

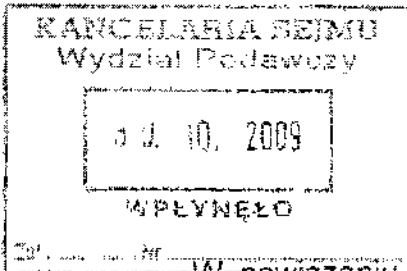
KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl

tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00
tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 29 października 2009 r.



SEKRETARIAT SZEFY KR
WPLYNEŁO

dnia 30.10.2009 200... r.
(pópis)

Pan
LECH CZAPLA
p.o. Szefa
Kancelarii Sejmu

W nawiązaniu do pisma PS-180/09 z dnia 21 października 2009r. i przekazanego Krajowej Radzie Spółdzielczej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Krajowa Rada Spółdzielcza potwierdza zasadność tej inicjatywy ustawodawczej.

Zgłoszony wcześniej do Sejmu rządowy projekt nowelizacji ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 2348) ogranicza się do uwzględnienia w treści projektu ustawy skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008r. (sygn. akt P 16/08) nie uwzględnia natomiast skutków wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 15 lipca 2009r. (sygn. akt K 64/07).

Przedstawiony przez Klub Parlamentarny Platforma Obywatelska projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uwzględnia zmiany wynikające z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (sygn. akt K 64/07), a więc wypełnia lukę prawną istniejącą w projekcie rządowym.

Uważamy za niezbędne aby przedstawiony rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy 2348) oraz poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały przekształcone w jeden projekt ustawy o zmianie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W stosunku do przedstawionego rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielczość mieszkaniowa zgłaszała uwagi na etapie prac przygotowawczych.

Natomiast poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie był przedmiotem naszej opinii.

Pozwalamy sobie przesłać następujące uwagi do projektu ustawy zgłoszonego przez Klub Parlamentarny Platforma Obywatelska.

Proponujemy nadać następujące brzmienie przepisom ustawy:

1) w art. 4

a. ust. 8 otrzymuje brzmienie:

„8. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową, z zastrzeżeniem ust. 9, ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

b. po ust. 8 dodaje się ust. 9 w brzmieniu:

„9. Przepisu ust. 8 zdanie drugie nie stosuje się do opłat niezależnych od spółdzielni.”

2) art. 8³ otrzymuje brzmienie:

„Art. 8³

1. Jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala liczbę części walnego zgromadzenia i zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.

2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

3. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:

1) rady nadzorczej;

2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.

4. Żądanie zwołania walnego zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania i mieć formę umożliwiającą identyfikację osób składających podpisy oraz identyfikację, że podpisy te dotyczą żądania zwołania walnego zgromadzenia.

5. W przypadku wskazanym w ust. 3 walne zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

7. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

8. Walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

9. Do uprawnień części walnego zgromadzenia w szczególności należy:

1) wybieranie członka lub członków rady nadzorczej, jeśli statut tak stanowi;

2) wyrażanie opinii w sprawach dotyczących nieruchomości i członków wchodzących w skład części walnego zgromadzenia.

10. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. Jednakże 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, chyba, że statut stanowi inaczej.

11. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części mają prawo zgłaszać: zarząd, rada nadzorcza i członkowie. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 10 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

12. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 11, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków.

13. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

14. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni.

3) art. 8³ dodać art. 8⁴ w następującym brzmieniu:

„Art. 8⁴

1. Statut może postanowić, że jeżeli ilość członków przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli. W takim wypadku statut powinien określać zasady ustalania liczby przedstawicieli i ich wyboru oraz czas trwania przedstawicielstwa.

2. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli – organami spółdzielni są zebrania grup członkowskich, o których mowa w art. 59 ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

3. Podziału członków na grupy członkowskie dokonuje rada nadzorcza.

Członek ma prawo brać udział tylko w zebraniu jednej grupy członkowskiej. Członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości nie można zaliczyć do różnych grup członkowskich.

4. O czasie, miejscu i porządku obrad zebrania przedstawicieli należy zawiadomić przedstawicieli, wszystkich członków spółdzielni, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, oraz Krajową Radę Spółdzielczą w sposób wskazany w statucie.

5. Członek spółdzielni niebędący przedstawicielem może uczestniczyć w zebraniu przedstawicieli bez prawa głosu.

6. Zebranie przedstawicieli zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

7. Zebranie przedstawicieli, zarząd zwołuje także na żądanie:

- 1) rady nadzorczej,
- 2) przynajmniej jednej dziesiątej liczby członków,
- 3) 1/3 przedstawicieli na zebranie przedstawicieli,
- 4) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków spółdzielni.

8. Żądanie zwołania zebrania przedstawicieli powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania i mieć formę umożliwiającą identyfikację osób składających podpisy oraz identyfikację, że podpisy te dotyczą żądania zwołania zebrania przedstawicieli.

9. W wypadkach wskazanych w ust. 7 zebranie przedstawicieli zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu sześciu tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je rada nadzorcza, związek rewizyjny, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt spółdzielni.

10. Uprawnieni do żądania zwołania zebrania przedstawicieli, w myśl ust. 7, mogą również żądać zamieszczenia oznaczonych spraw, projektów uchwał w porządku jego obrad, pod warunkiem wystąpienia z tym żądaniem w terminie przez statut określonym.

11. Zebranie przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanych do wiadomości członków w terminach i w sposób określonych w statucie.

12. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów w obecności co najmniej połowy uprawnionych do głosowania, chyba że ustawa lub statut stanowią inaczej.

13. Do zebrania przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i statutu o walnych zgromadzeniach.

4) w art. 11 ust. 2¹ otrzymuje brzmienie:

„2¹. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca, zgodnie z postanowieniami statutu, osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.”

5) w art. 11 skreśla się ust. 2².

6) art. 35 ust. 2¹ – skreśla się.

7) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„Art. 48. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym najemcą umowę przeniesienia własności lokalu.

2. Żądanie, o którym mowa w ust. 1 przysługuje osobie, która była najemcą lokalu zakładowego w dacie przejęcia tego budynku przez spółdzielnię. Żądanie to przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym w ust. 1, po uzyskaniu jego zgody.

3. Podstawą do rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokalu na najemcę jest rynkowa wartość lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zasady rozliczeń z tytułu przeniesienia własności lokalu na najemcę, w tym możliwość stosowania bonifikat, powinny być określone uchwałą walnego zgromadzenia.

4. Kaucje mieszkaniowe, o których mowa w art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (Dz. U. Nr 119, poz. 567, z 1996 r. Nr 52, poz. 236, z 1997 r. Nr 6, poz. 32 oraz z 2000 r. Nr 39, poz. 442), podlegają zaliczeniu na poczet należności, o których mowa w ust. 3.

5. Wysokość kaucji mieszkaniowej waloryzuje się proporcjonalnie do wartości rynkowej lokalu.

6. 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.

7. 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.

Uzasadnienie

Proponowane zmiany do ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), mają na celu dostosowanie jej przepisów do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r., sygn. akt K 64/07.

W przywołanym wyroku, Trybunał orzekł, m.in., że:

- art. 4 ust. 8 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji;
- art. 35 ust. 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 32 Konstytucji;
- art. 48 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji.

Trybunał również, na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. Nr 102, poz. 643, z 2000 r. Nr 48, poz. 552 i Nr 53, poz. 638, z 2001 r. Nr 98, poz. 1070, z 2005 r. Nr 169, poz. 1417 oraz z 2009 r. Nr 56, poz. 459), postanowił umorzyć postępowanie w części dotyczącej art. 8³, podkreślając, że „zarzuty zgłoszone w odniesieniu do art. 8³ ust. 1, (...) nie zostały odpowiednio uzasadnione przez wnioskodawcę w kontekście wskazanego wzorca kontroli.”.

Jednocześnie proponujemy dodatkowo zmianę treści art. 11 ust. 2¹ ustawy podstawowej. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 20 kwietnia 2005 r. K 42/2002 stwierdził, że „jeżeli ustawodawca dopuszcza istnienie obok prawa własności innego typu praw podmiotowych, których przedmiotem jest lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, to musi odpowiednio zróżnicować także wysokość świadczeń spełnianych przez ich nabywców.”. Dotychczasowa treść art. 11 ust. 2¹ ustawy powodowała, że członek spółdzielni zwalnający lokal, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo mieszkania po 30 lipca 2007r. otrzymywał wypłatę wartości rynkowej lokalu, a więc ekwiwalentu ustalonego według takiej samej zasady jak członkowi zwalnającemu lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Tym samym przepis ten nie respektuje generalnej zasady wyrażonej przez Trybunał Konstytucyjny o niedopuszczalności stosowania identycznych zasad finansowych dla różnych jakościowo praw majątkowych.

PRZEWODNICZĄCY
ZGROMADZENIA OGÓLNEGO
KRAJOWEJ RADY SPÓŁDZIELCZEJ
Jan Kowalski
dr Jerzy Jankowski

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 16 listopada 2009 r.

Cena 0,30 zł + 22% VAT

