



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

Bydgoszcz, 2021-05-19

**Ministerstwo Rozwoju, Pracy  
i Technologii**  
**Pl. Trzech Krzyży 3/5**  
**00-507 Warszawa**  
e-mail: [sekretariatDM@mrpit.gov.pl](mailto:sekretariatDM@mrpit.gov.pl)

Opinia Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych

Dotyczy: Projektu ustawy z dnia 22 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali.

Członkowie Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych są zaniepokojeni kolejnymi pomysłami w zakresie zmian prawa spółdzielczego. Tym razem jest to opracowany w Ministerstwie Rozwoju, Pracy i Technologii projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali. Projekt opatrzony został szczytnymi hasłami, m.in. wskazującymi na wzmocnienie pozycji członków spółdzielni, usprawnienie funkcjonowania spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, a wprowadzone rozwiązania - wg projektodawcy - mają stworzyć dogodne warunki dla spółdzielni do rozpoczynania inwestycji mieszkaniowych i budowy przystępnych cenowo spółdzielczych mieszkań lokatorskich.

Nie koreluje to jednak z niektórymi z zaproponowanych zmian, jakie znalazły się w przedmiotowym projekcie. O ile pozytywnie ocenić można przywrócenie zebrania przedstawicieli członków w spółdzielniach mieszkaniowych, to przypisanie podejmowania decyzji o wyborze zarządu spółdzielni walnemu zgromadzeniu i wprowadzenie kadencyjności zarządu, niekoniecznie będą miały wpływ na zakładany wzrost aktywności i efektywności w rozwijaniu oferty mieszkaniowej oraz na prawidłowy przebieg procesu inwestycyjnego.

Wybieranie na prezesów spółdzielni często przypadkowych osób, nieznających specyfiki spółdzielczej, na pewno nie wpłynie na rozwijanie oferty mieszkaniowej, a ograniczenie kadencyjności zakłóci dodatkowo ciągłość inwestycji. Natomiast wprowadzenie możliwości głosowania poza posiedzeniem walnego zgromadzenia, bez udziału w dyskusji w trakcie obrad, sprowadzi członkostwo w spółdzielni do technicznego aktu głosowania i spowoduje możliwość działań dezorganizacyjnych, wręcz korupcyjnych. Ponadto, będzie się wiązało z ponoszeniem dodatkowych opłat przez samych członków spółdzielni mieszkaniowych.

Z założeń projektu wynika, że ograniczeniu ulegnie rola rad nadzorczych w spółdzielniach, powszechnie postrzegana jako kluczowa w trzech obszarach, takich jak: powoływanie członków zarządu, ustalenie zasad ich wynagrodzenia i sprawowanie nadzoru (rewizja). Wyeliminowanie jednego z tych obszarów może powodować brak kompetencyjnej spójności i mieć wpływ na niekorzystne decyzje związane z aktualnymi i przyszłymi interesami spółdzielni.

Nie może zostać zaakceptowane proponowane w noweli ustawy umożliwienie wglądu członków spółdzielni do umów zawieranych z osobami trzecimi, zwłaszcza z firmami zewnętrznymi, tj. wykonawcami inwestycji, firmami świadczącymi usługi na rzecz spółdzielni. Zachodzi bowiem obawa, że pozyskane dane mogą zostać wykorzystane w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i na jej szkodę. Powyższe może spowodować, że nikt nie będzie chciał zawierać umów ze spółdzielniami mieszkaniowymi, skoro np. deweloper albo zarządca nieruchomości konkurujący ze spółdzielnią mieszkaniową będzie mógł zwrócić się do członka danej spółdzielni o wydobywanie wszystkich umów, które zawarła ona z osobami trzecimi i poznać stawki, w oparciu o które świadczone są usługi na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. W konsekwencji doprowadzi to do paraliżu w realizowanych przetargach, a spółdzielnie mieszkaniowe, jako jedyne z podmiotów prywatnych, pozbawione zostaną tajemnicy przedsiębiorstwa, które jest niezbędna dla niezakłóconego ich funkcjonowania.

Wprowadzone w tym duchu rozwiązania nie sprawią zatem, że po wprowadzeniu w ustawach spółdzielczych proponowanych zmian uratowany zostanie w odczuciu społeczeństwa „historyczny” program „Mieszkanie Plus”, który obecnie realizowany głównie w formie komercyjnej, z minimalnym udziałem państwa.

Spółdzielnie mieszkaniowe już dawno wyraziły chęć udziału w budowie niedrogich mieszkań o dobrym standardzie, przeznaczonych wyłącznie na wynajem dla osób fizycznych. Działając na zasadzie non profit takie mieszkania mogłyby budować m.in. dzięki pieniądзом z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz gruntom pozyskanych na ten cel od samorządów. A jak wygląda rzeczywistość? Z zaplanowanych na 2019 rok 100 tys. mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus wybudowano niewiele, bo na koniec 2020 roku wybudowano oraz w budowie były w sumie 26 182 mieszkania, w tym 22 958 mieszkań w tzw. części społecznej. Trudno w tej chwili ocenić rządowe oczekiwania. Czy po wprowadzeniu kontrowersyjnego „deweloperskiego” programu „Mieszkanie dla rozwoju” rząd zamierza do programów mieszkaniowych włączyć spółdzielnie mieszkaniowe?

Jeśli tak, to zapewne nie przysłużą się temu zawarte w projekcie propozycje zmian w ustawach spółdzielczych.

Z wyrazami należnego szacunku  
Zarząd Ogólnopolskiego Stowarzyszenia  
Członków Spółdzielni Mieszkaniowych

CZŁONEK ZARZĄDU

Krzysztof Mójta

PREZES ZARZĄDU

Jan Chabowski