Forum Stowarzyszeń Uwłaszczeniowych w pełni popiera proponowane zamiany i projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw.**

Zastępca Przewodniczącego Ogólnopolskiego  
Forum Stowarzyszeń Uwłaszczeniowych  
Henryk Połcik [polcik\_h@autocom.pl]