

Uzasadnienie

I. Cel projektowanej ustawy

Projektowana ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw ma na celu umożliwienie uprawionym osobom dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu, w przypadku, gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga wykonania robót adaptacyjnych. Przepis art. 49¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwanej dalej „u.s.m.” zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu – takich, jak np. przeprowadzenie prac adaptacyjnych.

Celem projektu jest również wprowadzenie rozwiązań prawnych mających na celu doprecyzowanie katalogu osób, które mogą pełnić rolę pełnomocnika członka nieobecnego podczas walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej.

Projekt przewiduje też zmianę art. 15zzzr w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych przez wyłączenie stosowania art. 15zzzr ww. ustawy, dalej specustawa covidowa w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych.

W projekcie zaproponowano również dwie zmiany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zwanej dalej „uwl”, dotyczące dostosowania art. 32a do aktualnego brzmienia art. 209a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwanej dalej „ugn”, a także dające podstawę prawną do zarządu przez wspólnotę mieszkaniową garażem wielostanowiskowym stanowiącym przedmiot współwłasności właścicieli lokali.

II. Przedmiot i istota zmian

Art. 1 pkt 1 projektu ustawy

Przepis art. 8³ ust. 1¹ u.s.m. wskazuje, że zasadniczym uprawnieniem członka spółdzielni mieszkaniowej jest uczestniczenie w walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej osobiście bądź przez pełnomocnika. Dotychczasowe brzmienie tej jednostki określało jedynie, że pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka spółdzielni. Zgodnie z art. 8³ ust. 1¹ u.s.m. udzielone pełnomocnictwo na piśmie pod rygorem nieważności musi być

dołączone do protokołu walnego zgromadzenia, a lista pełnomocnictw – odczytana po rozpoczęciu walnego zgromadzenia.

Chcąc ograniczyć możliwość udzielania pełnomocnictw na rzecz osób niepowiązanych z członkiem spółdzielni proponuje się regulację, która wprowadza katalog podmiotów, które będą mogły pełnić rolę pełnomocnika członka będącego osobą fizyczną na walnym zgromadzeniu. Wskazuje się, że pełnomocnikiem członka na walne zgromadzenie, poza adwokatem lub radcą prawnym, będzie mogła być wyłącznie osoba bliska dla członka, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

Uzasadnieniem do przedkładanego rozwiązania są podnoszone okoliczności, zarówno przez spółdzielnie mieszkaniowe, jak i członków, iż niejednokrotnie w walnych zgromadzeniach spółdzielni mieszkaniowych w charakterze pełnomocnika członka uczestniczą osoby, które uzyskały pełnomocnictwa od członka w wyniku błędu lub podstępu. Takie działanie ma na ogół na celu uzyskanie jak największej liczby pełnomocnictw od członków mniej świadomych i starszych, aby umożliwić przegłosowanie uchwał zgodnie z intencją określonych grup. Możliwość udzielania pełnomocnictwa na walne zgromadzenie wyłącznie osobom bliskim oraz profesjonalnym pełnomocnikom wyklucza możliwość masowego pozyskiwania pełnomocnictw.

Do przedkładanego pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej członkowi załączane jest oświadczenie pełnomocnika złożone pod groźbą odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, tj. o czyn, o którym mowa w art. 233 § 6 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny. Z przedkładanego oświadczenia powinno wprost wynikać, że pełnomocnik poświadcza, że jest osobą bliską dla członka w rozumieniu art. 2 ust. 5 u.s.m.

Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej członka złożone bez oświadczenia pełnomocnika jest nieważne.

Pełnomocnictwo wraz z oświadczeniem pełnomocnika członek spółdzielni będący osobą fizyczną lub pełnomocnik obowiązany będzie doręczyć spółdzielni mieszkaniowej w terminie nie krótszym niż 7 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Art. 1 pkt 2 i 3 projektu ustawy

U.s.m. przewiduje przypadki, w których członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem spółdzielni może wystąpić z żądaniem przekształcenia dotychczas przysługującego mu prawa do lokalu spółdzielczego w prawo odrębnej własności lokalu, a spółdzielnia jest zobowiązana

zawrzeć z taką osobą umowę przeniesienia własności lokalu. Przede wszystkim chodzi o sytuacje, w których członek spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem występuje z żądaniem przekształcenia przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

Zgodnie z przepisem art. 49¹, „osoba, która na podstawie ustawy może żądać ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, w razie bezczynności spółdzielni, może wystąpić do sądu z powództwem na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego”. W przeciwieństwie do przepisu art. 49 ust. 2, który był stosowany zanim dodano do ustawy art. 49¹, ten ostatni zakłada prowadzenie postępowania sądowego w trybie procesowym, który utrudnia, a nawet uniemożliwia osobie uprawnionej wyegzekwowanie ustanowienia odrębnej własności lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia nie podejmuje czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu. W sytuacji, w której do spełnienia przesłanki samodzielności lokalu konieczne jest przeprowadzenie prac adaptacyjnych, sąd – orzekając w trybie wyznaczonym przez art. 49¹ u.s.m. – nie ma możliwości, by nakazać przeprowadzenie takich prac, a wskutek tego ustanowienie odrębnej własności lokalu na rzecz powoda jest niemożliwe.

W art. 49¹ u.s.m. wskazano instrument realizacji uprawnień przewidzianych w u.s.m. znajdujący zastosowanie w różnych sytuacjach. Wobec szerokiego rozumienia użytego w art. 49¹ u.s.m. wyrażenia „bezczytność spółdzielni”, osoba uprawniona na podstawie przepisów materialnych u.s.m. może wystąpić do sądu z przewidzianym w tym przepisie powództwem wówczas, gdy spółdzielnia określiła przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości, ale także wtedy, gdy spółdzielnia jeszcze tego nie uczyniła, a zatem gdy zarząd nie podjął uchwały przewidzianej w art. 42 ust. 2 u.s.m. Zaistniałe sytuacje można określić odpowiednio jako bezczynność spółdzielni na etapie określania przedmiotu odrębnej własności lokali oraz jako bezczynność na etapie ustanawiania i przenoszenia odrębnej własności na podmiot uprawniony.

Jeśli nie podjęto uchwały zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokalu, może powstać sytuacja, w której wszystkie warunki podjęcia takiej uchwały są spełnione, ale także sytuacja, w której istnieje spór co do możliwości określenia odrębnej własności w stosunku do poszczególnych lokali, np. kiedy dany lokal nie posiada cech by uczynić go przedmiotem odrębnej własności, tj. nie jest lokalem samodzielnym. Zgodnie z zamieszczoną w art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali definicją „samodzielnego lokalu mieszkalnego” przyjętą należy, że jest nim wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół

izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym przepis ten ma odpowiednie zastosowanie także do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Art. 11 ust. 2 uwl stanowi zaś, że jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd może wydać stosowne nakazy lub zakazy.

Środek tego rodzaju mógł być zastosowany przez sąd rozpoznający sprawę w trybie art. 49 ust. 2 u.s.m. na wniosek uprawnionego, któremu przysługuje prawo żądania przeniesienia na niego własności lokalu należącego do spółdzielni mieszkaniowej. Natomiast sąd nie może tego uczynić w procesie, bowiem nie dysponuje takim środkiem procesowym, który umożliwiłby realizację roszczeń przewidzianych w przepisach materialnych.

Art. 49 i 49¹ u.s.m. umożliwiają osobom zainteresowanym realizację przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu w przypadku beczynności spółdzielni. Celem przedmiotowych regulacji jest zatem umożliwienie dochodzenia przed sądem roszczeń o ustanowienie odrębnej własności należącego dotychczas do spółdzielni mieszkaniowej lokalu w przypadku, gdy uczynienie zadość przesłance samodzielności lokalu wymaga podjęcia przez spółdzielnię czynności materialno-technicznych niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokalu, np. prac adaptacyjnych.

Projektowane przepisy precyzują zakresy przypadków, w których postępowanie przekształceniowe przed sądem będzie się toczyło w trybie procesowym (jeżeli spółdzielnia uchyla się jedynie od złożenia oświadczenia woli) – projektowany art. 49¹ oraz przypadków, w których postępowanie będzie się toczyło w trybie nieprocesowym (pozostałe sytuacje) – art. 49.

W zmianie przepisu art. 49 ust. 1 chodzi także o to, by z regulacji mogły skorzystać wszystkie osoby uprawnione do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, np. najemcy lokali, którym z mocy ustawy przysługuje stosowne roszczenie.

Usunięciu podlega zdanie drugie art. 49¹ dotyczące obciążenia pozwanej spółdzielni mieszkaniowej kosztami procesu niezależnie od wyniku postępowania. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 27 lipca 2012 r. P 8/12 (Dz. U. z 2012 r. poz. 888) z dniem 3 sierpnia

2012 r. art. 49¹ zdanie drugie zostało uznane za niezgodne z art. 45 ust. 1 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Art. 2 projektu ustawy

Projekt przewiduje zmianę w art. 32a uwl dostosowującą go do art. 209a ust. 1 ugn, zmienionego ustawą z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw i ułatwiającą wspólnotom mieszkaniowym zgłaszanie wobec Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego roszczenia o zawarcie umowy przeniesienia własności przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z działką wspólnoty umożliwi jej spełnienie wymogów przewidzianych dla działki budowlanej. Zmianą w ugn wyeliminowano istniejący dotąd warunek zgłoszenia roszczenia łącznie przez właścicieli wszystkich lokali, a w przypadku braku zgody – stosowania art. 199 Kodeksu cywilnego umożliwiającego wydanie przez sąd zastępczej zgody na realizację roszczenia na wniosek większości właścicieli lokali. Aktualnie realizacja roszczenia wymaga jedynie podjętej bezwzględnią większością głosów uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności. Należy jednak zauważyć, że zgodnie z ww. art. 209a ugn nabycie nieruchomości przyległej (bądź wydzielonej geodezyjnie części takiej nieruchomości) następuje bezpośrednio do majątku właścicieli lokali w wysokości równej ich dotychczasowym udziałom w nieruchomości wspólnej, nie zaś jak wynika to z art. 32a uwl - do odrębnego majątku wspólnoty mieszkaniowej. Aktualnie zatem mamy do czynienia z odmiennymi przepisami (w uwl i ugn) regulującymi kwestię podmiotu nabywającego własność nieruchomości przyległej. Nabywana nieruchomość przyległa winna stanowić przedmiot wspólnego prawa właścicieli lokali. Taki wniosek wynika już z art. 3 ust. uwl, zgodnie z którym udziały w prawie do nieruchomości wspólnej mogą przysługiwać tylko osobom będącym właścicielami lokali. Nie mogą one przysługiwać wspólnocie mieszkaniowej. Proponowana zmiana doprowadzi do zgodności z art. 209a ugn i jednoznacznie wskaże, iż nabycie przyległej nieruchomości gruntowej następuje do majątku właścicieli lokali na podstawie roszczenia zgłoszonego przez zarząd/zarządcę wspólnoty, na podstawie uchwały o wyrażeniu zgody na nabycie działki oraz uchwały udzielającej zarządowi/zarządcy pełnomocnictwa w tej sprawie. Wiąże się to też z rozszerzeniem art. 21 ust. 3 uwl - dotyczącego składania przez zarząd/zarządcę oświadczeń w celu wykonania uchwał ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali – o uchwałę zawartą w art. 32a.

Powyższe pozwoli zarządowi/zarządcy na skuteczne złożenie przed organem jednostki samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa wniosku o nabycie nieruchomości sąsiedniej w sytuacji, gdy grunt wspólnoty nie spełnia wymogów działki budowlanej, tj. jest wydzielony

po obrysie budynku z pominięciem dróg dojazdowych oraz gruntu położonego pod urządzeniami technicznymi obsługującymi budynek, takimi jak hydrofory i kotłownie. Proponowana zmiana ma zatem umożliwić prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń z nimi związanych.

Ponadto przewiduje się dodanie w uwl art. 33a wskazującego, iż wspólnota mieszkaniowa jest ustawowym zarządcą wyodrębnionego lokalu garażowego wchodzącego w skład wspólnoty. Aktualnie garaż mający status odrębnego lokalu (własną księgę wieczystą) jest zarządzany przez jego współwłaścicieli na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny. Podejmują oni decyzje i czynności dotyczące tego garażu: w przypadku decyzji w zakresie zwykłego zarządu rzeczą wspólną (bieżącego utrzymania) następuje to stosownie do art. 201 w związku z art. 204 Kodeksu cywilnego większością udziałów w nieruchomości garażowej; w przypadku zaś decyzji przekraczających ten zakres – jednogłośnie (art. 199). Współwłaściciele mogą zatem w umowie zlecić zarząd garażem osobie trzeciej (np. wspólnocie), określając przy tym zakres praw i obowiązków zarządcy. W praktyce następuje to jedynie przy realizacji niektórych inwestycji deweloperskich na etapie wyodrębnieniu własności i sprzedaży pierwszego lokalu w danej nieruchomości; deweloper jako pierwotny właściciel całej nieruchomości oraz nabywca lokalu i udziału w garażu powierzają zarząd wyodrębnionym wielostanowiskowym lokalem garażowym wspólnocie mieszkaniowej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali określony w taki sposób zarząd garażem odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu oraz współwłaściciela garażu. Najczęściej jednak garaż zarządzany jest przez wspólnoty bezumownie, a zatem i bez określenia jej obowiązków w tej mierze. Związane jest to z wielością współwłaścicieli garażu, odpowiadającą liczbie lokali w danym budynku. Uzyskanie zgody większości z nich (w świetle wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 03.06.2015 r., sygn. akt I ACa 95/15 nie jest to czynność wymagająca jednomyślnej zgody) stanowi barierę w umownym wskazaniu zarządcy oraz określeniu jego obowiązków.

Na podstawie nowoprojektowanego art. 33a wspólnota z mocy prawa i bez względu na przyjętą w niej formę zarządu (zarząd składający się z osób fizycznych bądź zarządcę powierzonego) będzie zarządzać garażowym stanowiącym wyodrębniony lokal. W zakresie praw i obowiązków wspólnoty oraz współwłaścicieli stosować się będzie odpowiednio przepisy uwl. Wspólnota reprezentowana przez zarząd/zarządcę będzie kierować sprawami garażu, prowadzić ewidencję kosztów oraz dokumentację techniczną, dokonywać rozliczeń przez rachunek bankowy oraz składać współwłaścicielom sprawozdanie ze swej działalności wraz z częścią finansową. Dla współwłaścicieli zastrzeżone będzie prawo podejmowania wszelkich

czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu garażem (np. uchwał w sprawie wysokości zaliczki na jego utrzymanie, przeprowadzenia remontu czy dokonania inwestycji). Powyższe pozwoli zapewnić właściwy zarząd garażem, m.in. utrzymanie go w należyтым stanie technicznym i użytkowym.

Wskazanie wspólnoty jako ustawowego zarządcy garażu wielostanowiskowego nie spowoduje wzrostu wysokości ponoszonych przez jego współwłaścicieli opłat. Aktualnie, gdy czynności te wykonywane są w przypadku zlecenia zarządu nieruchomością wspólną oraz garażu wielostanowiskowego podmiotowi zewnętrznemu (zarządcy, administratorowi), wysokość jego wynagrodzenia uwzględnia również zarządzanie garażem (stawka liczona jest od m² powierzchni garażu bądź ryczałtem). Celem proponowanej zmiany jest jedynie usankcjonowanie formy zarządu garażem, gdyż aktualnie w większości przypadków czynione jest ono bezumownie (w przypadku wykonywania tych czynności przez zarząd) bądź z naruszeniem przepisów Kodeksu cywilnego (tam, gdzie zleca się tę usługę podmiotowi zewnętrznemu).

Art. 3 projektu ustawy

Projektowana zmiana odnosi się do art. 15zzzr specustawy covidowej, który w pierwotnym założeniu miał obowiązywać w czasie epidemii COVID-19, i dotyczy możliwości składania w formie dokumentowej oświadczeń przez członków organów osób prawnych oraz zdalnego trybu organizacji posiedzeń organów osób prawnych, w tym spółdzielni mieszkaniowych. Ww. przepis dotyczy ogółu osób prawnych, z wyłączeniem Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. a więc obejmuje szeroki katalog podmiotów (m.in. spółki, fundacje, spółdzielnie, w tym spółdzielnie mieszkaniowe).

Pomimo zniesienia stanu epidemii oraz zagrożenia epidemicznego obecnie niektóre spółdzielnie mieszkaniowe organizują głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia w trybie art. 15zzzr specustawy zamiast zwołać walne zgromadzenie w formie tradycyjnej (stacjonarnej). Działania takie oparte są na stanowisku, zgodnie z którym skoro art. 15zzzr obowiązuje i nie zawiera żadnego ograniczenia co do możliwości jego stosowania, spółdzielnie mieszkaniowe jako osoby prawne mogą z niego korzystać i podejmować uchwały walnego zgromadzenia na piśmie w oparciu o ten przepis.

Analizując możliwość stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych należy spostrzec wyjątkowość takich spółdzielni, w porównaniu z innymi organizacjami spółdzielczymi. Podstawowym celem działania tych podmiotów jest bowiem zaspokajanie jednej z podstawowych potrzeb człowieka, jaką jest

mieszkanie. Warto zatem zauważyć, że stosowanie przez spółdzielnie mieszkaniowe art. 15zzzr specustawy godzi w prawa członków do osobistego udziału w walnym zgromadzeniu i nie pozwala realizować przyznanych im ustawowo praw. Walne zgromadzenie, jako najwyższy organ spółdzielni, powinno odbywać się co roku, a prawo uczestniczenia w posiedzeniu przysługuje wszystkim członkom. Posiedzenie walnego zgromadzenia w formie stacjonarnej umożliwia dyskusję i głosowanie nad uchwałami. Walne zgromadzenie podejmuje uchwały m.in. w sprawie zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej, sprawozdania z działalności spółdzielni, podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat oraz udzielenia absolutorium członkom zarządu. Stosowanie do art. 15zzzr specustawy pozbawia spółdzielców swoistej formy kontroli nad działalnością spółdzielni oraz jej organów.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest wyłączenie stosowania art. 15zzzr specustawy w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Takie rozwiązanie zagwarantuje członkom możliwość udziału w stacjonarnym walnym zgromadzeniu spółdzielni mieszkaniowej.

Podkreślić przy tym wypada, że w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, a więc w okresach, kiedy nie jest pożądana organizacja walnego zgromadzenia spółdzielni mieszkaniowej w formie stacjonarnej ani osobisty udział członków w posiedzeniu, zastosowanie znajdzie art. 36 § 9–12 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, dalej „u.p.s.” Wskazane przepisy umożliwiają podjęcie uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Zgodnie z art. 36 § 13 u.p.s. rozwiązania, o których mowa w § 9–12, stosuje się w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi.

W odniesieniu do pozostałych ustawowych organów spółdzielni mieszkaniowej, tj. rady nadzorczej i zarządu, wskazać należy, że w przepisach szczególnych regulujących funkcjonowanie spółdzielni istnieją normy prawne umożliwiające zwołanie posiedzenia rady nadzorczej lub zarządu oraz podjęcie określonej uchwały przez te organy na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (art. 35 § 4¹–4⁴ u.p.s). Przepis art. 15zzzr specustawy stanowi zatem powielenie istniejących w u.p.s. rozwiązań w odniesieniu do innych organów niż walne zgromadzenie spółdzielni, w tym spółdzielni mieszkaniowych.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, tj. konieczność zagwarantowania organizacji stacjonarnych walnych zgromadzeń spółdzielni mieszkaniowych, jak też przytoczone regulacje

u.p.s. gwarantujące możliwość podjęcia uchwały na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość przez zarząd, radę nadzorczą, a w czasie epidemii lub stanu epidemicznego także walne zgromadzenie, należy wyłączyć stosowanie art. 15zzzr w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych. Dlatego też zasadnym jest dodanie do katalogu osób prawnych (Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego), do których nie stosuje się ww. przepisu, spółdzielni mieszkaniowych.

Przepisy przejściowe:

Art. 4 projektu ustawy.

Przewiduje się, że sprawy sądowe wszczęte i niezakończone prawomocnym orzeczeniem przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy będą rozpoznawane według nowych przepisów. Celem takiego rozwiązania jest stosowanie projektowanych przepisów art. 49 i art. 49¹ do będących w toku spraw sądowych w zakresie dochodzenia przez uprawnionych roszczeń o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Art. 5 projektu ustawy.

Intencją ustawodawcy jest, aby o stosowaniu projektowanej regulacji decydował termin posiedzenia walnego zgromadzenia, a nie data podjęcia uchwały o zwołaniu walnego zgromadzenia.

Dodatkowo przewiduje się, że spółdzielnie mieszkaniowe, które w roku, w którym wejdzie w życie niniejsza ustawa, zorganizują pisemne głosownia nad uchwałami walnego zgromadzenia, będą zobligowane do zwołania i przeprowadzenia walnych zgromadzeń tradycyjnych (stacjonarnych) w oparciu o art. 8³ u.s.m.

Celem przyjętego rozwiązania jest zagwarantowanie członkom spółdzielni mieszkaniowych, że walne zgromadzenie w 2025 r. we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych, odbędzie w formie stacjonarnej. Zapewni to członkom możliwość zgłoszenia projektów uchwał i żądań zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego. Podkreślenia wymaga, że w spółdzielniach mieszkaniowych, które organizują głosowanie nad uchwałami w formie zdalnej od czasu pandemii COVID-19 i nie przeprowadzają walnych zgromadzeń w formie tradycyjnej (stacjonarnej) od kilku lat, członkowie są pozbawieni możliwości zgłaszania projektów uchwał czy też dyskusji nad bieżącymi sprawami spółdzielni.

Jeśli zatem spółdzielnia mieszkaniowa przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy przeprowadzi obrady na podstawie specustawy covidowej, będzie zobowiązana do zwołania

posiedzenia najwyższego organu spółdzielni w formie stacjonarnej w oparciu o przepisy u.s.m. Uchwały podjęte na podstawie art. 15zzzr będą obowiązywały, niemniej przedmiotem obrad walnego zwołanego stacjonarnie przeprowadzonego będą mogły być sprawy podnoszone przez członków. Stosownie do art. 8³ u.s.m. członek spółdzielni ma prawo zgłaszania projektów uchwał, poprawek do przedłożonych projektów uchwał, jak również możliwość żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego. Tym samym, przedmiotem kolejnego walnego zgromadzenia mogłyby być inne sprawy niż te, które były już przedmiotem głosowania poza posiedzeniem. W ten sposób zagwarantowane zostanie podstawowe prawo członka spółdzielni wynikające z art. 18 § 2 pkt 1 u.p.s. tj. prawo do osobistego uczestniczenia w walnym zgromadzeniu. Jednocześnie członek mógłby skorzystać z innych przywilejów wynikających z u.p.s., tj. prawa do wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności.

Art. 6 projektu ustawy.

Respektując zasadę praw nabytych oraz konstytucyjną zasadę swobody działalności gospodarczej przewiduje się, iż umowy o zarządzanie wyodrębnionym lokalem garażowym zawarte przed wejściem w życie nowelizacji zachowają ważność przez okres na jaki zostały zawarte. Ustawodawca nie powinien bowiem ingerować w stosunki gospodarcze, jeśli nie stoi za tym ochrona ważnego interesu publicznego, co w opisanej sytuacji nie ma miejsca.

Art. 7 projektu ustawy.

Ustawa wejdzie w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Projektowana ustawa będzie miała wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw. Proponowane zmiany wpłyną na organizację funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych poprzez obowiązek przeprowadzenia walnych zgromadzeń w trybie stacjonarnym, tj. bez możliwości organizowania głosowania na piśmie nad uchwałami walnego zgromadzenia. Dodatkową zmianą w organizacji walnych zgromadzeń będzie wprowadzenie katalogu podmiotów mogących pełnić role pełnomocników członka podczas walnych zgromadzeń.

Projekt ustawy nie zawiera przepisów technicznych w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie sposobu funkcjonowania krajowego systemu

notyfikacji norm i aktów prawnych i w związku z tym nie podlega notyfikacji w rozumieniu przepisów tego rozporządzenia.

Projekt ustawy nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt ustawy nie wymaga notyfikacji programu pomocowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 30 kwietnia 2004 r. o postępowaniu w sprawach dotyczących pomocy publicznej.

Projekt ustawy nie podlega obowiązkowi przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej, w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji albo uzgodnienia. o którym mowa w § 27 ust. 4 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów.

Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa oraz § 52 uchwały nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. – Regulamin pracy Rady Ministrów projekt ustawy został udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz na stronie podmiotowej Rządowego Centrum Legislacji w serwisie Rządowy Proces Legislacyjny.