



ZARZĄD

PREZES

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI (woj. śląskie)

WICEPREZESI

Tadeusz Chrzan
POWIAT JAROSŁAWSKI

Jan Grabkowski
POWIAT POZNAŃSKI

Jerzy Kolarz
POWIAT BUSKI

Adam Krzysztoń
POWIAT ŁANCUCKI

Krzysztof Maćkiewicz
POWIAT WĄBRZESKI

Marian Niemirski
POWIAT PRZYSUSKI

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI (woj. podlaskie)

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

CZŁONKOWIE

Mariusz Bieniek
POWIAT PŁOCKI

Mirosław Czaplą
POWIAT MALBORSKI

Jarosław Dudkowiak
POWIAT GŁOGOWSKI

Ewa Janczar
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Józef Matysiak
POWIAT RAWSKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Wojciech Pałka
POWIAT KRAKOWSKI

Andrzej Potępa
POWIAT BRZESKI

Dariusz Szustek
POWIAT ŁUKOWSKI

Tomasz Tamborski
POWIAT KOŁOBRZESKI

Małgorzata Tudaj
POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI

Mirosław Walicki
POWIAT GARWOLIŃSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY

Józef Swaczyna
POWIAT STRZELECKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

CZŁONKOWIE

Zdzisław Brezeń
POWIAT OŁAWSKI

Andrzej Ciołek
POWIAT GOŁDAPSKI

Zdzisław Gamański
POWIAT CHELMIŃSKI

Andrzej Opala
POWIAT ŁÓDZKI WSCHODNI

Waldemar Trelka
POWIAT RADOMSKI

Bogdan Zieliński
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/108/21

Warszawa, 29 kwietnia 2021 roku

Szanowny Pan

Krzysztof Kwiatkowski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej

Senat RP

Szanowny Panie Przewodniczący,

w odpowiedzi na pismo z 8 kwietnia 2021 r. BPS.DKS.KU.0401.13.2021 w sprawie projektu ustawy o stowarzyszeniach lokatorów i miejskim rzeczniku praw lokatorów i spółdzielców (druk senacki 359) Związek Powiatów Polskich przedkłada następującą opinię do projektu.

Uwagi o charakterze ogólnym

Założenia projektu ustawy, którego celem jest wzmocnienie sytuacji lokatorów jest co do zasady kierunkiem słusznym, niemniej jednak przyjęte w projekcie rozwiązania oraz brak niektórych regulacji prawnych mogą doprowadzić do tego, że stowarzyszenia lokatorów nie będą prowadzone. Przykładem jest brak regulacji prawnych odnoszących się chociażby do obowiązków związanych z prowadzeniem pełnej rachunkowości. W zaproponowanych przepisach nie przewidziano możliwości prowadzenia uproszczonej ewidencji przychodów i kosztów, tak jak ma to miejsce w przypadku organizacji prowadzących działalność pożytku publicznego czy kół gospodyń wiejskich. Brak jest również regulacji dotyczących statusu stowarzyszenia na gruncie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (brak zwolnienia od podatku przychodów stowarzyszenia na realizację celów statutowych związanych z ochroną praw lokatorów oraz realizacją uprawnień wynikających z projektowanej ustawy) oraz statusu stowarzyszenia na gruncie ustawy o podatku od towarów i usług np. w związku z nabywaniem nieruchomości lub udziałów i wykupem przez lokatora lokalu. Lakoniczność proponowanych przepisów może być źródłem przyszłych sporów pomiędzy stowarzyszeniem a jego aktualnymi i byłymi członkami. Przykładowo analiza proponowanych przepisów wskazuje, że osoba

będąca członkiem stowarzyszenia, która dokonała wpłat na rzecz stowarzyszenia na poczet np. realizacji przez stowarzyszenie prawa pierwokupu udziału w nieruchomości pozostanie bez ochrony prawnej, jeżeli pomiędzy datą dokonania wpłaty a nabyciem przez stowarzyszenie prawa własności nieruchomości uprawomocni się wobec tej osoby orzeczenie eksmisyjne.

Ponadto cały projekt wymaga przerezegowania tak aby odpowiadał zasadom techniki prawodawczej. Przykładem jest stosowanie przy wyliczeniu punktów liter zamiast cyfr (art. 5 ust. 3, art. 11 ust. 1), czy rozpoczynanie wyliczenia punktów od wielkiej litery (art. 11 ust. 1).

Uwagi szczegółowe

Art. 5. Projektodawcy proponują dla stowarzyszenia lokatorów formułę pośrednią pomiędzy stowarzyszeniem rejestrowym a stowarzyszeniem zwykłym. Zwracam uwagę, że procedura rejestracji klasycznego, nieprowadzącego działalności gospodarczej stowarzyszenia w KRS nie jest nadmiernie skomplikowana, jest także wolna od opłat sądowych, sprzyja jednak pewności obrotu. Z kolei konstrukcja stowarzyszeń zwykłych, skierowana do organizacji działających na mniejszą skalę, jest oparta na zasadzie osobistej odpowiedzialności członków. Proponujemy rozważenie zastosowania jednego z dwóch modeli, które już funkcjonują w praktyce. W przypadku pozostawienia proponowanego rozwiązania, w art. 5 ust. 2 konieczne jest wprowadzenie analogicznej regulacji jak w art. 12 Prawa o stowarzyszeniach. W odniesieniu do sposobu prowadzenia ewidencji, wydaje się, że z uwagi na konieczność zapewnienia jawności danych zawartych w ewidencji, w tym danych osobowych osób wchodzących w skład organów stowarzyszenia, powinna to być jednak materia ustawowa. Wzorem mogą być przepisy Prawa o stowarzyszeniach w zakresie dotyczącym stowarzyszeń zwykłych. Wątpliwości budzi również zapis, że wpis do ewidencji następuje w drodze decyzji. Można domniemywać, że chodzi o decyzję administracyjną. W takim jednak przypadku datą uzyskania osobowości prawnej powinna być data uprawomocnienia się decyzji. Wątpliwości budzi również ust. 6. Nie wiadomo jaki jest cel tego przepisu, z jaką częstotliwością starosta ma wzywać do złożenia aktualnej listy członków stowarzyszenia ani w jaki sposób notariusz realizując obowiązki w zakresie zapewnienia stowarzyszeniu prawa pierwokupu ma weryfikować, czy stowarzyszenie lokatorów nie dopełniło obowiązku aktualizacji listy członków. W ust. 7 przewidziano wykreślenie stowarzyszenia z rejestru. Abstrahując od niekonsekwencji co do nazewnictwa (wcześniej była mowa o ewidencji a nie o rejestrze), skutki zastosowania tego przepisu są niedookreślone. Nie wiadomo bowiem czy skutkiem wykreślenia z ewidencji będzie utrata przez stowarzyszenie osobowości prawnej, a jeżeli tak jakie to będzie miało reperkusje wobec podmiotów mających roszczenia wobec stowarzyszenia, w tym lokatora, któremu przysługiwałoby roszczenie z art. 10 projektu ustawy.

W art. 9 ust. 1 projektu po pierwsze używane są nieprecyzyjne pojęcia takie jak: jednostka samorządowa (można złożyć, że chodzi o jednostkę samorządu terytorialnego), inna jednostka publiczna (nie wiadomo czy chodzi o jednostki sektora finansów publicznych czy również np. o spółki prawa handlowego z udziałem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego), właściwy organ administracji samorządowej. Po drugie nie wiadomo do kogo przepis jest adresowany – z ust. 1 wynika, że może on potencjalnie obejmować sytuację, w których zarząd nad nieruchomością sprasowuje jakakolwiek jednostka samorządu terytorialnego

lub Skarb Państwa, natomiast z dalszych ustępów wynika, że przepis jest adresowany do gmin. W ust. 3 i 5 należałoby dookreślić, gdzie i komu ma być złożona gwarancja zapłaty ceny. Przepisy są sformułowane w sposób bardzo niejednoznaczny, a dotyczą istotnych z punktu widzenia interesów właścicieli nieruchomości kwestii jakim jest uzyskanie rekompensaty za nieruchomość. To z kolei rodzi pytanie o zgodność projektowanych regulacji z art. 21 Konstytucji.

Z art. 10 wynika, że prawo żądania ustanowienia odrębnej własności zajmowanego lokalu mieszkalnego przysługuje członkowi stowarzyszenia. Należałoby dookreślić czy prawo to jest dziedziczone oraz uregulować kwestie związane z nabyciem własności lokalu, które wchodziłoby do wspólnego majątku małżonków, w sytuacji w której środki na wykup lokalu pochodziłyby z majątku wspólnego a tylko jeden z małżonków jest członkiem stowarzyszenia lokatorów.

W art. 11 ust. 1 wątpliwości budzi to czy rzecznik miałby być pracownikiem samorządowym. Jeżeli tak, to art. 11 ust. 2 jest sprzeczny z art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy o pracownikach samorządowych, który wprost wskazuje, jacy pracownicy samorządowi zatrudniani są na podstawie powołania. W ust. 3 brakuje końcówki przepisu.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich
Andrzej Płonka

