



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zapis stenograficzny **(976)**

Wspólne posiedzenie
Komisji Gospodarki Narodowej (148.),
Komisji Ustawodawczej (210.)
oraz Komisji Rodziny
i Polityki Społecznej (94.)
w dniu 17 czerwca 2009 r.

VII kadencja

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 561).

(Początek posiedzenia o godzinie 8 minut 02)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Ustawodawczej Piotr Zientarski)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Serdecznie państwa witam na wspólnym posiedzeniu trzech komisji: Komisji Gospodarki Narodowej, Komisji Rodziny i Polityki Społecznej, Komisji Ustawodawczej.

Przedmiotem naszego posiedzenia jest projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Serdecznie witam przedstawicieli Biura Legislacyjnego i na początek oddaję głos przedstawicielowi biura, a później wnioskodawcy.

Bardzo proszę.

**Ekspert do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Marek Jarentowski:**

Dzień dobry.

Podstawą tej inicjatywy jest wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2006 r., sygnatura K33/05. Wyrok dotyczył kilku przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

W międzyczasie większość z tych wytyków Trybunału Konstytucyjnego została uwzględniona przez ustawodawcę, jednakże został jeden przepis budzący wątpliwości natury konstytucyjnej z tych samych powodów, z których Trybunał orzekł niezgodność pozostałych przepisów ustawy z konstytucją. Mianowicie w tym wypadku chodzi o przepis ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zawarty jest tam art. 4 ust. 7 mówiący o tym, że o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej czternaście dni przed terminem zapłaty. A w poprzedniej ustawie był trzymiesięczny termin.

Trybunał Konstytucyjny, w wyroku, o którym wspomniałem, stwierdził, że konstytucyjnie niedopuszczalne jest zróżnicowanie okresu między uzyskaniem przez lokatora informacji o podwyższeniu opłaty za używanie lokalu spółdzielczego a aktualizacją obowiązku jej opłacania w podwyższonej wysokości. Ustawa lokatorska odmiennie niż ustawa spółdzielcza określa długość tego okresu, który w przypadku czynszu wynosi trzy miesiące. To jest art. 8a ust. 2 ustawy lokatorskiej. A w przypadku opłat za używanie lokalu spółdzielczego jest to dwa tygodnie. W momencie wydawania wyroku był to art. 4 ust. 8 ustawy spółdzielczej.

Stąd inicjatywa, która po prostu zmierza do wydłużenia tego terminu do trzech miesięcy. Proponujemy następujące brzmienie art. 4 ust. 7 ustawy: „o zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie”. Ustawa ma wejść po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Rozumiem, że konkluzją Biura Legislacyjnego jest podjęcie inicjatywy w takiej formie, jaka została przedstawiona. Tak?

(*Ekspert do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Marek Jarentowski: Tak.*)

Tak rozumiem. Dziękuję bardzo.

Czy pan senator Trzeciński chciałby zabrać głos?

(*Senator Marek Trzeciński: Nie, Panie Przewodniczący. Przedstawiciel biura wyczerpująco przedstawił uzasadnienie.*)

Dziękuję bardzo.

Chciałbym poinformować, że jest to nasza, senacka inicjatywa. Zwróciliśmy się do: UKIE, ministra sprawiedliwości, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Krajowego Związku Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowych, Naczelnej Rady Adwokackiej, do Krajowej Rady Radców Prawnych, Helsińskiej Fundacji Praw Człowieka, Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia”, Krajowej Rady Sądownictwa i Sądu Najwyższego. Tak że zostały przeprowadzone bardzo szerokie konsultacje.

Czy ktoś z państwa chciałby zabrać głos? Może chciałby wypowiedzieć się przedstawiciel rządu? Nie słyszę. Tak?

(*Główny Specjalista w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Krystyna Łomżyńska: Jeśli można.*)

Proszę.

**Główny Specjalista
w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa
w Ministerstwie Infrastruktury
Krystyna Łomżyńska:**

Krystyna Łomżyńska – Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa Ministerstwa Infrastruktury.

Chciałabym państwa powiadomić, że niestety pan minister Piotr Styczeń jest w tej chwili pilnie zajęty. Jeżeli tylko uda mu się wrócić na czas na posiedzenie komisji, to na pewno to zrobi.

Mamy pewne uwagi do tego projektu i jeżeli państwo pozwolą, to ja je bym przedstawiła.

(*Przewodniczący Piotr Zientarski: Mieliśmy sygnał, że pan minister się spóźni, dotarła do nas taka informacja. Ale nie wiem, czy oznacza to, że mamy czekać czy że pani przedstawiłaby stanowisko?*)

Jeśli można.

(Przewodniczący Piotr Zientarski: Oczywiście. Bardzo prosimy.)

Chcielibyśmy zwrócić uwagę, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów przewidują ograniczenia, jeśli chodzi o termin zawiadamiania o podwyżkach, jak również ograniczenia odnośnie do częstotliwości podwyżek. Jeśli chodzi o zawiadamianie o podwyżkach, to termin wynosi trzy miesiące, na podstawie art. 8a ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów. Jeśli chodzi o częstotliwość – co sześć miesięcy od dokonywania podwyżek. Jest to uregulowane w art. 9 ust. 1b tej ustawy. Niemniej jednak obydwa przepisy jednoznacznie wyłączają stosowanie tych terminów, jeśli chodzi o opłaty niezależne, czyli opłaty za media, energię, gaz, wodę, ogrzewanie, ponieważ w tym przypadku żadne powszechnie obowiązujące przepisy nie nakładają obowiązku zawiadamiania o podwyżkach z takim dużym wyprzedzeniem na dostawców mediów, to jest na przedsiębiorstwa, które dostarczają wszystkie te media.

W związku z tym proponujemy uzupełnić projektowany zapis o wyłączenie tego terminu w stosunku do opłat niezależnych od właściciela, czyli w tym wypadku od spółdzielni, ponieważ spółdzielnia nie ma żadnej możliwości przymuszenia przedsiębiorstw dostarczających media do zawiadamiania z tak dużym wyprzedzeniem, co by mogło jej umożliwić zawiadamianie wszystkich lokatorów również z tak dużym wyprzedzeniem.

Co mogłoby spowodować utrzymanie tego w tej formie, bez rozróżnienia na opłaty zależne i niezależne? Kumulację zaległości w opłatach niezależnych, znacznie wyższych od opłat typowo eksploatacyjnych, które wynoszą 1 zł 20 gr, 1 zł 50 gr, najwyżej 2 zł z m² powierzchni. Opłaty za ogrzewanie, za wodę, za energię są znacznie wyższe i w ich przypadku tak długi termin na zawiadomienie o podwyżce powodowałby kumulację tych opłat. Niezależnie od tej kumulacji powodowałby również powstanie zaległości odsetkowych. I w takim razie byłby problem, kto miałyby płacić za zaległości, zarówno dotyczące samej opłaty, jak i odsetkowe.

W związku z tym proponujemy uzupełnienie tego przepisu o to, że termin trzymiesięczny nie dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni. Czyli byłaby ta sama reguła, która jest w tej chwili zastosowana w ustawie o ochronie praw lokatorów. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Zanim udzielię głosu panu senatorowi, poproszę przedstawiciela Biura Legislacyjnego o ustosunkowanie się do uwag przedstawionych przez przedstawiciela ministra.

Proszę bardzo.

**Ekspert do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Marek Jarentowski:**

Dziękuję bardzo.

Mieliśmy tę samą wątpliwość, tym bardziej że w międzyczasie wpłynęło pismo Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej, gdzie podnoszono podobną kwestię.

Nasza obawa była związana tylko z tym, że ustawa do tej pory nie posługuje się taką terminologią, jak koszty zależne i niezależne. Pochodzi ona z innej ustawy, też dotyczącej spraw mieszkaniowych. Ale jeśli ministerstwo nie ma wątpliwości co do

tego, że przenosimy z innej ustawy nowy termin, i nie będzie z tym kłopotu w praktyce, to oczywiście jest to jak najbardziej zasadna propozycja. Dziękuję.

(Główny Specjalista w Departamencie Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa w Ministerstwie Infrastruktury Krystyna Łomżyńska: Dziękuję.)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Pan senator Idczak. Bardzo proszę.

Senator Witold Idczak:

Proszę państwa, niemniej jednak w tej sytuacji przynajmniej 65% wagi zmian legislacyjnych staje niejako poza nami. Na przykład w moim przypadku 3/4 kosztów w rachunku spółdzielczym to są koszty energii cieplnej. Do tego dochodzą wskazania wodomierzy, te opłaty też są podliczane. No cuda na kiju są powpisywane do tych rachunków! I w tym momencie ta, skądinąd słuszna intencja, rzeczywiście stoi pod znakiem zapytania, jakby rozmija się z intencją legislacyjną Senatu. Dlatego że koszty te są niebagatelnie wyższe. Ja mam taką obawę – patrząc na wnioski, które złożył Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – że rzeczywiście jest tu po prostu wysoce nierówne traktowanie podmiotów w ogóle. Dlatego że rzeczywiście ani wodociągi, ani ciepłownicy nie mają tego obowiązku, a to są jedne z większych kosztów w rachunku, który spółdzielcom przychodzi płacić.

Skądinąd spółdzielcy mają bieżący kontakt, wynikający ze statutów, z regulaminów... Tam są tłumaczone te koszty. One wbrew pozorom – co jeszcze raz podkreślam – w porównaniu do kosztów zawartych w rachunku, jaki otrzymuje spółdzielca, nie są przygniatające. Nie wiem, czy to są koszty sięgające 1/3 tego, o czym rozmawiamy. I w tym momencie zastanawiam się, czy wręcz nie będzie zarzutu łamania konstytucji, jeśli chodzi o równomierne traktowanie podmiotów. Bo uwierzcie mi państwo, że opłaty regulowane przez miasto, za wodę i ścieki, czy przez zakład ciepłowniczy są dużo bardziej dolegliwe i uciążliwe dla spółdzielców aniżeli opłaty, które dotyczą samego funkcjonowania spółdzielni. Zresztą sama kalkulacja opłat jest bardzo zagmatwana, dlatego że wiele elementów, które pani dyrektor była uprzejma wymienić, wchodzi w skład opłat czynszowych w różny sposób. Jak teraz precyzyjnie to wyłączyć? W przypadku ciepła i wody to pół biedy, ale są też problemy na styku eksploatacji urządzeń ciepłowniczych należących do spółdzielni czy urządzeń wodociągowych...

Ja mam tu wiele wątpliwości. Wydaje mi się, że przy bardzo dobrej intencji – bo to jest dobra intencja, żeby polscy spółdzielcy trzy miesiące wcześniej mogli dowiedzieć się, jaka będzie podwyżka... Tak więc co do zamiarów, to one są rewelacyjne. A jeśli chodzi o wykonanie, to jest wiele wątpliwości – i to i natury konstytucyjnej, i natury merytorycznej. Bo, jak mówię, w tym momencie, przy tych uzasadnionych pomysłach, 3/4 rachunku jest już, że tak powiem, poza nami. Tak że z przeciętnego rachunku w wysokości 450 zł zostaje nam do rozliczenia, powiedzmy, 150 zł. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Czy ktoś z państwa chce się wypowiedzieć?

Pan profesor senator Kieres. Proszę bardzo.

Senator Leon Kieres:

Pewnie wśród nas są tacy, których ta ustawa nie dotyczy, i tacy jak ja, których dotyczy, bo mieszkam w mieszkaniu spółdzielczym własnościowym.

Tu trzeba zwrócić uwagę na dwie kwestie. Mianowicie na to, na co słusznie zwrócił uwagę Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP i pani dyrektor z Ministerstwa Infrastruktury. Są koszty eksploatacyjne zależne od spółdzielni i przez nią ustalane, chociażby te związane z wynagrodzeniami osób pracujących w spółdzielni, z utrzymaniem porządku i czystości, bo albo sama spółdzielnia przez własną jednostkę organizacyjną się tym zajmuje, albo też zleca w trybie umownym. I mamy opłaty wynikające z tak zwanych regulacji sektorowych – tak to się nazywa. Tu nie chodzi tylko o ciepło, ale także o energię elektryczną. Proszę pamiętać, że opłaty sektorowe nie tylko są w dużym stopniu niezależne od samej spółdzielni, ale ich wysokość uzależniona jest od stanowiska odpowiednich organów, na przykład Urzędu Regulacji Energetyki.

Stąd też wydaje mi się jednak, że wprowadzenie tej regulacji – pomijam już oblig wynikający z wyroku Trybunału Konstytucyjnego... Pamiętajmy, że nie jest to nasza inicjatywa, wynikająca z własnego konceptu, pomysłu i poczucia celowości wprowadzenia określonych zmian związanych z praktyką funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Wiemy, jak to jest w spółdzielniach mieszkaniowych. Notabene wina leży także po stronie członków spółdzielni, którzy kompletnie nie interesują się tym, co się w spółdzielni dzieje. Dopiero wówczas, gdy otrzymam nowe stawki opłat czy składników opłaty, nagle żona mówi mi: zainteresuj się tym, co się tam dzieje. A tak przez rok w ogóle nic nie wiemy, poza tym, że się tylko zzymamy, że winda stoi i jest brudno na klatce.

Tak więc wydaje się, że, po pierwsze, musimy wprowadzić regulacje, po drugie, wysoce celowe jest rozróżnienie, tu nie ma wątpliwości, kosztów zależnych i kosztów niezależnych oraz ograniczenie treści nowelizacji wyłącznie do kosztów zależnych. Po prostu ma to zmusić spółdzielnie do tego, żeby rzeczywiście z dnia na dzień nie podwyższały opłat w związku z działaniami własnych służb, odnoszącymi się do eksploatacji.

Gdy chodzi o koszty niezależne, to lepiej by było, gdyby zapisy ich dotyczące w odpowiednich regulacjach prawnych prowadziły do pewnej stabilizacji, ale, niestety, nie zawsze tak jest.

Z kolei pewną słabością mojej argumentacji jest to, że w przypadku niektórych kosztów niezależnych też można byłoby zmusić spółdzielnie do uprzedzających negocjacji, zastrzegania tego sobie w umowach czy wypowiedzania umów w określonych terminach. Ale to nie zawsze jest możliwe, chociażby w przypadku energetyki.

Dlatego proponuję, żebyśmy przyjęli propozycje Ministerstwa Infrastruktury i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP i ograniczyli przedmiot regulacji wyłącznie do kosztów zależnych.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Pan przewodniczący Mieczysław Augustyn. Proszę bardzo.

Senator Mieczysław Augustyn:

Proszę państwa, ja konsultowałem to z kilkoma prezesami spółdzielni i okazało się, że w moim mieście spółdzielcy, kierując się ustawą o ochronie lokatorów, z której wprawdzie są wyłączeni, w statutach spółdzielni traktowali tę ustawę indykatywnie. Właściwie ten przepis funkcjonuje już w praktyce, więc nie przyniesie im żadnych komplikacji. A jaka jest ta praktyka? Otóż taka, że wtedy, kiedy dotyczy to opłat eksploatacyjnych, spółdzielnia powiadamia spółdzielców o podwyżce możliwie jak najszybciej, kiedy zaś dotyczy to kwestii związanych z kosztami funkcjonowania samej spółdzielni, bez opłat za dostarczanie mediów, wówczas spółdzielnia powiadamia z trzymiesięcznym wyprzedzeniem, dołączając uzasadnienie.

Wobec tego wydaje mi się, że przyjęcie tego wraz z uwagami Ministerstwa Infrastruktury uzgodni przepis z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego. A dla większości spółdzielni nie będzie to stanowiło żadnego problemu, bo w praktyce wiele spółdzielni – w moim mieście, jak mówię, wszystkie – stosuje już takie reguły.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Proszę bardzo, pan minister Styczeń.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury
Piotr Styczeń:**

Dziękuję bardzo.

Panie Przewodniczący! Wysokie Komisje!

Chciałbym zauważyć jedną rzecz; że rozmawiamy w tej chwili o pewnym narzędziowym sposobie traktowania przepisu, który miałby w istotny sposób chronić prawa członków spółdzielni do informacji o wysokości opłat i terminach ich wnoszenia. Chciałbym też zauważyć, że to narzędzie jest częścią systemu przepływu środków w spółdzielni. Stąd jeżeli po jednej stronie pojawia się obowiązek uiszczenia przez podmiot gospodarczy środków na zewnątrz – na przykład chodzi o zapłatę gminie odpowiedniej wielkości podatku od nieruchomości czy też o uwzględnienie w ryczałtowym rozliczeniu wstępnym zużycia wody, za którą jest określona cena, ustalana przez zupełnie inny organ niż spółdzielnia – to po drugiej stronie musi być ekwiwalentny dopływ środków. Propozycja ministra infrastruktury dotycząca uregulowania tej kwestii wiąże się ze sposobem kształtowania przez podmiot gospodarczy przepływu środków wpływających i wypływających ze spółdzielni.

Dlatego ja popieram propozycję i, oczywiście, podtrzymuję to, co minister infrastruktury powiedział o rozbiciu tytułów na dwie części – na te, w przypadku których istotny i wyłączny wpływ na przepływ środków ma podmiot gospodarczy, to jest spółdzielnia mieszkaniowa; i na te, które w pewnej części są zależne, o czym mówił pan senator, albo całkowicie niezależne od spółdzielni i innego podmiotu gospodarczego, bo szerzej należy patrzeć na strukturę przepływu środków i w ten sposób pozwolić podmiotowi gospodarczemu w sposób bezkosztowy kształtować przepływ środków wpływających i wypływających. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Nie widzę dalszych...
Proszę bardzo. Proszę się przedstawić.

**Komisarz Oddziału Łódzkiego
Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia”
Bartosz Lewandowski:**

Bartosz Lewandowski, Stowarzyszenie Sędziów Polskich „Iustitia”.

My zgłosiliśmy uwagi podobne do uwag ze wszystkich poprzednich wystąpień, dlatego w całości się do nich przyłączam.

Ale, ponieważ reprezentuję osoby zawodowo stosujące to prawo, chciałbym wskazać jedną naszą wątpliwość. Dotyczy ona ostatniego fragmentu przepisu, czyli tego, że zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Ten zapis funkcjonuje w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i jest tylko powtórzeniem tego, co już zostało zapisane. Tak więc czy przy okazji prac nad tym artykułem nie warto też popracować nad tym małym fragmentem przepisu, ponieważ obecnie jest on martwy? Chodzi o to, że nie ma żadnej sankcji za brak uzasadnienia podwyżki, nie ma też określonych wymogów, co takie uzasadnienie powinno zawierać. Z mojego doświadczenia, z gruntu łódzkiego, gdzie orzekam, wynika, że bardzo często te uzasadnienia to są quasi-uzasadnienia. Na przykład spółdzielcy dostają informację tego typu: z uwagi na to, że zmieniły się koszty funkcjonowania spółdzielni, kropka. To są uzasadnienia, które nikomu nic nie wyjaśniają. Trudno też na podstawie tego przepisu zmusić spółdzielnie do jakiegoś bardziej rozbudowanego uzasadnienia. I można by się też zastanowić nad dostosowaniem tego przepisu do ustawy o ochronie praw lokatorów, gdzie jest to bardziej konkretnie napisane, bo wymagana jest przyczyna podwyżki i jej kalkulacja – takie jest sformułowanie ustawowe. Ono jest bardziej konkretne. Wydaje się, że już samo takie sformułowanie zmusiłoby spółdzielnie do podania konkretniejszych informacji spółdzielcom. Można by się też zastanowić nad jakąś sankcją, ale jest to trudne, dlatego że spółdzielcy otrzymują nie wypowiedzenia, a informacje o nowych opłatach i trudno opatrzyć taką informację na przykład sankcją nieważności. Ewentualnie można by myśleć o jakiejś sankcji bezskuteczności tego wypowiedzenia. Aczkolwiek wymagałoby to namysłu – tu się zgadzam. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.
Pan senator Rulewski, proszę bardzo.

Senator Jan Rulewski:

Przysłuchuję się wypowiedziom i moje obawy budzi nie tyle może sens, taki precyzyjny, ścisły, ile próba wprowadzenia antynomii między tak zwaną spółdzielnią a jej członkami. Przecież spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem wszystkich członków. Jeśli zarząd spółdzielni, tak zwaną spółdzielnią, czegoś nie robi, no to trudno zewnętrznym prawem w tę dobrowolność ingerować i narzucać ten obowiązek. Ja wiem, że te zarządy się biurokratyzują, ale ingerencja prawna to nie jest droga do tego, żeby ze spółdzielni stworzyć coś, czym ona nie jest. Lepiej już wtedy jej poniechać, lepiej ją rozwiązać, niżby miała działać na zasadzie nacisku zewnętrznego.

Dlatego powiem szczerze, że jestem zdziwiony. Jeśli element spółdzielczy nie działa, to spółdzielnia jest jak zdechły, zgniły kot i należałoby ją rozwiązać. A jeśli ma ona działać na takiej zasadzie, że będzie w to ingerować jakikolwiek organ, choćby administracja sądowa czy państwowa, to oznacza, że tam nie ma spółdzielni, że jest to po prostu jakieś niedookreślone towarzystwo. I dlatego jestem przeciwny tym zapisom. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

(Komisarz Oddziału Łódzkiego Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia”

Bartosz Lewandowski: Mogę odpowiedzieć?)

Jeszcze pan sędzia z Iustitii. Proszę bardzo.

**Komisarz Oddziału Łódzkiego
Stowarzyszenia Sędziów Polskich
„Iustitia” Bartosz Lewandowski:**

Ja się całkowicie z panem senatorem zgadzam. Tylko że w praktyce często jest tak, że przepisy prawne działają świetnie w 99,9% przypadków, a 0,1% rodzi wątpliwości, więc te sprawy sądowe się toczą i będą się toczyć. Nie jesteśmy w stanie zapobiec temu zjawisku. Tym bardziej że spółdzielca może wystąpić do sądu przeciwko spółdzielni.

(Senator Jan Rulewski: To trzeba uregulować.)

Tak. To też jest alternatywa. Gdyby konsekwentnie rozwijać stanowisko pana senatora, to można by się w takim razie zastanowić nad sporządzaniem uzasadnienia tej podwyżki, czyli właśnie nad podaniem jej przyczyny i kalkulacji na wnioski spółdzielcy. Chodzi o to, żeby to otrzymywał, tak jak to jest w przypadku lokatorów. To też jest bardzo rozsądna propozycja.

A najbardziej optowałbym za zmianą pojęcia uzasadnienia, które naprawdę jest bardzo ogólne, i za przyjęciem regulacji podobnych do tych, jakie są w ustawie dotyczącej lokatorów, gdzie wymogi, które się stawia konkretnym dokumentom, są jednak określone.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Pan minister, proszę bardzo.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury
Piotr Styczeń:**

Dziękuję.

Panie Przewodniczący! Wysokie Komisje!

Odnosząc się do wystąpienia pana sędziego, chciałbym powiedzieć, że należy rozróżnić relacje pomiędzy najemcą a wynajmującym. Rzeczywiście dostarczanie precyzyjnej kalkulacji wyczerpuje ustawowe zobowiązanie do poinformowania o zmianach w opłacie czynszu, ponieważ jest to klasyczna regulacja cywilna dotycząca dwóch stron, które dają sobie korzyści. Jedna strona ma najem, może mieszkać, druga ma z tego tytułu pożytki. W przypadku korporacji, jaką jest spółdzielnia

mieszkaniowa, może być tak, że kalkulacja uzasadnia podwyżkę, ale podwyżka wcale nie musi nastąpić, ponieważ spółdzielnia ma inne środki, lub następuje w niepełnej wysokości, ponieważ spółdzielnia zarabia pieniądze na rynku, na przykład wykonując usługę zarządzania, inwestując czy czerpiąc korzyści z innej działalności. Stąd pojęcie uzasadnienia jest znacznie głębsze. Kalkulacja jest tylko elementem uzasadnienia. W przypadku ochrony praw lokatorów rzeczywiście funkcjonuje to bardzo dobrze i jest pomocne nawet przy wyrokowaniu przez sądy.

Ja rozumiem, że pan sędzia chciałby otrzymać podobne narzędzie do łatwiejszego wyrokowania w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, ale wtedy każda kalkulacja wykazująca niedobór środków wynikający z relacji wpłaty – koszty działalności spółdzielni wystarczałaby do podniesienia opłat, co wcale nie byłoby uzasadnione. Charakter spółdzielni bowiem – tak jak zauważył pan senator Rulewski, któremu za ten głos bardzo serdecznie dziękuję – wymaga, by wewnątrz spółdzielni rozważono, czy na przykład zmiana wysokości opłat jest uzasadniona, pomimo istnienia jasnej kalkulacji.

Stąd też głos, aby zmiana wysokości opłat była określona dokładniej w statutach czy w regulaminach regulujących sposób kształtowania opłat, jest uzasadniony. Ale to już jest kwestia wewnętrzna organizacji, jaką jest spółdzielnia mieszkaniowa i siły członków tej korporacji, o czym zresztą przekonujemy się, kształtując w tej chwili przepisy nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w szerszym wymiarze niż ten, który dzisiaj w szlachetnym przedłożeniu jest omawiany na posiedzeniu komisji. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Mnie przekonują te argumenty. Wydaje się, że uwagi pani dyrektor z początku posiedzenia były słuszne. Zostały one potwierdzone przez pana ministra, jak również przyjęte przez nasze Biuro Legislacyjne. W dyskusji także została potwierdzona teza, że zmiana powinna dotyczyć kosztów zależnych od spółdzielni. Myślę więc, że tutaj nie ma wątpliwości.

Proszę państwa, uważam jednak, że ważną rzeczą jest to, iż mamy obowiązek uzasadnienia. Wiemy z praktyki, Panie Sędzio, jak wyglądają niektóre uzasadnienia, na przykład dotyczące zastosowania aresztu. Sam się spotykałem z tym, że sądy jednym zdaniem uzasadniały zastosowanie aresztu. Pan też wie to doskonale.

(Komisarz Oddziału Łódzkiego Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia” Bartosz Lewandowski: No właśnie. I to nawet mimo tego, że sąd musi spełnić ściśle określone wymagania.)

(Rozmowy na sali)

No właśnie. Tak że...

(Wypowiedź poza mikrofonem)

(Głos z sali: To właśnie...)

(Brak nagrania)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

...czyli: o zmianie wysokości opłat, pobieranych na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni mieszkaniowych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby itd. Tak?

**Ekspert do spraw Legislacji
w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Marek Jarentowski:**

To trzeba by rozstrzygnąć, dlatego że do tej pory mamy czternastodniowy termin dotyczący wszystkich rodzajów kosztów – i zależnych od spółdzielni, i niezależnych. Krajowy związek akceptuje trzymiesięczny termin dotyczący kosztów zależnych od spółdzielni i proponuje rezygnację z jakiegokolwiek terminu dotyczącego kosztów niezależnych od spółdzielni. Czyli spółdzielnia mogłaby w ostatniej chwili, z dnia na dzień, poinformować spółdzielców, że od jutra rośnie cena wody, gazu itd. Jeśli chodzi o Biuro Legislacyjne, to my jednak sugerowalibyśmy zachowanie dotychczasowego brzmienia normy, mówiącego o czternastu dniach, i dodanie trzymiesięcznego terminu dotyczącego kosztów zależnych od spółdzielni. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Bardzo proszę o sformułowanie treści przepisu.
(*Senator Leon Kieres*: Czy pan minister się na to zgadza?)
Tak zrozumiałem.
Proszę bardzo.

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury
Piotr Styczeń:**

W związku z tym, że moje wypowiedzi na posiedzeniach szlachetnych komisji pojawiają się później w internecie, chciałbym wnieść do protokołu uwagę, że rzeczywiście zachowanie czternastodniowego terminu narzuca spółdzielni, że tak powiem, staranność, jeśli chodzi o działanie w tym zakresie, i nie ogranicza jej nacisków na innych kontrahentów, nawet na dostarczające ciepło firmy, które wyznaczają ceny na podstawie decyzji Urzędu Regulacji Energetyki. Chciałbym zauważyć, że taka czternastodniowa staranność – tak to określe – nadaje prawidłowy wymiar wzajemnym relacjom między zarządem spółdzielni a członkami korporacji, jaką jest spółdzielnia. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.
Proszę o sformułowanie projektu.

**Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Mirosław Reszczyński:**

Panie Przewodniczący!

W takim przypadku art. 1 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych otrzymałby następujące brzmienie. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza się następujące zmiany. Pkt 1 – ust. 7 otrzymuje brzmienie: „O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ustępie 1–2 i 4, co najmniej na 3 miesiące naprzód na

koniec miesiąca kalendarzowego”. Z zastrzeżeniem ust. 7¹. I zdanie drugie: „Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie”. Pkt 2 – po ust. 7 dodaje się ust. 7¹ w brzmieniu: „W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie niezależnych od spółdzielni kosztów energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych jest ona obowiązana powiadomić 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”. Dziękuję.

(Wypowiedzi w tle nagrania)

(Przewodniczący Piotr Zientarski: No właśnie, no właśnie. Zależnych i niezależnych.)

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych nie występuje pojęcie kosztów niezależnych bądź zależnych. Ustawa generalnie nie definiuje...

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Ale występuje w innej ustawie, czyli w systemie prawnym określenie kosztów zależnych istnieje. Jeśli bowiem jest w innej ustawie, to należy wprowadzić wykładnię systemową w tym zakresie.

Proszę bardzo, Panie Ministrze.

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury Piotr Styczeń:

Panie Przewodniczący! Wysokie Komisje!

Podany przez pana mecenas katalog jest trochę niebezpieczny, ponieważ rzeczywiście jest wzorowany na ustawie o ochronie praw lokatorów, aczkolwiek wtedy właściciel wlicza w czynsz na przykład dzierżawę wieczystą, którą musi opłacać z tytułu posiadania udziału w gruncie, jak również podatek od nieruchomości i inne opłaty, jeśli występują. Trudno w tej chwili powiedzieć jakie. Z kolei w spółdzielniach te opłaty są wyodrębnione. Nie wchodzi one do tak zwanej opłaty eksploatacyjnej, tylko na kwitkach opłat przedkładanych członkom spółdzielni przedstawiane są jako jeden z elementów. I to jest bardzo ważne, żeby utrzymywać ten bardzo rozbudowany katalog, bo wtedy członek spółdzielni posiada dużą wiedzę o tym, jakie koszty rzeczywiście dotyczą zajmowanego lokalu i jakie prawa posiada w stosunku do tego lokalu. A więc definicja opłat niezależnych z ustawy o ochronie praw lokatorów nie mogłaby być przeniesiona wprost do tego przepisu.

Jak również w dzisiejszym brzmieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mamy treść, do której się odniosę. Cytuję: do opłat niezależnych od spółdzielni zalicza się również przypadające na lokal opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu oraz podatek od nieruchomości. Sformułowanie w państwa propozycji eliminowałoby to z obrotu, bo te katalogi znajdowałyby się wtedy w stanie kolizji.

Generalnie uważam, że pojęcie opłat niezależnych i zależnych od spółdzielni i miejsca, gdzie ona funkcjonuje, można byłoby pozostawić do uregulowania na przykład w statucie, który też jest elementem umowy pomiędzy organizacją, jaką jest spółdzielnia, a jej członkiem. Wtedy nie mielibyśmy już problemów, a sądy – zwracam się tu uprzejmie do pana sędziego – odnosiłyby się do regulacji ustawowych i do szczegółowych regulacji statutowych, gdyby spór między członkiem a spółdzielnią dostał się w obrót sądowy. Dziękuję.

(Komisarz Oddziału Łódzkiego Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia” Bartosz Lewandowski: Wydaje mi się, że byśmy sobie poradzili. Dziękuję bardzo, Panie Ministrze.)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Czyli rozumiem, że pan jest za tym, żeby to określenie „zależnych” zaistniało? Tak czy nie?

**Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury
Piotr Styczeń:**

I „zależnych”, i „niezależnych”. Ale bez katalogu zamkniętego.
(Przewodniczący Piotr Zientarski: Bez katalogu zamkniętego, ale z określeniami. Bo tutaj były wątpliwości.)
Tak. Oczywiście.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Pan senator Jan Rulewski.

Sanator Jan Rulewski:

Można by tu, tak jak powiedział przedstawiciel Biura Legislacyjnego, dodać formułę „w szczególności”. To by oznaczało, że wszystkie niezależne, ale w szczególności takie. Tak dla jasności ustawy.
(Wypowiedź poza mikrofonem)
(Brak nagrania)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

...katalog zamknięty.

Senator Leon Kieres:

Tak, składniki wymienione przykładowo.
(Przewodniczący Piotr Zientarski: W szczególności.)
Proszę państwa, chyba musimy kończyć. I tak mamy jeszcze możliwość pracy nad tym projektem w trakcie debaty plenarnej.
(Przewodniczący Piotr Zientarski: Tak jest. Oczywiście.)
Ministerstwo i nasze Biuro Legislacyjne jeszcze raz to przejrzą. Dzisiaj pozostawmy tak, jak proponuje Biuro Legislacyjne, dodając ten funktor „w szczególności”. A zobaczymy, co będzie dalej.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję.
Rozumiem, że dyskusja została zakończona.

Przechodzimy do głosowania.

Kto jest za przyjęciem projektu polegającego na nadaniu biegu naszej inicjatywie związanej z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego razem z poprawką przedstawioną przez pana senatora Kieresa? (23)

(Głos z sali: I pana senatora Rulewskiego.)

(Wypowiedzi w tle nagrania)

Kto jest przeciwny?

Nikt.

Kto się wstrzymał?

Nikt.

(Wypowiedzi w tle nagrania)

Stwierdzam, że inicjatywa została podjęta jednomyślnie.

Pan senator Marek Trzciniński zgłaszał się, żeby być sprawozdawcą.

Czy są jakieś inne propozycje? Rozumiem, że pan senator Trzciniński...

Dziękuję bardzo.

Zamykam posiedzenie połączonych komisji.

(Koniec posiedzenia o godzinie 8 minut 40)

Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii

Nakład: 7 egz.

ISSN 1643-2851