

Aktualizacja 2022

Graficzna Wersja Ustawy

Analiza wybranych aktów prawnych w obszarze ustawy *Prawo spółdzielcze* (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27 z późn. zm.) oraz zapisów zawartych w publikacji *Graficzna wersja ustawy – Poradnik prawo spółdzielcze* – przygotowanej w 2020 roku przez ekspertów Fundacji Republikańskiej w ramach realizacji projektu *Spółdzielcze Rewolucje* <https://spoldzielniemieszkaniowe.org/>

Aktualizacje merytoryczne z uwagi na charakterystykę odbiorcy, poza dwoma wyjątkami i aktualizacjami technicznymi, mogą dotyczyć wyłącznie planowanych nowelizacji. Obecnie *trwają prace nad zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. Projektowane zmiany mają na celu wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego, rozszerzenie uprawnień informacyjnych i decyzyjnych członków spółdzielni mieszkaniowych oraz zrewolucjonizowanie walnego zgromadzenia poprzez wprowadzenie głosowania pisemnego i zdalnego przed zebraniem, a także wybór członków zarządu przez członków spółdzielni na walnym zgromadzeniu.*¹ Dotychczasowe zmiany ustawy, rozporządzenia lub wyroki sądów poddane analizie na potrzeby aktualizacji treści, nie wpływają na konieczność dokonywania istotnych zmian w publikacji z uwagi na jej uproszczony charakter (unikanie zbyt obszernego opracowania). Nie wszystkie zmiany dokonywane w nowelizacjach zdają się być istotne z punktu widzenia przeciętnego członka spółdzielni.

Wyjątki, w których konieczne są zmiany GWU, a dotyczą :

- 1. sposobu zwoływania walnego zgromadzenia²**
- 2. składania deklaracji członkowskiej³**

¹ Nr 199/2022 styczeń/luty, ISS N 1230–1426, KIRP, Radca Prawny

² Strona 16-17 GWU

³ Strona 6, 9 GWU

Rekomenduje się zmiany w dwóch powyższych kwestiach, które po konsultacjach prawnych, doprecyzowano:

Ad1.

18 kwietnia 2020 znowelizowano ustawę Prawo spółdzielcze, w której doprecyzowano zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia w związku z pandemią Covid -19, która uniemożliwiła zwoływanie zgromadzeń w trybie stacjonarnym w czasie stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii. .

art. 36 § 9. Zarząd lub Rada Nadzorcza może zarządzić podjęcie określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§ 10. Uchwała walnego zgromadzenia może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie zostali zawiadomieni o głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§11 Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

§12 Głosowanie w trybie określonym w § 9-11 może być przeprowadzone niezależnie od postanowień statutu spółdzielni.

§13 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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1239 i 1495 oraz z 2020 r. poz. 284, 322, 374 i 567).

Ponadto, uchwalono, że przepisy art. 36 § 10-12 stosuje się odpowiednio do zebrania przedstawicieli o którym mowa w art. 37 ustawy.

Dodano również przepis Art. 40 § 3 dodany przez art. 15 pkt 3 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. (Dz.U.2020.695) zmieniającej nin. ustawę z dniem 18 kwietnia 2020 r. w którym wskazano, że
Zawiadomienia, o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia; albo zgłoszenia żądań zwołania walnego zgromadzenia, mogą zostać dokonane przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Ad2.

5 października 2021 roku dokonano kolejnych zmian.

W związku z cyfryzacją wielu procesów, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie zmian w zakresie deklaracji członkowskiej, która od zmian może mieć również postać elektroniczną.

Dokonano zmian art. 16 przez art. 67 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. (Dz.U.2020.2320) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2021 art. 16 § 1.

Warunkiem przyjęcia na członka jest złożenie deklaracji. Deklaracja powinna być złożona pod nieważnością na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej. Pisma utrwalone w postaci elektronicznej przesyła się na adres do doręczeń elektronicznych spółdzielni, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. poz. 2320), i opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym, podpisem osobistym lub podpisem zaufanym. Pismo utrwalone w postaci papierowej opatruje się podpisem własnoręcznym. Podpisana przez przystępującego do spółdzielni deklaracja powinna zawierać jego imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a jeżeli przystępujący jest osobą prawną - jej nazwę i siedzibę, ilość zadeklarowanych udziałów, dane dotyczące wkładów, jeżeli statut ich wnoszenie przewiduje, a także adres do doręczeń elektronicznych, o którym mowa w art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych, wpisany do bazy adresów elektronicznych, o której mowa w art. 25 tej ustawy, o ile przystępujący taki posiada, oraz inne dane przewidziane w statucie.

§ 2. Jeżeli spółdzielnia jest jednocześnie instytucją obowiązana w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2020 r. poz. 971, 875, 1086 i 2320), deklaracja, o której mowa w § 1, może być również złożona pod nieważnością w formie dokumentowej w rozumieniu art. 772 Kodeksu cywilnego. W takim przypadku do identyfikacji i weryfikacji tożsamości osoby, która ubiega się o przyjęcie na członka, stosuje się przepisy ustawy, o której mowa w zdaniu pierwszym.

§ 3. Dalsze udziały, jak i wszelkie zmiany danych zawartych w deklaracji deklaruje się na piśmie.

§ 4. Członek może w deklaracji lub w odrębnym oświadczeniu złożonym na piśmie wskazać spółdzielni osobę, której spółdzielnia obowiązana jest po jego śmierci wypłacić udziały. Prawo z tego tytułu nie należy do spadku.

Zmieniono także, Art. 17 § 2 i § 3 przez art. 67 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. (Dz.U.2020.2320) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2021 r.

Art. 17 § 2 Przyjęcie deklaracji w przypadku deklaracji utrwalonej w postaci papierowej powinno być potwierdzone na deklaracji podpisem dwóch członków zarządu lub osób do tego przez zarząd upoważnionych. W przypadku deklaracji utrwalonej w postaci elektronicznej potwierdzenie przyjęcia deklaracji wydaje się niezwłocznie w odrębnym dokumencie na piśmie. W potwierdzeniu przyjęcia deklaracji podaje się datę uchwały o przyjęciu. Obowiązuje to również przy zmianie danych dotyczących zadeklarowanych udziałów lub wkładów.

§ 3 Jeżeli statut nie stanowi inaczej, uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta w ciągu miesiąca od dnia złożenia deklaracji. O uchwale o przyjęciu w poczet członków oraz o uchwale odmawiającej przyjęcia zainteresowany powinien być zawiadomiony na piśmie w ciągu dwóch tygodni od dnia jej powzięcia. Zawiadomienie o odmowie przyjęcia powinno zawierać uzasadnienie.

Zmieniono również Art. 18 § 3 przez art. 67 pkt 3 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. (Dz.U.2020.2320) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2021 r.

Art. 18 § 3

Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem spółdzielni i przez to wyrządzi spółdzielni znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia tych umów. Wniosek należy złożyć w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia członkowi odmowy na piśmie. W przypadku odmowy doręczonej z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.

Dodano Art. 24 § 6a przez art. 67 pkt 5 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. (Dz.U.2020.2320) zmieniającej nin. ustawę z dniem 5 października 2021 r.

Art. 24 § 6a W przypadku doręczenia członkowi uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem z wykorzystaniem usługi rejestrowanego doręczenia elektronicznego do ustalenia dnia doręczenia stosuje się przepis art. 42 ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych.

W przewarżającej jednak części nowelizowanych treści nie ma odwołania do takiego zagadnienia, dlatego to od autora/Wydawcy zależy czy chce nowe zagadnienie umieścić w grafice prezentującej najważniejsze postanowienia ustawy.

I. W 2020 roku dokonano zmian w ustawie Prawo spółdzielcze.

31 marca 2020 znowelizowano ustawę poprzez dodanie przepisów Art. 35 § 41-44 w zakresie umożliwienia działania organom spółdzielni, w tym mieszkaniowych, oraz wspólnot mieszkaniowych, których członkowie mogą być poddani kwarantannie. Zmiany były pokłosiem Covid -19. Wprowadziły możliwość, głosowania na piśmie lub za pośrednictwem środków komunikowania się na odległość dla Rady nadzorczej i zarządu. Członek rady nadzorczej lub członek zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Jeżeli przewodniczący rady nadzorczej albo prezes zarządu nie zwoła posiedzenia albo nie zarządzi głosowania na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość na dzień przypadający w terminie tygodnia od dnia otrzymania żądania, wnioskodawca może samodzielnie zwołać posiedzenie, podając jego datę i miejsce albo zarządzić głosowanie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Uchwała organu może być podjęta, jeżeli wszyscy członkowie organu zostali prawidłowo zawiadomieni o posiedzeniu organu albo głosowaniu na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała może być również wynikiem głosów częściowo oddanych na posiedzeniu, częściowo na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Przy obliczaniu kworum uwzględnia się członków organów uczestniczących przez oddanie głosu na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Szczegółowy tryb zwoływania posiedzeń organów, o których mowa w § 1 pkt 2-4 i § 3, oraz sposób i warunki podejmowania uchwał przez te organy określa statut lub przewidziane w nim regulaminy tych organów.

Ponadto, uznano, że nowe przepisy stosuje się odpowiednio, w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli, z zastrzeżeniem art. 83 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, organami tych spółdzielni są także zebrania grup członkowskich. Zasady podziału członków na grupy członkowskie i zasady działania tych zebrań określa statut.

II. 16 maja 2020 roku zmieniono Art. 35 § 3 ustawy przez art. 3 ustawy z dnia 14 maja 2020 r. (Dz.U.2020.875) zmieniającej nin. ustawę z dniem 16 maja 2020 r. Fakultatywny zapis może zostać wprowadzony w kontekście statutu⁴, o którym mowa:

Statut może przewidywać powołanie także innych organów niż wymienione w § 1, składających się z członków spółdzielni. W takim przypadku statut określa zakres uprawnień tych organów oraz zasady wyboru i odwoływania ich członków. Do zwoływania posiedzeń tych organów i warunków podejmowania przez nie uchwał przepisy § 41-44 stosuje się odpowiednio.

III. W 2020 i 2021 nowelizowano ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany te jednak zasadniczo, także nie znajdują odwołania do tematyki grafiki, warto jednak o nich wspomnieć.

Art. 48 ust. 11 zmieniony przez art. 6 ustawy z dnia 28 października 2020 r. (Dz.U.2020.2127) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2021 r.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i

⁴ Strona 19-22 GWU

remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284 i 412).

Art. 48 ust. 11 zmieniony przez art. 6 ustawy z dnia 28 października 2020 r. (Dz.U.2020.2127) zmieniającej nin. ustawę z dniem 1 stycznia 2021 r.

Najemca nie jest obowiązany do spłaty kosztów poniesionych przez spółdzielnię tytułem nakładów przeznaczonych na utrzymanie budynku w takiej części, w jakiej znalazły pokrycie w otrzymanej przez spółdzielnię premii termomodernizacyjnej lub premii remontowej, o których mowa w ustawie z dnia 21 listopada 2008 r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 22, 284 i 412).

Art. 92 dodany przez art. 10 pkt 1 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz.U.2021.11) zmieniającej nin. ustawę z dniem 19 stycznia 2021 r.

Art. 92. 3 [Wyodrębnianie na własność lokali objętych spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu w przypadku inwestycji realizowanych z wykorzystaniem finansowania zwrotnego]

1. Lokale, o których mowa w art. 91 mogą być wyodrębniane na własność.

2. Wyodrębnienie, o którym mowa w ust. 1, nie może nastąpić przed upływem 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku.

3. Zgodę na wyodrębnianie na własność lokali w danej nieruchomości podejmuje walne zgromadzenie spółdzielni w formie uchwały.

Art. 123 uchylony przez art. 10 pkt 2 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz.U.2021.11) zmieniającej nin. ustawę z dniem 19 stycznia 2021 r.

Art. 542 zmieniony przez art. 10 pkt 3 ustawy z dnia 10 grudnia 2020 r. (Dz.U.2021.11) zmieniającej nin. ustawę z dniem 19 stycznia 2021 r.

Przepisu art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z uwzględnieniem art. 92 ust. 3.

Art. 91 zmieniony przez art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. (Dz.U.2022.1561) zmieniającej nin. ustawę z dniem 10 sierpnia 2022 r.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego dla lokalu mieszkalnego wybudowanego w ramach przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego realizowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2021 r. poz. 2224 oraz z 2022 r. poz. 807 i 1561), może być ustanowione wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 tej ustawy.

art. 11 ust. 25 zmieniony przez art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2022 r. (Dz.U.2022.1561) zmieniającej nin. ustawę z dniem 10 sierpnia 2022 r.

Przepisów ust. 2 nie stosuje się do lokali mieszkalnych wybudowanych przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Dla takich lokali, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może ustanowić spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób spełniających warunki, o których mowa w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

Ważnym faktem są plany w zmianach prawa, które zapowiadają prawdziwą rewolucję w świecie spółdzielni mieszkaniowych, już niedługo bo z planowanym terminem przyjęcia przez Radę Ministrów – I kwartał 2023⁵.

Wśród prezentowanych założeń ustawy nowelizującej wskazuje się, że zamiarem prawodawcy – poza kwestiami opisanymi powyżej – będzie m.in.

⁵ Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali

wprowadzenie rozwiązań mających na celu wzmocnienie sytuacji członków i usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych tj.:

- 1) uregulowanie sytuacji prawnej członków, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następcom prawnym, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dalej u.g.n. lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu,
- 2) wybór członków zarządu obligatoryjnie przez walne zgromadzenie,
- 3) wprowadzenie kadencyjności członków zarządu,
- 4) walne zgromadzenie będzie mogło zostać zastąpione przez zebranie przedstawicieli,
- 5) zmiana przepisów dotyczących liczenia głosów podczas obrad walnego zgromadzenia,
- 6) wprowadzenie przepisów umożliwiających członkom spółdzielni mieszkaniowych głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia również na piśmie poza posiedzeniem,
- 7) rozszerzenie uprawnień członka i właściciela lokalu niebędącego członkiem w zakresie dostępu do dokumentów, które spółdzielnia zobowiązana będzie udostępnić, w tym poprzez zamieszczanie ich na stronie internetowej,
- 8) obowiązek prowadzenia strony internetowej przez spółdzielnię, chyba że członkowie w statucie wyłączą ten obowiązek,
- 9) wprowadzenie przepisu doprecyzowującego, że prawo uzyskania odpisów i kopii dokumentów enumeratywnie wymienionych w przepisie obejmuje prawo do wykonania ich fotokopii,
- 10) modyfikacja przepisów umożliwiających nadmierne zadłużanie się osób, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu kosztem pozostałych członków,
- 11) określenie czynności przekraczających zwykły zarząd, do podjęcia których wymagana jest zgoda właścicieli lokali,
- 12) zmodyfikowanie trybu powstania wspólnoty w przypadku wyodrębnienia

własności ostatniego lokalu, tak aby możliwe było na mocy decyzji właścicieli lokali pozostanie w zarządzie spółdzielni,

13) uregulowanie kwestii partycypowania w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu przez właścicieli lokali po powstaniu wspólnoty z mocy prawa w przypadku wyodrębnienia ostatniego lokalu,

14) wprowadzenie przepisów, zgodnie z którymi członkowie spółdzielni będą mogli wybierać związek rewizyjny, który przeprowadzi badanie lustracyjne,

15) zmiana art. 93a ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, poprzez usunięcie § 7, tj. przepisu przyznającego ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, specjalne uprawnienia wobec spółdzielni mieszkaniowych, w przypadku, gdy obowiązków wynikających z u.p.s. nie realizują względem tych podmiotów związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza.

Równie ważnymi propozycjami z perspektywy mieszkańca – spółdzielcy są projekty zmiany w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r. poz. 1910) mające na celu usprawnienie działalności wspólnot mieszkaniowych, które dotyczą:

- 1) majątku własnego wspólnoty mieszkaniowej,
- 2) organów wspólnoty,
- 3) oznaczenia dla osób trzecich względem wspólnoty oraz osób ją reprezentujących,
- 4) odmowy przez sąd podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali,
- 5) zasad licytacji lokalu zadłużonego członka wspólnoty,
- 6) umocowania dla zarządu wspólnoty do zawierania umów ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali,
- 7) zasad zbierania przez zarząd głosów w trybie obiegowym.⁶

⁶ <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych-ustawy-prawo-spoldzielcze-oraz-ustawy-o-wlasnoscilokali2>

Plany wyżej przedstawione aby mogły stać się podstawą merytorycznej aktualizacji naszych publikacji, muszą jeszcze przejść całą procedurę legislacyjną, a tu z doświadczenia wiemy, że „młyny te mielą powoli”... miejmy nadzieje, że nie tym razem, że 2023 rok przyniesie dobre zmiany - czego sobie i wszystkim Spółdzielcom i Spółdzielniom życzymy.