

Chcemy usprawnić funkcjonowanie spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych

26.02.2021

Wniosek o wpis do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali otrzymał pozytywną opinię Zespołu do spraw Programowania Prac Rządu. Wzmocnienie pozycji członków spółdzielni, usprawnienie funkcjonowania spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych – to będą najważniejsze efekty projektu ustawy.

Widzimy potencjał spółdzielni w budowaniu dostępnych cenowo mieszkań. Potrzebują tylko bodźca do działania. Nasze rozwiązania mają skłonić je do większej aktywności i efektywności w rozwijaniu oferty mieszkaniowej

– powiedziała wiceminister Anna Kornecka.

Celem przygotowanego przez MRPiT projektu ustawy jest usprawnienie działania spółdzielni. Wśród proponowanych zmian znajduje się powierzenie podjęcia decyzji o wyborze zarządu spółdzielni walnemu zgromadzeniu, a także przywrócenie zebrania przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych. Ważną zmianą jest wprowadzenie kadencyjności zarządu. Nowe rozwiązania mają stworzyć dogodne warunki dla spółdzielni do rozpoczynania inwestycji mieszkaniowych – budowy przystępnych cenowo mieszkań spółdzielczych lokatorskich.

Propozycje zmian do ustawy o własności lokali są odpowiedzią na postulaty środowiska zarządców nieruchomości, uwzględniają także dorobek orzecznictwa. Zmiany dotyczą m.in. wskazania terminu, po upływie którego zaległości w opłatach za lokal mogą być podstawą do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w celu zaspokojenia należności wspólnoty.

Najważniejsze projektowane zmiany

1. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zmiany:

- rozwiązują problemy osób z lokalami na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym poprzez przyznanie im członkostwa w spółdzielni z mocy prawa i wprowadzenie przepisów, na podstawie których możliwy będzie obrót takimi lokalami,
- jasno określają katalog dokumentów, do których członkowie uzyskają dostęp, w tym także poprzez zamieszczenie ich na stronie internetowej spółdzielni,
- powierzają podjęcie decyzji o wyborze zarządu spółdzielni walnemu zgromadzeniu,
- wprowadzają kadencyjność zarządu – projekt przewiduje, że członkowie zarządu w spółdzielniach mieszkaniowych będą sprawować swoją funkcję nie dłużej niż przez 5 letnią kadencję; liczba kadencji nie będzie ograniczona,
- przywracają zebrania przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych, do członków spółdzielni należało będzie podjęcie decyzji, w jakiej formule organizowane będą obrady najwyższego organu spółdzielni,

- usprawniają funkcjonowanie walnego zgromadzenia – poprzez zmianę przepisów dotyczących liczenia głosów podczas jego obrad (będą liczone głosy wyłącznie członków biorących udział w głosowaniu),
- wprowadzają przepisy umożliwiające członkom spółdzielni mieszkaniowych głosowanie nad uchwałami objętymi porządkiem obrad walnego zgromadzenia również na piśmie poza posiedzeniem,
- modyfikują przepisy umożliwiające nadmierne zadłużanie się kosztem pozostałych członków – uchylone zostaną przepisy, które zakazują sądowi wydania orzeczenia o wygaśnięciu prawa do lokalu wobec dłużnika, który nadmiernie zalega z ponoszeniem opłat związanych z utrzymaniem lokalu,
- dopuszczają zastrzeżenie w umowie terminu, po upływie którego możliwe będzie przeniesienie własności lokalu – rozwiązanie ma na celu eliminację barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich.

2. W zakresie ustawy o własności lokali zmiany dotyczą:

- wprowadzenia obowiązku informacyjnego poprzez wskazanie w ogólnodostępnym miejscu, kto jest upoważniony do kontaktu w imieniu wspólnoty,
- wskazania terminu, po upływie którego zaległości w opłatach za lokal mogą być podstawą do żądania w trybie procesu sprzedaży lokalu w celu zaspokojenia należności wspólnoty,
- doprecyzowania statusu majątkowego wspólnoty, poprzez przyznanie jej prawa do posiadania własnego majątku, odrębnego od majątków jej członków,
- wskazania organów wspólnoty w postaci zarządu (jako organu wykonawczego) oraz zebrania właścicieli (jako organu uchwałodawczego),
- umożliwienia zawierania przez zarząd wspólnoty umów będących realizacją uchwał wspólnoty i na podstawie udzielonego w niej pełnomocnictwa, ze skutkiem do wszystkich właścicieli lokali,
- przyśpieszenia zbierania przez zarząd głosów w trybie obiegowym, wskazując, że po uzyskaniu wymaganej przepisami ustawy większości głosów, dalsze zbieranie – jako bezprzedmiotowe – nie będzie konieczne.