



KOMISJA KRAJOWA
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk

L.dz. DZPS/91884/366/2021

Gdańsk, dn. 01.06.2021r.

Sz. P.

Anna Kornecka

Podsekretarz Stanu

Szanowna Pani,

Działając z upoważnienia Prezydium KK NSZZ „Solidarność” wnoszę następujące uwagi do projektu ustawy Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 22 kwietnia 2021 r.:

W myśl uzasadnienia do przedmiotowego projektu, ustawa ma na celu m.in. dostosowanie przepisów do dwóch orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego (z dn. 14.03.2018 r., sygn. akt P7/16 oraz z dnia 20.06.2020 r. sygn. Akt K3/19), to jednak obszar zmian znacznie wykracza poza ich realizację.

Dodatkowo, mając na uwadze niedawną nowelizację ustawy z 2017 roku, NSZZ „Solidarność” z zaskoczeniem przyjmuje propozycję powrotu do wielu rozwiązań sprzed jej wprowadzenia.

Uwagi szczegółowe:

1. Art. 1 projektu ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.):
 - 1) w pkt. 1 lit. c, brzmienie proponowanej zmiany art. 3 ust. 5 u.s.m. nie zabezpiecza praw lokatorów, a jedynie spółdzielni, dlatego proponuję wskazać termin wyznaczony przez spółdzielnię na wystąpienie do sądu w związku z brakiem porozumienia osób co do członkostwa w spółdzielni nie krótszy niż 3 miesiące i nie dłuższy niż 12 miesięcy.
Należy zauważyć, że termin zakreślony przez spółdzielnię może być tak krótki, że jego dotrzymanie będzie niemożliwe lub w znacznym stopniu utrudnione.



KOMISJA KRAJOWA
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk

Zatem uzupełnienie o zapis gwarantujący co najmniej 3 miesięczny termin na dokonanie tej czynności jest uzasadniony i pozwoli na pełną realizację prawa do sądu;

- 2) w pkt. 9 lit. a, projektodawca proponuje skreślenie w art. 11 ust. 11 zdania drugiego u.s.m., zgodnie z którym, jeżeli podstawą żądania orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zaleganie z zapłatą opłat tj. z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, nie można orzec o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jeżeli najpóźniej przed zamknięciem rozprawy przed sądem pierwszej instancji, a jeżeli wniesiono apelację – przed sądem drugiej instancji członek spółdzielni uiszcza wszystkie zaległe opłaty. Jednocześnie w pkt. 11 projektuje się wykreślenie art. 16¹ u.s.m. stanowiącego, że osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.

Proponowane zmiany art. 11 i 16¹ u.s.m. (oba przepisy zostały wprowadzone nowelizacją z 2017 r.) są zdaniem NSZZ „Solidarność” zbyt daleko idące, mając zarówno na uwadze argumenty dotyczące naruszenia zasad sprawiedliwości społecznej jak i godzenia w interesy majątkowe ogółu mieszkańców spółdzielni oraz skutek w postaci utraty płynności finansowej przez spółdzielnię, który może dotknąć wszystkich spółdzielców. Ponownie zmiana zabezpiecza interesy spółdzielni, jednakże znacznie pogarsza sytuację dłużnika, który może znaleźć się w trudnym położeniu, z różnych powodów nie zawsze od niego zależnych. Nie bierze się także pod uwagę możliwego braku woli ze strony spółdzielni, aby taką sytuację rozwiązać w sposób korzystny i najmniej dokuczliwy dla wszystkich zainteresowanych;



KOMISJA KRAJOWA
ul. Wały Piastowskie 24
80-855 Gdańsk

2. Art. 3 projektu ustawy zmieniającej ustawę o własności lokali:

W pkt 3 zmieniającym art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, zdaniem NSZZ „Solidarność” przepis ten nie powinien być wprowadzony w proponowanym brzmieniu. Wprowadzona do kodeksu postępowania cywilnego regulacja ograniczająca możliwość prowadzenia egzekucji z nieruchomości jeżeli wielkość zadłużenia nie przekracza wartości 5% lokalu jest zasadna. Należy podkreślić, że w wielu przypadkach termin 12 miesięcy okresu zadłużenia w razie sporu co do prawa spółdzielczego – nie będzie zabezpieczał praw lokatorów. Proponowane rozwiązanie jest nieproporcjonalne i w razie kilkutyśięcznego zadłużenia lokatora umożliwi prowadzenie licytacji prawa do nieruchomości, którego wartość będzie wynosiła kilkaset tysięcy złotych. Próg 5% ustanowiony w kodeksie postępowania cywilnego ma zapewnić wykluczenie prowadzenia długotrwałych postępowań egzekucyjnych, które mogłyby pozbawić niejednokrotnie jedyne miejsce zamieszkania lokatorów, podczas gdy prowadzenie egzekucji jest możliwe z innych składników majątkowych lokatorów. Proponowana regulacja w ocenie NSZZ „Solidarność” stworzy pole do nadużyć i uzyskiwania prawa do lokali przez osoby trzecie w trybie licytacji.

Z poważaniem

Członek Prezydium Komisji Krajowej

NSZZ "Solidarność"

Henryk Nakoneczny