



**Minister Rozwoju,
Pracy i Technologii**

Data: 12 października 2020
Znak sprawy: DM-III.053.3.2020DM-
III.053.3.2020

ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ZAŁATWIENIA PETYCJI

Działając na podstawie art. 13 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹, informuję, iż petycja z dnia 12 lipca 2020 r. w sprawie pilnej nowelizacji ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze² (dalej u.p.s.) oraz nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³ (dalej zwana u.s.m.), została rozpatrzona negatywnie.

UZASADNIENIE

Kwestie dotyczące prawidłowego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych pozostają jednym z priorytetowych obszarów działania Ministerstwa Rozwoju, Pracy i Technologii. Informuję, że w ramach prowadzonych prac legislacyjnych opracowywany jest projekt nowelizacji u.s.m., który przewiduje wzmocnienie pozycji prawnej członków spółdzielni mieszkaniowych oraz usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. W ramach projektu rozważane są również propozycje wzmocnienia pozycji właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowej. Niektóre z proponowanych w petycji rozwiązań znalazły odzwierciedlenie w procedowanym projekcie.

W szczególności chciałabym zwrócić uwagę na projektowane regulacje dotyczące przyznania właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni prawa do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni, faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, w takim zakresie, w jakim dotyczą one prawa odrębnej własności lokalu.

Zakłada się również, iż spółdzielnie mieszkaniowe co do zasady będą zobowiązane prowadzić stronę internetową, chyba że sami członkowie w drodze statutu zdecydują inaczej. Ponadto, w sytuacji prowadzenia witryny, na spółdzielni będzie spoczywał obowiązek publikacji na niej określonego katalogu dokumentów, w tym materiałów stanowiących przedmiot obrad walnego zgromadzenia.

¹ Dz. U. z 2018 r. poz. 870

² Dz. U. z 2020 r. poz. 275

³ Dz. U. z 2020 r. poz. 1485

Chcąc wzmocnić sytuację prawną członków spółdzielni w projekcie zakłada się także wprowadzenie przepisów, na podstawie których wybór członków zarządów spółdzielni mieszkaniowych będzie należał do walnego zgromadzenia, tj. samych członków spółdzielni, a wybrany w ten sposób zarząd będzie sprawował swoją funkcję kadencyjnie – maksymalnie pięć lat.

W zakresie zmiany art. 27 u.s.m., proponuje się doprecyzowanie, iż do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁴ (dalej u.w.l.), z zastrzeżeniem przypadków określonych wprost w u.s.m. Na podstawie tych przepisów właściciele lokali w danym budynku nie zostaną pozbawieni wpływu na zarząd nieruchomością wspólną, natomiast wyeliminowane zostaną wątpliwości interpretacyjne w zakresie, w jakim obecne postanowienia u.s.m. są sprzeczne z przepisami u.w.l.

Wyrażam przekonanie, że projektowane regulacje poprzez przyznanie nowych uprawnień członkom nie tylko zdemokratyzują proces zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi, ale przyczynią się także do zwiększenia transparentności w działalności tych podmiotów.

Ponadto wskazuję, że po wpisaniu projektu do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów, w ramach prowadzonego procesu legislacyjnego osoby zainteresowane będą mogły składać uwagi i sugestie do projektu. Chciałabym zapewnić, przy tym, że ze względu na szeroki zakres zmian w procedowanym projekcie, zostanie on poddany szerokim konsultacjom z przedstawicielami reprezentującymi spółdzielczość mieszkaniową.

W zakresie zmian przepisów ustawy z dnia 16 września – Prawo spółdzielcze, swoje stanowisko zaprezentował Minister Sprawiedliwości jako właściwy w tym zakresie. Z przedstawionej opinii wynika, iż za godny rozważenia należy uznać postulat wykreślenia z aktualnej treści art. 56 § 1 u.p.s. ostatniego zdania. Stanowi ono o okolicznościach umożliwiających odstępstwo od zasady, że członek rady nadzorczej spółdzielni nie może być jednocześnie członkiem zarządu tej samej spółdzielni. Analogicznej regulacji nie przewidziano względem spółek kapitałowych, która to sytuacja nie budzi sprzeciwu adresatów norm prawnych zawartych w art. 214 i 387 ksh⁵ i jednocześnie świadczy o rozważeniu zasadności odmiennego traktowania statutowych organów spółdzielni. Zwrócić przy tym należy uwagę na treść art. 383 ksh, który dopuszcza delegowanie członków rady nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności, a jednocześnie nakłada na radę nadzorczą obowiązek niezwłocznego podjęcia odpowiednich działań w celu dokonania zmiany w składzie zarządu. Takie uregulowanie z jednej strony gwarantuje płynność pracy zarządu, niezależnie od sytuacji prowadzących do uszczuplenia grona członków zarządu i jednocześnie przeciwdziała nadużywaniu przez członków rady nadzorczej sposobności działania jednocześnie w roli członka zarządu.

Postulat ujawnienia wysokości wynagrodzenia podstawowego członków zarządu oraz wszelkich dodatków i nagród im przyznawanych o tyle nie wydaje być się godny

⁴ Dz.U. 2020 poz. 588

⁵ Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 505 z późn. zm.)

uwzględnienia, o ile w sposób oczywisty stałby w sprzeczności z dyspozycją art. 183 § 2 u.p.s.⁶, a w dalszej konsekwencji również z regulacjami szeroko rozumianego prawa pracy.

Nie zasługuje na aprobatę również postulat zawarcia w statucie spółdzielni regulacji dotyczących stosunków prawnych między członkami spółdzielni a jej organami oraz wskazania, że rada nadzorcza ma sprawować nadzór i kontrolę nad wykonywaniem przepisów prawa i postanowień statutowych. Przede wszystkim bowiem, nie zasadnym byłoby narzucenie spółdzielni zawarcie w statucie ww. postanowień. Ich brak w tym akcie wewnętrznym powoduje tyle tylko, że zastosowanie do stosunków o jakich mowa powyżej będą miały zastosowanie przepisy ustawowe. Z kolei, o nadzorze nad działalnością spółdzielni sprawowanym przez radę nadzorczą stanowi art. 46 § 1 pkt 2 u.p.s..

Podobnie ocenić należy propozycję nałożenia na sąd rejestrowy badania statutu pod względem zgodności z prawem. Jest rzeczą oczywistą, że sąd rejestrowy takiej analizy dokonuje. Jednocześnie, nawet jeżeli doszłoby do naruszenia w statucie uregulowań ustawowych, to i tak w tym zakresie byłby on nieważny, a w ich miejsce zastosowanie znalazłyby regulacje ustawowe⁷.

Za niezasadny uznać należy postulat dodania art. 8⁴ u.s.m. Trzeba bowiem zauważyć, że u.s.m. przewiduje możliwość zaskarżenia uchwały spółdzielni w zakresie, w jakim narusza ona prawo własności właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni⁸ czy w zakresie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych⁹.

Brak jest także podstaw do narzucenia spółdzielni przekształcenia we wspólnotę mieszkaniową do chwili istnienia niewyodrębnionych lokali. Zauważyć należy, że przepisy u.s.m. przewidują możliwość podjęcia przez właścicieli wyodrębnionych lokali, których udziały są większe niż połowa w nieruchomości wspólnej, o stosowaniu wobec nich ustawy o własności lokali (art. 24¹). O obowiązku przekształcenia spółdzielni we wspólnotę stanowi art. 26 ust. 1, w sytuacji, gdy wyodrębnione zostaną wszystkie lokale w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości.

Rozważając postulaty dotyczące odpowiedzialności karnej członków zarządu spółdzielni mieszkaniowej wskazać należy, że resort sprawiedliwości w ramach prac legislacyjnych nad ustawą z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks karny oraz niektórych innych ustaw (druk sejmowy nr 3451, VIII kadencja Sejmu RP; skierowana przez Prezydenta RP do Trybunału Konstytucyjnego w ramach kontroli prewencyjnej, sygn. Kp 1/19) przygotował zmianę w art. 115 § 19 pkt 4c k.k. w zakresie odpowiedzialności karnej członków zarządu spółdzielni. Zmiana dotyczyła uznania członków zarządów spółdzielni za osoby pełniące funkcję publiczną. W wyroku z dnia 14 lipca 2020 r. Trybunał

⁶ Art. 183 Pr Spół - § 1 Za pracę w spółdzielni członek spółdzielni otrzymuje wynagrodzenie, na które składa się wynagrodzenie bieżące i udział w części nadwyżki bilansowej przeznaczonej do podziału między członków zgodnie z zasadami ustalonymi w statucie.

§ 2. Wynagrodzenie bieżące członka i jego udział w nadwyżce bilansowej korzystają z ochrony, jaką prawo zapewnia wynagrodzeniu pracownika.

⁷ Por. art. 54 u.s.m.

⁸ Art. 24 usm: Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Przepisy art. 42 ustawy – Prawo spółdzielcze stosuje się odpowiednio.

⁹ Art. 4 ust. 8 u.s.m - Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.

Konstytucyjny orzecł, że ustawa z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks karny oraz niektórych innych ustaw jest w całości niezgodna z art. 7 w związku z art. 112 oraz z art. 119 ust. 1 Konstytucji RP. Propozycja zmian legislacyjnych dotycząca odpowiedzialności karnej członków zarządu spółdzielni zostanie ponownie poddana analizie i ocenie w podjętych pracach nad zmianą Kodeksu karnego.

POUCZENIE

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

Z poważaniem

Z upoważnienia
Eliza Chojnicka
zastępcą dyrektora departamentu

[podpisano elektronicznie]

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	1329842.4027729.2931763
Nazwa dokumentu	odpowiedź na petycję na druku MRPiT.pdf
Tytuł dokumentu	odpowiedź na petycję na druku MRPiT
Sygnatura dokumentu	DM-III.053.3.2020
Data dokumentu	12.10.2020
Skrót dokumentu	D83101CDA798EE0893A37B1900440B81E1B1EC20
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	12.10.2020 16:11:25
Podpisane przez	Eliza Chojnicka; MR zastępca dyrektora departamentu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego karta

EZD 3.100.1.1.27870

Data wydruku: 13.10.2020

Autor wydruku: Kaczmarczyk-Szczepańska Marta (główny specjalista)

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju, Pracy i Technologii z siedzibą w Warszawie, Plac Trzech Krzyży 3/5, tel.: 22 411 98 99, 22 411 98 55.
2. Kontakt do Inspektora Ochrony Danych: iod@mr.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.

