

USTAWA

z dnia 2017 r.

**o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
oraz niektórych innych ustaw**

Art. 1. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. Powierzenie zarządu osobie trzeciej wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wymienionych w ust. 2, prowadzi spółdzielnia.”;

2) w art. 3 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Wysokość wpisowego nie może przekraczać wysokości 1/8 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407, z 2005 r. Nr 157, poz. 1314, z 2015 r. poz. 1240 oraz z 2016 r. poz. 1265, 1986.)”;

3) w art. 4:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal w części proporcjonalnej do powierzchni tego lokalu oraz w

pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Statut spółdzielni określa zasady naliczania opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym szczegółowy katalog elementów stanowiących składniki tych opłat, o których mowa w ust. 4². Opłaty winny być oszacowane w taki sposób, aby ich kalkulacja pokrywała się z udokumentowanymi kosztami w miejscu ich powstania.”;

b) ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:

„1¹. Osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal w części proporcjonalnej do powierzchni tego lokalu oraz w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni z zastrzeżeniem art. 5.”;

c) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Członek spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu, jest obowiązany uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal w części proporcjonalnej do powierzchni tego lokalu oraz w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Statut spółdzielni określa zasady naliczania opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym szczegółowy katalog elementów stanowiących składniki tych opłat, o których mowa w ust. 4².”;

d) po ust. 4¹ dodaje się ust. 4², 4³, 4⁴ oraz 4⁵ w brzmieniu:

„4². Składnikami opłat wnoszonych przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są w szczególności:

- 1) opłaty na wynagrodzenia członków zarządu spółdzielni wraz z kosztami ubezpieczeń społecznych;
- 2) opłaty na wynagrodzenia pracowników oraz osób wykonujących umowy cywilnoprawne na rzecz spółdzielni oraz związane z nimi koszty ubezpieczeń społecznych,
- 3) pozostałe koszty utrzymania administracji spółdzielni;
- 4) wynagrodzenie dla członków rady nadzorczej wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu za udział w posiedzeniach, o których mowa w art. 8² ust. 10;

5) pozostałe koszty związane z działalnością rady nadzorczej.

4³. Składniki opłat, o których mowa w ust. 4², nie mogą obciążać innego konta lub funduszu spółdzielni mieszkaniowej, chyba, że walne zgromadzenie wyrazi na to zgodę.

4⁴. Wysokość wynagrodzenia podstawowego członków zarządu i wszelkie dodatki oraz nagrody im przyznawane są jawne.

4⁵. Spółdzielnia jest zobowiązana składać właścicielom lokali niebędącym jej członkami, roczne sprawozdanie finansowe ze swojej działalności w obrębie nieruchomości, w których znajdują się te lokale.”;

4) w art. 6 po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Różnice z tytułu, o którym mowa w ust. 1 są podawane dla każdej nieruchomości oddzielnie w rocznym sprawozdaniu z działalności finansowej spółdzielni sporządzanym zgodnie z art. 49 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.”;

5) w art. 8 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 - 6 w brzmieniu:

„2. Statut spółdzielni mieszkaniowej zawiera przepisy regulujące stosunki prawne między członkami spółdzielni, a zarządem i innymi organami spółdzielni oraz przepisy regulujące postępowanie zarządu w obszarze gospodarczym określonym na każdy rok przez walne zgromadzenie. Nadzór i kontrolę nad realizacją przepisów ustawy oraz postanowień statutu sprawuje rada nadzorcza.

3. Czynności przekraczające zakres zarządu zwykłego, zarząd spółdzielni podejmuje na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

4. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, zarząd podejmuje działania przekraczające zakres zwykłego zarządu niezwłocznie, z równoczesnym powiadomieniem rady nadzorczej o takim działaniu.

5. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu walne zgromadzenie obowiązane jest zapoznać się z opiniami wszystkich współwłaścicieli.

6. Sąd rejestrowy bada zgodność z prawem zgłoszonego statutu spółdzielni mieszkaniowej, a także jego zmian, zgłoszonych do Krajowego Rejestru Sądowego. Jeżeli zarząd w terminie 3 miesięcy od dnia wydania prawomocnego orzeczenia sądowego stwierdzającego niezgodność postanowień statutu z ustawą, nie doprowadzi do jego zgodności, sąd rejestrowy uprawniony jest do ustanowienia kuratora spółdzielni.”;

6) w art. 8¹:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członek spółdzielni ma prawo do otrzymania kopii dokumentów związanych z działalnością spółdzielni, a w szczególności: kopii statutu, regulaminów, uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, opinii biegłego rewidenta, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, faktur, kalkulacji inwestorskich i powykonawczych, książki obiektu budowlanego i dokumentów do niej wpisanych prowadzonej dla budynku, w którym posiada prawo do lokalu. Członkowi przysługuje także prawo osobistego nieodpłatnego wykonania własnym sprzętem dokumentacji fotograficznej przeglądanych dokumentów oraz sporządzenia notatek w pomieszczeniu spółdzielni.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Koszty przygotowania kopii dokumentów sporządzanych przez spółdzielnię, z wyjątkiem statutu i regulaminów spółdzielni, pokrywa członek spółdzielni, który złożył wniosek o udostępnienie dokumentów, o których mowa w ust. 1. Zarząd, za zgodą rady nadzorczej, w drodze uchwały określa koszt wykonania kopii jednej strony. Osoby niebędące członkami spółdzielni mają prawo otrzymania kopii wszelkich dokumentów związanych z działalnością spółdzielni dotyczącą ich własności po uiszczeniu opłaty ustalonej przez zarząd.” ;

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana prowadzić stronę internetową podzieloną na dwie części: ogólnodostępną oraz udostępnioną wyłącznie członkom spółdzielni.”;

d) po ust. 3 dodaje się ust. 4 – 7 w brzmieniu:

„4. W części ogólnodostępnej strony internetowej udostępniane są w szczególności: statut spółdzielni, regulaminy, informacje dotyczące struktury organizacyjnej spółdzielni, dane adresowe i kontaktowe, skład organów i numer krajowego rejestru sądowego oraz ewidencja i rozliczenia, o których mowa w art. 4 ust. 4¹, zawiadomienia o planowanych przetargach i ich wynikach.

5. W części strony internetowej udostępnionej wyłącznie członkom spółdzielni udostępnia się, obejmujące w szczególności: umowy zawarte ze zleceńbiorcami na wykonanie powierzonych im

usług, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, protokoły lustracji, a także dokumenty, które są przedmiotem obrad walnego zgromadzenia członków, w tym: sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni za miniony rok, sprawozdanie z działalności rady nadzorczej, roczne sprawozdanie z działalności finansowej spółdzielni, projekty uchwał proponowanych do przyjęcia przez walne zgromadzenie oraz listy kandydatów do rady nadzorczej w przypadku wyborów na nową kadencję.

6. Zamieszczenie na stronie internetowej informacji, o których mowa w ust. 4 i 5, jest obowiązkiem zarządu spółdzielni i następuje niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od dnia ich powstania.

7. Dokumenty, które stanowią przedmiot obrad walnego zgromadzenia członków, zarząd publikuje najpóźniej 30 dni przed walnym zgromadzeniem lub jego pierwszą częścią, z zastrzeżeniem dotyczącym projektów uchwał, wniosków i żądań zamieszczenia dodatkowych punktów w porządku obrad złożonych w trybie art. 8¹ ust. 10 i 11, które zarząd publikuje na stronie internetowej spółdzielni najpóźniej w ciągu trzech dni roboczych od ich złożenia. Wnoszone do projektów uchwał poprawki, o których mowa w art. 8³ ust. 12, zarząd publikuje najpóźniej następnego dnia roboczego od ich złożenia.”;

7) w art. 8²:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkowie rady nadzorczej spółdzielni pełnią swoje funkcje społecznie z tym, że statut może przewidywać dietę za udział w posiedzeniach, która jest wypłacana w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może być wyższa od 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”;

b) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. W skład rady nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca: członkiem zarządu spółdzielni, pracownikiem lub prokurentem spółdzielni, pełnomocnikiem spółdzielni, ani osoba bliska wymienionym osobom, a także osoba, która została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub przestępstwo skarbowe. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna lub traci ważność w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w zdaniu pierwszym.”;

c) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Zarząd spółdzielni składa się z 1-3 osób. Liczbę członków zarządu spółdzielni określa statut.”;

d) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Kadencja rady nadzorczej trwa nie dłużej niż 3 lata. Kadencja członka zarządu trwa nie dłużej niż 3 lata. Nie można być członkiem zarządu lub rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje.”;

e) po ust. 4 dodaje się ust. 5 – 21 w brzmieniu:

„5. Członków zarządu powołuje i odwołuje rada nadzorcza. Członkowie zarządu wyłaniani są w drodze otwartego konkursu ofert. Konkurs ogłaszany jest dla każdego członka zarządu oddzielnie. Kandydat na członka zarządu nie musi być członkiem spółdzielni. Kadencja członka zarządu liczona jest od daty jego powołania. Każdy członek zarządu może być odwołany z pełnionej funkcji przed upływem kadencji uchwałą rady nadzorczej. Uchwała ta jest uchwałą zobowiązującą radę nadzorczą do rozwiązania w trybie ustawowym stosunku pracy łączącego odwołanego członka ze spółdzielnią.

6. Informacja o ogłoszeniu konkursu ofert dla kandydatów na członka zarządu zamieszczana jest na stronie internetowej spółdzielni w części ogólnodostępnej. Termin otwarcia ofert i terminy posiedzeń rady nadzorczej w sprawie ustalenia wyników konkursu oraz protokoły posiedzeń ogłaszane są na stronie internetowej spółdzielni w części ogólnodostępnej.

7. Maksymalna wysokość miesięcznego wynagrodzenia członka zarządu, łącznie ze świadczeniami dodatkowymi, nie może przekroczyć sześciokrotności minimalnego wynagrodzenia, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Szczegółowe zasady wynagradzania członków zarządu określa statut spółdzielni.

8. W skład zarządu spółdzielni nie może wchodzić osoba bliska: członka rady nadzorczej, pełnomocnika lub prokurenta spółdzielni, osoby zatrudnionej w spółdzielni na podstawie stosunku pracy lub na podstawie umowy cywilnoprawnej. Osoba, która, została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne lub wykroczenie związane z pełnioną funkcją nie może być członkiem zarządu spółdzielni. Rada nadzorcza odwołuje skazanego prawomocnym wyrokiem członka zarządu i podejmuje czynności związane z powołaniem nowego członka zarządu.

9. Wybory do rady nadzorczej spółdzielni dokonywane są przez walne zgromadzenie w głosowaniu tajnym spośród nieograniczonej liczby kandydatów. Kandydata może zgłosić każdy członek spółdzielni w formie pisemnej. Do zgłoszenia powinna zostać załączona zgoda kandydata.

Zgłoszenie należy złożyć w siedzibie spółdzielni, co najmniej 10 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

10. W wyborach do rady nadzorczej oraz w każdym innym głosowaniu na walnym zgromadzeniu liczy się głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”. W skład rady nadzorczej wchodzi osoby, które w wyborach uzyskały największą liczbę głosów. Statut spółdzielni może przewidywać, że w przypadku zmniejszenia się stanu osobowego rady nadzorczej, funkcję obejmuje osoba o kolejnej liczbie głosów otrzymanych w wyborach do tego organu.

11. Jeśli dwóch lub więcej kandydatów do rady nadzorczej otrzyma taką samą ilość głosów, zarządza się dodatkowe głosowanie w celu wyłonienia jednego z tych kandydatów.

12. Kadencja rady nadzorczej kończy się z chwilą zamknięcia walnego zgromadzenia członków, na którym wybrany został nowy skład organu. Jeśli walne zgromadzenie podzielone jest na części, kadencja rady nadzorczej kończy się z chwilą zamknięcia ostatniej części walnego zgromadzenia. Członek rady nadzorczej powołany w trakcie trwania kadencji kończy swoją kadencję w dniu, w którym upływa kadencja rady.

13. Rada nadzorcza podejmuje uchwały w obecności, co najmniej 2/3 składu rady.

14. Rada nadzorcza oraz każdy z jej członków indywidualnie mają prawo dostępu i wglądu do dokumentacji spółdzielni, a w szczególności do ewidencji, sprawozdań, ksiąg rachunkowych oraz dokumentów, w tym prawo dostępu do dokumentów i informacji związanych ze stanem mienia spółdzielni. Rada nadzorcza, a także każdy z jej członków indywidualnie, może żądać szczegółowych wyjaśnień od zarządu i osób zatrudnionych w spółdzielni na podstawie umowy o pracę lub na podstawie umowy cywilnoprawnej.

15. Dokumenty i wyjaśnienia, o których mowa w ust. 12, zarząd spółdzielni przekazuje radzie nadzorczej lub członkowi rady nadzorczej niezwłocznie, najpóźniej następnego dnia roboczego od wystąpienia z żądaniem, zaś wyjaśnienia w żądanym temacie przekazuje w ciągu 6 dni roboczych od wystąpienia z żądaniem. W wyjątkowych wypadkach, gdy opracowanie wyjaśnień okaże się pracochłonne i termin o którym mowa okaże się niemożliwy do zachowania, zarząd obowiązany jest powiadomić niezwłocznie o tej sytuacji osobę występującą o wyjaśnienia oraz przewodniczącego rady i uzgodnić z nimi termin udzielenia wyjaśnień. Termin ostatecznego udzielenia wyjaśnień nie może być dłuższy niż 30 dni.

16. Rada nadzorcza udostępnia terminarz posiedzeń z porządkiem obrad na stronie internetowej spółdzielni. Czynności kontrolne podejmowane przez radę nadzorczą dotyczą obszaru działalności zarządu spółdzielni, pracowników administracji i pozostałego zakresu działalności spółdzielni. Czynności kontrolne prowadzone są zgodnie z opracowanym planem pracy lub na wniosek zgłoszony, przez co najmniej 10 członków spółdzielni. Z przeprowadzonej kontroli sporządzany

jest protokół, który rada udostępnia na stronie internetowej spółdzielni.

17. Członek spółdzielni może uczestniczyć w posiedzeniach rady nadzorczej w charakterze obserwatora z prawem do złożenia wniosku o udzielenie mu głosu o charakterze doradczym w przedmiocie prowadzonych obrad.

18. Tryb zwoływania posiedzeń organów spółdzielni oraz warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut spółdzielni lub regulaminy tych organów przyjęte uchwałą walnego zgromadzenia. Uchwała walnego zgromadzenia zatwierdzająca statut lub regulaminy oraz wszelkie zmiany w treści tych dokumentów poprzedzona jest konsultacjami z członkami spółdzielni.

19. Projekt zmian w statucie, projekty regulaminów i ich zmian oraz ogłoszenia o konsultacjach zarząd spółdzielni obowiązany jest umieścić na stronie internetowej w części udostępnionej wyłącznie członkom spółdzielni. Projekty udostępniane są do wglądu w siedzibie spółdzielni w okresie 30 dni poprzedzających termin walnego zgromadzenia, na którym dokumenty te będą przedmiotem obrad. Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić o planowanych zmianach oraz ich celu w sposób określony w statucie.

20. Członek zarządu spółdzielni, członek rady nadzorczej, pełnomocnik, prokurent oraz osoba zatrudniona w spółdzielni na podstawie stosunku pracy lub na podstawie umowy cywilnoprawnej, a także osoba bliska którejkolwiek ze wskazanych osób, nie może być członkiem organu związku rewizyjnego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, ani członkiem organu Krajowej Rady Spółdzielczej. Z chwilą dokonania wyboru takiej osoby lub osoby jej bliskiej do organu związku rewizyjnego lub Krajowej Rady Spółdzielczej, ustaje jej członkostwo w radzie albo zarządzie spółdzielni, a stosunek pełnomocnictwa i prokury wygasa, zaś stosunek pracy nawiązany z pracownikiem, ulega rozwiązaniu.

21. Nie może być członkiem rady nadzorczej, zarządu albo likwidatorem, osoba:

- 1) pozostająca w stosunku pracy ze spółdzielnią lub zatrudniona w niej na podstawie umowy cywilnoprawnej;
- 2) będąca pełnomocnikiem lub prokurentem spółdzielni;
- 3) zajmująca się działalnością konkurencyjną wobec spółdzielni, a w szczególności będąca przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną wobec spółdzielni, wspólnikiem, członkiem organu, pracownikiem lub podwykonawcą konkurencyjnej firmy, a także przedsiębiorcą, wspólnikiem, członkiem organu, pracownikiem i podwykonawcą w firmie, którą łączy ze spółdzielnią umowa cywilnoprawna związana z prowadzoną przez tę firmę działalnością gospodarczą;
- 4) skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwo umyślne ścigane z oskarżenia publicznego lub przestępstwo skarbowe.”;

8) po art. 8² dodaje się art. 8^{2a} w brzmieniu:

„Art. 8^{2a}. 1. Członkowie spółdzielni posiadający prawo do lokalu znajdującego się w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię mają prawo organizować się w społeczne grupy inicjatywne składające się, z co najmniej 5 osób.

2. Celem działalności społecznej grupy inicjatywnej jest aktywizacja członków spółdzielni poprzez bezpośredni udział członków grupy w procesie zarządzania nieruchomością obejmującą ich lokale.

3. Grupa inicjatywna działa za pośrednictwem swoich przedstawicieli i jest uprawniona do żądania od zarządu informacji związanych z nieruchomością, w której została powołana oraz do konsultowania z zarządem dotyczących tej nieruchomości planów gospodarczych. Przedstawiciele mają prawo do udziału w pracach komisji przetargowej, jeżeli przedmiotem postępowania przetargowego jest zlecenie usługi związanej z nieruchomością objętą zakresem działania grupy.

4. Członkowie grupy pracują społecznie i za udział w działalności grupy nie pobierają wynagrodzenia.

5. Obszar działania grupy obejmuje nieruchomość, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej społeczna grupa inicjatywna może być powołana w części nieruchomości, jaką stanowi jeden lub kilka budynków mieszkalnych.

6. Powołanie grupy inicjatywnej wymaga pisemnej zgody, co najmniej połowy wszystkich osób posiadających prawo do lokalu znajdującego się w nieruchomości, o której mowa w ust. 5.

7. Grupa inicjatywna jest organem powoływanym uchwałą członków, którzy ją organizują. Uchwała określa obszar działania grupy, jej skład osobowy oraz reprezentujących ją przedstawicieli.

8. Przedstawiciele grupy inicjatywnej zawiadamiają zarząd oraz radę nadzorczą spółdzielni o powołaniu grupy w terminie 7 dni od dnia podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 5 poprzez doręczenie uchwały wraz z pisemną zgodą, o której mowa w ust.6.

9. Rozwiązanie grupy inicjatywnej następuje w wyniku podjęcia uchwały przez walne zgromadzenie lub gdy skład grupy liczy mniej niż 4 osoby.

10. Grupa inicjatywna jest uprawniona do przedstawiania organom spółdzielni mieszczących się w granicach zarządu zwykłego postulatów i wniosków związanych z administracją i eksploatacją nieruchomości objętej zakresem jej działania. Organy spółdzielni są obowiązane do wdrożenia do realizacji bez zbędnej zwłoki przedstawionych przez grupę postulatów. W przypadku zastrzeżeń do ich zasadności organy spółdzielni przedstawiają walnemu zgromadzeniu wnioski o zwolnienie z obowiązku wykonania postulatów grupy inicjatywnej. Uchwała walnego zgromadzenia jest decyzją ostateczną.

11. Zarząd publikuje i na bieżąco aktualizuje wykaz społecznych grup inicjatywnych na stronie internetowej spółdzielni. Wykaz zamieszczany jest w części ogólnodostępnej strony i obejmuje adres nieruchomości, w której grupa została powołana oraz imiona i nazwiska jej przedstawicieli.

12. Zarząd spółdzielni udziela grupom inicjatywnym pomocy prawnej, udostępnia pomieszczenia w celu odbycia zgromadzenia oraz udostępnia tablice ogłoszeniowe znajdujące się w obszarze działania grupy.”;

9) w art. 8³:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w wypadku, kiedy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekracza 1000 osób, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala 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.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1¹ w brzmieniu:

„1¹. Każdy członek spółdzielni może uczestniczyć w pozostałych częściach walnego zgromadzenia. Prawo zabierania głosu mają członkowie, którzy kandydują do organów spółdzielni, złożyli projekty uchwał, zgłosili poprawki do treści projektów uchwał lub wnieśli dodatkowe punkty do porządku obrad walnego zgromadzenia przedstawionego przez zarząd spółdzielni. Członkowie zaliczeni do innej części walnego zgromadzenia nie mają prawa udziału w głosowaniu poza częścią, do której uchwałą rady nadzorczej spółdzielni zostali przydzieleni.”;

c) w ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków.”;

d) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6. O czasie, miejscu i porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego części zawiadamia się wszystkich członków na piśmie, co najmniej 30 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. W terminie tym zarząd udostępnia materiały będące

przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Zawiadomienie wskazuje czas, miejsce, porządek obrad walnego zgromadzenia oraz informację o miejscu, w którym udostępniono materiały będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Zawiadomienie zawiera informację o prawie członka do zapoznania się z materiałami będącymi przedmiotem obrad walnego zgromadzenia, wskazuje miejsce i czas, w którym członek może się z tymi materiałami zapoznać, a także adres dokumentów na stronie internetowej spółdzielni zawierającej materiały będące przedmiotem obrad walnego zgromadzenia.”;

e) po ust. 6 dodaje się ust. 6¹, 6² oraz 6³ w brzmieniu:

„6¹. Posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego części odbywają się w soboty lub niedziele chyba, że walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością 2/3 głosów zdecyduje, że posiedzenia mogą odbywać się również w inne dni tygodnia.

6². Zarząd spółdzielni obowiązany jest zapewnić warunki organizacyjne do sprawnego i prawidłowego prowadzenia obrad walnego zgromadzenia oraz zabezpieczyć wykonanie niezbędnych do sporządzenia protokołów nagrań przy użyciu urządzeń służących do rejestracji obrazu i dźwięku. Protokoły elektroniczne i protokoły pisemne zostają zamieszczone na stronie internetowej w ciągu 14 dni od zakończenia ostatniej części walnego zgromadzenia. Zarząd zabezpiecza oryginały nagrań walnego zgromadzenia i przechowuje je przez 10 lat.

6³. Członkowie spółdzielni uczestniczący w walnym zgromadzeniu mogą na własny użytek, przy użyciu własnych urządzeń rejestrować dźwięk i obraz z przebiegu obrad.”;

f) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

„9. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu. W sprawach dotyczących likwidacji spółdzielni, przeznaczenia mienia 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.”;

g) po ust. 9 dodaje się ust. 9¹ w brzmieniu:

„9¹. Członkami uczestniczącymi w walnym zgromadzeniu są wszyscy członkowie obecni na tym zgromadzeniu, którzy wzięli udział w głosowaniu, niezależnie od tego czy głosowali za, przeciw, czy wstrzymali się od głosu.”;

h) ust. 10 otrzymuje brzmienie:

„10. Projekty uchwał, wnioski i żądania zamieszczenia innych punktów porządku obrad mają prawo składać do porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części: zarząd, rada nadzorcza oraz członkowie spółdzielni, najpóźniej 20 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.”;

i) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Projekt uchwały złożony przez członków spółdzielni musi być poparty, przez co najmniej 10 członków. Zgłoszenie kandydata na członka rady nadzorczej nie może być traktowane, jako zgłoszenie projektu uchwały.”;

j) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

„12. Członek spółdzielni ma prawo zgłaszania poprawek wraz z uzasadnieniem do wszystkich wniesionych projektów uchwał, nie później niż na 5 dni przed rozpoczęciem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.”;

k) ust. 13 otrzymuje brzmienie:

„13. Zarząd przygotowuje wyłącznie pod względem formalnym i w uzgodnieniu z projektodawcą projekty uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków spółdzielni oraz przedkłada je pod głosowanie na walnym zgromadzeniu.”;

l) po ust. 13 dodaje się ust. 14 – 18 w brzmieniu:

„14. Zarząd udostępnia w siedzibie spółdzielni i zamieszcza na stronie internetowej spółdzielni porządek obrad, uwzględniający: złożone w trybie ust. 10 i 11 projekty uchwał, a także zgłoszone dodatkowe punkty porządku obrad, w terminie, co najmniej 14 dni przed walnym zgromadzeniem

lub pierwszą jego częścią.

15. Zarząd zamieszcza na stronie internetowej poprawki do uchwał zgłoszone w trybie ust. 12 nie później niż 3 dni przed walnym zgromadzeniem lub pierwszą jego częścią.

16. Członek spółdzielni ma prawo na wszystkich częściach walnego zgromadzenia osobiście przedstawić uzasadnienie do złożonych przez siebie projektów uchwał lub zgłoszonych poprawek do uchwał. W takim wypadku, niezależnie od uczestnictwa w obradach części walnego zgromadzenia, do której jest przypisany, zgłasza zamiar uczestnictwa w każdej ze wskazanych przez siebie części w terminie, co najmniej 3 dni roboczych przed tą częścią walnego zgromadzenia.

17. Walne zgromadzenie udziela lub odmawia udzielenia absolutorium członkom rady nadzorczej oraz członkom zarządu. Głosowanie w sprawie absolutorium jest tajne. Członek rady nadzorczej, który nie uzyskał absolutorium, zostaje tą decyzją walnego zgromadzenia odwołany z pełnionej funkcji, a jego miejsce zajmuje osoba, która w ostatnich wyborach do rady uzyskała kolejną liczbę głosów. Odmowa udzielenia absolutorium wszystkim członkom rady nadzorczej, powoduje powstanie obowiązku zarządu spółdzielni do zwołania w terminie czterech tygodni od dnia udzielenia odmowy absolutorium, walnego zgromadzania celem wyboru nowej rady nadzorczej.

18. Odmowa udzielenia absolutorium członkowi zarządu spółdzielni stanowi uchwałę walnego zgromadzenia odwołującą członka zarządu z pełnionej funkcji oraz rozwiązującą stosunek pracy łączący go ze spółdzielnią.”;

10) po art. 8³ dodaje się art. 8⁴ w brzmieniu:

„Art. 8⁴. 1. W obradach walnego zgromadzenia odbywanego w częściach członek spółdzielni związany ze spółdzielnią stosunkiem pracy, członek zarządu lub członek rady nadzorczej mają prawo głosować wyłącznie w części walnego zgromadzenia, do której zostali przypisani.

2. Walne zgromadzenie może podejmować uchwały we wszystkich sprawach związanych z działalnością spółdzielni nawet, jeśli zgodnie ze statutem sprawy te były uprzednio rozstrzygane przez inne organy spółdzielni. Uchwała podjęta przez walne zgromadzenie, dotycząca spraw zastrzeżonych zgodnie ze statutem do kompetencji innych organów, jest dla danych organów wiążąca i nie może być przez niezmieniona.

3. Wybrana na walnym zgromadzeniu lub jego części komisja skrutacyjna wykonuje czynności liczenia głosów oddawanych podczas głosowań. Czynności liczenia głosów przez komisję skrutacyjną odbywają się na sali obrad w obecności uczestników obrad. Niezwłocznie po zliczeniu głosów komisja podaje wyniki głosowań do wiadomości uczestników walnego zgromadzenia lub

uczestników obrad jego części, a protokół z pracy komisji przekazuje przewodniczącemu prezydium celem dołączenia do protokołu obrad.

4. Wejście w spór prawny członka spółdzielni mieszkaniowej z jej organami, lub członkami tych organów, pełnomocnikiem spółdzielni lub jej pracownikiem nie może być przyczyną pozbawienia go członkostwa w spółdzielni.

5. Spór prawny pomiędzy członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a członkiem jej organu, nie może być finansowany ze środków spółdzielni.

6. Uczestnicy walnego zgromadzenia mogą zgłosić wniosek formalny o skróceniu prezentacji każdego sprawozdania, do co najwyżej 20 minut. Ograniczenie czasu prezentacji sprawozdań nie może dotyczyć ograniczenia czasu debaty rozpatrującej przedstawiane w sprawozdaniu sprawy.

7. Każdy uczestnik walnego zgromadzenia ma równe prawo do zabierania głosu, z zastrzeżeniem art. 8³ ust. 1¹. Głos jest udzielany według kolejności zgłoszeń do prezydium walnego zgromadzenia. Listę zgłoszeń mówców załącza się do protokołu walnego zgromadzenia. Przedstawicielom Krajowej Rady Spółdzielczości i związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych, w której spółdzielnia jest zrzeszona, głos, na ich wniosek, udzielany jest po zakończeniu dyskusji w danym punkcie obrad.

8. Członkowie zarządu spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej mają prawo do korzystania na własny koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta w czasie obrad walnego zgromadzenia. Osoby, z których pomocy korzystają zarząd i rada nadzorcza, nie są uprawnione do zabierania głosu w obradach walnego zgromadzenia.”

11) po dodanym art. 8⁴ dodaje się art. 8⁵ w brzmieniu:

„Art. 8⁵. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny w skarżeniu uchwał i działań organów spółdzielni przed sądami powszechnymi, jeżeli naruszają one prawo lub statut spółdzielni. Interes prawny w skarżeniu uchwał i działań spółdzielni przysługuje również właścicielowi lokalu wyodrębnionego, uprawnionemu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, którzy nie są członkami spółdzielni, jeśli naruszają one ich prawo wykonywania własności lub stanowią ingerencję w jego własność.”;

12) art. 24¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 24¹. 1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność, co najmniej połowy ogólnej liczby lokali tej nieruchomości, po upływie 3 miesięcy od dnia wyodrębnienia, co najmniej połowy ogólnej liczby

lokali stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali chyba, że podjęta zostanie uchwała, o której mowa w ust. 2.

2. W terminie miesiąca od dnia wyodrębnienia, co najmniej połowy ogólnej liczby lokali, większość właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według ogólnej liczby lokali w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy niniejszej ustawy. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i art. 32 ustawy o własności lokali.

3. Spółdzielnia w terminie 7 dni od dnia wyodrębnienia własności, co najmniej połowy lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zawiadamia o tym na piśmie właścicieli lokali w tej nieruchomości.

4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 6 miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego, w którym powstała wspólnota mieszkaniowa rozlicza z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa wpływy i wydatki funduszu remontowego od momentu jego powstania oraz pozostałe nakłady poczynione na remonty tej nieruchomości.”;

13) po art. 24¹ dodaje się art. 24² w brzmieniu:

„Art. 24². 1. Na wniosek, co najmniej 20% właścicieli lokali stanowiących odrębną własność znajdujących się w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zarząd, w terminie miesiąca, ma obowiązek zwołać zebranie, na którym może zostać podjęta uchwała, że w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali stanowiących odrębną własność znajdujących się w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

3. Przepisy art. 24¹ ust. 4 i ust. 5 stosuje się odpowiednio.”;

14) uchyla się art. 26,

15) uchyla się art. 27,

16) art. 27¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 27¹. Przepisy art. 18–22, art. 23 ust. 2 i art. 24 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.”;

17) art. 27³ otrzymuje brzmienie:

„Art. 27³. 1. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni zobowiązanym na podstawie prawa:

1) dopuszcza do tego, że zostają naruszone zapisy niniejszej ustawy, w szczególności art. 8¹ ust. 1, art. 8³ ust. 6, ust. 6¹, ust. 6² oraz ust. 13, art. 24¹ ust. 3 oraz ust. 5;

2) nie wypełnia obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej, o którym mowa w art. 8¹ ust. 3 lub nie wypełnia obowiązku, o którym mowa w art. 8¹ ust. 6 lub ust. 7;

3) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art.10 ust.3, albo w art. 18 ust.4;

4) nie poddaje spółdzielni lustracji, nie udziela wyjaśnień lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień lustratorowi, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów, nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji, nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni

- podlega karze grzywny nie niższej niż 5 tysięcy złotych.

2. Kto będąc członkiem zarządu lub rady nadzorczej, pełnomocnikiem albo likwidatorem swoim działaniem doprowadzi do szkody, którą poniosła spółdzielnia, jej członkowie lub osoby posiadające prawa do lokali zarządzanych i nadzorowanych przez organy spółdzielni, odpowiada swoim osobistym majątkiem za jej naprawienie. Roszczenie o naprawienie szkody przysługuje spółdzielni, każdemu członkowi spółdzielni oraz posiadaczowi prawa do lokalu zarządzanego przez spółdzielnię.

3. Złożenie pozwu w trybie art. 27³ pkt 2 podlega opłacie sądowej w wysokości 30 zł.”;

18) Art. 27⁴ otrzymuje brzmienie:

„Art. 27⁴. W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27³, orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu karnego.”;

19) Po art. 27⁴ dodaje się art. 27⁵ w brzmieniu:

„Art. 27⁵. 1. Kto działając w imieniu spółdzielni mieszkaniowej uchyla się od wykonania prawomocnego wyroku sądu dotyczącego działalności spółdzielni, podlega karze grzywny nie mniejszej niż 5 tysięcy złotych.

2. Kara, o której mowa w ust. 2 nie może być pokrywana ze środków spółdzielni.”;

20) w art. 44:

a) ust. 1¹ otrzymuje brzmienie:

„1¹. W przypadku podziału należącej do spółdzielni nieruchomości, która w chwili wejścia w życie niniejszej ustawy obciążona była hipoteką, jeżeli członek spółdzielni na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje w tej nieruchomości przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, hipoteka łączna nie powstaje. Jeżeli członek spółdzielni na rzecz, którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych, z zastrzeżeniem art. 45 ust. 1.”;

b) ust. 2¹ otrzymuje brzmienie:

„2¹. Dokonanie podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1¹, powoduje wygaśnięcie hipoteki obciążającej nieruchomość w dniu wejścia w życie ustawy, jeżeli hipoteka ta zabezpieczała kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby innej nieruchomości. W celu zabezpieczenia kredytu zabezpieczonego poprzednio hipoteką, która wygasła, spółdzielnia niezwłocznie obciąża hipoteką tę nieruchomość na potrzeby, której przeznaczone zostały środki pochodzące z tego kredytu lub inną nieruchomość, o której mowa w art. 40.”;

c) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przepisy ust 1¹ i 2¹ stosuje się odpowiednio w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w nieruchomości położonej na gruncie, którego spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym.”;

21) art. 48 otrzymuje brzmienie:

„Art. 48. 1. Na pisemne żądanie najemcy spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejściem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z nim umowę przeniesienia własności lokalu, po dokonaniu przez niego:

1) spłaty zadłużenia z tytułu świadczeń wynikających z umowy najmu lokalu;

2) wpłaty wkładu budowlanego:

a) wynoszącego 5% wartości odtworzeniowej lokalu obliczanej w oparciu o wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych ogłaszany przez wojewodów na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.), jeśli spółdzielnia mieszkaniowa nabyła budynek nieodpłatnie,

b) stanowiącego kwotę określoną przez zarząd spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, wynikającą ze zwaloryzowanej według wartości rynkowej ceny nabycia budynku w przypadku, gdy spółdzielnia nabyła budynek odpłatnie. Walne zgromadzenie może podjąć uchwałę o zasadach udzielania i wysokości bonifikaty od kwoty, o której mowa wyżej.

2. Wpłaty, o których mowa w ust. 1 pkt 2) lit a) i b), spółdzielnia mieszkaniowa ewidencjonuje na koncie funduszu remontowego nieruchomości, w której znajduje się lokal przenoszony w odrębną własność.”

3. Żądanie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje również osobie bliskiej w stosunku do najemcy, o którym mowa w ust. 1. Roszczenie to podlega dziedziczeniu.”

4. Kaucję mieszkaniową zaliczaną na poczet wkładu budowlanego, waloryzuje się wskaźnikiem liczonym, jako iloraz wniesionej kaucji i średniej płacy w roku, w którym kaucja została uiszczona. Kwota zwaloryzowanej kaucji stanowi iloczyn wskaźnika waloryzującego i średniej płacy w roku poprzedzającym umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu. W przypadku, gdy tak zwaloryzowana kaucja jest wyższa niż wkład budowlany przewidziany do zapłaty, zwaloryzowaną nadwyżkę spółdzielnia mieszkaniowa zwraca najemcy.”

5. 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.”

6. 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.”;

22) dotychczasową treść art. 49¹ oznacza się, jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Wniesienie pozwu w sytuacji, o której mowa w ust. 1, podlega opłacie sądowej w wysokości 30 zł.”;

Art. 2. W ustawie z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 24 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z przepisami ustawy lub dobrymi obyczajami. Przyczyną wykluczenia nie może być wykonywanie przez członka spółdzielni uprawnień wynikających z treści art. 3 niniejszej ustawy.”;

2) art. 45 § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Rada składa się, co najmniej z trzech członków wybranych stosownie do postanowień statutu przez walne zgromadzenie, zebranie przedstawicieli lub zebrania grup członkowskich z zastrzeżeniem art. 8² ust. 9, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.”;

3) art. 49 § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, wybiera i odwołuje, stosownie do postanowień statutu, rada lub walne zgromadzenie z zastrzeżeniem art. 8² ust. 5, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.”;

4) w art. 91 po § 4 dodaje się § 4¹ w brzmieniu:

„§ 4¹. Funkcji lustratora spółdzielni mieszkaniowej nie może pełnić osoba będąca członkiem zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej. Krajowa Rada Spółdzielcza udostępni na swojej stronie rejestr osób, które uzyskały uprawnienia lustracyjne.”;

5) art. 93a otrzymuje brzmienie:

„Art. 93a § 1. Minister właściwy do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i działalności spółdzielni mieszkaniowych, niezbędnych do dokonywania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni. Organ ten nadzoruje również sposób wydatkowania środków publicznych pozyskiwanych przez spółdzielnie mieszkaniowe na wsparcie realizowanych przez nie inwestycji i innych projektów gospodarczych.

§ 2. W przypadku pozyskania informacji o naruszeniu prawa przez spółdzielnię mieszkaniową:

- 1) w zakresie działalności bieżącej - minister występuje do właściwego urzędu państwowego z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli;
- 2) w zakresie sposobu wydatkowania przyznanych spółdzielni środków publicznych - minister występuje do Najwyższej Izby Kontroli z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli.

§ 3. Kontrolę, o której mowa w § 2, właściwy urząd państwowy lub Najwyższa Izba Kontroli mają obowiązek wszcząć w ciągu 30 dni od dnia otrzymania wniosku ministra.

§ 4. Podmiot przeprowadzający kontrolę obowiązany jest przesłać protokół kontroli spółdzielni oraz ministrowi wraz z wnioskami.

§ 5. W przypadku niewykonania przez spółdzielnię mieszkaniową wniosków z przeprowadzonej kontroli minister nakazuje jej uwzględnienie tych wniosków w terminie 3 miesięcy.

§ 6. Jeżeli zarząd nie wykona wniosków z przeprowadzonej kontroli w terminie, o którym mowa w § 5, minister składa wniosek o ustanowienie kuratora spółdzielni do właściwego sądu.”;

Art. 3. W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 204 uchyla się ust. 5;
- 2) w art. 208 uchyla się ust. 4.

Art. 4. 1. Spółdzielnie dokonają zmian w statutach w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. W ciągu 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy zostaną przeprowadzone wybory członków zarządu spółdzielni.

3. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. W razie sprzeczności postanowień statutu z postanowieniami niniejszej ustawy, stosuje się

przepisy ustawy. Jeśli spółdzielnie nie zgłoszą nowych statutów do rejestracji w ciągu roku od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy niniejszej ustawy obowiązują wprost, a postanowienia statutu sprzeczne z ustawą tracą swoją moc.

4. W przypadku, gdy spółdzielnia nie zgłosi do rejestracji nowego statutu w ciągu 30 dni od zatwierdzenia go przez walne zgromadzenie, z upływem dwóch miesięcy od tego terminu traci ważność dotychczasowy statut, a uprawnienia członków zarządu i rady nadzorczej do zarządzania spółdzielnią tracą moc. W ciągu 30 dni od dnia wygaśnięcia statutu przewodniczący rady nadzorczej zobowiązany jest do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia członków celem przeprowadzenia wyborów nowej rady nadzorczej, która powierza zarządzanie spółdzielnią do czasu wyboru zarządu spółdzielni nowo powołanemu przewodniczącemu rady.

5. Niedopełnienie przez przewodniczącego rady nadzorczej obowiązku wynikającego z ust. 4 zdanie drugie, podlega karze grzywny nie niższej niż 5 tysięcy złotych.

6. Jeśli organy spółdzielni nie zachowają terminów określonych w ust. 3 i 4, członek spółdzielni może zwrócić się do sądu rejestrowego z wnioskiem o ich wyegzekwowanie. Wniosek ten jest wolny od opłat.”.

Art. 5. Ustawa wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia.

UZASADNIENIE

I. Potrzeba i cel wydania ustawy

Genezą niniejszej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są poniższe przesłanki:

- szybkie tempo przemian społeczno – gospodarczych, które sprawia, że obecna ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r., mimo licznych nowelizacji, potrzebuje zasadniczych zmian o charakterze systemowym;
- kryteria zmian dyktuje doświadczenie członków spółdzielni oraz praktyka funkcjonowania spółdzielni, która na przestrzeni czasu ujawniła, iż mechanizmy zarządzania mieniem spółdzielni nie są wystarczające dla pełnej ochrony praw członków spółdzielni wynikających z prawa własności;
- chęć zapewnienia pełnej transparentności wszelkich działań podejmowanych przez spółdzielnię, zarówno, jeśli chodzi o zarządzanie mieniem spółdzielni, jak i tryb wyborów organów spółdzielni, aż po procedurę organizacji walnych zgromadzeń oraz głosowania, których celem jest wyeliminowanie niejasności, sporów, a w dalszej kolejności postępowań sądowych, które podważają wzajemne zaufanie – czyli podstawy, na której powinna opierać się spółdzielnia.

Celem nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych jest uszczegółowienie lub rozszerzenie obowiązujących przepisów, a także zmiana tych przepisów funkcjonujących w obrocie prawnym, które na przestrzeni lat z powodu zmieniających się warunków społeczno - gospodarczych uległy dezaktualizacji lub ich treść normatywna okazała się na tyle niedookreślona, że ich obejście pozwala na ukryte zachowania patologiczne w systemie zarządzania majątkiem członków spółdzielni. Zjawisko to wykazuje niestety tendencje wzrostowe, o czym świadczy fakt podnoszenia problemu nieszczelności obowiązujących norm prawnych przez media oraz orzeczenia sądowe z wyrokami Trybunału Konstytucyjnego i uchwałami Sądu Najwyższego włącznie.

Wprowadzenie nowych uregulowań w konsekwencji prowadzić będzie do poprawy standardów w relacjach między organami spółdzielni, a członkiem spółdzielni, który de facto, jako właściciel spółdzielczego mienia jest podmiotem norm prawnych określających zasady funkcjonowania polskiej spółdzielczości. Projekt ustawy ma na celu wsparcie rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce oraz wykształcenie społecznego przekonania, że spółdzielnie mieszkaniowe są jedną z lepszych form zrzeszania się społeczeństwa w celu zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych.

II. Stan aktualny

Przedstawiając rzeczywisty stan w zakresie, który ma być przedmiotem unormowania, nadmienić należy, że genezą ruchu spółdzielczego były i są gospodarcze i społeczne potrzeby środowisk o niskich dochodach, a podstawą spółdzielczej tożsamości są zasady:

- dobrowolnego i otwartego członkostwa,
- demokratycznej kontroli członkowskiej,
- ekonomicznego uczestnictwa członków,
- autonomii i niezależności,
- kształcenia, szkolenia i informacji,
- współpracy między spółdzielniami,
- troski o społeczność lokalną.

Wskazane wartości, mimo że w obowiązującej ustawie w dużej mierze zostały uwzględnione, to na skutek podstawowego mankamentu, jakim jest brak przepisów o sankcjach, zostały zniekształcone poprzez nieprawidłowości związane z zarządzaniem majątkiem spółdzielni, który stanowi prywatną własność jej członków. Podstawą rynkowej ekonomii jest konkurencja i to zasady konkurencyjności winny stanowić o wyborze zarządcy. Dlatego między innymi projekt przewiduje kadencyjność członków zarządu likwidując w ten sposób piastowanie stanowiska w zarządzie spółdzielni często niemal dożywotnio. Zakorzenione od lat, wdrożone jeszcze w dawnym systemie politycznym destrukcyjne metody kształtowania świadomości, pozwalają łagodnym okiem patrzeć na objawy różnego rodzaju aberracji w postaci łamania prawa.

Wskutek pobłażliwości legislacyjnej w sprawie łamania prawa, a także wyeksponowanie ponad niezbędne potrzeby hegemoni organu statutowego, jakim jest zarząd spółdzielni mieszkaniowej pojawił się stan faktyczny, w którym członek spółdzielni stawiany jest w roli przedmiotu. Przepisy proponowane w niniejszym projekcie zmian w ustawie, obok uściślenia i uzupełnienia istniejących przepisów zmierzają między innymi do wprowadzenia sankcji za łamanie prawa, co w efekcie winno doprowadzić do upodmiotowienia roli członka spółdzielni.

Na podkreślenie zasługuje pogląd wyrażony w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 25 lutego 1999 r. (sygn. K 23/98, OTK ZU nr 2/1999, poz. 25), że „(...) **ochrona własności spółdzielni, jako własności grupowej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługującym członkom.**” Oznacza to, że Trybunał Konstytucyjny zauważył, iż to członek spółdzielni jest podmiotem, dzięki któremu spółdzielnia istnieje i funkcjonuje w przestrzeni społecznej i gospodarczej.

W obecnym stanie prawnym trudno o realizację wskazanych wyżej spółdzielczych wartości i

ochronę praw członków. Nieklarowność części przepisów oraz brak norm karnych prowadzi do stanu, w którym:

a) prawo do demokratycznej kontroli członkowskiej blokowane jest przez ograniczanie dostępu do materiałów źródłowych poprzez stanowienie wewnętrznych aktów prawnych spółdzielni, podejmowanych najczęściej przez zarządy, w celu uprzedmiotowienia członków spółdzielni. Wynikiem takich praktyk jest ograniczenie możliwości bezpośredniej bieżącej kontroli przepływów finansowych spółdzielni przez zainteresowanego członka. Najbardziej jaskrawym przykładem skutków braku transparentności w procesie zarządzania spółdzielczym majątkiem są ostatnio Spółdzielnia Mieszkaniowa „ŚRÓDMIEŚCIE” w upadłości likwidacyjnej w Łodzi, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej w Warszawie oraz krytyczna sytuacja w Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w Warszawie.

b) ekonomiczne uczestnictwo członków spółdzielni w procesie gospodarowania własnym majątkiem sprowadzone zostało wyłącznie do czynności pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, bez możliwości skutecznego wpływu członka spółdzielni na proces planowania jej rozwoju. Dodać przy tym należy, że organ kontrolny, jakim jest rada nadzorcza spółdzielni bardzo często nie spełnia roli, do jakiej został powołany. W efekcie sytuacja taka kończy się często niekontrolowanym wyprowadzaniem funduszy spółdzielczych poza jej struktury, oczywiście ze szkodą dla członków spółdzielni, których środki finansowe są podstawowym źródłem zasilającym te fundusze. Znane są przypadki likwidacji spółdzielni mieszkaniowych na skutek roztrwonienia majątku spółdzielców w wyniku niekontrolowanej dominacji zarządu spółdzielni i bezwolnej niefrasobliwości członków rady nadzorczej.

c) permanentnie łamana jest zasada autonomii i niezależności członków spółdzielni poprzez utrwalanie ekonomicznego dyktatu firm, które z potrzeb gospodarczych spółdzielni mieszkaniowej ustanowiły sobie jedyne źródło utrzymania. Za zgodą członków zarządu spółdzielni ustalane są warunki ekonomiczne usług świadczonych na rzecz spółdzielni, którym muszą podporządkować się wszyscy współwłaściciele spółdzielczych nieruchomości, a także osoby, których nieruchomości uzyskały status odrębnej własności lokalu.

d) permanentnie naruszane jest przez zarządy prawo członka spółdzielni do rzetelnej informacji. Metodą jest ograniczanie lub podawanie członkom spółdzielni wybiórczego przekazu za pośrednictwem wewnętrznych środków komunikacji bez podania faktycznych dokumentów w sprawie. Wynikiem takich praktyk jest kształtowanie niezgodnej ze stanem faktycznym świadomości członków spółdzielni. Na podstawie ograniczania informacji lub fałszowania przekazu zarządy uzyskują pozytywną ocenę podejmowanych działań skutkujących w efekcie procesem pogłębiania się patologicznych form w zarządzaniu spółdzielczym majątkiem. Takim działaniom

winny przeciwdziałać przepisy wprowadzające zasadę obligatoryjnego umieszczania źródłowych dokumentów na stronie internetowej spółdzielni.

e) nie istnieje praktycznie w spółdzielniach mieszkaniowych jakakolwiek forma powszechnego kształtowania wiedzy z zakresu prawa spółdzielczego, a jeśli już, to wiedzę taką podaje się w formie i zakresie służącym intencjom członków zarządu spółdzielni, często niezgodnych z interesem członków spółdzielni. Na szkolenia wyższego stopnia delegowane są zwykle osoby z bezpośredniego otoczenia zarządu oraz z otoczenia stałych, zmieniających się cyklicznie członków rady nadzorczej. Takie postępowanie zawęży grono osób dysponujących właściwą wiedzą o zarządzaniu spółdzielnią.

f) w spółdzielniach mieszkaniowych trudno zauważyć proces integracji środowisk spółdzielczych. Nie może, bowiem być mowy o integracji w spółdzielni, w której spółdzielcze osiedla oddalone są od siebie często o kilka, a nawet kilkanaście kilometrów, a w osiedlowych skupiskach prowadzi się politykę ograniczania lub wręcz zwalczania inicjatywy społecznej w szczególności tej, której celem jest podnoszenie poziomu wiedzy środowiska w zakresie prawa spółdzielczego przez świadomych swoich praw członków spółdzielni.

g) na skutek ograniczania informacji o realizowanych i planowanych procesach gospodarczych nie może być mowy o spółdzielczym solidaryzmie, szczególnie, gdy interesy różnych osiedli mieszkaniowych są rozbieżne i w efekcie rodzą konflikty. Fakt ten wykorzystywany jest od dawna przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych, wcześniej na zebraniach grup członkowskich, a obecnie podczas obrad walnego zgromadzenia członków rozproszonych podziałem tego organu na uznaniową liczbę części.

h) kontakty oraz swobodna konkurencja rynkowa między spółdzielniami jest bardzo utrudniona, z uwagi na fakt, że w danym mieście istnieje często tylko jedna spółdzielnia. W ocenie projektodawców niniejszej nowelizacji, brak konkurencji i możliwości porównania kosztów i modelu zarządzania w konkurujących ze sobą spółdzielniach powoduje przekonanie, że panaceum na złą sytuację stanowią wspólnoty mieszkaniowe. Z tego punktu widzenia należy uwzględnić zdaniem projektodawców swobodę wyboru zarządcy, a wybór winien należeć do członków spółdzielni poprzez akceptację na walnym zgromadzeniu. Z tego punktu widzenia działać winna rynkowa zasada konkurencyjności.

Przedstawiony wyżej, z konieczności ograniczony obraz nieprawidłowości polskiej spółdzielczości mieszkaniowej wskazuje wyraźnie na nagłą potrzebę doprecyzowania, rozszerzenia lub uzupełnienia przepisów zawartych w dotychczasowej ustawie w celu upodmiotowienia członków spółdzielni. Zaznaczyć należy, że istnienie spółdzielni mieszkaniowej uzależnione jest nie tylko od faktu jej powołania, ale przede wszystkim od faktu, że jej byt musi być

gwarantowany nakładami finansowymi ponoszonymi przez jej członków. Jest to zasadnicza różnica w odróżnieniu np. od spółdzielni pracy, w której koszty funkcjonowania pokrywane są środkami pochodzącymi ze sprzedaży produktu wytworzonego przez członków spółdzielni. W spółdzielni mieszkaniowej musi zatem zostać w zasadniczy sposób uwzględniona różnica w kształtowaniu relacji między zarządem spółdzielni, a jej członkami.

Kolejnym aspektem działalności spółdzielni mieszkaniowych jest konieczność skrupulatnej kontroli sposobu wydatkowania prywatnych środków finansowych przeznaczanych przez członków spółdzielni mieszkaniowej na jej utrzymanie. Na uwagę zasługuje zdanie Sądu Najwyższego podjęte w składzie 7 sędziów, przedstawione w uchwale z dnia 13 sierpnia 2013 r. (sygn. III CZP 21/13), cytat: „(...) kontrola sprawowana w ramach rocznych sprawozdań finansowych, czy okresowych lustracji spółdzielni, jest z reguły kontrolą następczą, prowadzoną *ex post*. Istotnym warunkiem wykonywania realnej kontroli przez spółdzielców jest m. in. posiadanie pełnej informacji o gospodarowaniu majątkiem spółdzielni, w tym o wydawaniu środków z tego majątku. Przewidziane w art. 8¹ ust. 1 u.s.m. uprawnienie członka spółdzielni do udostępniania mu kopii określonych dokumentów związanych z jej działalnością trzeba, więc traktować, jako instrumentarium umożliwiające zdobycie podstawowej wiedzy o działaniach organów spółdzielni, a przede wszystkim zarządu, który ma przemożny wpływ na działalność całej spółdzielni. (...)”.

Ustawowym organem powołanym do sprawowania kontroli w imieniu członków spółdzielni jest rada nadzorcza. Tymczasem w praktyce spółdzielczej coraz częściej obserwowane są sytuacje, w których rada nadzorcza, jako organ spółdzielni nie spełnia należycie roli, do jakiej została powołana. Dlatego niniejsza nowelizacja ustawy przewiduje zwiększenie kompetencji indywidualnych członków rady nadzorczej oraz nadaje członkom spółdzielni uprawnienia do bezpośredniej obserwacji pracy tego organu.

III. Proponowane zmiany.

Projektodawcy proponują zmianę ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. w następujących jej przepisach:

1) art. 1 ust. 3

Przepis wprowadza zasadę, że zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, a powierzenie zarządu osobie trzeciej wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów. Zmiana ta powinna zapobiec stosowanym przez organy spółdzielni mieszkaniowych praktykami cedowania procesu

administrowania i zarządzania majątkiem spółdzielni na osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą lub spółki, co w efekcie prowadzi do wyprowadzania środków budżetowych spółdzielni poza jej struktury i wyklucza możliwość kontroli tej części działalności przez członków spółdzielni, biegłych rewidentów oraz lustratorów. Wprowadzony przepis zabrania stosowania takich praktyk.

2) art. 3 ust. 4

W obecnym brzmieniu art. 3 ust. 4 kwota wpisowego określona została, jako maksymalnie 1/4 wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. Celem wykluczenia sytuacji, w których wysokość wpisowego stanie się powodem rezygnacji ze składania deklaracji członkowskich przez osoby dysponujące skromnym uposażeniem proponuje się ustalenie wpisowego na poziomie nieprzekraczającym 1/8 minimalnego wynagrodzenia,

3) art. 4

a) ust. 1, 1¹ i 2

Przepis art. 4 ust. 1, 1¹ i 2 ustawy określa warunki finansowe jakie członek spółdzielni jest obowiązany spełniać. Celem tych zmian jest uszczegółowienie zasad naliczania opłat, które wnoszone są przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania spółdzielczych nieruchomości. Przepisy stanowią, że statut spółdzielni określa zasady naliczania opłat na poczet kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w tym szczegółowy katalog elementów stanowiących składniki tych opłat.

b) dodany ust. 4², 4³ i 4⁴

W dodawanym ust. 4² wyszczególnione zostały składniki opłat wnoszonych przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości zaś ust. 4⁴ stanowi o jawności wynagrodzenia członków zarządu i przyznawanych nagród, co prowadzi do transparentności wydatków spółdzielni. Podobną funkcję ma pełnić ust. 4⁵, który umożliwi kontrolę właścicieli mieszkań niebędących członkami spółdzielni nad przepływami finansowymi i zarządzaniem przez spółdzielnię ich majątkiem.

4) art. 6 ust. 1¹

Propozycja dodanego w art. 6 ust. 1¹ zobowiązuje spółdzielnię do wykazywania w rocznych sprawozdaniach z działalności finansowej spółdzielni różnic między kosztami eksploatacji i

utrzymania, a przychodami z opłat dla każdej nieruchomości oddzielnie. Obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowej jest prowadzenie działalności w interesie swoich członków, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. (sygn. III CZP 117/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 65) stwierdzając, iż *„Działalność spółdzielni mieszkaniowej nie jest nastawiona na osiąganie nadwyżki bilansowej, dochody jej muszą być dostosowane do wydatków, co powoduje, że nie może ona gromadzić zasobów finansowych, nieuzasadnionych jej bieżącymi potrzebami.”* Wprowadzony przepis ma na celu ułatwienie kontroli tej zasady przez biegłych rewidentów badających co roku bilans spółdzielni.

5) art. 8 ust. 2 - 6

Obecna treść przepisu art. 8 jest zdaniem wnioskodawców niedookreślona. Statut spółdzielni jest bardzo ważnym aktem wewnętrznym, który powinien sankcjonować stosunki gospodarcze, ekonomiczne i społeczne w spółdzielni mieszkaniowej. Statut winien być niejako wewnętrzną, spółdzielczą konstytucją. To statut winien być dla członka spółdzielni pierwszym dokumentem wskazującym, jakie relacje obowiązują w spółdzielni. Dlatego przyjęto, że skromne dotychczas akcentowanie przepisów statutu należy bezwzględnie rozszerzyć. Art. 8 uzupełniony został przede wszystkim o wskazania dotyczące zakresu zarządu zwykłego oraz uprawnienia zarządu, co do dysponowania rzeczą wspólną.

Z uwagi na fakt, że statut nie może zawierać norm sprzecznych z powszechnie obowiązującym prawem statut jest istotnym narzędziem w procesie kontroli działań zarządu. Wobec nowego podejścia do podmiotowości członka spółdzielni rozszerzenie przepisu art. 8 jest konieczne.

6) art. 8¹ art.

a) ust. 1, 2 i 3

Propozycje projektu rozszerzają dotychczasowe brzmienie art. 8¹ ust. 1 i 2 w celu wzmocnienia podmiotowej roli członka spółdzielni mieszkaniowej przez ustawowe zagwarantowanie członkowi warunków dostępu do wszelkich dokumentów źródłowych spółdzielni. W ust. 3 projektu proponuje się wprowadzenie obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej.

b) ust. 4 - 7

Dodane ust. 4 – 7 określają warunki udostępniania informacji na stronie internetowej spółdzielni, która staje się obowiązkowym narzędziem w procesie informacji i łączności zarządu i rady nadzorczej z członkami spółdzielni.

Rozwiązanie takie umożliwi realizację zasady transparentności działania spółdzielni. Oszczędzi również osobom aktywnym zawodowo czas niezbędny na przygotowanie się do obrad walnego zgromadzenia. Obecnie, bowiem przeglądanie dokumentów stanowiących przedmiot obrad walnego zgromadzenia odbywa się w siedzibie spółdzielni lub biurach administracji osiedli, co z uwagi na ograniczenia czasowe członków spółdzielni jak i związane z godzinami pracy administracji spółdzielni wyklucza możliwość szczegółowego zapoznania się z dokumentami przez osoby zaangażowanym zawodowo. Ponadto proponowane rozwiązanie może się przyczynić do aktywizacji członków spółdzielni w aspekcie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu. Niska frekwencja członków biorących udział w obradach tego organu jest dużym mankamentem, który podważa wiarygodność zasady demokracji w zarządzaniu spółdzielczym majątkiem. Doświadczenia wskazują, że w większości przypadków, frekwencja na walnych zgromadzeniach nie przekracza 5% uprawnionych do głosowania.

7) art. 8²

Przepis art. 8² wg propozycji zawartych w projekcie otrzymuje nową konstrukcję oraz zostaje dookreślony. Obecnie kompetencje rady nadzorczej, a przede wszystkim jej członków są ograniczane regulaminami wewnętrznymi ograniczającymi swobodę działania członka rady nadzorczej. O ile sama czynność głosowania tj. podejmowanie ostatecznej decyzji na posiedzeniu rady znajduje uzasadnienie, o tyle głosowanie bez dogłębnej merytorycznej wiedzy o sprawie, wynikającej z braku dostępu do materiałów źródłowych, w żadnym razie nie może być uznane za demokratyczne sprawowanie wewnętrznej kontroli działań gospodarczych spółdzielni. W związku z tym, obok kwestii finansowych' przepisy regulują kwestie dostępu członka rady nadzorczej do wszelkich dokumentów spółdzielni, a także kwestie uczestnictwa członka spółdzielni w obradach rady nadzorczej oraz powoływanych przez spółdzielnię mieszkaniową komisjach. Proponowane brzmienie art. 8² precyzuje nie tylko dotychczasowe postanowienia ustawy dotyczące formy sprawowania funkcji w innych niż zarząd organach spółdzielni, ale reguluje również całokształt formalnych spraw odnoszących się do organów spółdzielni.

8) art. 8^{2a}

Dodany art. 8^{2a} stanowi całkowicie nową regulację w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nowa koncepcja zdaniem projektodawców jest zgodna z zasadami i wartościami spółdzielczej tożsamości w demokratycznym państwie prawnym. Przepis daje członkom spółdzielni posiadającym prawo do lokalu znajdującego się w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię prawo organizowania się w społeczne grupy inicjatywne bez jakiegokolwiek ustawowego nacisku

przy jednoczesnej prawnej ochronie tej społecznej inicjatywy. Warunkiem powstania grupy jest wymóg uzyskania pisemnej zgody, co najmniej połowy wszystkich osób posiadających prawo do lokalu znajdującego się w danej nieruchomości. Nie należy grup tych identyfikować z dotychczas obowiązującymi statutowo radami osiedla, których regulaminy są tak skonstruowane, że w całości podlegają zarządowi spółdzielni. Propozycje dotyczące uprawnień grupy inicjatywnej zmierzają do pobudzenie inicjatyw i mobilizacji członków spółdzielni, współwłaścicieli spółdzielczego majątku, do autentycznej troski o własny majątek w oparciu o zupełnie niezależną inicjatywę. Grupy te mają uprawnienia do przedstawiania organom spółdzielni postulatów i wniosków mieszczących się w granicach zarządu zwykłego, dotyczących administrowania i eksploatacji nieruchomości objętej zakresem działania danej grupy wg potrzeb danej chwili, a nie jedynie podczas walnego zgromadzenia. Organy spółdzielni są zobowiązane do wdrożenia bez zbędnej zwłoki przedstawionych przez grupę postulatów. Grupa jest, zatem oddolną inicjatywą tworzenia się społeczeństwa obywatelskiego.

9) art. 8³ ust. 1 - 18

W art. 8³ proponowane są zmiany mające na celu poprawę, jakości pracy najwyższego organu w strukturach spółdzielni oraz stworzenie warunków dla procesu integracji środowiska członków spółdzielni. W ust. 1 utrzymuje się dotychczasowy warunek, iż walne zgromadzenie nie może być zastąpione przez zabranie przedstawicieli. Zmienia się jednak kryterium podziału walnego zgromadzenia po przekroczeniu, którego dokonuje się podziału na części, z dotychczasowego stanu przekraczającego 500 członków spółdzielni, proponuje się podział na części w chwili przekroczenia stanu 1000 członków spółdzielni. Ukształtowana dotychczas praktyka prowadzi, bowiem do nadmiernego rozpraszania obrad walnego zgromadzenia, co stanowi barierę w integracji środowiska członków spółdzielni, która to integracja jest niezbędna dla zbieżnego podejmowania przez ten organ decyzji w sprawie działalności gospodarczej oraz planów rozwoju spółdzielni mieszkaniowych.

Dalsze propozycje zmian wydłużają terminy niezbędne do prawidłowego przygotowania walnego zgromadzenia członków oraz porządkują niektóre procedury związane z organizacją i przeprowadzaniem obrad walnego zgromadzenia.

Propozycja zmiany dokonywanej w art. 8³ zmierza również w kierunku dookreślenia oraz zwiększenia uprawnień i kompetencji członków spółdzielni podczas obrad walnego zgromadzenia. W związku z tym każdy członek spółdzielni może uczestniczyć w innych częściach walnego zgromadzenia, przy czym członkowie zaliczani do innej części walnego zgromadzenia nie mają prawa udziału w głosowaniu poza częścią, do której uchwałą rady nadzorczej spółdzielni zostali

przydzieleni. W szczególności prawo głosu mają członkowie, którzy kandydują do organów spółdzielni członkowie, którzy złożyli projekty uchwał, zgłosili poprawki do treści projektów uchwał lub wnieśli dodatkowe punkty do porządku obrad przedstawionego przez zarząd spółdzielni. Jest to istotne z uwagi na specyfikę obrad walnego zgromadzenia odbywanych w częściach.

Projekt obejmuje również propozycję odbywania obrad walnego zgromadzenia w soboty lub niedziele chyba, że walne zgromadzenie w drodze uchwały podjętej większością 2/3 głosów zdecyduje, że posiedzenia mogą odbywać się również w inne dni tygodnia oraz reguluje procedurę oceny pracy członków rady nadzorczej i zarządu spółdzielni przez udzielenie lub odmowę udzielenia absolutorium głosowaniem w trybie tajnym. Zgodnie z propozycją projektu, uchwała walnego zgromadzenia w sprawie nie udzielenia członkowi zarządu absolutorium, stanowi jednocześnie uchwałę walnego zgromadzenia odwołującą członka zarządu z pełnionej funkcji oraz rozwiązującą stosunek pracy z członkiem zarządu spółdzielni. Przepis ten jest odwzorowaniem podobnego przepisu, jaki istnieje w organizmach gospodarczych, podlegających rygorom prawa handlowego. Członek rady nadzorczej, w wypadku nie uzyskania absolutorium, traci stanowisko w radzie i wszelkie uprawnienia z tym stanowiskiem związane. Na jego miejsce wstępuje zaś kolejny kandydat, który podczas wyborów do rady uzyskał kolejną kwalifikującą liczbę głosów.

Odnośnie terminów obrad walnego zgromadzenia zmiana jest również istotna ponieważ z doświadczenia członków spółdzielni wynika, że zarządy ustalają termin i czas obrad w dni pracy, najczęściej od godz. 16:00. Takie warunki z jednej strony ograniczają członkom spółdzielni możliwości przybycia na obrady tuż po zakończonej pracy zawodowej a z drugiej strony powodują szybkie zmęczenie obradujących. Następstwem dotychczas ustalanych terminów obrad jest mała frekwencja oraz zmęczenie obradujących już po 2-4 godzinach posiedzenia. W związku z tym w czasie głosowania nad najistotniejszymi sprawami na sali pozostają już tylko najwytrwalsi członkowie spółdzielni.

Novum w przepisach dotyczących walnego zgromadzenia jest także zobowiązanie zarządu spółdzielni do zabezpieczenia wykonania nagrań z obrad przy użyciu urządzeń służących do rejestracji obrazu i dźwięku, a protokoły elektroniczne i protokoły pisemne referujące podsumowanie wyników obrad walnego zgromadzenia zarząd obowiązany jest opublikować na stronie internetowej w ciągu 14 dni od zakończenia walnego zgromadzenia lub jego ostatniej części. Członkowie spółdzielni uczestniczący w walnym zgromadzeniu otrzymują przepisami ustawy także prawo do nagrywania obrad walnego zgromadzenia na własny użytek przy użyciu własnych urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz, co stanowi kolejny krok w kierunku zapewnienia przejrzystości działalności spółdzielni.

10) art. 8⁴

Proponowany art. 8⁴ ma na celu rozszerzenie katalogu norm określających zasady przebiegu walnego zgromadzenia członków oraz określa czynności, które należą do powinności oraz uprawnień członków spółdzielni. Jednocześnie podkreśla wagę walnego zgromadzenia jako najwyższej władzy w spółdzielni, mającego prawo ingerowania we wszystkie decyzje innych jej organów. Norma artykułuje zasadę stanowiącą, że uchwały walnego zgromadzenia dotyczą zarówno członków jak też pozostałych uprawnionych do lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni. Celem proponowanych przepisów jest zwiększenie ładu organizacyjnego i funkcjonalnego spółdzielni mieszkaniowych.

11) art. 8⁵

W dodanym art. 8⁵ proponuje się przyznanie członkowi spółdzielni mieszkaniowej interesu prawnego w skarżeniu uchwał i działań organów spółdzielni przed sądami powszechnymi, jeżeli naruszają one prawo lub statut. Regulacja ta powinna wpłynąć na aktywizację członków spółdzielni w realizacji podstawowej zasady spółdzielczej tożsamości, jaką jest zasada demokratycznej kontroli członkowskiej.

12) art. 24¹ oraz art. 24²

Proponowana zmiana ma na celu wzmocnienie prawa właścicieli lokali do decydowania o tym czy chcą oni pozostać w strukturze spółdzielni, czy też postanowić o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Proponowane brzmienie art. 24¹ ma na celu dookreślenie procedury, w której większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości decyduje o stosowaniu wobec nich (w określonym zakresie) przepisów ustawy o własności lokali. Oznacza się czas, w jakim może zostać podjęta stosowna uchwała na okres 1 miesiąca od dnia wyodrębnienia, co najmniej połowy ogólnej liczby lokali.

Nowe rozwiązanie, które pozwoli właścicielom lokali na zwiększenie decyzyjności w kwestii wykonywania uprawnień właścicielskich, zaproponowane zostało w art. 24². Zgodnie z dodawanym przepisem, na wniosek, co najmniej 20% właścicieli lokali stanowiących odrębną własność znajdujących się w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, zarząd, w terminie miesiąca, będzie miał obowiązek zwołać zebranie, na którym może zostać podjęta uchwała, że w zakresie

praw i obowiązków właścicieli lokali stanowiących odrębną własność znajdujących się w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

13) art. 27³, 27⁴ oraz art. 27⁵

Obok innych obszarów nowelizacji projekt zmierza także do regulacji przepisów karnych. Dotychczasowa konstrukcja przepisów karnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogranicza zakres sankcji i odpowiedzialności za działania osób odpowiedzialnych za prawidłowe wykonywanie obowiązków związanych z pracą na zajmowanym stanowisku.

Celem wprowadzanych zmian jest dążenie do poszanowania litery prawa. Doświadczenie oraz praktyka wskazują, że dotychczasowy reżim przepisów karnych ustawy nie spełnia należytego zadania. Art. 27³ oraz dodany art. 27⁵ określają katalog czynności i stanowią o rygorach i sankcjach wynikających z zaniedbań oraz wskazują na wysokość kar.

14) art. 44 ust 1¹, 2¹ i 4

Przepisy art. 44 ust. 1 i 2 utraciły moc wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r., sygn. akt SK 10/05 (Dz. U. Nr 260, poz. 2184). Uchylone normy prawne stanowiły, iż w wypadku wyodrębnienia lokalu z nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka łączna nie powstaje. Nie jest zrozumiała dla autorów niniejszego projektu decyzja ustawodawcy zawarta w ustawie z dnia 27 lipca 2012 r., którą zostały uchylone ust. 1¹, 2¹ i 4. Przepisy te miały istotne znaczenie dla członków spółdzielni, którzy wnosili o ustanowienie odrębnej własności lokalu na nieruchomości obciążonej przez spółdzielnię hipoteką zabezpieczającą kredyt zaciągnięty na remont budynku, w którym znajdował się lokal wnioskodawcy lub na remont innego budynku. Uchylenie ważnych dla członków spółdzielni przepisów prawnych, narusza ich interesy, w związku, z czym dla naprawienia tej szkody celowe jest przywrócenie wycofanych przepisów.

15) art. 48

Art. 48 określał zasady przekształcania lokali mieszkalnych w odrębną własność w spółdzielniach mieszkaniowych powstałych z budynków zakładowych przekazanych tym spółdzielniom zarówno odpłatnie jak i nieodpłatnie. W wyniku wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10 (Dz.U. z 2012r. poz. 201), utracił moc prawną ust 1 w zakresie, w jakim przyznawał 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.

Z uwagi na powyższą okoliczność w spółdzielniach mieszkaniowych, które przejęły zakładowe budynki mieszkalne nieodpłatnie, został zablokowany proces ustanawiania odrębnej własności lokali. Propozycje projektu dostosowują przepisy art. 48 do zaleceń wskazanych przez Trybunał Konstytucyjny w przywołanym wyroku. Ponadto zmieniają zasady waloryzacji kaucji mieszkaniowych przekazanych spółdzielniom przez zakłady pracy wraz z nieodpłatnie przekazanymi im budynkami mieszkalnymi oraz przyznają roszczenie o przeniesienie własności lokalu spadkobiercom.

16) art. 49¹

Art. 49¹ stanowi, że w przypadku bezczynności spółdzielni dotyczącej wniosku o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność tego lokalu, członek spółdzielni może zwrócić się do sądu o wydanie zastępczego oświadczenia woli. Z dniem 3 sierpnia 2012 r. na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 lipca 2012 r., sygn. akt P 8/12 (Dz. U. poz. 888) utraciło moc prawną zdanie drugie tego przepisu o następującej treści: *„Pozew wolny jest od opłaty sądowej, zaś koszty postępowania sądowego pokrywa spółdzielnia.”* Ta interwencja Trybunału zablokowała członkom spółdzielni możliwość wnoszenia pozwów do sądu z uwagi na horrendalne koszty procesu. W sprawach o prawa majątkowe wpis ma charakter stosunkowy i wynosi 5% wartości przedmiotu sporu, a więc rynkowej wartości lokalu. Dla członka spółdzielni mieszkaniowej taka kwota kosztów sądowych jest mechanizmem wykluczającym możliwość dochodzenia roszczenia. Z uwagi na powyższą okoliczność proponuje się, aby wniesienie pozwu w niniejszej sprawie podlegało opłacie sądowej w wysokości 30 zł.”;

W art. 2, proponuje się zmianę następujących przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze:

1) art. 24 § 2

Propozycja zmiany w art. 24 § 2 zmierza do wyeliminowania możliwości uznaniowości przyczyn wykluczenia członka ze spółdzielni w oparciu o fakultatywne przepisy statutu na rzecz przepisów zawartych w ustawie.

2) art. 91 § 4¹

Uprawnienia lustracyjne nadawane są przez centralny organ ruchu spółdzielczego, jakim jest Krajowa Rada Spółdzielcza. Dotychczasowa praktyka wskazuje, że uprawnienia lustracyjne nadawane są osobom wywodzącym się ze środowisk spółdzielni mieszkaniowych. W związku z powyższym uprawnienia takie nadawane są również członkom zarządów oraz rad nadzorczych spółdzielni mieszkaniowych. Prowadzi to do kuriozalnej sytuacji, w której prezes spółdzielni lustrowany jest przez prezesa innej spółdzielni. Praktykę taką należy wykluczyć. Celowi temu służy projektowany art. 91 § 4¹. Wzmocnieniem planu służącego realizacji tego zadania jest również proponowany przez ten przepis, obowiązek ujawnienia przez Krajową Radę Spółdzielczą na swojej stronie internetowej rejestru osób, którym organ ten nadał uprawnienia lustracyjne.

3) art. 93a

Działalność spółdzielni mieszkaniowych wspierana jest znaczącymi środkami publicznymi. Środki publiczne wspomagają zarówno projekty inwestycyjne i modernizacyjne (termomodernizacja zasobów) jak też różne realizowane przez spółdzielnie mieszkaniowe projekty gospodarcze (rewitalizacja zasobów, wprowadzenie technologii cyfrowych do procesów zarządzania majątkiem spółdzielni i inne). Celem zmian projektowych w art. 93a jest ustanowienie rzeczywistej kontroli dokonywanej przez organy administracji państwa nad sposobem dysponowania przez spółdzielnie mieszkaniowe środkami publicznymi. Przepis nakłada obowiązek nadzorowania przyznawanych spółdzielniom środków publicznych na ministra właściwego do spraw budownictwa, lokalnego planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa. Środki publiczne przeznaczane na wspieranie potrzeb bytowych obywateli w tym członków spółdzielni mieszkaniowych powinny być przedmiotem szczególnej troski organów administracji państwa w przedmiocie właściwego ich wykorzystania w związku z czym propozycja projektu nie powinna budzić wątpliwości. Obecny stan prawny powoduje, że organy państw, które przynajmniej teoretycznie winny nadzorować wydatkowanie środków publicznych, nie wywiązują się z tego obowiązku, tłumacząc się brakiem specjalistycznej wiedzy.

W art. 3 proponuje się zmianę następujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) w art. 204 uchylenie ust. 5;
- 2) w art. 208 uchylenie ust. 4

Ustawa o gospodarce nieruchomościami została uchwalona 21 sierpnia 1997 roku. Tymczasem w swoich artykułach dotyczących przepisów przejściowych ustaliła cezurę czasową odnoszącą się do okresu z przed jej uchwalenia, wyznaczając ją na 31 grudnia 1996 r. Tym samym została naruszona zasada stanowiąca, że „prawo nie może działać wstecz”. Nie jest racjonalne działanie ustawodawcy, uniemożliwiające z mocą wsteczną spółdzielniom, ich związkom oraz Krajowej Radzie Spółdzielczej i innym osobom prawnym, występowanie z roszczeniami o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości będących w posiadaniu faktycznym tych osób prawnych. Uchylenie w art. 204 ustępu 5, a także w art. 208 ustępu 4 jest korektą istniejącego stanu prawnego, uniemożliwiającego uregulowanie stanu prawnego tych nieruchomości.

W artykule 4 zawarte zostały przepisy przejściowe. Art. 5 stanowi, iż ustawa wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia ogłoszenia.

IV. Wpływ regulacji na sektor finansów publicznych

Projekt nie powoduje skutków finansowych dla budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

V. Akty wykonawcze

Projekt nie przewiduje konieczności opracowania aktów wykonawczych.

VI. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Projekt nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.