



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Rzecznik Praw Obywatelskich**

Warszawa, 24/01/2008r.

**RPO-557348-V-KD/07**

Pan Cezary Grabarczyk

00-090 Warszawa Tel. centr. 0-22551 77 00  
Al. Solidarności 77 Fax 0-22827 64 53

Minister Infrastruktury

***Szanowny Panie Ministrze***

W związku z uchwaloną w dniu 14 czerwca 2007r. nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonaną ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873), do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływa bardzo wiele skarg od obywateli kwestionujących rozwiązanie przyjęte w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z powołanym przepisem, jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po dniu 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należnej spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowite koszty budowy lokalu (art. 6 ust. 1 ustawy).

Z kolei art. 6 ust. 2 ustawy stanowi, że jeżeli walne zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to zarząd spółdzielni dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

- 1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną spółdzielni bonifikatę;
- 2) kwoty przypadającej na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego;

3) spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal

w ten sposób, że kwoty te zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu. Osoby, których dotyczy powyższe rozliczenie nie dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu aż kwota będąca różnicą pomiędzy sumą kwot wymienioną wyżej a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy przypadających na ten lokal będzie większa od zera.

Jak można przypuszczać unormowania te (nieobjęte żadnym z projektów stanowiących podstawę prac legislacyjnych nad ustawą) mają na celu zrekompensowanie członkom, którzy przekształcili przed dniem wejścia w życie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i ponieśli z tego tytułu większe wydatki niż przewidziane w znowelizowanej ustawie, obciążeń z tego tytułu. Problem polega jednak na tym, iż z powyższego dobrodziejstwa skorzystać mogą wyłącznie osoby, które dokonały przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po dniu 23 kwietnia 2001 r. (jest to data wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w jej pierwotnym brzmieniu). Ustalenie wskazanej daty granicznej w art. 6 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych budzi zdecydowany sprzeciw i krytykę ze strony osób zwracających się do Rzecznika Praw Obywatelskich. W skargach adresowanych do Rzecznika osoby te podnoszą, że również przed 24 kwietnia 2001 r. członkowie spółdzielni mieszkaniowych mogli przekształcać służące im spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na prawo własnościowe, zaś zasady finansowe takich przekształceń, ustalone przez spółdzielnie w oparciu o treść art. 219 Prawa spółdzielczego, również były mniej korzystne niż to przewiduje obecny art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W większości przypadków, ustalone przez spółdzielnie mieszkaniowe do dnia 23 kwietnia 2001 r. warunki finansowe przekształceń wiązały się z koniecznością wniesienia kwoty przewyższającej koszt budowy mieszkania, poniesiony przez spółdzielnię. Wielokrotnie konieczność uiszczenia takich kwot związana była ze znaczącym obciążeniem budżetu domowego, potrzebą zaciągania pożyczek lub kredytów, które w wielu przypadkach skarżący spłacają do dzisiaj.

Piszący podnoszą również okoliczność, że wpłacane przez nich kwoty z tytułu przekształcenia zasilają fundusz remontowy spółdzielni, z którego korzystali wszyscy jej członkowie. Obecnie, w przypadku zastosowania do grupy członków, określonej w art. 6 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwolnienia z obowiązku wpłat na fundusz remontowy aż do momentu całkowitego rozliczenia ze spółdzielnią, można przewidywać, że wysokość opłat na wskazany fundusz w wielu spółdzielniach wzrośnie. Osoby, które dokonały przekształceń przed 24 kwietnia 2001 r. nie tylko nie mogą zatem skorzystać z możliwości umorzenia części należności, określonego w art. 6 ust. 1, albo z rekompensaty poniesionych

kosztów, określonej w art. 6 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale dodatkowo mogą zostać obciążone zwiększonymi opłatami na fundusz remontowy, w związku ze zwolnieniem z obowiązku ponoszenia takich opłat członków, do których wspomniany przepis znajduje zastosowanie. Po raz kolejny więc ciężar finansowy utrzymania zasobów mieszkaniowych całej spółdzielni obciążą głównie tę samą, wskazaną wyżej grupę jej członków.

Zdaniem skarżących przyjęte w art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozwiązania są niesprawiedliwe i sprzeczne z podstawowymi zasadami spółdzielczości, w tym zasadą równych praw i obowiązków członków spółdzielni oraz solidaryzmem spółdzielczym. Bezzasadnie antagonizują społeczność członków spółdzielni mieszkaniowych.

Z informacji posiadanych przez Rzecznika Praw Obywatelskich wynika, że w Ministerstwie Infrastruktury analizowana jest obecnie potrzeba oraz ewentualny zakres kolejnej nowelizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z powyższym, sygnalizując znaczną liczbę skarg dotyczących omówionego problemu oraz jego aspekt społeczny, działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) zwracam się z prośbą o przedstawienie stanowiska Pana Ministra w kwestii zasadności ewentualnej zmiany art. 6 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez zlikwidowanie przewidzianej w tym przepisie cezury czasowej, dotyczącej daty przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

### ***Z poważaniem***

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/ Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich