

Decyzja
Prezydium KK
nr 4/26

ws. opinii o projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy
– Prawo spółdzielcze

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” zgłasza następujące uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Celem projektu ma być wzmocnienie ochrony praw członków spółdzielni mieszkaniowych, zwiększenie transparentności funkcjonowania spółdzielni oraz dalsze ograniczenie autonomii organów spółdzielczych na rzecz indywidualnych uprawnień właścicieli lokali.

Wątpliwości Związku budzą szczegółowe regulowania zawarte w projekcie. Chodzi m.in. o rozwiązania dotyczące wewnętrznych stosunków spółdzielni. W wielu obszarach (m.in. zasady podejmowania uchwał, dostęp do dokumentów, sposób rozliczania kosztów) projektodawca proponuje zastąpienie regulacji statutowych normami bezwzględnie obowiązującymi. Z perspektywy systemowej prowadzi to do erozji istoty spółdzielni jako podmiotu opartego na samorządności i autonomii woli członków.

Ingerencja ustawodawcza nie zawsze znajduje dostateczne uzasadnienie w konieczności ochrony słabszej strony stosunku prawnego.

Projekt nie różnicuje sytuacji dużych spółdzielni liczących kilka tysięcy lokali od niewielkich podmiotów lokalnych. Dla przykładu dotyczy to propozycji zawartej w art. 1 pkt. 6 projektu dotyczącej uchylenia art. 8² ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przepisu ograniczającego liczbę kadencji członków rady nadzorczej spółdzielni do dwóch kolejnych kadencji. W uzasadnieniu projektodawca wskazuje, iż „propozycja zniesienia ograniczeń w zakresie liczby sprawowanych kadencji w radzie nadzorczej wynika z pojawiających się problemów w obsadzeniu rad nadzorczych, szczególnie w małych spółdzielniach, posiadających niewielu członków. Wskazać należy, że do rady nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni. Tym samym, w małych spółdzielniach krąg osób mogących kandydować do rady nadzorczej jest znacznie ograniczony.” Projekt nie uwzględnia jednak sytuacji dużych spółdzielni mieszkaniowych, w których swoiste „zabetonowanie” rady nadzorczej i zarządu może negatywnie wpływać na realizację praw

oraz sytuację faktyczną i prawną członków spółdzielni mieszkaniowej. Nie bez przyczyny przepis o ograniczeniu liczby kadencji w radzie nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej został dodany do ustawy w 2007 r.

Prezydium Komisji Krajowej NSZZ „Solidarność” negatywnie ocenia propozycje zawarte w art. 1 pkt. 11 i 15 projektu.

Propozycja zawarta w art. 1 pkt. 11 dotycząca uchylecia art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ma na celu wyeliminowanie z obrotu prawnego przepisów umożliwiających przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu. Ma to – zgodnie z uzasadnieniem do projektu ustawy – zachęcić spółdzielnie mieszkaniowe do realizacji nowych inwestycji na zasadach lokatorskich. Aby ten cel osiągnąć należy wyeliminować możliwość wykupu przez członków lokali, do których ustanowione jest spółdzielcze lokatorskie prawo lokalu.

W ocenie Związku, przyjęte rozwiązanie pozostaje w sprzeczności z konstytucyjnym obowiązkiem władz publicznych popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Takie działanie umożliwia obecny, przewidziany do uchylenia, art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spełnieniu wskazanych w przepisie warunków.

Prezydium KK NSZZ „Solidarność” wskazuje, iż art. 75 ust. 1 Konstytucji RP nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa socjalnego oraz popierania działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania. Zgodnie z literaturą przedmiotu, „podmiotem zobowiązanym na gruncie art. 75 ust. 1 Konstytucji RP są nie tylko organy stanowiące prawo, ale również organy prawo to stosujące, w tym sądy i organy administracyjne. W pewnym zakresie podmiotami zobowiązanymi w świetle tego przepisu są również spółdzielnie mieszkaniowe. Co prawda ustawodawca nie może przerzucać na podmioty prywatne spoczywających na nim obowiązków w zakresie podejmowania działań służących zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, ale Trybunał Konstytucyjny przyjmuje, że spółdzielnie mieszkaniowe „posiadają szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań wskazanych w art. 75 ust. 1”, bowiem stanowią „jedną z form realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednostki” (TK – P 16/08).” M. Florczak-

Wątor [w:] *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz, wyd. II*, red. P. Tuleja, Warszawa 2023, art. 75.

W tym kontekście, należy wskazać, iż ustawodawca powinien znaleźć inny sposób na ożywienie działalności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowych, niż ograniczenie praw obywateli do uzyskania własnego mieszkania.

Wątpliwość odnośnie zgodności z art. 75 ust. 1 Konstytucji RP budzi również propozycja zawarta w art. 1 pkt. 15 projektu, dotycząca uchylecia art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

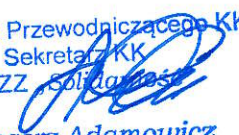
W wyniku wyeliminowania z obrotu prawnego przywołanego przepisu, osoba wobec której prawomocnie orzeczono wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z powodu nieuiszczania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, nie będzie mogła domagać się ponownego ustanowienia takiego prawa na jej rzecz w przypadku spłaty na rzecz spółdzielni całego zadłużenia.

W uzasadnieniu (str. 29) projektodawca wskazuje, iż obecne przepisy stanowią zbyt daleko idącą ochronę dłużnika i mogą wręcz zachęcać do nieuiszczania opłat z uwagi na brak konsekwencji takiego działania w postaci utraty prawa do lokalu. Nie ulega wątpliwości, iż nierzetelni dłużnicy stanowią poważne utrudnienie w działalności spółdzielni mieszkaniowych. Jednak, w ocenie Związku, zaproponowane w projekcie rozwiązania są zbyt daleko idące. Nie należy zapominać, iż roszczenie o którym mowa w art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powstaje dopiero w momencie spłacenia przez dłużnika spółdzielni całego zadłużenia wynikającego z nieuiszczania opłat wraz z odsetkami. W takiej sytuacji, brak możliwości ponownego uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wiązać się będzie z trwałą utratą prawa do lokalu a w konsekwencji z eksmisją. Mając na względzie wręcz zaporowe ceny nieruchomości mieszkaniowych i wysokie koszty wynajmu, ustawodawca powinien się liczyć z tym, iż zaproponowane rozwiązanie może doprowadzić do bezdomności wśród tych osób. A to, w ocenie Związku, oznacza iż zaproponowane rozwiązanie jest rozwiązaniem sprzecznym z wytycznymi wskazanymi w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP tj. obowiązkiem przeciwdziałania bezdomności.

Gdańsk, 8 stycznia 2026 r.

Prezydium KK

NSZZ „Solidarność”

Zastępca Przewodniczącego KK
Sekretarz KK
NSZZ „Solidarność”

Grzegorz Adamowicz