

Nowe pomysły już w Sejmie

Od listopada 2005 r. wpływają do marszałka Sejmu projekty zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw. Nowe pomysły na funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych zgłosili: Klub Parlamentarny Ligi Polskich Rodzin. (Ta sama grupa posłów - wnioskodawców projektu złożyła 7 listopada 2005 r. w Trybunale Konstytucyjnym wniosek o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją szeregu przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowanych przez Sejm 3 czerwca 2005 r.), Klub Parlamentarny Prawa i Sprawiedliwości, Klub Parlamentarny Platformy Obywatelskiej, Senat RP, (w wersji z 26 kwietnia 2006 r.), Rząd RP (w wersji z 1 czerwca 2006 r.).

W ocenie Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP tylko projekt rządowy nie zawiera rozwiązań szkodliwych dla spółdzielni i jej członków.

Pozostałe cztery projekty proponują zmiany rażąco niekorzystne, zagrażające prawnym i ekonomicznym podstawom działania spółdzielni. Oto niektóre z nich:

- skreśla się przepisy ustalające zasady przekształcania lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i wprowadza zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali nowowytworzonych i z odzysku,
- podstawową formą prawną korzystania z lokalu jest odrębna własność. Niezrozumiałym jest zatem ograniczenie członkom swobody wyboru formy prawnej do użytkownika lokalu,
- zasadniczy sprzeciw budzi próba arbitralnej ingerencji ustawodawcy w zadysponowanie majątkiem spółdzielni mieszkaniowych. Bowiem nowe zasady rozliczeń finansowych z tytułu przekształcania lokatorskich praw na własnościowe miałyby być dokonywane za odpłatnością rzędu kilku czy kilkunastu złotych. Spółdzielnie mają równocześnie utracić przychody z tytułu przekształcania praw lokatorskich na własnościowe,
- stwarza się możliwość przenoszenia własności lokalu na członków, którzy nie uregulują wcześniej zobowiązań finansowych wobec spółdzielni. Propozycja, by wobec zadłużonych członków stosować zabezpieczenie długu hipoteką na odrębnej własności lokalu jest praktycznie uwolnieniem tych członków od spłaty długu. Jak wiadomo, obecne przepisy nie dają możliwości wyeksmitowania dłużnika, a ustanowienie hipoteki nie zapewnia spółdzielni środków na pokrycie zobowiązań finansowych z tytułu dostaw np. wody, ciepła czy wywozu śmieci,

- istotne zastrzeżenia budzi propozycja rozszerzenia administracyjnego nadzoru Ministra Budownictwa nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych wraz z wyposażeniem Ministra w uprawnienia władczono nakazowe w tym zakresie,

- nie znajduje również uzasadnienia ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej i wprowadzania ograniczeń o daleko idącym zakresie oraz ustanawiania norm dla spółdzielni niezgodnych z konstytucyjną zasadą równego traktowania podmiotów zbiorowych (osób prawnych).

Ponadto niektóre zmiany zmierzają do:

- wprowadzenia krótkiego okresu sprawowania mandatu przez wybranych na zebraniach grup członkowskich przedstawicieli na Zebranie; przedstawiciel maksymalnie 1 rok. Osoba, która była przedstawicielem może być wybierana ponownie,

- pracownicy spółdzielni nie mogą wchodzić w skład innych organów spółdzielni niż zarząd,

- przedłużenia do trzech miesięcy okresu wyprzedzenia w jakim spółdzielnia obowiązana jest poinformować użytkowników lokali o podwyżce opłat,

- podwyżka opłat może być kwestionowana na drodze sądowej. Do dnia uprawomocnienia się orzeczenia sądu, kończącego postępowanie w sprawie kwestionowania zasadności podwyżki opłat, osoba kwestionująca podwyżkę opłat uiszcza swoje zobowiązania w dotychczasowej wysokości, a nie tak, jak jest to obecnie - w podwyższonej kwocie. Ciężar udowodnienia zasadności podwyżki został przeniesiony na Spółdzielnię,

- wprowadzenia obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię dla każdej nieruchomości ewidencji wydatków na konserwację, utrzymanie porządku i czystości, dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody, eks-

ploatację dźwigów, podatki, płace, utrzymanie terenów zielonych - obowiązujących członków proporcjonalnie do powierzchni posiadanego lokalu,

- utworzenie przez spółdzielnię odrębnego dla każdej nieruchomości funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na taki fundusz odpowiadają wielkości udziału użytkownika lokalu w nieruchomości wspólnej, w której jest lokal położony. W przypadku uchwalenia tych zmian w ustawie,

- spółdzielnia nie będzie już mogła ustalać w sposób dowolny wysokości wpłat na fundusz remontowy,

- obowiązku spółdzielni ogłoszenia publicznej sprzedaży lokalu (aukcja, przetarg), dla którego wygąsło spółdzielcze lokatorskie prawo celem ustanowienia prawa odrębnej własności tego lokalu,

- rezygnacji z przesłanki wspólnego zamieszkiwania przy dochodzeniu roszczeń przez uprawnione osoby w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania,

- wprowadzenia regulacji zawierających wyodrębnienie i określenie opłat zależnych i niezależnych od spółdzielni. Projekt rządowy za opłaty niezależne rozumie opłaty za dostawę wody, gazu, energii, odbiór ścieków i odpadów. Opłaty te mogą być pobierane przez spółdzielnię tylko w przypadkach, gdy członkowie, właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie mają zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług. Do opłat niezależnych od spółdzielni zalicza się również przypadające na lokal opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu oraz podatek od nieruchomości. Opłaty zależne od spółdzielni wiążą się z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Szereg proponowanych zmian dotychczasowych przepisów także tu nie wymienionych jest wewnętrznie sprzeczna lub zostały już uregulowane w innych ustawach oraz orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego.

Na ostateczne rozwiązanie omawianych tu problemów spółdzielni mieszkaniowych myślę, że nie trzeba nam będzie długo czekać.

MACIEJ SOLARZ