



Komisja Krajowa
80-855 Gdańsk, ul. Wały Piastowskie 24
tel. 58/ 308-4480, fax /58 308-4219
sekprez@solidarnosc.org.pl

L.dz. **PBE/54717/1385/2016**

Gdańsk, 11 października 2016 roku

Pan Kazimierz Smoliński
Sekretarz Stanu
Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa

Działając z upoważnienia Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” przedstawiam uwagi do *projektu ustawy Ministra Infrastruktury i Budownictwa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.*

Projektowana ustawa ma na celu przede wszystkim dostosowanie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz U. z 2013 r., poz. 1222, ze zm.) do wyroków Trybunału Konstytucyjnego (sygn. akt P17/10; sygn.akt K 36/12; sygn. akt K/13), ale także eliminację barier w spółdzielczych prawach lokatorskich.

Na pozytywną ocenę zasługują zmiany polegające na przyznaniu członkostwa w spółdzielni wyłącznie osobom związanym węzłem prawnym ze spółdzielnią. Taka zasada spowoduje, że osoby niezwiązane ze spółdzielnią nie będą miały wpływu na działania podejmowane przez spółdzielnie, jak to miało miejsce dotychczas, poprzez możliwość uczestniczenia w obradach organów spółdzielni, wybór członków organów oraz dostęp do dokumentów związanych z działalnością spółdzielni.

Niemniej jednak powyższemu celowi niejako przeczy propozycja wynikająca z zaproponowanego nowego przepisu art. 8(3) ust 1(1) i (3). Wątpliwości wzbudza możliwość udzielania dalszego pełnomocnictwa przez pełnomocnika. Wprawdzie warunkiem udzielenia substytucji jest wskazanie na taką możliwość w treści pełnomocnictwa, wśród spółdzielców pojawiły się poważne obawy wynikające z ograniczonego zaufania do tego typu osób, spowodowane brakiem bezpośredniego ich wyboru. O ile mniejsze kontrowersje budzi to w sytuacji zawodowego pełnomocnika, który z racji wykonywania zawodu zaufania publicznego zobowiązany jest do etycznego zachowania, o tyle w innym wypadku rodzi obawy o swoisty handel pełnomocnictwami. Taka argumentacja zostaje niestety wzmocniona poprzez propozycję możliwego reprezentowania przez pełnomocnika więcej niż jednej osoby.

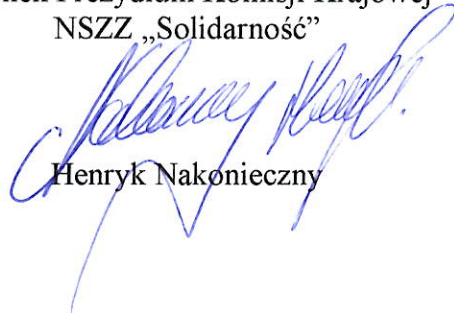
Dokonując analizy zaproponowanych zmian polegających na dodaniu ust 6-10 do art. 3 ustawy zmienianej zwracamy uwagę na brak konsekwencji projektodawcy. Wyczekiwanie na decyzję rady nadzorczej przez okres 1 miesiąca, a także brak sankcji w postaci nie dotrzymania tego terminu, stwarza możliwość funkcjonowania osób nie związanych węzłem prawnym ze spółdzielnią, co przeczy celowi przedłożonej nowelizacji. Dlatego proponujemy wygaśnięcie członkostwa z mocy prawa w dniu zajścia przesłanek, o których mowa w ust. 6 i 9. Uchwała rady nadzorczej miałaby zaś charakter deklaratoryjny.

Ponadto należy wprowadzić zapis gwarantujący dochodzenie różnicy pomiędzy środkami wydatkowanymi na remonty w danej nieruchomości, a środkami zaewidencjonowanymi na funduszu remontowym odpowiednio spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnocie mieszkaniowej. Proponujemy dodanie w art. 24(1) ust 4 o następującym brzmieniu:

„Jeżeli na dzień powstania wspólnoty mieszkaniowej występuje różnica pomiędzy środkami wydatkowanymi na remonty w danej nieruchomości, a środkami zaewidencjonowanymi na funduszu remontowym, spółdzielni mieszkaniowej albo wspólnocie mieszkaniowej przysługuje roszczenie o zwrot występującej różnicy”.

Z poważaniem

Członek Prezydium Komisji Krajowej
NSZZ „Solidarność”



Henryk Nakonieczny