
MEMORANDUM

Data: Warszawa, dnia 24 sierpnia 2017 r.

Dla: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Lazurowa”

Od: Bąkowski Kancelaria Radcowska

Temat: ANALIZA USTAWY Z DNIA 20 LIPCA 2017 R. O ZMIANIE USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH, USTAWY – KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO ORAZ USTAWY – PRAWO SPÓŁDZIELCZE – ORAZ WPŁYW NA POSTANOWIENIA STATUTU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „LAZUROWA”

Niniejsza informacja dotyczy zmian w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) („ustawa o spółdzielniach”), ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822) („k.p.c.”) oraz ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r., poz. 21) („Prawo spółdzielcze”), które zostaną wprowadzone ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze („Ustawa zmieniająca”).

Ustawa zmieniająca została podpisana przez Prezydenta RP. Na chwilę sporządzenia niniejszej informacji ustawa zmieniająca czeka na ogłoszenie w Dzienniku Ustaw. Zacznie obowiązywać po czternastu dniach od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Ustaw.

I. POWODY PRZYJĘCIA USTAWY ZMIENIAJĄCEJ ORAZ JEJ GŁÓWNE ZAŁOŻENIA.

Celem ustawy zmieniającej jest dostosowanie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego: z dnia 14 lutego 2012 r., sygn. akt P 17/10, z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt K 36/12, oraz z dnia 5 lutego 2015 r., sygn. akt K 60/13.

Zmiany w Prawie spółdzielczym wymuszone zostały przez zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zwiększenia kontroli właściwego ministra nad działalnością spółdzielni.

Zmiana k.p.c. polega na wyłączenie spod egzekucji środków pieniężnych zebranych od osób posiadających prawo do lokalu w zasobie mieszkaniowych spółdzielni tytułem opłat na

utrzymanie i eksploatację nieruchomości wspólnej oraz mienia spółdzielni (art. 4 ust. 1 i nast. ustawy o spółdzielniach). Wprowadzona zmiana może wywrzeć pozytywny wpływ na decyzje członków spółdzielni w zakresie przeprowadzenia inwestycji. Zwolnienie spod egzekucji środków pieniężnych znajdujących się na koncie spółdzielni, zebranych tytułem opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach powoduje, że kontrahenci spółdzielni (np. generalny wykonawca) posiadając tytuł wykonawczy (np. prawomocny wyrok) nie może skierować egzekucji wobec tego składnika majątku spółdzielni. Wyłączenie spod egzekucji dotyczy posiadanych przez spółdzielnię środków pieniężnych oraz wierzytelności z tego tytułu wobec członków i osób posiadających prawo do lokalu. Wprowadzono jeden wyjątek dotyczący wierzyciela, którego wierzytelność powstała w związku z wykonaniem zobowiązań, które miały być zaspokojone z opłat, o których mowa art. 4 ustawy o spółdzielniach (np. dostawca prądu, gazu itp.).

Ustawa zmieniająca w wielu miejscach odwołuje się do ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892) dalej zwaną „ustawa o własności lokali”.

II. ZMIANA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH.

A. Nabycie i utrata członkostwa.

Ustawa zmieniająca wprowadza zasadę, że członkiem spółdzielni mieszkaniowej może być tylko osoba posiadająca prawo do lokalu. Prawem tym może być prawo własności, spółdzielcze prawo do lokalu lub ekspektatywę prawa odrębnej własności. Ekspektatywa prawa odrębnej własności została oznaczona skróconą nazwą ekspektatywa własności. Tym samym nie jest już możliwe aby osoba nie posiadająca żadnego prawa do lokalu (miejsca postojowego w garażu lub udziału w prawie własności garażu) w zasobie mieszkaniowym spółdzielni była jej członkiem. Wprowadzone rozwiązanie ma uniemożliwić tworzenie grup osób głosujących na walnym zgromadzeniu, które nie są majątkowo powiązane ze spółdzielnią.

Członkostwo w spółdzielni powstaje i wygasa z dniem wystąpienia określonych zdarzeń. Oznacza to, że ustawodawca odstąpił od konieczności składa deklaracji, opłacenia wpisowego i udziałów oraz podjęcia uchwały przez właściwy organ spółdzielni. Od tej zasady wprowadzono wyjątki.

Tym samym zawarcie umowy o budowę lokalu, na podstawie której nabywca stanie się posiadaczem ekspektatywy własności, nabycie roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub nabycie spółdzielczego prawa do lokalu powoduje jednocześnie nabycie członkostwa w spółdzielni. Nie są to jedyne sposoby nabycia członkostwa w spółdzielni, które może zostać ustanowione również na rzecz założyciela spółdzielni osoby, której przypadło prawo do lokalu na mocy orzeczenia sądu czy też właściciela lokalu, który wcześniej wypowiedział członkostwo lub go nie nabył na podstawie poprzedniego (nadal obowiązującego) stanu prawnego.

Członkiem spółdzielni wyjątkowo może być również najemca spółdzielczego lokalu mieszkalnego, przejętego przez spółdzielnię mieszkaniową od przedsiębiorstwa państwowego, państwowej osoby prawnej lub państwowej jednostki organizacyjnej, jeżeli najemca był uprawniony do korzystania z tego lokalu w dniu jego przejęcia.

Stosunek członkostwa ustaje z mocy prawa. Ustawodawca uznał, że członkostwo ustaje z chwilą:

- 1) wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 2) zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- 3) zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie;
- 4) zbycia ekspektatywy własności lub udziału w tym prawie;
- 5) wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
- 6) rozwiązania umowy o budowę lokalu.

Członkostwo w spółdzielni ustaje również z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej. W budynku, w którym wyodrębniono na własność wszystkie lokale lub w którym większość właścicieli, liczona według udziałów w nieruchomości wspólnej podjęła uchwałę o stosowaniu do zarządu nieruchomością wspólną ustawy o własności lokali, powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa. Przepis art. 3 ust. 7 ustawy o spółdzielniach w nowym brzmieniu wiąże z tym zdarzeniem ustanie członkostwa w spółdzielni.

Mając powyższe na uwadze, z chwilą zakończenia inwestycji przez spółdzielnię i wyodrębnienie wszystkich lokali w oznaczonym budynku osoby posiadające w nim lokal przestają być z mocy ustawy członkami spółdzielni. Nawet powierzenie spółdzielni sprawowania zarządu powierzonego (art. 18 ustawy o własności lokali) wydaje się nie prowadzić do możliwości ponownego przyjęcia tych osób w poczet członków spółdzielni.

Rozwiązaniem w celu utrzymania, jako członków właścicieli lokali w wybudowanym budynku byłoby nie wyodrębnienie ostatniego lokalu należącego do spółdzielni (np. lokal użytkowy). W przypadku, jednak powstania wspólnoty mieszkaniowej przez podjęcie uchwały w tej sprawie wydaje się, że członkostwo wskazanych osób ustanie.

Ustawa zmieniająca reguluje również pozycje założycieli spółdzielni. Ich członkostwo powstaje z chwilą wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego. Natomiast ustaje, jeżeli w ciągu trzech lat od chwili wpisania spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego spółdzielnia nie ustanowi na ich rzecz prawa do lokalu albo nie dojdzie do zawarcia umowy o budowę lokalu.

B. Fundusz remontowy.

Ustawa zmieniająca wprowadza nowe brzmienie art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach zobowiązując spółdzielnię do prowadzenia ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego. Dotychczas spółdzielnia prowadziła ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, co sprowadzało się do księgowania wpływów i wydatków związanych z oznaczoną nieruchomością. Wskazana zmiana powiązana jest z nowym brzmieniem art. 24¹ ustawy o spółdzielniach, który przyznaje właścicielowi lokalu, po ustaniu członkostwa prawo do udziału w funduszu remontowym. Dodany ust. 3 art. 24¹ ustawy o spółdzielniach stanowi, że z chwilą ustania członkostwa właściciel lokalu staje się współwłaścicielem środków zgromadzonych na funduszu remontowym w wysokości odpowiadającej przypadającemu na jego lokal udziałowi we współwłasności nieruchomości

wspólnej. Wysokość tego udziału ustala się na podstawie ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielnia, według stanu na dzień ustania członkostwa.

Spółdzielnia zobowiązana jest niezwłocznie rozliczyć z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remont nieruchomości.

W ustawie zmieniającej uregulowano kwestię korzystania przez właścicieli lokali (nie będących już członkami) z mienia spółdzielni. Dotychczas nie do końca jasne było kiedy spółdzielnia i powstała wspólnota stają się dwoma niezależnymi od siebie podmiotami. Często właściciele, tworzący wspólnotę mieszkaniową nie wybierali zarządu oraz nie powierzali administrowania ich nieruchomością zarządcy powierzonemu. W konsekwencji spółdzielnia za dorozumianą zgodą nadal sprawowała zarząd oznaczoną nieruchomością. Jednocześnie właściciele tworzący wspólnotę mieszkaniową nadal korzystali z mienia spółdzielni. Wprowadzane przepisy regulują tą kwestię. Obecnie właściciele tworzący nową wspólnotę uprawnieni będą do korzystania z mienia spółdzielni oddanego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy. Powstanie zatem możliwość uregulowania ponoszenia przez te osoby kosztów utrzymania np. nieruchomości oddanych do wspólnego korzystania oraz sposobu ich zagospodarowania i używania.

C. Głosowanie przez pełnomocnika na walny zgromadzeniu.

Ustawa zmieniająca wprowadza prawo członka do głosowania na walnym zgromadzeniu za pomocą pełnomocnika. Dotychczasowe przepisy dopuszczały taką możliwość tylko jeżeli statut spółdzielni tak stanowił. Nadal pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka, a pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. Lista pełnomocnictw powinna zostać odczytana po rozpoczęciu walnego zgromadzenia, co również jest nowym rozwiązaniem wprowadzonym do ustawy o spółdzielniach.

D. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Ustawa zmieniająca wprowadza dość duże zmiany w zakresie ustanawiania i wygaszania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Zmiana art. 9 ustawy o spółdzielniach wiąże się z tym, że umowa jest zawierana z osobą, która jeszcze nie jest członkiem spółdzielni, bo staje się nim z chwilą jej zawarcia. Również zmiana art. 10 nie wprowadza zasadniczych zmian w zakresie umowy o budowę lokalu, której przedmiotem jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

Zmiana art. 11 ustawy o spółdzielniach, polega na pozbawieniu spółdzielni możliwości podjęcia decyzji o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z powodu niepłacenia opłat eksploatacyjnych, używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniechaniem swoich obowiązków doprowadzając do powstania szkód, zniszczeń nieruchomości wspólnej albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Ustawa zmieniająca przyznaje spółdzielni roszczenie, które może skierować do sądu o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z powodów zbliżonych, do tych wskazanych powyżej. Dodano również w ust. 2⁵ do 2⁹ sposób ustalenia wartości

spółdzielczego prawa do lokalu, w przypadku, gdy nie będzie ono zbywane w drodze przetargu.

Zgodnie z nowym brzmieniem art. 13 ustawy o spółdzielniach po ustaniu małżeństwa wskutek rozwodu lub po unieważnieniu małżeństwa małżonkowie zawiadamiają spółdzielnię, któremu z nich przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Do momentu zawiadomienia spółdzielni o tym, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, małżonkowie, których małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód lub unieważnione, odpowiadają solidarnie za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1. W konsekwencji spółdzielnia nie ma już uprawnienia do wygaszenia prawa do lokalu po tym jak byli małżonkowie nie wskażą jej osoby uprawnionej do lokalu. Należy podkreślić, że do czasu przeprowadzenia postępowania o podział majątku lub zniesienie współwłasności w drodze umowy, małżonkowie odpowiadają solidarnie za opłaty eksploatacyjne wobec spółdzielni.

Nowelizacja art. 14 ustawy o spółdzielniach uzasadniona jest nabyciem członkostwa z mocy prawa. W konsekwencji współmałżonek, który odziedziczył prawo do lokalu nie musi składać deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

Zmienione zostały również przepisy art. 15 i 16 ustawy o spółdzielniach. Zakres tych zmian uzasadniony jest, tak jak powyżej, powstaniem członkostwa z mocy ustawy, brakiem konieczności składania deklaracji członkowskiej oraz wyznaczaniem przez spółdzielnię terminu do dokonania tej czynności.

Ustawa zmieniająca dodaje art. 16¹ w ustawie o spółdzielniach stanowiący o roszczeniu wobec spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłacone zostanie spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczania opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami przysługującym osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

E. Umowa o budowę lokalu.

Nowe brzmienie otrzymał art. 18 ustawy o spółdzielniach, w miejscach w których wskazywano na członka spółdzielni wprowadzono pojęcie osoba, co uzasadnione jest powstanie stosunku członkostwa z chwilą zawarcia tej umowy. Skrócono termin rozliczenia kosztów budowy do 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. W zdaniu ostatnim ust. 4 wskazano, że po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa. Wynika z tego, że wprowadzony termin jest terminem zawitym, co powoduje wygaśnięcie prawa spółdzielni do domagania się zapłaty od członka z tytułu niezapłaconego w całości wkładu budowlanego. Dotychczasowe rozwiązanie pozostawiało spółdzielni możliwość dochodzenia zapłaty wkładu budowlanego przez okres trzech lat od dnia kiedy to świadczenie stało się wymagalne (później się przedawnia). Osobą kwestią była skuteczność dochodzenia takiego roszczenia po złożeniu przez spółdzielnię oświadczenia o ostatecznym rozliczeniu wkładu budowlanego. Sądy często takie oświadczenie spółdzielni traktowały jako pokwitowanie i dochodzenie kwoty ponad wskazaną w tym oświadczeniu wymagało w pierwszej kolejności uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli. Natomiast nie było ryzyka, iż po oddaniu budynku do użytkowania i nie dotrzymania terminu

do ostatecznego rozliczenia wkładu, wynoszącego sześć miesięcy, spowoduje wygaśnięcie roszczenia.

W art. 19 ustawodawca zamienił pojęcie ekspektatywa prawa odrębnej własności lokalu na ekspektatywę własności. Ustawa zmieniająca skraca termin wyznaczony spółdzielni na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu z trzech do dwóch miesięcy (art. 21). Związane jest to ze skróceniem terminu do rozliczenia inwestycji do trzech miesięcy.

F. Wspólnota mieszkaniowa.

Sposób powstania wspólnoty mieszkaniowej pozostaje niezmienny, oznacza to, że wspólnota może powstać albo na skutek podjęcia uchwały przez właścicieli posiadających większość głosów, ustaloną w oparciu o udział w nieruchomości wspólnej albo z chwilą wyodrębnienia na własność ostatniego lokalu.

Ustawa zmieniająca prowadzi dodatkowe skutki prawne związane z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej. Pierwszy polega na staniu się przez właściciela lokalu współwłaścicielem zgromadzonych na funduszu remontowym środków pieniężnych w części przypadającej na jego udział w nieruchomości wspólnej. Spółdzielnia zobowiązana jest niezwłocznie wypłacić należną właścicielowi kwotę, która ustala się na podstawie zaewidencjonowanych wpływów i wydatków na fundusz remontowy oraz pozostałych nakładów na remont nieruchomości. W uzasadnieniu Ustawy zmieniającej stwierdzono, że wprowadzana zmiana nie wyklucza dysponowania przez spółdzielnię środkami pieniężnymi zebranymi od wszystkich osób posiadających prawo do lokalu na remont konkretnej nieruchomości, bez zmiany ewidencji tych środków. Jednak wprowadzone rozwiązanie faktycznie może ograniczać takie działanie. Jeżeli w konkretnych okolicznościach faktycznych może powstać wspólnota mieszkaniowa i spółdzielnia zmuszona będzie wypłacić środki pieniężne właścicielom, to minusowe naliczenie na funduszu remontowym dla oznaczonego budynku prowadzić będzie do zadysponowania kwotami zebranymi z innych budynków. Wydaje się, że może powstać sytuacja, w której spółdzielnia nie będzie miała środków potrzebnych do wypłacenia kwot właścicielom. Takie ryzyko wiąże się raczej z budynkami będącymi w zasobie spółdzielni od dłuższego czasu, bo nowe budynki co do zasady nie mają zebranych znacznych kwot na funduszu remontowym, a w konsekwencji wypłaty na rzecz właścicieli będą raczej nieznaczące.

Ustawa zmieniająca wprowadza również obowiązek poinformowania właścicieli lokali, po wyodrębnieniu ostatniego lokalu w budynku, w terminie czternastu dni o tym, że do ich praw i obowiązków w zakresie zarządu nieruchomością stosować należy ustawę o własności lokali. Dodatkowo w terminie trzech miesięcy od dnia wyodrębnienia własności ostatniego lokalu większość właścicieli lokali w budynku lub w 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 stosuje się odpowiednio art. 27 ustawy o spółdzielniach. O tym uprawnieniu spółdzielnia również jest zobowiązana poinformować właścicieli lokali w ciągu czternastu dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu (art. 26).

W Ustawie zmieniającej zdecydowano się na zmianę art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych polegającą na dodaniu art. 22 ustawy o własności lokali do przepisów, które stosuje się w ramach zarządu powierzonego spółdzielni przez wspólnotę mieszkaniową

(powstała z zasobu mieszkaniowego spółdzielni). Wskazany przepis dotyczy podejmowania czynności zwykłego zarządu oraz przekraczających ten zarząd. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają uchwały właścicieli lokali. W obowiązującym obecnie stanie prawnym sądy powszechne stały raczej na stanowisku, że spółdzielnia mieszkaniowa sprawująca zarząd powierzony, na podstawie art. 27 ustawy o spółdzielniach uprawniona jest do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd bez uchwały właścicieli lokali (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2015 r., sygn. V CSK 274/14). W stanie prawnym jaki powstanie po wejściu w życie Ustawy zmieniającej wydaje się, że spółdzielnia samodzielnie uprawniona będzie do podejmowania tylko czynności zwykłego zarządu. Czynności przekraczające ten zarząd wymagać będą zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. Zmieniony ust. 3 art. 27 stanowi w zdaniu ostatnim, że do podjęcia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 i 4 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy tej ustawy. Odwołanie to dotyczy podejmowania przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, do których potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej oraz połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu, które wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Odesłanie do stosowania przepisów ustawy o własności lokali uprawnia spółdzielnię do stosowania art. 23 tej ustawy, stanowiącego o podejmowaniu uchwał na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów. Odesłanie takie jest uzasadnione, bo ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Prawo spółdzielcze nie zawierają odpowiednich postanowień w zakresie podejmowania uchwał przez właścicieli lokali.

Mając powyższe na uwadze, spółdzielnia po wejściu w życie Ustawy zmieniającej nie będzie już samodzielnie decydowała o podjęciu czynności przekraczających zwykły zarząd w zakresie nieruchomości, na której znajduje się wspólnota. W przypadku nieruchomości wydzielonej tylko pod budynek ze wspólnotą kwestia ta wydaje się mniej problematyczna od sytuacji, w której wspólnota powstanie na nieruchomości, na której np. spółdzielnia zamierza przeprowadzić jakąś inwestycję budowlaną. W takim przypadku konieczne będzie uzyskanie zgody właścicieli w formie uchwały, bo będzie to czynność przekraczająca zwykły zarząd.

G. Wypuk mieszkania przez najemcę.

Zmieniony został również art. 48 ustawy o spółdzielniach. Istota tej zmiany polega na tym, że spółdzielnia powinna zawrzeć umowę o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu na najemcę, jeżeli był on uprawniony do korzystania z lokalu w dniu przejęcia go przez spółdzielnię i po spłacie zadłużenia oraz wpłaty wkładu budowlanego, z tym że:

- 1) przy nabyciu odpłatny przez spółdzielnię budynku wkład stanowi jak dotychczas zwaloryzowaną cenę nabycia,
- 2) przy nabyciu nieodpłatnym wkład wynika z kosztów dokonanych przez spółdzielnię nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się lokal w zakresie, w jakim koszty te nie zostały uwzględnione w świadczeniach wynikających z umowy najmu oraz wynikającej z poniesionych przez spółdzielnię kosztów w postępowaniu wieczystoksięgowym i kosztów wynagrodzenia notariusza związanych z zawarciem umowy nabycia budynku

ale wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemców, nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokali zajmowanych przez tych najemców.

III. ZMIANA PRAWA SPÓŁDZIELCZEGO.

Ustawa zmieniając wprowadza ust. 4¹ w art. 91 stanowiący, iż w przypadku badania lustracyjnego spółdzielni mieszkaniowych lustratorem nie może być osoba będąca członkiem zarządu jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej, prokurentem, likwidatorem, a także zatrudniony lub świadczący usługi na rzecz jakiejkolwiek spółdzielni mieszkaniowej główny księgowy, radca prawny lub adwokat. Zakaz ten stosuje się także do innych osób, o ile podlegają członkowi zarządu, likwidatorowi lub głównemu księgowemu.

Zmieniony został również art. 93a dotyczący kontroli ministra (będzie to minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa) nad spółdzielniami. Przyznano ministrowi prawo żądania obok informacji i danych również dokumentów dotyczących organizacji i działalności spółdzielni, niezbędnych do dokonania oceny zgodności z prawem i gospodarności działalności spółdzielni. Ponadto wprowadzono zmianę zgodnie, z którą minister inicjuje postępowanie (lustrację) z chwilą podejrzenia naruszenia prawa, a nie naruszenie prawa, jak jest obecnie. Zmiana ta w praktyce nie zmienia istoty kontroli, ma na celu określenie działania ministra, jako bardziej racjonalnego i obiektywnego. Kolejną nowością jest, że lustracja może dotyczyć całości działalności spółdzielni lub części albo tylko określonego zagadnienia. Minister może wystąpić o przeprowadzenie lustracji wobec tej samej spółdzielni nie częściej niż raz w roku. Minister zleca przeprowadzenie lustracji związkowi rewizyjnemu lub Krajowej Radzie Spółdzielczej, ale jeżeli te organy jej nie przeprowadzą może przeprowadzić lustrację samodzielnie.

IV. PRZEPISY WPROWADZAJĄCE W ŻYCIE USTAWĘ ZMIENIAJĄCĄ.

Ustawa zmieniająca wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji Ustawa zmieniająca nie została jeszcze ogłoszona, więc nie sposób określić dokładnej daty wejścia jej w życie.

Zgodnie z art. 4 ustawy zmieniającej członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.

Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy zobowiązane są dokonać zmian swoich statutów. Zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie dokonają w terminie dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy zmieniającej. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż przez okres dwunastu miesięcy od dnia wejścia w życie Ustawy zmieniającej. Jednak w razie sprzeczności między postanowieniami statutów spółdzielni a przepisami Ustawy zmieniającej, stosuje się przepisy tej ustawy.

V. ZMIANA STATUTU.

W związku z uchwaleniem Ustawy zmieniającej wskazujemy na potrzeby zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Lazurowa”.

W szczególności zmian mogą wymagać następujące zapisy:

- 1) § 2 ust. 4 pkt 1) powinien zostać zmieniony, z uwagi na ścisłe związanie członkostwa z prawem do lokalu, więc budowanie lokali mieszkalnych na rzecz osób nie będących członkami wydaje się niemożliwe;
- 2) w § 4 ust. 1 proponujemy zmienić zapis o tym, że o członkostwo mogą ubiegać się, bo powstaje ono z chwilą nabycia prawa do lokalu, zmienione powinny być również ust. 2 i 3;
- 3) § 5 również należy dostosować w zakresie nowych zasad nabycia członkostwa;
- 4) § 10 ust. 3 i 4 powinny zostać zmienione z powodu wyłączenia stosowania Prawa spółdzielczego w zakresie deklaracji, wpisowych i udziałów przy nabywaniu członkostwa zgodnie z ustawą o spółdzielniach;
- 5) § 13 można doprecyzować, że chodzi o wkład budowlany za prawo odrębnej własności lokalu;
- 6) w § 14 ustanie członkostwa należy powiązać z wyzbyciem się prawa do lokalu;
- 7) § 33 powinien zostać zmieniony z powodu określenia nowego terminu wynoszącego 2 miesiące na ustanowienie prawa odrębnej własności;
- 8) § 34 powinien zostać zmieniony w zakresie zawierania umowy nie z członkiem a osobą oraz należy zmienić ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu na ekspektatywę prawa własności;
- 9) § 35 należy rozszerzyć o obowiązki informacyjne spółdzielni po powstaniu wspólnoty oraz zakres stosowania ustawy o własności lokali;
- 10) w § 40 ust. 5 należy dodać możliwość głosowania na walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika oraz określić warunki skutecznego udzielenia pełnomocnictwa,
- 11) w § 55 ust. 1 pkt 9) można dookreślić kiedy zarząd uprawniony jest przyjąć osobę na członka,
- 12) § 59 i § 60 można zmienić dodając obowiązek dla Rady Budynku indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą od właścicieli lokali, w przypadku, gdy powstanie wspólnota mieszkaniowa. Odwołanie do Rady musi być w umowie zawartej ze wspólnotą, bo co do zasady właściciele lokali nie będą już członkami spółdzielni, w tym też zakresie można zmienić § 37 ust. 2;
- 13) w § 63 proponujemy dodać ust. 9 o solidarnej odpowiedzialności byłych współmałżonków za zapłatę opłat eksploatacyjnych;
- 14) w § 74 ust. 2 należy zmienić termin rozliczenia wkładu budowlanego z 6 na 3 miesiące;
- 15) w § 79 ust. 2 pkt 2) należy zmienić zasady prowadzenie ewidencji na funduszu remontowym, dodając słowo „rozliczenie”;

- 16) w § 79 można dodać nowy ustęp o wpłacie środków z funduszu remontowego na rzecz właściciela lokalu;
- 17) można dodać również postanowienie dotyczące zwolnienia spod egzekucji opłat, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach;
- 18) można dodać postanowienia o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu w kontekście możliwości jego ustanowienia na podstawie umowy o budowę lokalu. Spółdzielnia może prowadząc inwestycję zawrzeć obok umowy o budowę lokalu, na podstawie której ustanowione zostanie prawo odrębnej własności umowę dotyczącą spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu;
- 19) przez dodanie nowych postanowień o tym, że Spółdzielnia może działać jako zarządca wspólnoty mieszkaniowej, wykorzystując swoje doświadczenie w zarządzie nieruchomościami. Takie postanowienie może znajdować zastosowanie do wspólnot powstałych z zasobu Spółdzielni jak i wspólnot mieszkaniowych z zewnątrz.

Dodatkowo wskazujemy, że zasadne w związku z prowadzonymi inwestycjami może być także dostosowanie także innych zapisów Statutu. Dobrze aby Statut był kompleksowo dostosowany do aktualnych potrzeb Spółdzielni. W konsekwencji warto rozważyć:


- 1) zmianę § 13 ust. 2 i 3 – określenie pierwszej raty wkładu budowlanego oraz sposobu i terminu zapłaty wkładu za miejsce postojowe powinno zostać określone w umowie o budowę lokalu, a zapis tego rodzaju w Statucie utrudnia prowadzenie inwestycji;
- 2) w § 38 ust. 4 warto usunąć zapis o kwalifikowanej większości głosów $\frac{2}{3}$ w zakresie zaciągnięcia kredytu przez Spółdzielnię;
- 3) w § 41 pkt 13) proponujemy usunąć kwestię nabywania nieruchomości oraz jej obciążania w tym zakresie możliwe jest przekazanie kompetencji Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- 4) w § 43 ust. 4 pkt 2) konieczne jest usunięcie wymogu aby za uchwałą w sprawie zbycia nieruchomości głosowało co najmniej 50% uprawnionych do głosowania;
- 5) w § 43 ust. 5 pkt 3) do zmiany jest quorum w sprawie uchwały o zbyciu nieruchomości, proponujemy również usunąć pkt 8) tego ustępu;
- 6) proponujemy usunąć § 60 pkt 8),
- 7) § 69 w całości powinien zostać zmieniony. Spółdzielnie nie powinna być zobowiązana do zapewnienia miejsc parkingowych dla już istniejących budynków;
- 8) § 71 ust. 3 zdanie 2 powinien zostać usunięty.

Wskazujemy, że podane powyżej postanowienia Statutu, które należy zmienić nie są zbiorem zamkniętym. W zależności od zakresu zmian i strategicznych decyzji Spółdzielni może powstać konieczność dostosowania także innych postanowień Statutu m.in. dla dostosowania i poprawy jej funkcjonowania. Pozostajemy do dyspozycji aby przygotować projekt uchwały w sprawie zmiany Statutu, w której w sposób szczegółowy i wyczerpujący przedstawimy proponowane zmiany.

VI. PODSUMOWANIE:

1. Ustawa zmieniająca ściśle wiąże członkostwo z prawem do lokalu (prawem własności lub spółdzielczym prawem) lub ekspektatywą własności.
2. Właściciel lokalu w nowopowstałej wspólnocie mieszkaniowej staje się współwłaścicielem środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej.
3. Spółdzielnia ma obowiązek poinformowania właścicieli lokali o stosowaniu ustawy o własności lokali i przysługujących im uprawnieniach.
4. Zmieniono termin rozliczenia wkładu budowlanego do trzech miesięcy. Wprowadzono termin zawity po upływie, którego roszczenie o rozliczenie wkładu budowlanego wygasa.
5. Skrócono termin do ustanowienia prawa odrębnej własności z trzech do dwóch miesięcy.
6. Wprowadzono bezwzględne prawo członka do głosowania na walnym zgromadzeniu za pośrednictwem pełnomocnika.
7. Zarząd powierzony spółdzielni może zostać uznany za ograniczony do czynności zwykłego zarządu, w tym sensie, że podjęcie czynności przekraczającej czynności zwykłego zarządu wymagać będzie zgody właścicieli lokali w formie uchwały.

W przypadku dalszych kwestii wymagających wyjaśnienia pozostajemy do dyspozycji.


IGOR BAKOWSKI
RADCA PRAWNY