



OGÓLNOPOLSKIE STOWARZYSZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWYCH
ul. Thommee 1 nr 1A, 85- 791 Bydgoszcz
e-mail: oforumcs@gmail.com
NIP: 554-292-20-98
REGON: 341430831
KRS: 0000461690

Bydgoszcz, 2016-02-03

**Pan Andrzej Adamczyk
Minister Infrastruktury
i Budownictwa
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa**

Dotyczy pisma: DM. IV.6304.7.2016.MKS Nk: 5050/16

Szanowny Panie Ministrze

Dziękujemy za uwzględnienie naszego Stowarzyszenia w gronie organizacji zaproszonych do udziału w pracach związanych z opracowaniem projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w ramach uporządkowania kwestii dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej w zakresie wskazanym przez Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniach: sygn. akt P 17/10, sygn. akt S 1/10, sygn. akt K 36/12 oraz sygn. akt K 60/13.

Nasze uwagi i propozycje skonsultowaliśmy z radcą prawnym, którego opinię przesyłamy w załączeniu.

Z wyrazami należnego szacunku
członek Zarządu Stowarzyszenia

dr inż. Krzysztof Mójta

OPINIA

dot. projektu zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 12.01.2016r. opracowanego przez Ministra Infrastruktury i Budownictwa

Proponowana w nowelizacji zmiana art. 3 ust. 1 i ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także dodany ust. 3¹ są zmianami dokonanymi zgodnie z wytycznymi zawartymi w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 05.02.2016r. sygn. akt K 60/13. Wątpliwości mogą w tych zapisach budzić jedynie zapisy, które wymieniając tytuły prawne do lokali w spółdzielni mieszkaniowej pomijają tytuł jakim jest: „spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym”. Co prawda miejsce takie nie jest lokalem wg definicji z art. 2 usm, ale zgodnie z art. 17¹⁹ usm tytuł taki istnieje. Dlatego więc osoba, która posiada spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie może być członkiem spółdzielni.

Nowelizacja zakłada dodanie do art. 3 usm ustępów 6 i 7, w których stwierdza się, że członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą zbycia prawa do lokalu lub rozwiązania umowy o jego budowę, przy czym w przypadku posiadania w danej spółdzielni więcej niż jednego lokalu członkostwo ustaje z chwilą "utruty" wszystkich tytułów prawnych do lokali.

W stosunku do tych regulacji można mieć zastrzeżenia albowiem ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie reguluje kwestii ustania członkostwa. Zagadnienia te określone są w ustawie Prawo spółdzielcze. Brak jest zatem w nowelizacji odniesienia się do Prawa spółdzielczego w tym zakresie. Nie ma bowiem zapisów, które określają w jakiej formie i przez jaki organ następuje stwierdzenie ustania członkostwa w takim przypadku, jak również wskazania procedury odwoławczej.

Poważne wątpliwości budzi również użycie w ust. 7 art. 3 projektu sformułowanie "... utruty wszystkich tytułów ...". Słowo "utrata" jest zupełnie nowym pojęciem, niedookreślonym co do zakresu i treści. Powtarza się ono w art. 2 projektu nowelizacji.

W punkcie 2 projektu zawarto uregulowania dotyczące wkładu mieszkaniowego jaki musi wnieść członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (poprzednikowi), a lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu (art. 11 ust. 2⁵ i 2⁶ usm). W ustępie 2⁵ słusznie zapisano, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu należy dokonać, przed wypłatą uprawnionemu, potrącenia z wkładu mieszkaniowego należności określonych w art. 11 ust. 2² usm, a więc należności Spółdzielni związanych z lokalem, w tym zaległych opłat. Trudno jednak zgodzić się z zapisem ust. 2⁶ projektu, który mówi, że członek zawierający umowę o ustanowienie prawa wnosi wkład mieszkaniowy w kwocie wypłaconej osobie

uprawnionej, a więc również po potrąceniu zaległości z tytułu opłat poprzednika.

Punkty 3 i 4 projektu wynikają z wykonania cytowanego wyżej orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Punkty 5 i 6 projektu określają sposób rozliczenie funduszu remontowego zaewidencjonowanego na danej nieruchomości pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a powstałą na tej nieruchomości wspólnotą mieszkaniową. Zapisy te są słuszne i w końcu położą kres toczącym się procesom sądowym w tym zakresie.

W art. 2 ust.2 projektu zawarto zapis, który mówi, że:

"Jeżeli wspólnota mieszkaniowa powstała przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, do rozliczeń, o których mowa w art. 1 pkt 5 i 6 niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe".

Nie wiadomo o jakie przepisy dotychczasowe chodzi, skoro kwestia związana z rozliczeniem funduszu remontowego pomiędzy spółdzielnią a powstałą wspólnotą mieszkaniową nie była do tej pory uregulowana

Radca prawny

mgr Zenon Mrówczyński

Bydgoszcz

03.02.2016r.