

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 15 listopada 2012 r.

w przedmiocie poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po zapoznaniu się z projektem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Krajowa Rada Sądownictwa opiniuje ten projekt negatywnie.

Przedłożony projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi kolejną (nieznacznie zmodyfikowaną) wersję - negatywnie zaopiniowaną przez Radę (opinia KRS z 15 czerwca 2012 r.) - poselskiego projektu ustawy o tym samym tytule (druk sejmowy 517).

W związku z powyższym Krajowa Rada Sądownictwa podtrzymuje zastrzeżenia przedstawione w opinii z 15 czerwca 2012 r. w zakresie, w jakim nie zostały uwzględnione przez projektodawcę.

Odnośnie zmian wprowadzonych do projektu ustawy, Rada zwraca uwagę na następujące zagadnienia:

- 1) wykonanie obowiązku określonego w art. 2 ust. 6 projektu ustawy, polegającego na zobligowaniu spółdzielni mieszkaniowych do prowadzenia strony internetowej oraz zamieszczania na niej określonych kategorii dokumentów (m.in. tekstu statutu, regulaminów, uchwał i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji oraz rocznych sprawozdań finansowych) może okazać się regulacją „martwą”, ponieważ znaczna część spółdzielni mieszkaniowych w dalszym ciągu nie posiada stron internetowych, a w niektórych przypadkach (np. gdy spółdzielnia posiada jedną nieruchomość) prowadzenie strony internetowej nie znajduje racjonalnego uzasadnienia i będzie dla spółdzielni dodatkowym obciążeniem finansowym (koszty związane ze stworzeniem, utrzymywaniem i aktualizacją strony internetowej),
- 2) negatywnie należy ocenić proponowaną zmianę art. 23 ustawy o własności lokali, polegającą na dodaniu ust. 2b, w zakresie w jakim (w porównaniu z poprzednio opiniowanym projektem ustawy) ogranicza prawo członka spółdzielni dotyczące możliwości żądania przeprowadzenia głosowania według zasady, że na każdego członka przypada jeden głos, wyłącznie do spraw związanych z prowadzeniem ewidencji pozaksięgowej w zakresie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz

nieruchomości wspólnej. Proponowane rozwiązanie pozbawi członków spółdzielni mieszkaniowej, w której większość udziałów będzie należała do spółdzielni, możliwości faktycznego decydowania o sprawach spółdzielni,

- 3) zgodnie z art. 3 ust. 16 projektu ustawy w spółdzielniach mieszkaniowych liczących powyżej 500 członków uchwały dotyczące m.in. zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej mają być podejmowane w tajnych i bezpośrednich wyborach, co wydaje się z jednej strony rozwiązaniem niezwykle kosztownym a z drugiej może uniemożliwiać spółdzielni prawidłowe funkcjonowanie (np. przy sprzedaży odrębnej własności nowo wybudowanych lokali będzie trzeba przeprowadzać wybory, pomimo tego, że budowa oraz przenoszenie praw do lokali stanowi jeden z podstawowych celów spółdzielni mieszkaniowych). Wprowadzenie obowiązku przeprowadzania wyborów może mieć sens tylko wtedy, gdy będzie dotyczyło spraw nadzwyczajnych, szczególnie istotnych dla funkcjonowania lub likwidacji spółdzielni mieszkaniowej.