



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VIII kadencja

Druk nr 1268
Warszawa, 20 stycznia 2017 r.

Pan
Marek Kuchciński
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 ustawy - Prawo spółdzielcze.

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Jarosława Sachajkę.

(-) Adam Andruszkiewicz; (-) Magdalena Błęńska; (-) Józef Brynkus; (-) Barbara Chrobak; (-) Jerzy Jachnik; (-) Norbert Kaczmarczyk; (-) Jerzy Kozłowski; (-) Andrzej Maciejewski; (-) Robert Mordak; (-) Błażej Parda; (-) Jarosław Porwich; (-) Stefan Romecki; (-) Tomasz Rzymkowski; (-) Jarosław Sachajko; (-) Paweł Szramka; (-) Jacek Wilk.

USTAWA

z dnia 2017 r.

**o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz ustawy Prawo spółdzielcze**

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001, Nr 4 poz. 27 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1. ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest dostarczanie członkom spółdzielni i ich rodzinom, prowadzącym wspólne gospodarstwo domowe, lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi lub domów jednorodzinnych oraz garaży, a także świadczenie wszelkich usług z zakresu zarządzania mieniem wspólnym gwarantujących prawidłową eksploatację ich mienia. Działalność spółdzielni jest jawna.”

2) w art. 1 ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:

„1¹. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić jakichkolwiek korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Cel, o którym mowa w ust. 1, zarząd spółdzielni ma obowiązek realizować przy zachowaniu warunków finansowych ekonomicznie uzasadnionych potrzebami gospodarczymi spółdzielni, przynoszących korzyści swoim członkom oraz z zachowaniem zasady pełnej transparentności procesu zarządzania mieniem członków spółdzielni.”

3) w art. 1 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków. Administrowanie mieniem członków spółdzielni posiadających odrębną własność wymaga odrębnej umowy. Czynność administrowania zasobami spółdzielni i członków posiadających odrębną własność nie może być zlecona jakiegokolwiek osobie trzeciej. W wypadku powstania w nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, wszelkie umowy dotyczące sprawowania zarządu przez spółdzielnię tracą ważność z dniem podjęcia uchwały o wyborze zarządcy nieruchomości z mocy przepisów ustawy o własności lokali.”

4) w art. 1 ust. 7 otrzymuje brzmienie:

„7. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.) oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 (z późn. zm.) i przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz. U. 1994 nr. 85 poz. 388 (z późn. zm.)”

5) w art. 3 po ust. 1 dodaje się ustęp 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego, ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawo odrębnej własności lokalu lub domu jednorodzinnego względnie ekspektatywę takiego prawa, w tym także osoba, która odziedziczyła po członku spółdzielni jeden ze wskazanych tytułów prawnych do lokalu. Przystąpienie spadkobiercy do spółdzielni w wypadku gdy nie jest jej członkiem jest dobrowolne, i musi być potwierdzone złożeniem deklaracji członkowskiej na piśmie oraz podjęta uchwała rady nadzorczej pod rygorem nieważności.”

6) w art. 3 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wysokość wpisowego nie może przekroczyć kwoty 1/8 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę¹.”

7) w art. 3 po ust. 5 dodaje się ust. 6 i ust. 7 w brzmieniu:

„6. Członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa z chwilą zbycia lub utraty przez członka tytułu prawnego do lokalu, o którym mowa w art. 3 ust. 1¹, a także z chwilą rezygnacji z członkostwa przez osobę, która przekształciła lokatorskie lub spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność tego lokalu. Oświadczenie o rezygnacji z członkostwa jest składane w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Spółdzielnia obowiązana jest rozliczyć się finansowo z członkiem, z jego udziału w majątku wspólnym, po rozliczeniu roku obrachunkowego w którym ustał stosunek członkostwa.

7. Członkostwo wygasa z chwilą śmierci członka spółdzielni.”

8) w art. 4 ust. 1 - 2 otrzymują brzmienie:

¹ Dz.U. z 2002 r., Nr .200, poz. 1679.

„1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu uczestniczy w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal w części proporcjonalnej do powierzchni tego lokalu a także jest zobowiązany do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni służącego jej członkom do wspólnego użytku. Statut spółdzielni określa zasady naliczania opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym szczegółowy katalog elementów stanowiących składniki tych opłat wskazanych w art. 4 ust. 4². Opłaty winny być oszacowane w taki sposób, aby ich kalkulacja pokrywała się z kosztami w miejscu ich powstania.

1¹. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pokrywa koszty utrzymania nieruchomości zgodnie z zasadami określonymi w ust. 1 z zastrzeżeniem art. 5.

2. Członek spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu obowiązany jest do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, w której znajduje się jego lokal, proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych przypadających na ten lokal, a także do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości służących do wspólnego użytku członków spółdzielni. Statut spółdzielni określa zasady naliczania opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym szczegółowy katalog elementów stanowiących składniki tych opłat wskazanych w art. 4 ust. 4². Opłaty winny być oszacowane w taki sposób, aby ich kalkulacja pokrywała się z kosztami w miejscu ich powstania.”

9) w art. 4 ust. 4¹ w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) odrębne rachunki bankowe; w przypadku nieruchomości wielobudynkowej odrębny rachunek bankowy prowadzony jest dla każdego budynku wchodzącego w skład tej nieruchomości.”

10) w art. 4 po ust. 4¹ dodaje się ust. 4² i 4³ w brzmieniu:

„4². Składnikami opłat wnoszonych przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są :

- 1) opłaty na wynagrodzenia członków zarządu spółdzielni wraz z kosztami ubezpieczeń społecznych,
- 2) opłaty na wynagrodzenia pracowników oraz osób wykonujących umowy cywilnoprawne na rzecz spółdzielni oraz związane z nimi koszty ubezpieczeń społecznych,
- 3) pozostałe koszty utrzymania administracji spółdzielni,
- 4) wynagrodzenie dla członków rady nadzorczej wypłacane w formie ryczałtu za udział w posiedzeniach, o których mowa w art. 8² ust. 1 ustawy,

5) pozostałe koszty związane z działalnością rady nadzorczej,

6) opłaty na wynagrodzenia dla pracowników administracji osiedli oraz osób wykonujących umowy cywilne na rzecz osiedli i związane z nimi koszty ubezpieczeń społecznych,

7) opłaty na wynagrodzenia zatrudnionych przez spółdzielnię pracowników fizycznych wraz ze składkami na poczet ubezpieczeń społecznych oraz pozostałe koszty wykazane w odrębnej pozycji.

4³. Wynagrodzenia członków zarządu i nagrody przyznawane członkom zarządu są jawne.

11) w art. 6 po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Różnice z tytułu, o którym mowa w ust. 1 są podawane dla każdej nieruchomości oddzielnie w rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej spółdzielni sporządzanym zgodnie z art. 49 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.).”

12) art. 8 otrzymuje brzmienie:

„Art. 8. 1. W sprawach nieuregulowanych w ustawie prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
 - 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
 - 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
 - 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
 - 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu
- określają postanowienia statutu.

2. Statut spółdzielni mieszkaniowej musi zawierać przepisy regulujące stosunki prawne między członkami spółdzielni a zarządem oraz przepisy regulujące postępowanie zarządu w obszarze gospodarczym zakreślonym na każdy rok przez walne zgromadzenie. Nadzór i kontrolę nad realizacją ustawowych i statutowych postanowień obowiązana jest sprawować rada nadzorcza.

3. Statut spółdzielni zawiera katalog czynności zarządu zwykłego, do którego należy zaliczać w szczególności:

- 1) administrowanie i podejmowanie działań związanych z eksploatacją mienia wspólnego spółdzielni;
- 2) pobieranie pożytków oraz dochodów i rozliczanie się z nich,
- 3) uprawę niezabudowanego gruntu nieruchomości,

- 4) konserwację i drobne remonty,
 - 5) czynności związane z administracją,
 - 6) czynności związane z ochroną majątku spółdzielni w postaci czynności zachowawczych takich jak ubezpieczenie mienia, wystąpienia o odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia mienia lub uszkodzenia rzeczy, wytaczanie powództwa o ochronę własności, o posiadanie, o eksmisję na mocy prawomocnego wyroku sądowego, o zapłatę czynszu oraz o zapłatę za wykonane czynności eksploatacyjne lokalu,
 - 7) zawieranie umów związanych z prawidłową eksploatacją nieruchomości.
5. Każde rozporządzenie rzeczą wspólną, wykraczające poza zakres zwykłej eksploatacji nieruchomości, w tym decyzje dotyczące rozpoczęcia inwestycji, remontów średnich i kapitalnych, zbycia nieruchomości wspólnej lub jej przebudowy, obciążenia nieruchomości zastawem czy hipoteką przekraczają zarząd zwykły.
6. Czynności przekraczające zakres zarządu zwykłego mogą być przez zarząd spółdzielni podejmowane wyłącznie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia. W tym celu zarząd spółdzielni obowiązany jest złożyć do walnego zgromadzenia za pośrednictwem rady nadzorczej wnioski z całorocznym harmonogramem planowanych czynności.
7. W sytuacjach losowych zarząd podejmuje działania przekraczające zwykły zarząd natychmiastowo z równoczesnym skutecznym powiadomieniem rady nadzorczej o takim działaniu.
8. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu walne zgromadzenie obowiązane jest rozpatrzyć opinie wszystkich współwłaścicieli.”

13) w art. 8¹ ust. 1 - 2 otrzymują brzmienie:

„1. Członek spółdzielni ma prawo do otrzymania kopii wszelkich dokumentów związanych z działalnością spółdzielni, a w szczególności: kopii statutu, regulaminów, uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, faktur, kalkulacji inwestorskich i powykonawczych. Członek spółdzielni ma prawo do swobodnego przeglądania tych dokumentów w pomieszczeniu spółdzielni w celu zapoznania się z nimi oraz sporządzenia notatek. Członkowi przysługuje także prawo wykonania dokumentacji fotograficznej przeglądanych dokumentów oraz prawo wykorzystania tych dokumentów w korespondencji ze spółdzielnią lub w postępowaniu sądowym.

2. Koszty sporządzania kopii dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów spółdzielni, pokrywa członek spółdzielni, który złożył wniosek o udostępnienie dokumentów, o których

mowa w ust. 1. Koszt sporządzenia jednej strony kopii dokumentu ustala się na podstawie kalkulacji uwzględniającej koszt materiałów zużytych na jej sporządzenie. W koszt sporządzenia kopii nie wlicza się kosztu pracy związanej z wykonaniem kopii. Walne zgromadzenie w drodze uchwały przyjmuje koszt wykonania kopii jednej strony na podstawie oceny kalkulacji przedstawionej przez zarząd. Osoby niebędące członkami spółdzielni, których lokale są zarządzane przez spółdzielnię, mają prawo otrzymania kopii wszelkich dokumentów związanych z działalnością spółdzielni, a dotyczących ich własności po uiszczeniu opłaty według kalkulacji.

14) art. 8¹ ust. 3 otrzymuje brzmienie:

3. Spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek prowadzić stronę internetową podzieloną na dwie części: ogólnodostępną oraz udostępnioną wyłącznie członkom spółdzielni.”

15) w art. 8¹ po ust. 3 dodaje się ust. 4 - 8 w następującym brzmieniu:

4. W części ogólnodostępnej strony internetowej, o której mowa w ust. 3 udostępniane winny być informacje ogólne takie jak: statut spółdzielni, regulaminy, informacje dotyczące struktury organizacyjnej spółdzielni, dane adresowe i kontaktowe, skład organów i numer krajowego rejestru sądowego oraz bieżące informacje dotyczące działalności spółdzielni.

5. W części udostępnionej wyłącznie członkom spółdzielni strony internetowej, o której mowa w ust 3 spółdzielnia obowiązana jest zamieścić informacje szczególne dostępne wyłącznie dla członków spółdzielni, takie jak umowy zawarte ze zleceniobiorcami na wykonanie powierzonych im usług, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, a także wszystkie dokumenty, które są przedmiotem obrad walnego zgromadzenia członków, w tym: sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni za miniony rok, sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, roczne sprawozdanie z działalności finansowej spółdzielni, projekty uchwał proponowanych do przyjęcia przez walne zgromadzenie oraz listy kandydatów do rady nadzorczej w przypadku wyborów na nową kadencję.

6. Zamieszczenie na stronie internetowej informacji, o których mowa w ust. 4 i 5 jest obowiązkiem zarządu spółdzielni i następuje niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 8 dni od dnia ich powstania.

7. Dokumenty, które stanowią przedmiot obrad walnego zgromadzenia członków, zarząd obowiązany jest opublikować najpóźniej 30 dni przed walnym zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią, z zastrzeżeniem dotyczącym projektów uchwał zgłoszonych przez członków, które zarząd publikuje 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

8. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny, w rozumieniu art. 189 Kodeksu

postępowania cywilnego w skarżeniu uchwał i działań organów spółdzielni przed sądami powszechnymi, jeżeli naruszają one prawo lub statut albo godzą w interesy spółdzielni lub jej członków.”

16) w art. 8² po ust 1 dodaje się ust 1¹ – 1¹⁰ w następującym brzmieniu:

„1¹. Ilość członków organów spółdzielni określa statut spółdzielni. Kadencja rady nadzorczej, a także kadencja innych wybieralnych organów spółdzielni, trwa 3 lata i kończy się z chwilą wyboru z chwilą wyboru nowego składu organów. Nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.

1². Członkowie spółdzielni mają prawo organizować się w grupy społeczne sankcjonowane uchwałą walnego zgromadzenia. Wniosek o powołanie grupy zgłasza co najmniej 5 członków spółdzielni. Po przyjęciu uchwały grupa społeczna uzyskuje status statutowego organu społecznego spółdzielni.

1³. Wniosek grupy społecznej winien obejmować żądanie umieszczenia przez zarząd spółdzielni projektu uchwały w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz zakreślać obszar jej działania, strukturę organizacyjną i czas trwania kadencji. Do wniosku załącza się regulamin, którego postanowienia nie mogą naruszać postanowień statutu spółdzielni. Przepisy art. 8³ ust. 13 i 14 stosuje się odpowiednio.

1⁴. Obszar działania grupy społecznej może dotyczyć całej spółdzielni, części nieruchomości spółdzielni wydzielonej z całości ze względu na odrębne położenie ich terenu, wskazanej nieruchomości spółdzielni lub jej części, a także może dotyczyć wyłącznie budynku lub klatki schodowej wskazanego budynku. Regulamin winien być poddany pod społeczną konsultację członków spółdzielni z obszaru objętego działaniem grupy. Zarząd spółdzielni obowiązany jest udzielać wszelkiej pomocy prawnej powołanej grupie społecznej. Grupa społeczna może kierować do zarządu spółdzielni żądania mieszczące się w granicach czynności zarządu zwykłego, które zarząd ma obowiązek zrealizować po zatwierdzeniu wniosku przez walne zgromadzenie, które w drodze głosowania decyduje o jego przyjęciu bądź odrzuceniu.

1⁵. Wybory do organów spółdzielni dokonywane są przez walne zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Zarząd spółdzielni wybierany jest w trybie określonym w regulaminie spółdzielni. Członkowie spółdzielni mają bierne prawo wyborcze w wyborach do zarządu.

1⁶. Zarząd spółdzielni składa się z 1 – 3 osób. Członkowie zarządu są wybierani spośród nieograniczonej liczby kandydatów wyłonionych w konkursie ofert ogłoszonym przez radę nadzorczą zgodnie z regulaminem. Każdy członek zarządu musi być zatwierdzony indywidualną uchwałą przez walne zgromadzenie. Prezes zarządu wybierany jest spośród wybranych członków zarządu. Jeżeli spośród wybranych członków zarządu nikt nie wyrazi zgody na objęcie funkcji prezesa, wówczas rada nadzorcza unieważnia wybór wszystkich członków i ogłasza nowy konkurs. Po wypełnieniu regulaminowych warunków konkursu rada nadzorcza zwołuje walne zgromadzenie w celu zatwierdzenia kandydatur. Stosunek pracy z członkami zarządu nawiązuje rada nadzorcza po zatwierdzeniu kandydatur na poszczególne stanowiska przez walne zgromadzenie. Do czasu powołania zarządu, obowiązki pełni członkowie rady nadzorczej powołani uchwałami przez radę nadzorczą na zasadach określonych w statucie spółdzielni. Na czas pełnienia funkcji w zarządzie, ulega zawieszeniu członkostwo w radzie nadzorczej.

1⁷. Każdy członek spółdzielni ma jeden głos. W wyborach do organów spółdzielni oraz w każdym głosowaniu na walnym zgromadzeniu zlicza się głosy „za”, „przeciw” i „wstrzymujących się” oraz uwzględnia warunek ważności głosowania z uwagi na liczbę osób uczestniczących w walnym zgromadzeniu w momencie głosowania. Do organów spółdzielni wchodzi osoba, która w wyborach uzyskała największą liczbę głosów. Z wyborów tych sporządza się protokół. Statut spółdzielni może przewidywać, że w razie zmniejszenia się stanu osobowego organu wybieralnego, funkcję obejmuje osoba o kolejnej liczbie głosów otrzymanych w wyborach do tego organu.

1⁸. W przypadku uzyskania przez dwie, lub więcej osób jednakowej liczby głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie spośród tych osób.

1⁹. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni, oraz warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut spółdzielni lub regulaminy tych organów przyjęte uchwałą walnego zgromadzenia. Uchwała walnego zgromadzenia zatwierdzająca statut lub regulaminy oraz wszelkie zmiany w treści tych dokumentów muszą być poprzedzone konsultacjami z członkami spółdzielni.

1¹⁰. Projekt zmian w statucie, projekty wszelkich regulaminów i ich zmian zarząd spółdzielni obowiązany jest umieścić na stronie internetowej w części udostępnionej wyłącznie członkom spółdzielni. Projekty muszą być także udostępnione do wglądu i zapoznania się przez członków spółdzielni w biurze spółdzielni w okresie 3 miesięcy poprzedzających termin walnego zgromadzenia, na którym dokumenty te będą przedmiotem obrad. Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić o planowanych zmianach oraz ich celu w sposób określony w statucie.”

17) w art. 8² ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W skład rady nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca pracownikiem spółdzielni lub współmałżonkiem pracownika spółdzielni, kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnikiem zarządu, prokurentem, osobą spokrewnioną lub spowinowaconą z członkiem zarządu. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z dniem, w którym członek rady nadzorczej wchodzi w stosunek pracy ze spółdzielnią, uzyskuje status pełnomocnika zarządu albo prokurenta spółdzielni lub staje się osobą spowinowaconą z członkiem zarządu ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej spółdzielni.”

18) po art. 8² dodaje się art. 8^{2a} w następującym brzmieniu:

„Art. 8^{2a}. 1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać dietę za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż minimalne wynagrodzenie za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2. W skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

3. Rada nadzorcza jako organ nadzorczy, oraz jej członkowie osobiście, mają prawo dostępu i wglądu do wszelkiej dokumentacji spółdzielni, a w szczególności do ewidencji, sprawozdań, ksiąg rachunkowych, dokumentów a także prawo dostępu do wszelkich dokumentów i informacji związanych ze stanem majątkowym spółdzielni. Rada nadzorcza, a także każdy jej członek indywidualnie, może żądać od zarządu i członków administracji spółdzielni szczegółowych wyjaśnień.

4. Dokumenty i wyjaśnienia, o których mowa w ust. 3, zarząd spółdzielni przekazuje radzie nadzorczej, lub członkowi rady nadzorczej niezwłocznie, najpóźniej następnego dnia od wystąpienia z żądaniem, zaś wyjaśnienia w żądanym temacie w ciągu 3 dni od wystąpienia z żądaniem. W wyjątkowych wypadkach, gdy opracowanie wyjaśnień okaże się pracochłonne i termin, o którym mowa okaże się niemożliwy do zachowania, zarząd obowiązany jest powiadomić niezwłocznie o tej sytuacji osobę występującą o wyjaśnienia, oraz przewodniczącego rady i uzgodnić z nimi termin udzielenia tych wyjaśnień. Termin ostatecznego udzielenia

wyjaśnień winien być ustalony w terminie 14 dni.

5. Rada nadzorcza udostępnia terminarz posiedzeń z porządkiem obrad na stronie internetowej spółdzielni. Czynności kontrolne rada nadzorcza podejmuje w zakresie obszaru działalności zarządu spółdzielni, pracowników administracji i całego zakresu działalności spółdzielni zgodnie z opracowanym planem pracy oraz w każdym wypadku na wniosek zgłoszony przez co najmniej 10 członków spółdzielni. Z przeprowadzonej kontroli sporządza się protokół i udostępnia się go do wiadomości członków spółdzielni na stronie internetowej.

6. Członek spółdzielni może uczestniczyć w posiedzeniach rady nadzorczej w charakterze obserwatora z prawem do złożenia wniosku o udzielenie mu głosu w charakterze doradczym w przedmiocie prowadzonych obrad.

7. Członkowie spółdzielni mają prawo uczestniczenia w charakterze obserwatorów w pracach komisji powoływanych przez spółdzielnię mieszkaniową. Spółdzielnia mieszkaniowa obowiązana jest publikować na stronie internetowej informacje dotyczące ogłoszenia przetargu oraz wyników przeprowadzonego postępowania.

8. W skład zarządu spółdzielni nie może wchodzić osoba bliska członka rady nadzorczej, kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnika zarządu, pełnomocnika lub prokurenta tej samej spółdzielni. Osoba która, została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne nie może być członkiem zarządu. W przypadku kiedy już podczas pełnienia tej funkcji wyrok się uprawomocni, taka osoba przestaje być członkiem zarządu spółdzielni, a rada nadzorcza podejmuje czynności w celu uzupełnienia składu osobowego zarządu według przepisów o których mowa w art. 8² ust. 1⁶.

9. Członek zarządu spółdzielni, członek rady nadzorczej, kierownik bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnik zarządu, pełnomocnik lub prokurent spółdzielni oraz osoba bliska członka zarządu, rady nadzorczej spółdzielni, kierownika działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnika zarządu, pełnomocnika lub prokurenta spółdzielni nie mogą być członkami organu związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, ani członkami organu Krajowej Rady Spółdzielczej. Z chwilą dokonania wyboru osoby bliskiej członka zarządu spółdzielni, członka rady nadzorczej, kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, kierownika działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnika zarządu lub prokurenta spółdzielni na członka organu związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, ustaje członkostwo w radzie albo zarządzie spółdzielni, a stosunek pełnomocnictwa i prokury wygasa.

10. Nie może być członkiem rady nadzorczej, zarządu albo likwidatorem, osoba:

- a) będąca w stosunku podległości do zarządu spółdzielni a w szczególności osoba będąca kierownikiem jednostki administracyjnej, działu, wydziału lub sekcji administracji osiedla, a także każda inna osoba pełniąca funkcję kierowniczą w spółdzielni,
- b) będąca pełnomocnikiem zarządu lub prokurentem spółdzielni,
- c) zajmująca się działalnością konkurencyjną wobec spółdzielni, a w szczególności będąca przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną wobec spółdzielni albo wspólnikiem lub członkiem organu takiego przedsiębiorcy, a także przedsiębiorcą albo wspólnikiem lub członkiem organu przedsiębiorcy, który pozostaje ze spółdzielnią w stosunkach cywilnoprawnych, związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

11. Kierownikiem bieżącej działalności spółdzielni jest kierownik jednostki administracyjnej, działu, wydziału, sekcji, administracji osiedla, i każda inna osoba pełniąca funkcję kierowniczą w spółdzielni.

12. Osobą bliską członka rady nadzorczej, członka zarządu albo kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnika zarządu, pełnomocnika lub prokurenta spółdzielni jest jego małżonek, zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje we wspólnym pożyciu.”

19) w art. 8³ ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże jeżeli statut tak stanowi, w wypadku kiedy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekracza 2000 osób, walne zgromadzenie może być podzielone na części.”

20) w art. 8³ po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ – 1³ w brzmieniu:

„1¹. Członkowie spółdzielni zaliczani są do poszczególnych części w drodze uchwały zarządu lub rady nadzorczej z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

1². Ustalona liczba części walnego zgromadzenia spółdzielni musi być wpisana do statutu spółdzielni.

1³. Każdy członek spółdzielni może uczestniczyć w innych częściach walnego zgromadzenia z prawem do zabrania głosu. Obligatoryjne prawo głosu mają członkowie, którzy, kandydują do

organów spółdzielni, zgłosili projekty uchwał, poprawki do treści projektów uchwał zarządu lub wnieśli dodatkowe punkty do porządku obrad walnego zgromadzenia przedstawionego przez zarząd spółdzielni. Członkowie zaliczani do innej części walnego zgromadzenia nie mają prawa udziału w głosowaniu poza częścią, do której uchwałą rady nadzorczej spółdzielni zostali przydzieleni.”

21) w art. 8³ ust. 3 pkt 2) otrzymuje brzmienie:

„2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.”

22) w art. 8³ ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 30 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. W terminie tym zarząd udostępnia również materiały będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Zawiadomienie zawiera czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu, w którym udostępniono materiały będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Zawiadomienie zawiera informację o prawie członka do zapoznania się z materiałami oraz udostępnieniu materiałów na stronie internetowej spółdzielni.”

23) w art. 8³ po ust. 6 dodaje się ust. 6¹ w następującym brzmieniu:

„6¹. Zarząd spółdzielni obowiązany jest zapewnić wszystkie warunki organizacyjne do sprawnego i prawidłowego prowadzenia obrad walnego zgromadzenia oraz zabezpieczyć wykonanie nagrań protokołów przy użyciu urządzeń służących do rejestracji obrazu i dźwięku. Protokoły elektroniczne i protokoły pisemne referujące podsumowanie wyników obrad walnego zgromadzenia zostają opublikowane na stronie internetowej zgodnie z poleceniem art. 8¹ ust. 3 ustawy.”

24) w art. 8³ ust. 9-13 otrzymują brzmienie:

„9. W sprawach likwidacji spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest, aby w posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

10. Projekty uchwał, wnioski i dodatkowe punkty z żądaniem zamieszczenia ich w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza,

oraz członkowie spółdzielni. Projekty uchwał członków spółdzielni składane do walnego zgromadzenia za pośrednictwem zarządu muszą być złożone co najmniej 20 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

11. Projekt uchwały zgłaszanej przez członka spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Zgłoszenie kandydata na członka rady nadzorczej nie może być traktowane jako zgłoszenie projektu uchwały.

12. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek wraz z uzasadnieniem do wszystkich wniesionych projektów uchwał nie później jednak niż na 15 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

13. Zarząd jest zobowiązany wyłożyć i zamieścić na stronie internetowej spółdzielni na 14 dni przed walnym zgromadzeniem lub pierwszą jego częścią ostateczny projekt porządku obrad, który powinien uwzględniać:

- 1) uchwały i dodatkowe punkty porządku obrad zgłoszone w trybie ust. 10;
- 2) poprawki do uchwał zgłoszone w trybie ust. 12.”

25) wart. 8³ po ust. 13 dodaje się ust.14-15 w brzmieniu:

„14. Zarząd przygotowuje pod względem formalnym projekty uchwał i poprawek do uchwał zgłoszonych przez członków spółdzielni w trybie ust 10, 11 i 12.

15. Członek spółdzielni ma prawo osobiście na walnym zgromadzeniu, lub w przypadku gdy walne zgromadzenie odbywane jest w częściach na wszystkich jego częściach, zaprezentować uzasadnienie do zgłoszonych projektów uchwał lub poprawek do uchwał.”

26) po art. 8³ dodaje się art. 8⁴ w brzmieniu:

„Art. 8⁴. 1. Członkostwo w spółdzielni jest dobrowolne. Postanowienia ustawy, statutu oraz decyzje podjęte uchwałą walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.

2. Podczas obrad walnego zgromadzenia odbywanego w częściach członek spółdzielni, który nawiązał stosunek pracy ze spółdzielnią, której jest członkiem, niezależnie od trybu i formy umowy, ma prawo uczestniczyć w walnym zgromadzeniu spółdzielni tylko i wyłącznie w części walnego zgromadzenia do której jest przypisany w związku z miejscem zamieszkania. Ograniczenie to nie dotyczy członków spółdzielni pełniących funkcje w zarządzie spółdzielni.

3. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały we wszystkich sprawach związanych z działalnością spółdzielni, nawet jeśli zgodnie ze statutem sprawy te były uprzednio rozstrzygane przez inne organy spółdzielni. Uchwała podjęta przez walne zgromadzenie, dotycząca spraw zastrzeżonych zgodnie ze statutem do kompetencji innych organów, jest dla danych organów wiążąca i nie może być przez nie zmieniona. O zmianie postanowienia walnego zgromadzenia decyduje sąd w postępowaniu na wniosek członka spółdzielni, rady nadzorczej osoby mającej interes prawny lub zarządu spółdzielni.
4. Komisja skrutacyjna wybrana na walnym zgromadzeniu wykonuje czynności liczenia głosów na sali obrad walnego zgromadzenia lub obrad jego części w obecności uczestników obrad. Po podliczeniu głosów komisja podaje wyniki głosowań do wiadomości walnego zgromadzenia lub obrad jego części, a protokół z pracy komisji przekazuje przewodniczącemu prezydium celem dołączenia do protokołu obrad.
5. Wejście w spór prawny członka spółdzielni mieszkaniowej z jej organami, lub członkami tych organów, nie może być przyczyną pozbawienia go członkostwa w spółdzielni.
6. Spór prawny pomiędzy członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a członkiem jej organu, nie może być finansowany ze środków spółdzielni.
7. W wyniku obligatoryjnego obowiązku umieszczenia na stronie internetowej spółdzielni materiałów na walne zgromadzenie obradujący mogą zgłosić wniosek o skróceniu prezentacji każdego sprawozdania do maksymalnie 20 minut. Ograniczenie prezentacji sprawozdań nie może dotyczyć debaty rozpatrującej przedstawiane w sprawozdaniu sprawy.
8. Wszyscy uczestnicy obrad walnego zgromadzenia mają równe prawa do zabierania głosu. Głos jest udzielany według kolejności zgłoszeń do prezydium walnego zgromadzenia. Listę zgłoszeń mówców załącza się do protokołu walnego zgromadzenia. Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczości i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych głos, na ich wniosek, udzielany jest po zakończeniu dyskusji w danym punkcie obrad.
9. Członkowie zarządu spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej mają prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w czasie obrad walnego zgromadzenia. Osoby, z których pomocy korzysta zarząd i rada nadzorcza, nie są uprawnione do zabierania głosu osobiście.”

27) art. 26 otrzymuje brzmienie:

„ Art. 26. 1. Jeżeli w obrębie danej nieruchomości przeniesiona zostanie w odrębną własność taka liczba lokali, że ich udziały w nieruchomości wspólnej przekroczą 20% ogólnej liczby tych udziałów, do zarządu przedmiotową nieruchomością stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. zm.). Zarząd spółdzielni jest zobowiązany do poinformowania właścicieli lokali w takiej nieruchomości o zaistniałym stanie rzeczy oraz do udzielenia wsparcia w przeprowadzeniu formalności związanych z powołaniem wspólnoty mieszkaniowej.

2. Z chwilą utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości spółdzielczej objętej przepisami ustawy o własności lokali z powodów, o których mowa w ust. 1, spółdzielnia mieszkaniowa przekazuje na rachunek wspólnoty niewykorzystane środki funduszu remontowego zaksięgowane na koncie nieruchomości spółdzielczej w dniu poprzedzającym datę powołania wspólnoty.”

28) w art. 27³ w pkt 2 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 3 -5 w brzmieniu:

„3) nie wykonuje obowiązków wynikających z art. 8¹ ust. 2 i 3, art. 8³ ust 4,6 i 7 , 13 i 14 , art 12 ust 1², art. 17¹⁴ ust 1¹, art. 21 ust 1, art. 26, art. 35 ust 4² oraz art. 42 ust 1

- podlega karze grzywny nie niższej niż 5 tysięcy złotych.

4) Kto będąc członkiem zarządu lub rady nadzorczej, pełnomocnikiem albo likwidatorem swoim działaniem doprowadzi do szkody, którą poniosła spółdzielnia, jej członkowie i osoby posiadające prawa do lokali zarządzane i nadzorowane przez organy spółdzielni, ponosi odpowiedzialność swoim osobistym majątkiem. Roszczenie o naprawienie szkody przysługuje każdemu członkowi spółdzielni i posiadaczowi prawa do lokalu zarządzanego przez spółdzielnię.

5) Złożenie pozwu w trybie art. 27³ pkt 4 podlega opłacie sądowej w wysokości 30 zł.”

29) po art. 27⁴ dodaje się art. 27⁵ w brzmieniu:

„Art. 27⁵. 1. Kto działając w imieniu spółdzielni mieszkaniowej udziela organom państwa lub innym podmiotom publicznym nieprawdziwych informacji dotyczących działalności spółdzielni albo, kto celowo wprowadza organy państwa w błąd w celu uzyskania decyzji szkodzącej członkom spółdzielni i posiadaczom praw do lokali zarządzanych przez organy spółdzielni mieszkaniowej, popełnia przestępstwo. Art. 272 i 296 kodeksu karnego stosuje się odpowiednio.

2. Kto działając w imieniu spółdzielni mieszkaniowej lekceważy lub uchyla się od wykonania prawomocnych wyroków sądów, w szczególności dotyczących działalności spółdzielni - podlega karze grzywny nie mniejszej niż 10 tysięcy złotych.'

3. Kwota grzywny pokrywana jest solidarnie przez członków zarządu spółdzielni mieszkaniowej ze środków pochodzących z ich osobistych majątków."

30) w art. 35 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli nieruchomość o której mowa w ust. 1, posiada nieuregulowany stan prawny, w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, spółdzielnia mieszkaniowa nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełnia kryteria wymagane w ust. 1.”

31) w art. 35 ust. 4² otrzymuje brzmienie:

„4². Jeżeli osoba uprawniona do lokalu spółdzielczego wystąpiła z wnioskiem o przeniesienie prawa odrębnej własności, a spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się objęty wnioskiem lokal, a spółdzielnia spełnia warunki, o których mowa w ust. 4¹, to zarząd spółdzielni obowiązany jest, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, do wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia gruntu, na którym znajduje się budynek, którego dotyczy wniosek.”

32) w art. 44 ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:

„1¹. W przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, zabezpieczającą kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości, hipoteka łączna nie powstaje. 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, z zastrzeżeniem art. 45 ust. 1.”

33) w art. 44 ust. 2¹ otrzymuje brzmienie:

„2¹. Dokonanie podziału, o którym mowa w ust. 1¹, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąży hipoteką nieruchomość, na potrzeby której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu, lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 40.”

34) w art. 44 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust 1¹ i 2¹ stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.”

35) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„Art. 48. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego:

a) wynoszącego 5% wartości odtworzeniowej lokalu obliczanej w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez wojewodów na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.), jeśli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek nieodpłatnie,

b) stanowiącego kwotę określoną przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, wynikającą ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku, w przypadku gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Walne zgromadzenie lub jeżeli statut tak stanowi zarząd spółdzielni może podjąć uchwałę o zasadach udzielania i wysokości bonifikaty od kwoty, o której mowa wyżej.

2. Wpłaty o których mowa w ust. 1 pkt 2) lit a) i b), spółdzielnia mieszkaniowa ewidencjonuje na

koncie funduszu remontowego nieruchomości, w której znajduje się lokal przenoszony w odrębną własność.

3. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1. Roszczenie to podlega dziedziczeniu.

4. Kaucję mieszkaniową zaliczaną na poczet wkładu budowlanego, waloryzuje się wskaźnikiem liczonym jako iloraz wniesionej kaucji i średniej płacy w roku, w którym kaucja została uiszczona. Kwota zwaloryzowanej kaucji stanowi iloczyn wskaźnika waloryzującego i średniej płacy w roku poprzedzającym umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu. W przypadku gdy tak zwaloryzowana kaucja jest wyższa niż wkład budowlany przewidziany do zapłaty, zwaloryzowaną nadwyżkę spółdzielnia mieszkaniowa zwraca najemcy.

5. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają najemcę, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.

6. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy, o której mowa w ust. 1, wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”

36) w art. 49¹ po kropce dodaje się zdanie:

„Złożenie powództwa podlega opłacie sądowej w wysokości 30 zł, a o kosztach sąd orzeka w wyroku w pierwszej instancji.”

37) art. 54 otrzymuje brzmienie:

„Art. 54. 1. Spółdzielnie dokonają zmian w statutach w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. W razie sprzeczności postanowień statutu z postanowieniami niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy. Jeśli spółdzielnie nie zarejestrują nowych statutów w ciągu roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy niniejszej ustawy obowiązują wprost, a postanowienia statutu sprzeczne z ustawą tracą swoją moc.

3. W przypadku kiedy spółdzielnia nie zarejestruje nowego statutu dostosowanego do postanowień

niniejszej ustawy w ciągu roku od dnia jej wejścia w życie, wraz z upływem dwóch miesięcy od tego terminu wygasa ważność statutu, a uprawnienia członków zarządu i rady nadzorczej do zarządzania spółdzielnią tracą moc. W ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia statutu przewodniczący rady nadzorczej zobowiązany jest do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia członków celem przeprowadzenia wyborów nowej rady nadzorczej, która powierza zarządzanie spółdzielnią do czasu wyboru zarządu spółdzielni nowo powołanemu przewodniczącemu rady.

4. Niedopełnienie przez przewodniczącego rady nadzorczej obowiązku wynikającego z ust. 3 jest wykroczeniem i podlega karze grzywny nie niższej niż 5 tysięcy złotych.

5. Sąd rejestrowy bada zgodność z prawem zgłoszonego statutu, a także jego ewentualnych późniejszych zmian, zgłoszonych do Krajowego Rejestru Sądowego. W wypadku stwierdzenia nieprawidłowości w przepisach statutu, sąd rejestrowy nakłada na spółdzielnię obowiązek wprowadzenia do statutu wskazanych zmian i wyznacza termin 2 miesięcy na wykonanie orzeczenia. Niezachowanie wskazanego terminu skutkuje wnioskiem sądu rejestrowego do właściwego sądu cywilnego, o wyznaczenie kuratora, którego zadaniem będzie doprowadzenie do zgodnego z prawem brzmienia statutu.

6. W sytuacji gdy ust. 2 i 3 nie zostanie zastosowany w terminie przez organy spółdzielni mieszkaniowej, członek spółdzielni może wystąpić do sądu rejestrowego o skuteczne ich wyegzekwowanie.”

Art. 2. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 38 § 1 w pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu:

„13) Podejmowanie uchwał o pozbawieniu wszelkich dodatkowych gratyfikacji finansowych w bieżącym roku obrachunkowym w odniesieniu do członków organów spółdzielni, których udokumentowane działania w roku poprzedzającym zwiększyły w sposób nieuzasadniony koszty funkcjonowania spółdzielni lub przyniosły jej stratę.”

2) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4¹ w brzmieniu:

„§ 4¹. Funkcji lustratora spółdzielni mieszkaniowej nie może pełnić osoba będąca członkiem organów spółdzielni mieszkaniowej. Krajowa Rada Spółdzielcza udostępnia na swojej stronie

rejestr osób, które uzyskały uprawnienia lustracyjne.”

3) art. 93a otrzymuje brzmienie:

„Art. 93a. § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni. Organ ten nadzoruje również sposób wydatkowania środków publicznych pozyskiwanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na wsparcie realizowanych przez nie inwestycji i innych projektów gospodarczych.

§ 2. W przypadku pozyskania informacji o naruszeniu prawa przez spółdzielnię mieszkaniową:

- 1) w zakresie działalności bieżącej - minister występuje do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji - lustrację przeprowadza się na koszt spółdzielni,
- 2) w zakresie sposobu wydatkowania przyznanych spółdzielni środków publicznych - minister występuje do Najwyższej Izby Kontroli z wnioskiem o przeprowadzenie przedmiotowej kontroli.

§ 3. Lustrację lub rewizję, o której mowa w § 2, związek rewizyjny, Krajowa Rada Spółdzielcza lub Najwyższa Izba Kontroli mają obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.”

Art. 3. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

Celem nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych jest uszczegółowienie oraz rozszerzenie obowiązujących zasad prawnych, a także zmiana przepisów funkcjonujących w obrocie prawnym lub wprowadzenie nowych uregulowań, co w konsekwencji prowadzić powinno do poprawy standardów w relacjach między organami spółdzielni a członkiem spółdzielni, który de facto jako właściciel spółdzielczego mienia jest podmiotem norm prawnych określających zasady funkcjonowania polskiej spółdzielczości.

Potrzebę znowelizowania ustawy dyktują zmieniające się w Polsce warunki społeczno-gospodarcze oraz wynikające z praktyki doświadczenia. Doświadczenia te na przestrzeni czasu ujawniły mankamenty systemu zarządzania majątkiem członków spółdzielni, które są źródłem licznych patologii. Zjawisko to wykazuje niestety tendencje wzrostowe. Fakty te są podnoszone często przez media a problem nieszczelności obowiązujących norm prawnych udokumentowany został wieloma orzeczeniami sądowymi w tym wyrokami Trybunału Konstytucyjnego i uchwałami Sądu Najwyższego wydanymi w okresie jaki upłynął od ostatniej istotnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007r.

Przedstawiony projekt ustawy nie jest nową koncepcją ustawy, jest próbą doprecyzowania jej przez dodanie nowych przepisów lub rozszerzenie istniejących, zbyt ogólnych norm prawnych, które w obecnym kształcie pozwalają na różne często przeciwstawne w swej artykulacji interpretacje obowiązującego prawa.

Przedstawiając rzeczywisty stan w zakresie, który ma być przedmiotem unormowania, nadmienić należy, że genezą ruchu spółdzielczego były i są gospodarcze i społeczne potrzeby środowisk o niskich dochodach, a podstawą spółdzielczej tożsamości są zasady:

- dobrowolnego i otwartego członkostwa,

- demokratycznej kontroli członkowskiej,
- ekonomicznego uczestnictwa członków,
- autonomii i niezależności,
- kształcenia, szkolenia i informacji,
- współpracy między spółdzielniami,
- troski o społeczność lokalną.

Wartości te w dużym stopniu zostały zdeformowane przewrotną propagandą i destrukcyjnymi metodami ukształtowanymi przez system polityczny minionego okresu. Wynikiem tamtych działań są obecne w spółdzielniach mieszkaniowych do tej pory objawy różnego rodzaju aberracji w postaci łamania prawa, wypaczania wyżej wskazanych standardów spółdzielczej tożsamości, naruszania kanonów oraz bagatelizowania dobrych obyczajów.

Obowiązująca ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych funkcjonuje w polskim prawie od dnia 15 grudnia 2000 roku. W literaturze spotyka się pogląd o konieczności zastąpienia jej zupełnie nowym aktem prawnym. Wnioskodawcy zmian w niniejszej ustawie nie podzielają takiego poglądu. W wyniku dokonanych już wielokrotnie nowelizacji ustawy zasady spółdzielczej tożsamości są w niej w dużej mierze uwzględnione. Posiada ona jednak nadal szereg mankamentów, przy czym jednym z głównych jest brak sankcji za nieprzestrzeganie przez organy spółdzielni przepisów obowiązującego prawa. Wskutek pobłażliwości legislacyjnej w sprawie łamania prawa, a także wyeksponowanie ponad niezbędne potrzeby hegemoni organu statutowego jakim jest zarząd spółdzielni mieszkaniowej pojawił się stan faktyczny, w którym członek spółdzielni stawiany jest w roli przedmiotu. Przepisy proponowane w niniejszym projekcie zmian w ustawie obok uściślenia i uzupełnienia istniejących przepisów zmierzają między innymi do wprowadzenia sankcji za łamanie prawa, co w efekcie winno doprowadzić do upodmiotowienia roli członka spółdzielni.

Na podkreślenie zasługuje pogląd wyrażony w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (sygn. K 23/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 25), że „(...) *ochrona własności spółdzielni jako własności grupowej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługującym członkom.*” Oznacza to, że zarząd spółdzielni, jako organ powołany przez członków spółdzielni do permanentnego zarządzania mieniem spółdzielni obowiązany jest przestrzegać wszelkich ustawowych norm oraz zasad współżycia społecznego w odniesieniu zarówno do spółdzielni jak i jej członków. To członek spółdzielni jest podmiotem, dzięki któremu spółdzielnia istnieje i funkcjonuje w przestrzeni społecznej i gospodarczej.

Tymczasem w obecnym stanie prawnym trudno o realizację wskazanych wyżej spółdzielczych wartości i ochronę praw członków, ponieważ nieklarowność części przepisów oraz brak norm

karnych prowadzi do stanu, w którym:

a) prawo do demokratycznej kontroli członkowskiej blokowane jest przez ograniczanie dostępu do materiałów źródłowych regulacjami wewnętrznymi aktów prawnych spółdzielni podejmowanych najczęściej przez zarządy w celu uprzedmiotowienia członków spółdzielni. Wynikiem takich praktyk jest ograniczenie możliwości bezpośredniej bieżącej kontroli przepływów finansowych spółdzielni przez zainteresowanego członka. Najbardziej jaskrawym przykładem skutków braku transparentności w procesie zarządzania spółdzielczym majątkiem są ostatnio Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŚRÓDMIEŚCIE” w upadłości likwidacyjnej w Łodzi, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej w Warszawie oraz krytyczna sytuacja w Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w Warszawie.

b) ekonomiczne uczestnictwo członków spółdzielni w procesie gospodarowania własnym majątkiem sprowadzone zostało wyłącznie do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, bez możliwości skutecznego wpływu członka spółdzielni na proces planowania jej rozwoju. Dodać przy tym należy, że organ kontrolny jakim jest rada nadzorcza spółdzielni bardzo często nie spełnia roli do jakiej została powołana. W efekcie sytuacja taka kończy się często niekontrolowanym wyprowadzaniem funduszy spółdzielczych poza jej struktury, oczywiście ze szkodą dla członków spółdzielni, których środki finansowe są podstawowym źródłem zasilającym te fundusze. Znane są przypadki likwidacji spółdzielni mieszkaniowych na skutek roztrwonienia majątku spółdzielców w wyniku niekontrolowanej dominacji zarządu spółdzielni i bezwolnej niefrasobliwości członków rady nadzorczej.

c) łamana jest zasada autonomii i niezależności spółdzielni poprzez utrwalenie się ekonomicznego dyktatu firm, które z potrzeb gospodarczych spółdzielni mieszkaniowej ustanowiły sobie jedyne źródło utrzymania. Za zgodą członków zarządu spółdzielni ustalane są warunki ekonomiczne usług świadczonych na rzecz spółdzielni, którym muszą podporządkować się wszyscy współwłaściciele spółdzielczych nieruchomości a także osoby, których nieruchomości uzyskały status odrębnej własności lokalu. Dyktat cenowy firm korzystających z potrzeb gospodarczych spółdzielni mieszkaniowej jest powszechny. Przeciwdziałaniu praktyce akceptacji przez członków zarządu wygórowanych cen na zlecane usługi służyć będzie proponowany w projekcie przepis art. 8² ust 6.

d) permanentnie naruszane jest przez zarządy prawo członka spółdzielni do rzetelnej informacji metodą jej ograniczania lub podawania opinii środowiskowej wybiórczego przekazu za

pośrednictwem wewnętrznych środków komunikacji. Wynikiem takich praktyk jest kształtowanie niezgodnej ze stanem faktycznym świadomości członków spółdzielni. Na tej podstawie zarząd uzyskuje pozytywną ocenę podejmowanych działań skutkujących w efekcie procesem pogłębiania się patologicznych form w zarządzaniu spółdzielczym majątkiem. Takim działaniom winny przeciwdziałać przepisy art. 8¹ ust. 3, który wprowadza zasadę obligatoryjnego umieszczania źródłowych dokumentów dotyczących działalności spółdzielni na stronie internetowej spółdzielni.

e) nie istnieje praktycznie w spółdzielniach mieszkaniowych jakakolwiek forma powszechnego kształtowania wiedzy z zakresu prawa spółdzielczego, a jeśli już, to wiedzę taką podaje się w formie i zakresie, które służą intencjom członków zarządu spółdzielni. Na szkolenia wyższego stopnia delegowane są zwykle osoby z bezpośredniego otoczenia zarządu oraz otoczenia stałych, zmieniających się cyklicznie, członków rady nadzorczej, co zawęża grono osób, które dysponują właściwą i dostateczną wiedzą o zarządzaniu spółdzielnią.

f) w spółdzielniach mieszkaniowych trudno zauważyć proces integracji środowisk spółdzielczych. Nie może bowiem być mowy o integracji w spółdzielni, w której spółdzielcze osiedla oddalone są od siebie często o kilka, a nawet kilkanaście kilometrów, a w osiedlowych skupiskach prowadzi się politykę ograniczania lub wręcz zwalczania inicjatywy społecznej w szczególności tej, której celem jest podnoszenie poziomu wiedzy środowiska w zakresie prawa spółdzielczego przez świadomych swoich praw członków spółdzielni.

g) na skutek ograniczania informacji o realizowanych i planowanych procesach gospodarczych nie może być mowy o spółdzielczym solidaryzmie, szczególnie gdy interesy różnych osiedli są rozbieżne i w efekcie rodzą konflikty. Fakt ten wykorzystywany jest od dawna przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych, wcześniej na zebraniach grup członkowskich a obecnie podczas obrad walnego zgromadzenia członków rozproszonych podziałem tego organu na uznaniową liczbę części.

h) nie ma też mowy o kontaktach lub swobodnej konkurencji rynkowej między spółdzielniami skoro w mieście istnieje często tylko jedna spółdzielnia. W ocenie projektodawców niniejszej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych brak konkurencji i możliwości porównania kosztów i modelu zarządzania w konkurujących ze sobą spółdzielniach powoduje przekonanie, że panaceum na złą sytuację stanowią wspólnoty mieszkaniowe. Z tego punktu widzenia należałoby pomyśleć o podziale dużych spółdzielni na mniejsze. Projektodawcy nie podjęli tego tematu

pozostawiając to pod rozważenie Komisji Sejmowej w trakcie prac nad końcową wersją projektu nowelizacji ustawy.

Przedstawiony wyżej i z konieczności ograniczony obraz patologii w polskiej spółdzielczości mieszkaniowej wskazuje wyraźnie na nagłą potrzebę doprecyzowania, rozszerzenia lub uzupełnienia przepisów zawartych w dotychczasowej ustawie w celu upodmiotowienia jej członków.

Zaznaczyć należy, że istnienie spółdzielni mieszkaniowej uzależnione jest nie tylko od faktu jej powołania, ale przede wszystkim od faktu, że jej byt gwarantowany jest nakładami finansowymi ponoszonymi przez jej członków na utrzymanie zasobów spółdzielni. Fakt ten różni zasadniczo spółdzielnię mieszkaniową od - dla przykładu - spółdzielni pracy, w której koszty funkcjonowania pokrywane są środkami pochodzącymi ze sprzedaży produktu wytworzonego przez członków spółdzielni. Oczywistą zatem, wydaje się i konieczność skrupulatnej kontroli sposobu wydatkowania prywatnych środków finansowych przeznaczanych przez członków spółdzielni mieszkaniowej na jej utrzymanie. Organem powołanym do sprawowania takiej kontroli w imieniu członków spółdzielni jest rada nadzorcza. Tymczasem w praktyce spółdzielczej coraz częściej obserwowane są sytuacje, w których rada nadzorcza jako organ spółdzielni nie spełniała należycie roli do jakiej została powołana. Dlatego niniejsza nowelizacja ustawy przewiduje zwiększenie kompetencji indywidualnych członków rady nadzorczej oraz nadaje członkom spółdzielni uprawnienia do bezpośredniej obserwacji pracy tego organu (art. 8² ust. 3-5).

Zmiany lub uzupełnienia norm obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych projektodawcy proponują w następujących jej przepisach:

1) art. 1 ust 1 - nowe brzmienie

Dotychczasowy przepis art. 1. ust. 1 określa cel działalności spółdzielni mieszkaniowej nieprecyzyjnymi zwrotami takimi jak „inne potrzeby”, „lokali o innym przeznaczeniu”. Niedookreślone przepisy dają możliwość różnego rodzaju nieuprawnionych interpretacji dotyczących celu działalności spółdzielni pozornie zgodnych z potrzebami jej członków i przedmiotem jej działalności. Proponowany przepis uzupełniony wskazaniem na osoby i ich rodziny będące we wspólnym gospodarstwie domowym uściśla krąg osób, dla których działalność spółdzielni jest celem. Jest to istotne również przy określeniu wysokości opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkujących w lokalu. Przepis art. 1 wskazuje także na obowiązek prowadzenia prawidłowej eksploatacji mienia członków spółdzielni oraz zaliczanie wszelkiego typu garaży do

obiektów mieszczących się w zakresie celu działalności spółdzielni służącej potrzebom jej członków.

Wprowadzone rozszerzenie art. 1 ust. 7 odsyłające do Kodeksu cywilnego i ustawy o własności lokali pozwala na wszechstronniejsze objęcie normami stosunków cywilnoprawnych spółdzielczości mieszkaniowej, które przynosi doświadczenie życiowe.

2) art. 1¹ nowe brzmienie

Obowiązujący obecnie przepis stanowi o zakazie odnoszenia korzyści majątkowych kosztem członków spółdzielni ze wskazaniem, że w szczególności chodzi o przekształcania praw do lokali. Przepis, że zakaz ten dotyczy czerpania korzyści majątkowych „w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali” stwarza domniemanie, że obligatoryjnym zakazem jest odnoszenie korzyści z tytułu przekształcania lokali zaś pozostałe przypadki mogą być traktowane fakultatywnie.

Doprecyzowanie zdania pierwszego wtrąceniem o brzmieniu „jakichkolwiek korzyści” uściśla zakaz odnoszenia korzyści majątkowych na wszystkie wypadki jakie mogą zaistnieć. Dodane zdanie drugie wskazuje na obowiązek stosowania w zarządzaniu spółdzielczym majątkiem warunków finansowych ekonomicznie i społecznie uzasadnionych przy zachowaniu zasady transparentności.

3) art. 1 ust. 3 nowe brzmienie

Rozszerzenie przepisu art. 1 ust. 3 jest podyktowane stosowanymi przez organy spółdzielni mieszkaniowych praktykami cedowania procesu administrowania i zarządzania majątkiem spółdzielni na osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą lub spółki, co w efekcie prowadzi do wyprowadzania środków budżetowych spółdzielni poza jej struktury i wyklucza możliwość kontroli tej części działalności przez członków spółdzielni, biegłych rewidentów oraz lustratorów. Wprowadzony przepis zabrania stosowania takich praktyk w sposób kategoryczny. Wyjątkiem jest powołanie w nieruchomości spółdzielczej wspólnoty mieszkaniowej i decyzji z tym związanych.

4) art. 3 ust 4 zmieniony

W art. 3 ust. 4: dotychczasowa kwota wpisowego uzależniona jest od minimalnego wynagrodzenia za pracę co powoduje, że wraz z jego wzrostem rośnie kwota należności z tytułu wpisowego. Celem wykluczenia sytuacji, w których wysokość wpisowego stanie się powodem rezygnacji ze składania deklaracji członkowskich przez osoby dysponujące skromnym uposażeniem proponuje się ustalenie wpisowego na poziomie nieprzekraczającym 1/8

minimalnego wynagrodzenia.

5) art. 3 ust. 6 dodany

Art. 3 ust. 6 określa kiedy z mocy prawa ustaje i wygasa członkostwo spółdzielni. Celem przepisu jest uproszczenie formalności związanych z aktualizacją rejestru członków spółdzielni.

6) art. 4 (zmiany i uzupełnienia)

W przepisach art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wnioskodawcy proponują wprowadzenie kolejnych zmian, w stosunku do unormowań z 2007 roku. Celem tych zmian jest uszczegółowienie zasad naliczania opłat, które wnoszone są przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania spółdzielczych nieruchomości. Propozycje zmian nakładają obowiązek prowadzenia odrębnego rachunku bankowego dla każdego budynku w zasobach spółdzielni oraz nakładają obowiązek naliczania opłat w oparciu o koszty generowane w miejscu ich powstania. Wprowadzają też zasadę wyodrębnienia w katalogu składników opłat kosztów osobowych związanych ze stawkami wynagrodzenia administracji spółdzielni, co udostępni członkom spółdzielni wiedzę dotyczącą kosztów utrzymania kadry zatrudnianej przez nich dla prowadzenia spraw związanych z funkcjonowaniem spółdzielni.

7) art. 6 (dodany ust 1¹)

Dodany w art. 6 ust. 1¹ zobowiązuje spółdzielnię do wykazywania w rocznych sprawozdaniach z działalności finansowej spółdzielni różnic między kosztami eksploatacji i utrzymania, a przychodami z opłat dla każdej nieruchomości oddzielnie. Obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowej jest prowadzenie bezwynikowej działalności w interesie swoich członków. Fakt ten podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 6.12.1991 r. (sygn. III CZP 117/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 65) stwierdzając iż *„Działalność spółdzielni mieszkaniowej nie jest nastawiona na osiągnięcie nadwyżki bilansowej, dochody jej muszą być dostosowane do wydatków, co powoduje, że nie może ona gromadzić zasobów finansowych, nie uzasadnionych jej bieżącymi potrzebami.”* Wprowadzony przepis ma na celu ułatwienie kontroli tej zasady przez biegłych rewidentów badających co roku bilans spółdzielni.

8) Art. 8. ust. 2 - 8 (dotychczasową treść art. 8 objęto numeracją jako ust. 1 i dodano ust. 2- 8).

Obecny przepis art. 8 jest w swej treści bardzo ograniczony. Tymczasem statut spółdzielni jest ważną umową wewnętrzną, która winna sankcjonować stosunki gospodarcze, ekonomiczne i społeczne w spółdzielni mieszkaniowej. Statut winien być niejako wewnętrzną, spółdzielczą

konstytucją. To właśnie statut jest dla członka spółdzielni pierwszym dokumentem wskazującym jakie relacje obowiązują w spółdzielni. Dlatego przyjęto, że skromne dotychczas akcentowanie przepisów statutu w ustawie należy bezwzględnie rozszerzyć. Art. 8 uzupełniony został przede wszystkim o wskazania dotyczące zakresu zarządu zwykłego oraz uprawnień zarządu co do dysponowania rzeczą wspólną.

Z uwagi na fakt, że statut nie może zawierać norm sprzecznych z powszechnie obowiązującym prawem statut jest istotnym narzędziem w procesie kontroli działań zarządu. Wobec nowego podejścia do podmiotowości członka spółdzielni rozszerzenia przepisu art. 8 było niezbędne.

9) art. 8¹ (zmiany dotychczasowych regulacji oraz dodany ust 4)

Celem zmian wprowadzonych do obowiązujących przepisów art. 8¹ jest wzmocnienie podmiotowej roli członka spółdzielni mieszkaniowej w zasadach jej funkcjonowania przez poprawę warunków dostępu członka do dokumentów źródłowych spółdzielni. Temu celowi sprzyjać powinien bezwarunkowy obowiązek prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej oraz udostępniania na niej: w części ogólnej dostępnej (art. 8¹ ust. 3 pkt a) podstawowych dokumentów źródłowych stanowiących o istnieniu spółdzielni oraz części b) na której obowiązkiem zarządu będzie umieszczanie wszelkich dokumentów z świadczących o czynnościach gospodarczych spółdzielni zastrzeżonych wyłącznie do wiadomości członków spółdzielni. Takie rozwiązanie umożliwi realizację zasady transparentności działania spółdzielni. Oszczędzi to również osobom aktywnym zawodowo czas niezbędny na przygotowanie się do obrad walnego zgromadzenia członków. Dotychczas bowiem przeglądanie dokumentów stanowiących przedmiot procedur walnego odbywa się w siedzibie spółdzielni, co z uwagi na ograniczenia czasowe m. in. związane z godzinami urzędowania administracji spółdzielni wyklucza możliwość szczegółowego zapoznania się z nimi przez osoby zaangażowane zawodowo. Ponadto proponowane przez wnioskodawców ułatwienie może się przyczynić do aktywizacji członków spółdzielni w aspekcie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Niska frekwencja członków biorących udział w obradach tego organu jest prawdziwym mankamentem podważającym wiarygodność zasady demokracji w zarządzaniu spółdzielczym majątkiem. Doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, że w większości przypadków frekwencja na walnych zgromadzeniach nie przekracza 5% uprawnionych do głosowania.

Swobodny dostęp członków spółdzielni do źródła dokumentów spółdzielni powinien również poprawić warunki aktywizacji członków w realizacji podstawowej zasady spółdzielczej tożsamości jaką jest zasada demokratycznej kontroli członkowskiej. Temu samemu celowi służyć powinien również dodany do art. 8¹ ustęp 4, który wykluczy dotychczasową konieczność udowadniania w postępowaniu przed sądami interesu prawnego przez członka skarżącego uchwały organów

spółdzielni naruszające spółdzielcze zasady lub dobre obyczaje.

10) art. 8² ust. 1¹ - ust. 11

Wypełnienie anulowanych przepisów ust. 3 i 4 spełniają przepisy art. 8² ust 1¹ ÷ 1⁸ oraz wprowadzonych treści ust 3 - 11 noweli.

Dodany ust. 1¹ w art. 8² w kwestii ilości członków organów spółdzielni, długości i ilości kadencji dla członków rady nadzorczej odsyła do statutu spółdzielni.

Zupełnym novum w przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest propozycja ust. 1² art. 8². Przepisem tym proponuje się wprowadzenie możliwości powołania przez walne zgromadzenie ustawy nowego, niezależnego, dotychczas nie spotykanego w spółdzielniach mieszkaniowych organu opartego na zupełnie niezależnej społecznej inicjatywie. Legitymację do powołania tego organu ustawa daje walnemu zgromadzeniu po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez grupę inicjatywną składającą się z osób zamieszkujących na obszarze, na którym powołany organ będzie działać. Intencją powołania tego organu jest uaktywnienie środowiska spółdzielczego oraz pobudzenie inicjatyw i mobilizacji właścicieli spółdzielni w trosce o własny majątek.

Kolejne ustępy art. 8² tj. 1³; 1⁴; 1⁵ określają formę wyboru członków organów spółdzielni zaś ust. 1⁶ i 1⁷, tryb i warunki jakie organy spółdzielni mają obowiązek spełniać. Proponowana nowelizacja wprowadza także nową formę zasady funkcjonowania zarządu a w szczególności określa kompetencje zarządu spółdzielni do samodzielnego podejmowania czynności w zakresie zarządu zwykłego (art. 8² ust. 1⁸) oraz nałożenie na radę nadzorczą obowiązku oceny pod względem merytorycznym i finansowym zasadności propozycji dotyczących przedmiotu działalności i rozwoju spółdzielni przedkładanych przez zarząd do akceptacji walnego zgromadzenia. Przepisy wprowadzają również zasadę kadencji w pracy zarządu w celu złamania dotychczasowej praktyki spółdzielczej gwarantującej członkom zarządów spółdzielni mieszkaniowych prawo długoletniego nieweryfikowanego funkcjonowania w strukturach spółdzielni. Przepisy wprowadzają również bezpośredni wpływ członków spółdzielni (walnego zgromadzenia) na akceptację efektów konkursu ofert, w wyniku którego wyłaniany jest skład nowego zarządu po upływie jego kadencji. Zasady te służyć powinny podnoszeniu standardów dotyczących kwalifikacji kadry zarządzającej spółdzielni mieszkaniowymi, a także udostępniają członkom możliwość wpływu na selekcję kadrową.

Pozostałe zmiany art. 8² kształtują zasady podnoszące standardy pracy rady nadzorczej, wprowadzające prawo członka do bezpośredniego obserwowania wyników pracy rady nadzorczej a także zarządu w zakresie procedur związanych ze zlecaniem usług oraz oddają pod regulaminowe ustalenia kryteria jakim powinna odpowiadać osoba ubiegająca się o członkostwo w statutowych,

centralnych i związkowych organach ruchu spółdzielczego. Zmiany te mają służyć poprawie warunków dla stosowania zasady transparentności w zarządzaniu majątkiem członków spółdzielni

11) art. 8³ (zmiany w brzmieniu przepisu oraz dodany ust. 14 i 15)

W art. 8³ regulowane są zasady funkcjonowania walnego zgromadzenia członków. Propozycje projektu wnoszą zmiany do zasad podziału walnego zgromadzenia na części. Dotychczasowe przepisy art. 8³ dopuszczają możliwość podziału walnego zgromadzenia przez pozostałe organy spółdzielni na uznaniową liczbę części. Ukształtowana w związku z tym praktyka prowadziła do rozpraszania walnego zgromadzenia co stawało się barierą w integracji środowiska członków spółdzielni niezbędnej dla zbieżnego podejmowania przez ten organ decyzji w sprawie działalności gospodarczej oraz planów rozwoju spółdzielni mieszkaniowych. Zmiana proponowana przez wnioskodawców dopuszcza podział walnego zgromadzenia na części, po przekroczeniu podwyższonego progu uprawnionych do głosowania. Propozycje zmian porządkują i wydłużają również terminy niezbędne do prawidłowego przygotowania walnego zgromadzenia członków. Według ust. 6 zawiadamianie członków na piśmie o terminie walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części zmienia się z co najmniej 21 dni do co najmniej 30 dni a ust. 11 zmienia możliwość składania projektów uchwał z 15 do 20 dni przed walnym zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią.

Dodany ustęp 14 i 15 reguluje prawo członków spółdzielni wnoszących zmiany do porządku obrad oraz poprawki uchwał do udziału w pozostałych częściach walnego zgromadzenia w celu osobistej prezentacji wniesionych spraw. Z dotychczasowej praktyki bowiem wynika skłonność zarządów i rad nadzorczych do ograniczania a wręcz wykluczania wstępu na obrady określonej części walnego zgromadzenia członkom spółdzielni zaszeregowanym do innych części.

Istotną regulacją w ust. 11 jest rozszerzenie o przepis stanowiący, że wybór kandydata do RN nie może być traktowany jak zgłoszenie projektu uchwały oraz że zgłoszenie Kandydata w wyborach do Rady Nadzorczej musi podlegać ustaleniom regulaminu wyboru członków Rady nadzorczej. Dotychczas ani Prawo spółdzielcze ani ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie regulują procesu wyboru członków rady nadzorczej. Pr. sp. w art. 45 odsyła do statutu spółdzielni. Tymczasem w statutach spółdzielni, szczególnie tych, w których walne zgromadzenia odbywają się w częściach, w zawiadomieniach o wyborach rady nadzorczej łączy się paragrafy statutu w taki sposób, że tworzona jest nowa dyspozycja prawna wygodna dla zarządu w kształtowaniu listy wyborczej kandydatów do rady nadzorczej. Do tego celu wykorzystywany jest właśnie obecny przepis art. 8³ ust. 11 zdanie drugie stanowiący, że projekt uchwały musi uzyskać poparcie minimum 10 członków spółdzielni. Tymczasem w słownikach synonimów języka polskiego nie

znajdziemy potwierdzenia, że słowo Kandydat jest tożsamością słowa Uchwała. Nie ma zatem podstaw do twierdzenia, że zgłaszanie kandydata do rady nadzorczej na podstawie art. 8³ ust. 11 jest w zgodzie z językową i funkcjonalną wykładnią tej normy. Zwykły członek spółdzielni mieszkaniowej, w której walne zgromadzenia odbywa się w częściach nie jest świadomy dokonującej się jeszcze na wiele dni przed obradami manipulacji służącej kształtowaniu listy wyborczej do rady nadzorczej. Wg obecnego stanu prawnego zarządy spółdzielni mieszkaniowych, w których walne zgromadzenia odbywają się w częściach, mają nieograniczone możliwości swobodnego manipulowania zgłaszaniem kandydatów do rady nadzorczej przez niejawne, „zakulisowe” rekomendowanie przed obradami określonych osób, które po wyborze do tego organu, będą powolne zarządowi. W związku z tym projekt przewiduje ograniczenie takich możliwości poprzez wyraźne wskazanie, że zgłoszenie kandydata do RN nie może być traktowane jak zgłoszenie projektu uchwały, i że wybór rady nadzorczej musi podlegać ustaleniom regulaminu. W związku z nową regulacją regulamin wyboru rady nadzorczej obowiązywać będzie w każdej spółdzielni po zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie. Celem proponowanych zmian jest poprawa jakości pracy najwyższego organu w strukturach spółdzielni oraz stworzenie warunków dla procesu integracji środowiska członków spółdzielni.

12) art. 8⁴ (dodany w całości)

Art. 8⁴ kontynuuje katalog norm określających zasady funkcjonowania walnego zgromadzenia członków oraz czynności, które należą do powinności oraz uprawnień członków spółdzielni. Wskazują na konieczność fakultatywnego obowiązku wypełniania normy art. 200 Kodeksu cywilnego powiązanego z zasadami potrzeby oddziaływania na zarządzanie spółdzielnią poprzez uczestnictwo i głosowanie na walnym zgromadzeniu. Artykułuje zasadę stanowiącą, że uchwały walnego zgromadzenia dotyczą zarówno członków jak też pozostałych uprawnionych do lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni. Wprowadza też normę, która stanowi, że spór sądowy prowadzony przez członka spółdzielni nie wyklucza jego prawa kandydowania do organów spółdzielni, ale też wskazuje na prawo zarządu do występowania w obronie obowiązujących przepisów (art. 8⁴ ust. 4) gdy walne zgromadzenie popełni błąd w interpretacji przepisów.

Celem proponowanych przepisów jest poprawa ładu organizacyjnego i funkcjonalnego spółdzielni mieszkaniowych.

13) art. 26 (zmienione brzmienie ust 1 oraz dodany ust 1¹)

Obowiązujący w chwili obecnej regulacja ust 1 w art. 26 określa zasadę, w świetle której nieruchomości spółdzielcza zostaje z mocy prawa objęta przepisami ustawy o własności lokali

w momencie kiedy wyodrębniony zostanie ostatni lokal w tej nieruchomości. Taki stan rzeczy powoduje, że jeśli w nieruchomości spółdzielczej wyodrębnione zostały wszystkie lokale oprócz jednego ustawa o własności lokali nie jest stosowana. Przepis ten blokuje ideę ustawodawczą, której założeniem było stworzenie ognia pośredniego wzmacniającego pozycję członków spółdzielni w stosunkach z jej zarządem.

Propozycja projektu zakłada powstanie wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości spółdzielczej z mocy prawa z chwilą kiedy w danej nieruchomości przeniesiona zostanie w odrębną własność taka liczba lokali których udziały przekroczą 20% ogólnej liczby udziałów w nieruchomości wspólnej.

Celem proponowanej zmiany jest zrównanie praw członków spółdzielni mieszkaniowych z prawami użytkowników lokali w innych zasobach takich jak zasoby komunalne, zakładowe, wybudowane przez deweloperów oraz inne zasoby prywatne. We wszystkich tych zasobach wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa w momencie ustanowienia odrębnej własności na pierwszym lokalu. W związku z tym w ocenie autorów projektu aktualnie obowiązujący przepis art. 26 ust 1 narusza konstytucyjną zasadę równości wszystkich obywateli wobec prawa (art. 32 Konstytucji) w związku z czym jego rygor należy złagodzić.

Ustęp 1¹ wprowadzony został do projektu w związku z orzeczeniem TK z dnia 5 lutego 2015r w sprawie o sygn. akt K 60/13, który uznał, że: *Art. 26 § 2 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji.*

14) art. 27³ dodane punkty 3), 4) i 5) oraz dodany art. 27⁵

Przepisy w tych punktów stanowią o rygorach i sankcjach w wyniku nie wykonania należycie obowiązków nałożonych ustawą przez osoby które z racji swych funkcji i pobieranych apanaży winny wykonywać z należyłą troską i w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Wprowadzanie w błąd organów państwa lub innych podmiotów publicznych nie może być w państwie prawa traktowane inaczej jak przestępstwo. W przeciwnym razie rozprzestrzeniać się będzie nie tylko brak szacunku dla prawa ale i jego pogarda. Dla zatrzymania tego procesu niezbędne jest bezwzględne egzekwowanie prawa poprzez stosowanie sankcji wskazanych w normach prawnych.

Punkt 3 art. 27³ określa sankcję grzywny nie mniejszej niż 5 tysięcy złotych zaś punkt 4 stanowi, że członkowie zarządu, rady nadzorczej pełnomocnicy i likwidatorzy za całość zaniedbań i szkód odpowiadają swoim własnym majątkiem. Nie może być bowiem tak, że za beztroskę i zaniedbania

tych osób koszty będzie ponosiła spółdzielnia, czyli faktycznie każdy członek spółdzielni, który walcząc z nieprawidłowościami z mocy prawa (art. 27³ pkt. 4 i 5 u.s.m.) może wystąpić do sądu w trybie Kodeksu Postępowania Cywilnego a następnie ponosić konsekwencje tej troski o praworządność.

Projektodawcy uważają, że należy skończyć z łagodnym traktowaniem różnego rodzaju manipulacji z wyprowadzaniem majątku ze spółdzielni włącznie. Przepisy dotyczące sankcji muszą być bezwzględnie umieszczone w ustawie nawet jeśli nie odpowiada to poprawności prawnej. Brak przepisanych sankcji prawnych w ustawie nie sprzyja osobom nie mającym dostatecznej wiedzy prawniczej i umiejętności posługiwania się normami KK czy KPC, co niestety w Polsce jest powszechne. Dlatego proponujemy przyjąć zasadę, że skoro są wpisane normy i sankcje karne np. w ustawy finansowe czy ustawę o ruchu drogowym, to nie ma żadnych przeszkód do wprowadzenia niniejszą nowelizacją odpowiednich, stosownie do wykroczeń i przestępstw, przepisów karnych. Rygorów nie muszą się obawiać osoby wykonujące swe obowiązki zgodnie z prawem i w granicach prawa.

15) art. 35 ust 4 i 4² oraz art. 44 ust 1¹, 2¹ i 4 (przywrócone)

Powyższe przepisy zostały uchylone ustawą z dn. 27 lipca 2012r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2012 r. poz. 989). Zgodnie z uzasadnieniem podpisanym przez wicemarszałka senatu projekt ustawy stanowił dostosowanie obowiązującego prawa do orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, które nie zostało przywołane w treści uzasadnienia. Zgodnie natomiast z wiedzą autorów projektu w art. 35 na podstawie wyroku TK z dnia 15 lipca 2009 r. sygn. akt K 64/07 (Dz. U. Nr 117, poz. 988) utracił moc ustęp 2¹ a w oparciu o wyrok TK z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt P 34/08 (Dz. U. Nr 207, poz. 1373) utracił moc prawną ust 4¹. Innych interwencji Trybunału w konstrukcję art. 35 nie było. W art. 44 zgodnie z wyrokiem TK z dnia 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05 (Dz. U. Nr 260, poz. 2184) utraciły moc ust 1 i 2. Innych interwencji TK w przepisy art. 44 również nie było.

Ponieważ ustawą z dn. 27 lipca 2012 r. zostały omyłkowo jak się wydaje uchylone bardzo istotne dla spółdzielców przepisy, uzasadnione jest ich przywrócenie. Uchylone przepisy art. 35 dopuszczały możliwość uregulowania na rzecz spółdzielni tytułu prawnego do gruntu przez zasiedzenie. Uchylenie tych przepisów zablokowało możliwość porządkowania stanów prawnych gruntu pod budynkami spółdzielczymi, w związku z czym zablokowana została również możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach o nieuregulowanym do tej pory stanie prawnym gruntów.

Uchylone przepisy art. 44 stanowiły natomiast zabezpieczenie członków przed skutkami hipoteki łącznej. Przepisy te miały istotne znaczenie dla członków spółdzielni, którzy wnoszą o ustanowienie odrębnej własności lokalu na nieruchomości obciążonej przez spółdzielnię hipoteką zabezpieczająca kredyt zaciągnięty na remont budynku, w którym znajduje się lokal wnioskodawcy lub na remont innego budynku. Uchylone normy prawne stanowiły, że w wypadku wyodrębnienia lokalu z nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka łączna nie powstaje. Ponieważ przypadkowe uchylenie ważnych dla członków przepisów prawnych narusza ich interes dla naprawienia tej szkody, celowym wydaje się przywrócenie wycofanych z ustawy przepisów.

16) art. 48 (uzupełnienia i zmiany)

Art. 48 określał zasady przekształcania lokali mieszkalnych w odrębną własność w spółdzielniach mieszkaniowych powstałych z budynków zakładowych przekazanych tym spółdzielniom zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie. W wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10 (Dz.U. z 2012r. poz. 201), utracił moc prawną ust 1 w zakresie, w jakim przyznawał najemcy roszczenie o przeniesienie własności spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed nieodpłatnym przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, powiązane wyłącznie z obowiązkiem spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu.

Z uwagi na powyższą okoliczność w spółdzielniach mieszkaniowych, które przejęły zakładowe budynki mieszkalne nieodpłatnie, został zablokowany proces ustanawiania odrębnej własności lokali. Propozycje projektu dostosowują przepisy art. 48 do zaleceń wskazanych przez Trybunał w przywołanym wyroku. Ponadto zmieniają zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowych przekazanych spółdzielniom przez zakłady pracy wraz z nieodpłatnie przekazanymi im budynkami mieszkalnymi oraz przyznają roszczenie o przeniesienie własności lokalu spadkobiercom.

17) art. 49¹

Art. 49¹ stanowi, że w przypadku bezczynności spółdzielni dotyczącej wniosku o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność tego lokalu, członek spółdzielni może zwrócić się do sądu o wydanie zastępczego oświadczenia woli. Z dniem 3 sierpnia 2012 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 lipca 2012 r., sygn. akt P 8/12 (Dz. U. poz. 888) utraciło moc prawną zdanie drugie tego przepisu o następującej treści : *Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia.*

Ta interwencja Trybunału zablokowała członkom spółdzielni możliwość wnoszenia pozwów do sądu z uwagi na horrendalne koszty procesu. W sprawach o prawa majątkowe wpis ma charakter stosunkowy i wynosi 5% wartości przedmiotu sporu a więc rynkowej wartości lokalu. Dla statystycznego członka spółdzielni taka kwota kosztów sądowych jest mechanizmem wykluczającym możliwość dochodzenia roszczenia. W związku z tym członkowie spółdzielni pozbawieni zostali kolejnego instrumentu wzmacniającego ich pozycję w stosunkach z zarządem spółdzielni. Z uwagi na powyższą okoliczność propozycja projektu zwalnia potencjalnego powoda z obowiązku wnoszenia opłaty sądowej przy składaniu pozwu i ciężar pokrycia kosztów przenosi na czas orzeczenia zamykającego postępowanie w pierwszej instancji.

18) art. 54

Art. 54 jest przepisem, w którym ustawodawca określa terminy wyznaczone organom spółdzielni na wprowadzenie do statutów zmian wynikający z uchwalonej przez sejm nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W projekcie obowiązek wprowadzenia zmian obwarowany został procedurami i sankcjami na okoliczność zlekceważenia przez organy spółdzielni ustawowo wyznaczonych terminów. Przyjęte w art. 54 dodatkowe regulacje podyktowane zostały negatywnymi doświadczeniami wynikającymi z praktyki spółdzielczej po wejściu w życie przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125 poz. 873). Ustawa wprowadziła m.in. obowiązujący do dnia dzisiejszego przepis, że w spółdzielniach mieszkaniowych walne zgromadzenia nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli członków. Art. 9 tej ustawy określał terminy na wprowadzenie zmian w statutach. Terminy te zostały przez zarządy szeregu spółdzielni mieszkaniowych zbagatelizowane, zmiany nie zostały w terminie wprowadzone do statutów. Ta niesubordynacja stała się przyczynkiem do utrzymania zebrania przedstawicieli członków w strukturach spółdzielni przez zarządy lekceważące prawo . Stan ten trwa do dnia dzisiejszego, a nawet został uhonorowany uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2012 r. (sygn. akt III CZP 84/11).

Celem przepisów proponowanych w projekcie, w tym rygor art. 54, jego sankcje określone w ust. 4, jak też instrukcyjny charakter ust. 6 winien wykluczyć możliwości powtórzenia się podobnej sytuacji w przyszłości.

Zmiany w ustawie Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 1443)

1) art. 38 § 1 (dodany punkt 13)

Przepis punktu 13 jest instrumentem, który pozwala na dyscyplinowanie członków w

szczegółności zarządu spółdzielni, których udokumentowane działania naraziły na straty budżet spółdzielni. Przepis uprawnia walne zgromadzenie do podjęcia decyzji rocznego ograniczenia uposażenia członka organu przez pozbawienie go składników dodatkowych wynagrodzenia przysługujących do stawki zasadniczej. Upoważnienie walnego zgromadzenia członków do oceny pracy pozostałych organów spółdzielni nie powinno budzić wątpliwości. Prawo do oceny powinno jednak być powiązane z instrumentami pozwalającymi na rozliczanie negatywnych zachowań osób, w których członkowie spółdzielni ulokowali swoje zaufanie.

2) art. 91 (dodany § 4¹)

Uprawnienia lustracyjne nadawane są przez centralny organ ruchu spółdzielczego jakim jest Krajowa Rada Spółdzielcza. Dotychczasowa praktyka wskazuje, że uprawnienia lustracyjne nadawane są osobom wywodzącym się ze środowisk spółdzielni mieszkaniowych. W związku z powyższym uprawnienia takie nadawane są również członkom organów spółdzielni mieszkaniowych. Prowadzi to do kuriozalnej sytuacji, w której prezes spółdzielni lustrowany jest przez prezesa innej spółdzielni. Praktykę taką należy wykluczyć. Celowi temu służy projektowany przepis § 4¹. Wzmocnieniem planu służącego realizacji tego zadania jest również proponowany przez ten przepis obowiązek ujawnienia przez Krajową Radę Spółdzielczą na swojej stronie internetowej rejestru osób, którym organ ten nadał uprawnienia lustracyjne.

3) art. 93a (zmiana brzmienia)

Działalność spółdzielni mieszkaniowych wspierana jest znaczącymi środkami publicznymi. Środki publiczne wspomagają zarówno projekty inwestycyjne i modernizacyjne (termomodernizacja zasobów) jak też różne realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe projekty gospodarcze (rewitalizacja zasobów, ucieplnienie zasobów, wprowadzenie technologii cyfrowych do procesów zarządzania majątkiem spółdzielni i inne). Celem zmian projektowych w art. 93a jest ustanowienie kontroli organów administracji państwa nad sposobem dysponowania przez spółdzielnie mieszkaniowe środkami publicznymi. Przepis nakłada obowiązek nadzorowania przyznawanych spółdzielniom środków publicznych na ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, który został wcześniej upoważniony przez art. 93a ustawy Prawo spółdzielcze do oceny zgodności z prawem działalności prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe. Środki publiczne asygnowane na wspieranie potrzeb bytowych obywateli w tym członków spółdzielni mieszkaniowych powinny być przedmiotem szczególnej troski organów administracji państwa

w przedmiocie właściwego ich wykorzystania w związku z czym propozycja projektu nie powinna budzić wątpliwości.

Projekt nie powoduje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu państwa lub budżetów jednostek samorządowych i jest projektem obywatelskim. Projekt nie przewiduje konieczności opracowania aktów wykonawczych. Projekt nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, 1 lutego 2017 r.

BAS-WAPEiM-104/17

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Jarosław Sachajko)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2012 r. poz. 32, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Przedłożony do zaopiniowania projekt ustawy zmierza do nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 4, poz. 27 ze zm., zwanej dalej „ustawą”) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 ze zm., zwanej dalej „Prawo spółdzielcze”).

Deklarowanym przez wnioskodawcę celem nowelizacji jest doprecyzowanie i wprowadzenie nowych przepisów do ustawy i Prawa spółdzielczego w celu poprawy relacji pomiędzy organami spółdzielni mieszkaniowych a jej członkami. Zmiany mają zapewnić członkom tych spółdzielni większą kontrolę nad organami spółdzielni i wpływ na ich funkcjonowanie (str. 1 uzasadnienia).

Zmiany wprowadzone w ustawie zmierzają do doprecyzowania celu działania spółdzielni mieszkaniowych, ustanowienia zakazu odnoszenia przez nie korzyści majątkowych kosztem ich członków i obowiązku zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków. Administrowanie mieniem członków spółdzielni mieszkaniowych posiadających odrębną własność będzie wymagać odrębnej umowy (art. 1 ustawy). Doprecyzowane zostało pojęcie członka spółdzielni mieszkaniowej, wysokość wpisowego została obniżona, przyjęte zostały również przepisy dotyczące ustania

członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ustawy). Dookreślone zostały także przepisy ustalające prawa członków spółdzielni mieszkaniowej, w tym: reguły pokrywania kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, reguły dotyczące statutów spółdzielni mieszkaniowych, funkcjonowania jej organów i otrzymywania przez jej członków związanych z tym dokumentów. W spółdzielniach mieszkaniowych będzie mógł być powoływany nowy organ, którym jest grupa społeczna (art. 6, art. 8, art. 8¹, art. 8², art. 8³ ustawy). W przypadku, gdy w danej nieruchomości w odrębną własność zostanie przeniesiona taka liczba lokali, których udziały przekroczą 20% ogólnej liczby udziałów w nieruchomości wspólnej, w spółdzielniach mieszkaniowych będzie powstawać wspólnota mieszkaniowa (art. 26 ustawy). Ustalono także kary nakładane na osoby działające w imieniu spółdzielni mieszkaniowych za niewykonywanie określonych obowiązków związanych z ich funkcjonowaniem. Członkowie zarządu, rady nadzorczej, pełnomocnicy i likwidatorzy, którzy wyrządzą szkodę spółdzielni mieszkaniowej, jej członkom i osobom posiadającym prawa do lokali zarządzanych lub nadzorowanych przez te spółdzielnie, będą ponosić odpowiedzialność swoim majątkiem osobistym (art. 27⁴ ustawy). Projekt ustala również przepisy dotyczące zasiedzenia gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe i hipoteki łącznej. Spółdzielnie te będą zobowiązane do dokonania zmian w ich statutach w terminie do 6 miesięcy od dnia wyjścia projektowanej ustawy (art. 35, art. 44, art. 54 ustawy).

Nowelizacja Prawa spółdzielczego zmierza do upoważnienia walnego zgromadzenia do podejmowania decyzji o pozbawieniu członków organów spółdzielni mieszkaniowych składników dodatkowych wynagrodzeń. Określa również podmioty, który będą mogły pełnić funkcję lustratora, i powierza organom administracji państwa kontrolę nad sposobem dysponowania przez spółdzielnie mieszkaniowe środkami publicznymi (art. 38, art. 91 i art. 93 a Prawa spółdzielczego).

Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Przepisy unijne nie regulują materii stanowiącej przedmiot projektu ustawy.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Projekt ustawy nie jest objęty przepisami prawa UE.

4. Konkluzja

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze nie jest objęty prawem UE.

Akceptował:
Wicedyrektor Biura Analiz Sejmowych


Wojciech Arndt

Warszawa, 1 lutego 2017 r.

BAS-WAPEiM-105/17

Pan
Marek Kuchciński
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Jarosław Sachajko) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Przedłożony do zaopiniowania projekt ustawy zmierza do nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 4, poz. 27 ze zm., zwanej dalej „ustawą”) oraz ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210 ze zm., zwanej dalej „Prawo spółdzielcze”).

Deklarowanym przez wnioskodawcę celem nowelizacji jest doprecyzowanie i wprowadzenie nowych przepisów do ustawy i Prawa spółdzielczego w celu poprawy relacji pomiędzy organami spółdzielni mieszkaniowych a jej członkami. Zmiany mają zapewnić członkom tych spółdzielni większą kontrolę nad organami spółdzielni i wpływ na ich funkcjonowanie (str. 1 uzasadnienia).

Zmiany wprowadzone w ustawie zmierzają do doprecyzowania celu działania spółdzielni mieszkaniowych, ustanowienia zakazu odnoszenia przez nie korzyści majątkowych kosztem ich członków i obowiązku zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie jej członków. Administrowanie mieniem członków spółdzielni mieszkaniowych posiadających odrębną własność będzie wymagać odrębnej umowy (art. 1 ustawy). Doprecyzowane zostało pojęcie członka spółdzielni mieszkaniowej, wysokość wpisowego została obniżona, przyjęte zostały również przepisy dotyczące ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej (art. 3 ustawy). Dookreślone zostały także przepisy ustalające prawa członków spółdzielni mieszkaniowej, w tym: reguły pokrywania kosztów związanych eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, reguły dotyczące statutów spółdzielni mieszkaniowych, funkcjonowania jej organów i otrzymywania przez jej członków związanych z tym dokumentów. W spółdzielniach mieszkaniowych będzie mógł być

powoływany nowy organ, którym jest grupa społeczna (art. 6, art. 8, art. 8¹, art. 8², art. 8³ ustawy). W przypadku, gdy w danej nieruchomości w odrębną własność zostanie przeniesiona taka liczba lokali, których udziały przekroczą 20% ogólnej liczby udziałów w nieruchomości wspólnej, w spółdzielniach mieszkaniowych będzie powstawać wspólnota mieszkaniowa (art. 26 ustawy). Ustalono również kary nakładane na osoby działające w imieniu spółdzielni mieszkaniowych za niewykonywanie określonych obowiązków związanych z ich funkcjonowaniem. Członkowie zarządu, rady nadzorczej, pełnomocnicy i likwidatorzy, którzy wyrządzą szkodę spółdzielni mieszkaniowej, jej członkom i osobom posiadającym prawa do lokali zarządzanych lub nadzorowanych przez te spółdzielnie, będą ponosić odpowiedzialność swoim majątkiem osobistym (art. 27⁴ ustawy). Projekt ustala również przepisy dotyczące zasiedzenia gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe i hipoteki łącznej. Spółdzielnie te będą zobowiązane do dokonania zmian w ich statutach w terminie do 6 miesięcy od dnia wyjścia projektowanej ustawy (art. 35, art. 44, art. 54 ustawy).

Nowelizacja Prawa spółdzielczego zmierza do upoważnienia walnego zgromadzenia do podejmowania decyzji o pozbawieniu członków organów spółdzielni mieszkaniowych składników dodatkowych wynagrodzeń. Określa również podmioty, który będą mogły pełnić funkcję lustratora, i powierza organom administracji państwa kontrolę nad sposobem dysponowania przez spółdzielnie mieszkaniowe środkami publicznymi (art. 38, art. 91 i art. 93 a Prawa spółdzielczego). Projektowana ustawa ma wejść w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa UE.

Poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o płatnościach w ramach systemów wsparcia bezpośredniego **nie jest** projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Akceptował
Wicedyrektor Biura Analiz Sejmowych


Wojciech Arndt