



MINISTER
ROZWOJU

Data: 20. grudnia 2019 r.
Znak sprawy: DM-III.0520.5.2019.MKS.1

Adresat:

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹, informuję, iż Pani petycja z dnia 17 października 2019 r. w sprawie zmiany art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych² (dalej zwana u.s.m.), została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

W ww. petycji przedłożona została propozycja zmiany art. 26 ust. 1 u.s.m. zgodnie, z którą w sytuacji, gdy w obrębie danego budynku wyodrębniona zostanie własność więcej niż 20 % lokali liczona udziałami, do zarządzania nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali³ (dalej zwana u.w.l.).

Należy wskazać, że obowiązujące przepisy u.s.m. przewidują sytuację, gdy ustaje zarząd sprawowany przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m.⁴ z mocy prawa i powstaje wspólnota mieszkaniowa. Stosownie do art. 24¹ ust. 1 u.s.m. większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy u.w.l. Do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy.

Jak wskazano w komentarzu do art. 24¹ u.s.m.⁵ „Podjęcie przez właścicieli lokali uchwały, o której mowa w art. 24¹ ust. 1 u.s.m., powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej oraz – z tą samą chwilą – wygaśnięcie uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do wykonywania ustawowego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. (por. wyr. SN z 19.10.2012 r., V CSK 459/11, OSNC – Zb. dodatkowy 2013, Nr B, poz. 44). Treść art. 24¹ u.s.m. należy rozumieć jako umożliwienie większości właścicieli lokali utworzenia wspólnoty mieszkaniowej.”. Wskazuje się także, że z chwilą podjęcia uchwały,

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870

² Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późn. zm.

³ Dz. U. z 2019 r. poz. 737, z późn. zm.

⁴ Art. 1 ust. 3 u.s.m.: Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków.

⁵ Art. 24¹ SpMieszkU red. Osajda 2019, wyd. 4/K. Królikowska

zarząd spółdzielni sprawowany jak zarząd powierzony (art. 18 ust. 1 u.w.l.), wygasa z mocy prawa. W praktyce, występujący z zarządu spółdzielczego podejmują najpierw uchwałę o tym, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz w zakresie zarządu nieruchomością wspólną od określonej daty będą miały zastosowanie przepisy u.w.l., a także uchwałę – już jako współwłaściciele nieruchomości wspólnej – o powierzeniu z tą datą administrowania i zarządzania nieruchomością wspólną określonemu zarządcy (np. firmie licencjonowanego zarządcy zewnętrznego), upoważniająca zarząd wspólnoty do podpisania stosownej umowy z tym zarządcą w imieniu wspólnoty.

Należy zatem zauważyć, że wolą ustawodawcy było, aby to większość właścicieli lokali w danym budynku (liczona wg udziałów), miała prawo decydowania o sposobie sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Wskazać bowiem należy, że podjęcie uchwały, o której mowa w art. 24¹ u.s.m., rodzi dla użytkowników lokali także inne skutki, niż przejście pod reżim u.w.l. W szczególności, stosownie do art. 3 ust. 6 u.s.m.⁶, właściciele lokali z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa tracą członkostwo. Powyższe może wiązać się m.in. ze wzrostem kosztów utrzymania lokalu (gdy spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą, a uzyskane przychody przeznaczała także na utrzymanie nieruchomości), jak również z koniecznością ponoszenia wyższych opłat związanych z utrzymaniem mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu. Mając powyższe na uwadze wyrażam opinię, że nie znajduje uzasadnienia wprowadzanie rozwiązania, zgodnie z którym mniejszość właścicieli lokali w danej nieruchomości będzie decydować o tym, na podstawie, jakich przepisów sprawowany będzie zarząd nieruchomością wspólną. Obowiązujące obecnie przepisy stanowią zatem kompromis pomiędzy prawami właścicieli mieszkań oraz prawem spółdzielni mieszkaniowej, która pozostaje właścicielem lokali niewyodrębnionych.

Chciałabym zapewnić przy tym, że ustawodawca dostrzega problemy występujące w praktyce związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną, w przypadku, gdy zarząd ten jest sprawowany na podstawie przepisów u.s.m. przez spółdzielnię mieszkaniową. Informuję zatem, że ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze⁷, dalej nowela, zmienione zostały przepisy regulujące kwestię zarządu nieruchomością wspólną, które w sposób znaczący wzmocniły sytuację prawną właścicieli lokali.

Wprowadzona w art. 27 ust. 2 u.s.m.⁸ modyfikacja polega na przyznaniu właścicielom lokali uprawnień do współuczestniczenia w podejmowaniu decyzji dotyczących czynności przekraczających zwykły zakres zarządu nieruchomością wspólną, poprzez odesłanie do art. 22 u.w.l., w którym wskazany jest przykładowy katalog takich czynności. Stosownie do tego przepisu, czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, które mogą wystąpić w nieruchomościach zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe są w szczególności:

- zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;

⁶ Art. 3 ust. 6 u.s.m.: 7. Członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24¹ ust. 1 i art. 26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy art. 108b ustawy z dnia 16 września 1992 r. - Prawo spółdzielcze dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio.

⁷ Dz. U. z 2017 r., poz. 1596

⁸ Art. 27 ust. 2 u.s.m.: 2. Zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłaścicielami spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26. Przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio.

- udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;
- udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;
- dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;
- udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych.

Mając zatem na uwadze zmiany wprowadzone nowelą, zarządzanie nieruchomością wspólną od dnia 9 września 2017 r., polega w szczególności na tym, iż do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, niezbędne jest podjęcie przez właścicieli lokali stosownej uchwały.

Wyjaśniam przy tym, że kwestie prawidłowego funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej oraz ochrona osób które zamieszkują w zasobach spółdzielni pozostają jednym z priorytetowych obszarów działania Ministerstwa Rozwoju. Wskazuję także, że aktualnie prowadzone są prace analityczne nad zakresem zmian, jakie należy wprowadzić w obszarze spółdzielczości mieszkaniowej, aby usprawnić funkcjonowanie spółdzielni.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy o petycjach sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

MINISTER ROZWOJU
z up. *Eliza*
Eliza Chojńska
Zastępca Dyrektora
Departamentu Mieszkalnictwa

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju, z siedzibą w Warszawie, Plac Trzech Krzyży 3/5, tel.: 22 262 98 99, 22 262 98 55.
2. Kontakt do Inspektora Ochrony Danych: iod@mpit.gov.pl
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO to jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom do tego uprawnionym na podstawie odrębnych przepisów.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, nie krócej niż okres wskazany w przepisach o archiwizacji.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
8. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania.
9. Przysługuje Pani/Panu również prawo do złożenia skargi w związku z przetwarzaniem ww. danych do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, na adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2.

