



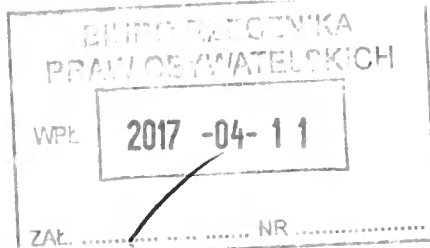
**MINISTER  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA**

RPW/22677/2017 P  
Data: 2017-04-11

Warszawa, dnia 07 kwietnia 2017 r.

DM.5.6304.48.2017.JG.1

NK: 50211/17



Pan  
**Adam Bodnar**  
Rzecznik Praw Obywatelskich

*Szanowny Panie Rzeczniku*

w odpowiedzi na pismo z dnia 6 marca 2017 r. (znak: IV.7210.8.2017.KD) w sprawie zmiany ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.), dalej u.s.m., w celu systemowego uporządkowania sfery spółdzielczości mieszkaniowej, na wstępie chciałbym zapewnić, że kwestie związane z prawidłowym funkcjonowaniem ww. podmiotów pozostają jednym z priorytetowych obszarów działania Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa. Mając na uwadze m.in. powyższy cel, informuję, w dniu 27 września 2016 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia „Narodowego Programu Mieszkaniowego”, dalej NPM. W ramach działań przewidzianych w NPM znajdują się m. in. inicjatywy legislacyjne, mające na celu przeciwdziałanie nieprawidłowościom oraz usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Jedną z inicjatyw legislacyjnych jest *projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw*, opracowany przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, w którym przewidziane zostały, poza obszarami wskazanymi przez Trybunał Konstytucyjny<sup>1</sup>, m. in. zmiany dotyczące lustracji spółdzielni mieszkaniowych (art. 91 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz. U. z 2016 r. poz. 21, dalej u.p.s.) oraz uprawnień ministra właściwego do spraw budownictwa,

<sup>1</sup> 1) w wyroku z dnia 14 lutego 2012 r. (sygn. akt P 17/10), TK stwierdził niezgodność art. 48 ust. 1 u.s.m., z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim przyznaje 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.

2) w wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r. (sygn. akt K 36/12) TK stwierdził niezgodność art. 8 pkt 3 u.s.m. z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu,

3) w wyroku z dnia 5 lutego 2015 r. (sygn. akt K 60/13) TK stwierdził, że:

- art. 3 ust. 1 i 3 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zakresie, w jakim dopuszcza członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej podmiotów, którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu,
- art. 17<sup>1</sup> ust. 6 u.s.m. jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP w zakresie, w jakim do powstania członkostwa spółdzielni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta wymaga spełnienia innych przesłanek niż złożenie przez te osoby deklaracji przystąpienia do spółdzielni,
- art. 19 ust. 2 u.s.m. w związku z art. 16 § 1 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21), dalej u.p.s., w zakresie, w jakim uzależnia skuteczne nabycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu od przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 58 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji,
- art. 26 § 2 u.p.s. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 21 ust. 1 i z art. 31 ust. 3 Konstytucji w zakresie, w jakim nie przewiduje prawa byłego członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje odrębna własność lokalu, do odpowiedniej części funduszu remontowego.

planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa wobec spółdzielni mieszkaniowych (art. 93a u.p.s.). Projektowany przepis art. 91 § 4 u.p.s. zakłada, że w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie będzie mogła być osoba będąca członkiem zarządu spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, głównym księgowym, radcą prawnym lub adwokatem współpracującym ze spółdzielnią. Zakaz ten będzie miał zastosowanie także do innych osób, które podlegają bezpośrednio członkowi zarządu lub likwidatorowi. Rozwiązanie takie zapewni niezależność osoby przeprowadzającej lustrację działalności spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto projekt zakłada zmianę art. 93a u.p.s. Zgodnie z nowym rozwiązaniem minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa uzyska prawo żądania informacji, danych i dokumentów, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem działalności spółdzielni. W przypadku podejrzenia naruszenia prawa przez spółdzielnię mieszkaniową minister będzie mógł wystąpić do właściwego związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, lub do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji. Lustracja przeprowadzana będzie na koszt spółdzielni. Lustracja, o której mowa powyżej, będzie mogła obejmować całość albo część działalności spółdzielni, albo tylko określone zagadnienia. Minister uprawniony będzie do wystąpienia z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku. Związek rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza będzie miała obowiązek wszcząć lustrację w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra. Podmiot przeprowadzający lustrację obowiązany będzie przesłać protokół z czynności lustracyjnych ministrowi.

Odnosząc się w szczególności do poruszonej przez Pana Rzecznika sprawy związanej z funkcjonowaniem najwyższego organu spółdzielni, chciałbym poinformować, że w ramach prac nad *projektem ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw* zdiagnozowany został problem związany ze sposobem liczenia głosów podczas obrad walnego zgromadzenia. Obecnie, zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 9 u.s.m. 9, 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 (...). Informuję natomiast, że zgodnie z regulacjami przyjętymi w projekcie, uchwała będzie podjęta, jeżeli opowie się za nią wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków biorących udział w głosowaniu nad tą uchwałą. W praktyce oznacza to wyjście naprzeciw oczekiwaniom spółdzielców; przy liczeniu głosów będą uwzględnione te osoby, które są obecne podczas głosowania i głosy tych osób będą decydować o wyniku głosowania.

Kolejną zmianą odnoszącą się do przeprowadzania obrad walnego zgromadzenia jest zapewnienie członkom spółdzielni mieszkaniowej możliwości uczestniczenia w obradach walnego zgromadzenia poprzez pełnomocnika (1 pełnomocnik będzie mógł reprezentować jednego członka spółdzielni). Projektowany przepis przewiduje rozwiązanie odmienne od tego, które zostało przyjęte w u.p.s. Zgodnie bowiem z art. 36 § 3 zd. 1 u.p.s. członek może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika, jeżeli ustawa lub statut nie stanowią inaczej. Proponowana zmiana oznacza, że w statucie spółdzielni mieszkaniowej nie będzie można ograniczyć możliwości brania udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Podkreślenia zatem wymaga, że rozwiązania przyjęte w projekcie w powyższym zakresie

przyczynią się do zwiększenia wpływu członków spółdzielni na decyzje podejmowane podczas walnego zgromadzenia.

Informuję, iż ww. projekt w dniu 23 marca 2017 r. został przyjęty przez Stały Komitet Rady Ministrów i został rekomendowany Radzie Ministrów. Treść omawianego projektu dostępna jest pod adresem <http://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12289758>.

Odnosząc się do pozostałych kwestii podniesionych przez Pana Rzecznika i związanych z funkcjonowaniem najwyższego organu spółdzielni chciałbym poinformować, że kolejny instrument odnoszący się do spółdzielni mieszkaniowych, przewidziany w NPM, zakłada kompleksową weryfikację obowiązujących rozwiązań prawnych pod kątem zmian, jakie należy wprowadzić dla zwiększenia aktywności istniejących spółdzielni w realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz szerszego wykorzystania tej formy organizacyjno-prawnej przez nowopowstające podmioty chcące działać w obszarze budownictwa mieszkaniowego, w tym w zakresie realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych (małe spółdzielnie budujące na własne potrzeby członków). Chciałbym zapewnić, że wskazane w piśmie Pana Rzecznika problemy będą przedmiotem analizy, jak również stanowiły będą cenny głos w dyskusji nad zakresem i kierunkiem proponowanych zmian legislacyjnych. Skierowanie projektu założeń projektu ustawy do rozpatrzenia przez Radę Ministrów uzależnione jest od rekomendacji ekspertów, przy czym wstępnie przewidywane jest na II kwartał 2018 r.

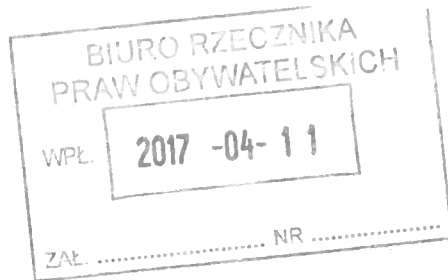
*z pozdrowieniami*

Z upoważnienia  
MINISTRA  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA

Kazimierz Smoliński  
Sekretarz Stanu

DM.5.6304.48.2017.42.1  
NK: 502M/17

MINISTERSTWO  
INFRASTRUKTURY I BUDOWNICTWA  
DEPARTAMENT MIESZKALNICTWA  
00-928 Warszawa, ul. Chałubińskiego 4/6



Biuro Rzecznika Praw  
Obywatelskich  
al. Solidarności 77  
00-090 Warszawa