



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 20.06.2024 r.

SP/40/2024/MW

Pan Waldemar Witkowski
Senator Rzeczypospolitej Polskiej
Przewodniczący Parlamentarnego
Zespołu ds. Spółdzielczości

Szanowny Panie Przewodniczący,

Krajowa Rada Spółdzielcza, będąca ustawowym naczelnym organem samorządu spółdzielczego, zraszająca organizacje spółdzielcze i spółdzielnie, z satysfakcją przyjęła informację o powołaniu Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości w obecnej kadencji oraz wyraża głębokie zainteresowanie udziałem w jego pracach.

Spółdzielczość w Europie, w tym także w naszym kraju, w dobie coraz popularniejszej ekonomii społecznej, zyskuje na coraz większym znaczeniu. W obszarach społecznych, z którymi sektor publiczny sobie nie radzi, a sektor prywatny nie jest zainteresowany, gdyż nie generuje trwałego zysku, podmioty ekonomii społecznej – jakimi są właśnie spółdzielnie – w tym zakresie mogą być przedsiębiorcze, innowacyjne i wykazywać przewagę efektywności wobec innych form gospodarowania. Bogata historia oraz tradycja spółdzielczości na świecie, oparta na krzewieniu ideałów samopomocy, współpracy, równości, sprawiedliwości i międzyludzkiej solidarności, wciąż wzbudza społeczne zaufanie. Spółdzielczość bowiem stawia człowieka w centrum i powinna być wyraźniej obecna w przestrzeni publicznej. Wymienione idee spółdzielczości są symbolem przedsiębiorczości oraz stabilnej i bezpiecznej gospodarki.

Wszystkie branże spółdzielcze w Polsce stale rozwijają się i dostosowują swoją działalność do potrzeb społecznych i gospodarczych. Niemniej rozwój ten często wymaga skorelowania przepisów prawa do aktualnych potrzeb i wyzwań. Stąd też na tym polu niezwykle istotna jest współpraca z Parlamentarzystami, a powołany Zespół wydaje się być najlepszym do tego forum. W zasadzie każda branża spółdzielcza wymaga przedyskutowania i określenia spraw, które powinny być przedmiotem prac legislacyjnych w różnego rodzaju aktach prawnych.

Korzystając z okazji, w pierwszej kolejności pragniemy Państwa zainteresować zagadnieniami dotyczącymi dwóch branż spółdzielczych, które w naszej ocenie wymagają podjęcia pilnych prac na szczeblu parlamentarnym:

- 1) przyjęcie ustawy o spółdzielniach uczniowskich,

- 2) wprowadzenie zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie:
 - a) udzielania pełnomocnictw do zastępowania członka spółdzielni podczas uczestniczenia w walnym zgromadzeniu,
 - b) możliwości dobrowolnego zastąpienia walnego zgromadzenia przez zebranie przedstawicieli na podstawie statutu spółdzielni;
- 3) udział spółdzielni mieszkaniowych w rządowych programach budownictwa społecznego;
- 4) ustawa o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych;
- 5) zwiększenie możliwości korzystania przez spółdzielnie ze środków publicznych.

I. SPÓŁDZIELNIE UCZNIOWSKIE

Wspomniany wzrost gospodarczy nie jest możliwy bez stojącej na wysokim poziomie edukacji. Szkolnictwo w kraju, w odpowiedzi na nowe wyzwania gospodarcze, powinno otwierać się na różne formy organizacji. Jedną z nich mogą być, coraz powszechniejsze na świecie, spółdzielnie uczniowskie.

Spółdzielczość, jako forma prawna, doskonale nadaje się do kształcenia młodzieży w duchu przedsiębiorczości, wzajemnej pomocy i solidarności. Spółdzielczość uczniowska zaczyna odgrywać coraz większą rolę w rozwoju świadomości młodzieży. Niestety obecnie ta forma edukacji wciąż znajduje się poza polskim systemem oświatowym.

Poprzez uczestnictwo w tej samorządowej organizacji młody człowiek uczy się demokracji oraz współodpowiedzialności. Spółdzielnia uczniowska uczy m. in. dobrego gospodarowania, szacunku do uczciwej pracy, samorządności, pracy zespołowej, odpowiedzialności i zaradności.

Mimo swej wyjątkowej specyfiki, spółdzielnie uczniowskie obecnie mogą działać na zasadach ogólnych ustawy Prawo spółdzielcze oraz na podstawie porozumienia wypracowanego przez Ministerstwo Edukacji Narodowej i Krajową Radę Spółdzielczą. Niestety wskazane podstawy prawne, ukształtowane jeszcze w latach 80. XX wieku, nie odpowiadają współczesnym potrzebom rozwoju spółdzielni uczniowskich. Stąd w naszej ocenie istnieje konieczność opracowania przepisów prawa dedykowanych tej branży spółdzielczości.

W związku z powyższym przedstawiamy projekt **ustawy o spółdzielniach uczniowskich i zmianie niektórych ustaw** wraz z uzasadnieniem. Mamy nadzieję, że przygotowany przez nas akt prawny spotka się z przychylnością polskiego parlamentu, gdyż otwiera on dodatkową i ważną szansę rozwoju młodzieży w Polsce.

II. SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Największą grupę spółdzielców stanowią spółdzielnie mieszkaniowe. W blisko 3600 spółdzielniach mieszkaniowych na terenie Polski zamieszkuje około 12 milionów osób. A zatem niemal 1/3 mieszkańców naszego kraju to spółdzielcy. Polska spółdzielczość mieszkaniowa liczy już sobie ponad 100 lat. W tym okresie przyczyniła się do największego rozwoju mieszkalnictwa w naszym kraju. Spółdzielcze osiedla mieszkaniowe są istotną częścią

krajobrazu wszystkich miast i miasteczek. Osiedla te od lat są przedstawiane, jako wzór ładu przestrzennego i harmonii. W układzie osiedli spółdzielczych, oprócz budynków mieszkalnych, zapewniona jest również przestrzeń wypoczynkowo-sportowa, placówki oświatowe oraz zdrowia, a także miejsca handlu. Bardzo dobra funkcjonalność osiedli mieszkaniowych wybudowanych przez spółdzielnie jest swego rodzaju marką już samą w sobie, bez względu na epokę, w której mieszkania spółdzielcze powstawały. Charakteryzują się nią zarówno osiedla wybudowane jeszcze w okresie II RP, jak również wybudowane po drugiej wojnie światowej, a szczególnie w latach 70. i 80. XX wieku, kiedy to wybudowano najwięcej mieszkań w historii Polski. Spółdzielnie mieszkaniowe to także miejsce integracji sąsiedzkiej i międzypokoleniowej, czemu służą chociażby prowadzone przez spółdzielnie liczne kluby osiedlowe. Spółdzielnie pomyślnie przeszły również transformację ustrojową i gospodarczą na początku lat 90. XX wieku. Dziś zdecydowana większość budynków spółdzielni przeszła termomodernizację oraz rewitalizację. Unowocześniane i modernizowane są przestrzenie otaczające nasze osiedla. Spółdzielnie nauczyły się również korzystać ze środków europejskich. Coraz częściej spółdzielnie mieszkaniowe inwestują także w alternatywne źródła energii.

W Polsce niewiele jest podmiotów, które mają tak bogate doświadczenie i przeszły tak wiele zmian ustrojowych i gospodarczych. To, że spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce jest nadal tak liczna, dowodzi że formuła spółdzielcza sprawdziła się jako forma zarządzania zasobami mieszkaniowymi, a także świadczy o bardzo dobrej kondycji gospodarczej tej branży mieszkaniowej. Spółdzielnie, dzięki swojemu doświadczeniu, są też najlepszym partnerem do realizacji rządowych programów budownictwa społecznego.

Niemniej spółdzielnie mieszkaniowe wciąż muszą mierzyć się z różnymi przeciwnościami, przede wszystkim wynikającymi z istniejącego prawodawstwa. Od wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych minęły ponad 23 lata. W tym czasie ustawa ta była nowelizowana aż 34 razy! 34 razy poprawiano ustawę, która normuje nie tylko pracę stowarzyszeń, nie tylko życie mieszkańców, ale także działalność dużych organizmów gospodarczych. Jakie organizmy gospodarcze mogą poprawnie funkcjonować przy tak ciągłej huśtawce prawnej? Ponadto do tej pory aż 16 razy przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny! Niewiele jest ustaw w polskim porządku prawnym, które byłyby aż tyle razy negatywnie recenzowane przez Trybunał. Wszelkie zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która ma wpływ na życie tak wiele osób w kraju, powinny być szczególnie przemyślane i szeroko konsultowane ze środowiskami spółdzielczymi. Niestety wiele dotychczasowych zmian w tym akcie prawnym wprowadzanych było chaotycznie, co doprowadzało do wielu sprzecznych i niezgodnych z Konstytucją RP sytuacji. Można odnieść wrażenie, że dotychczasowe zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce miały doprowadzić do ich likwidacji i wręcz siłowego przekształcenia we wspólnoty. Ustawa od lat przewiduje możliwość wyodrębnienia poszczególnych nieruchomości we wspólnoty mieszkaniowe. Do tej pory, na blisko na 3600 spółdzielni mieszkaniowych, takich przypadków było niewiele.

W związku z tym mamy nadzieję, że na forum Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości wspólnie wypracowane zostaną zmiany w prawie, które usprawnią działalność i funkcjonowanie tej największej branży spółdzielczej, mającej ogromny wpływ na życie dużej

części mieszkańców naszego kraju. Stąd właśnie proponujemy rozpoczęcie dyskusji nt. spółdzielczości mieszkaniowej kwestii udziału i podejmowania decyzji przez członków w najważniejszych sprawach dotyczących spółdzielni oraz regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi.

Pełnomocnictwo do udziału w walnym zgromadzeniu

Część spółdzielców podnosi problem nadużywania instytucji pełnomocnictwa do zastępowania członków spółdzielni mieszkaniowych podczas walnego zgromadzenia. Zjawisko to nie jest powszechne, lecz ograniczone do kilku regionów w Polsce. Niektóre spółdzielnie spotkały się z sytuacją organizowania grup pełnomocników do głosowania w sposób z góry narzucony przez osoby organizujące tych „pełnomocników”. Krajowa Rada Spółdzielcza przychyliła się więc do tych głosów, które sugerują wprowadzenie zmian legislacyjnych, mających na celu uszczelnienie zasad funkcjonowania pełnomocników podczas walnego zgromadzenia.

W związku z powyższym proponujemy następujące zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczące udzielania pełnomocnictw przez członków spółdzielni, w celu reprezentowania ich podczas walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych.

Proponowana zmiana w art. 8³ ust. 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*:

Wariant I:

Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek spółdzielni składa pełnomocnictwo osobiście, chyba że pełnomocnictwo zostało sporządzone przed notariuszem lub konsulem Rzeczypospolitej Polskiej. Spółdzielnia przyjmuje pełnomocnictwo składane osobiście przez członka spółdzielni, po potwierdzeniu jego tożsamości. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Wzór pełnomocnictwa określa statut spółdzielni. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

Proponujemy, aby członek spółdzielni, który udziela pełnomocnictwa, składał je osobiście do spółdzielni oraz po potwierdzeniu swojej tożsamości. Zmiana ta ma ograniczyć wątpliwości, czy pełnomocnictwo zostało rzeczywiście podpisane przez członka spółdzielni, którego dane widnieją na pełnomocnictwie. Obecnie spółdzielnia nie ma żadnej możliwości weryfikacji autentyczności udzielanych pełnomocnictw. Nowelizacja tego przepisu przewiduje odstępstwo od obowiązku złożenia pełnomocnictwa osobiście w spółdzielni, w przypadku gdy pełnomocnictwo zostało sporządzone przed notariuszem lub konsulem Rzeczypospolitej Polskiej. Możliwość złożenia pełnomocnictwa notarialnego lub konsularnego w spółdzielni skierowana jest przede wszystkim do osób, które nie mają możliwości osobistego dostarczenia pełnomocnictwa np. z powodu przebywania poza miejscem zamieszkania, w Polsce lub za granicą.

Wariant II:

Członek spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu walnego zgromadzenia. Członek spółdzielni składa pełnomocnictwo osobiście w siedzibie spółdzielni lub poza nią na ręce upoważnionego pracownika spółdzielni, chyba że pełnomocnictwo zostało sporządzone przed notariuszem lub konsulem Rzeczypospolitej Polskiej. Spółdzielnia przyjmuje pełnomocnictwo składane osobiście przez członka spółdzielni, po potwierdzeniu jego tożsamości. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu walnego zgromadzenia. Wzór pełnomocnictwa określa statut spółdzielni. Przepisu art. 36 § 3 zdanie pierwsze ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie stosuje się.

W tym wariantcie dodatkowo proponujemy uszczegółowienie sposobu składania pełnomocnictw, tj. w siedzibie spółdzielni lub poza spółdzielnią na ręce upoważnionego jej pracownika np. bezpośrednio przed rozpoczęciem walnego zgromadzenia odbywającego się poza spółdzielnią lub w przypadku niepełnosprawności członka spółdzielni, który ma utrudnione możliwości lub ich brak, aby osobiście takie pełnomocnictwo dostarczyć. Taki sposób składania pełnomocnictw ma na celu wzmocnienie procesu weryfikacyjnego mocodawców przez spółdzielnię.

W obydwu wariantach proponujemy, aby wzór pełnomocnictwa stanowił załącznik do statutu. Pozwoli to ograniczyć wątpliwości odnośnie treści pełnomocnictwa niezbędnego do udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Spółdzielnie mieszkaniowe wielokrotnie spotykają się z problem, kiedy jej członek udziela pełnomocnictwa ogólnego do reprezentowania we wszelkich sprawach przed spółdzielnią. Powstaje spór, czy takie pełnomocnictwo jest wystarczające do reprezentacji członka przed walnym zgromadzeniem zwłaszcza, że pełnomocnictwo załączane jest do protokołu z walnego zgromadzenia.

Zebranie Przedstawicieli zamiast Walnego Zgromadzenia

Wprowadzenie w 2007 roku obligatoryjnego zastąpienia zebrania przedstawicieli przez walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowych w swym założeniu miało przyczynić się do zwiększenia bezpośredniego wpływu członków spółdzielni na podejmowanie najważniejszych decyzji w ramach korporacji. Wprowadzona „demokratyzacja” życia spółdzielczego w praktyce przyniosła odwrotny skutek od zamierzonego. Z naszych danych wynika, że frekwencja podczas walnych zgromadzeń przeciętnie oscyluje wokół 3-5% członków uprawnionych do uczestnictwa w zebraniu, podczas gdy frekwencja przedstawicieli na zebraniu przedstawicieli wynosiła średnio 90%. W związku z tym proponujemy wprowadzenie możliwości zastrzeżenia przez spółdzielnię mieszkaniową w statucie, że walne zgromadzenie można zastąpić zebraniem przedstawicieli członków spółdzielni, np. w przypadku, gdy spółdzielnia przekracza 500 członków. Decyzja o zastąpieniu walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli, przynajmniej w dużych spółdzielniach, powinna leżeć w gestii członków spółdzielców, podobnie jak w spółdzielniach innych branż.

Propozycja zmian w art. 8³ ust. 1 oraz nowego art. 8⁴ w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych:

Art. 8³

- 1. Jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części. Rada nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części walnego zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części walnego zgromadzenia.*

Art. 8⁴

- 1. Jeżeli liczba członków spółdzielni przekracza 500 oraz jeżeli statut spółdzielni tak stanowi, walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej może być zastąpione zebraniem przedstawicieli.*
- 2. Przepisy art. 8³ ust. 1¹-13 oraz przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze w zakresie zebrań grup członkowskich stosuje się odpowiednio.*

Udział spółdzielni mieszkaniowych w rządowych programach budownictwa społecznego

Mieszkanie powinno być prawem a nie przywilejem. Spółdzielnie mieszkaniowe, które w latach 70. i 80. XX wieku wybudowały najwięcej mieszkań w historii kraju, są najlepszym partnerem dla Państwa w rozwoju tego segmentu budownictwa.

Spółdzielnie mieszkaniowe w praktyce są niestety pomijane w rządowych programach budownictwa społecznego, np. poprzez: brak możliwości zakładania SIM-ów przez gminy razem ze spółdzielniami mieszkaniowymi; brak możliwości wzięcia udziału przez spółdzielnię mieszkaniową dotychczas inwestującą w przetargu i skorzystania z benefitów na nabycie nieruchomości z zasobu gminnego pod budownictwo spółdzielcze. Szersze uwzględnienie spółdzielczości mieszkaniowych w programach budownictwa społecznego przyczyni się do rzeczywistego obniżenia cen mieszkań i będzie stanowić realną konkurencję na rynku nieruchomości. Spółdzielnie mieszkaniowe z mocy prawa nie mogą czerpać korzyści finansowych kosztem swoich członków. Tym samym już na starcie oferowane przez spółdzielnie mieszkania nie mogą być obciążone marżą. Spółdzielnie mieszkaniowe mają bogate doświadczenie w budownictwie społecznym na szeroką skalę. Warto wykorzystać możliwości spółdzielni w rozwoju mieszkalnictwa w Polsce.

Podsumowując, sukces polityki mieszkaniowej Państwa w dużej mierze zależy od uwolnienia gruntów należących do Skarbu Państwa lub samorządów terytorialnych z przeznaczeniem pod budownictwo społeczne oraz korzystnego finansowania tych inwestycji, przy wsparciu budżetowym. Spółdzielnie swoich nieruchomości pod inwestycje mieszkaniowe mają niewiele, stąd Państwo powinno udostępnić własne tereny pod budowę mieszkań społecznych, nie tylko TBS-om, ale także spółdzielniom. W tym celu również mogłyby zostać wykorzystane wspomniane w dalszej części pisma i wciąż nieuregulowane na rzecz spółdzielni grunty. W ramach tak wspartego budownictwa społecznego, spółdzielnie są w stanie wybudować tysiące mieszkań z ustanowionym spółdzielczym lokatorskim prawem.

Regulacja stanów prawnych nieruchomości pod budynkami spółdzielczymi

Pragniemy również zaproponować, aby jednym z pierwszych zagadnień nad którymi mógłby pochylić się Zespół, była sprawa **regulacji stanów prawnych nieruchomości pod budynkami spółdzielczymi** oraz opracowanie odpowiednich zmian legislacyjnych w tym zakresie.

Problemem tym dotkniętych jest setki tysięcy spółdzielców w całym kraju, m. in. Białymstoku, Katowicach, Łodzi, Poznaniu, a przede wszystkim w Warszawie. Tylko w Stolicy ponad 100 spółdzielni na blisko 400 ha wciąż znajduje się na terenach, do których spółdzielnie nie otrzymały tytułu prawnego. Problem dotyczy około 100 000 mieszkań i 250 000 spółdzielców z Warszawy. Roszczenia spółdzielni w tym zakresie pozostają nierozpatrzone już od ponad 30 lat. Jednocześnie, pomimo niewywiązywania się przez gminy ze swojego prawnego obowiązku uregulowania stanu prawnego gruntów na rzecz spółdzielni, mieszkańcy z tych terenów są obciążani wysokimi opłatami za bezumowne korzystanie z tych gruntów. Jest to wysoce niesprawiedliwe.

Brak regulacji stanu prawnego gruntów narusza Konstytucję RP (równość wobec prawa, ochrona własności) oraz rodzi szereg negatywnych skutków. Członkowie spółdzielni mieszkaniowych posiadający lokale w budynkach posadowionych na takich nieuregulowanych gruntach są pozbawieni prawa do:

- przekształcania posiadanych praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność,
- zakładania dla posiadanych lokali ksiąg wieczystych,
- sprzedawania posiadanych lokali według cen rynkowych, gdyż lokale te z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntów pod nimi mają nawet o 20% niższą wartość, w stosunku do wartości lokali w sąsiednich budynkach posadowionych na gruntach uregulowanych,
- skorzystania z 50% bonifikaty, która obowiązuje przy opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów – w przypadku emerytów oraz rencistów osiągających niskie dochody,
- skorzystania z dobrodziejstw ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*, tj. pozbawieni prawa do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo ich własności i uzyskania przysługującej im bonifikaty w opłacie rocznej za przekształcenie (np. w Warszawie bonifikata wynosi 98%),
- posiadania przymiotu strony w postępowaniach administracyjnych, zarówno jako współwłaściciele gruntu i właściciele lokali lub w ramach reprezentowania przez Spółdzielnię.

Członkowie mają również problemy z rozliczaniem wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na gruncie nieuregulowanym, gdyż takiego lokalu spółdzielnia nie może wystawić potem na przetarg. Obawiają się także, że zostaną pozbawieni praw do wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i sfinansowanych przez ich członków placów zabaw, parkingów, dróg wewnętrznych, terenów

rekreacyjno-sportowych, a także urządzonych terenów zieleni.

Brak regulacji stanu prawnego gruntów powoduje, że wielu mieszkańców spółdzielni czuje się jak gorsza grupa społeczna pozbawiona należnych im praw. Zaistniała sytuacja powoduje nierówność praw pomiędzy członkami zamieszkałymi w budynkach na terenach o uregulowanym stanie prawnym i członkami zamieszkałymi w budynkach na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Konstytucja gwarantuje równość praw obywateli. Członkowie spółdzielni zamieszkali w budynkach na gruntach nieuregulowanych są pozbawieni podstawowych praw konstytucyjnych gwarantujących tę równość oraz chroniących prawo własności. Taki stan rzeczy, nie może być tolerowany w demokratycznym państwie prawa.

Ustawodawca kilkakrotnie próbował na drodze legislacyjnej ten problem rozwiązać. Niestety projekty ustaw albo nie znalazły wystarczającego poparcia parlamentarnego, albo były niezgodne z przepisami Konstytucji RP.

Brak uregulowania stanu prawnego gruntów znajdujących się w posiadaniu spółdzielni dotyczy też licznych terenów niezabudowanych, które spółdzielnie mogłyby przeznaczyć pod budownictwo społeczne w ramach rządowych programów budownictwa społecznego.

W związku z powyższym pragniemy przedstawić projekt ustawy ***o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych*** wraz z uzasadnieniem, który został opracowany przy wsparciu prawników z Rządowego Centrum Legislacji oraz, który został szeroko skonsultowany i poparty przez środowisko spółdzielców mieszkaniowych. Celem ustawy jest wprowadzenie efektywnych i uczciwych rozwiązań dotyczących ustanowienia tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz spółdzielni i ich mieszkańców, na których znajdują się spółdzielcze osiedla mieszkaniowe.

III. UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI W KORZYSTANIU ZE ŚRODKÓW PUBLICZNYCH

Spółdzielnie mają trudności z korzystaniem ze wsparcia unijnego i państwowego ze względu na limit pomocy *de minimis*. Limit ten ma służyć ochronie unijnego rynku przed naruszeniem konkurencji lub wywieraniem wpływu na handel między Państwami Członkowskimi. Zgodnie z rozporządzeniem Komisji Europejskiej maksymalna kwota pomocy, jaką Państwo udzielić może jednemu podmiotowi gospodarczemu na przestrzeni 3 lat to kwota 300 tys. EUR brutto. W stosunku do przedsięwzięć realizowanych np. przez spółdzielnie mieszkaniowe (np. termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych), kwota 300 tys. EUR (ok. 1 300 tys. zł) nie jest kwotą dużą i spółdzielnie mieszkaniowe szybko przekraczają limit pomocy *de minimis*, co dyskwalifikuje lub mocno ogranicza ich możliwość z korzystania ze wsparcia unijnego czy państwowego. Spółdzielnie mieszkaniowe powinny być wyłączone z ograniczenia pomocy *de minimis*, gdyż rzeczywistymi beneficjentami pomocy unijnej czy państwowej są członkowie spółdzielni mieszkaniowych, a nie same spółdzielnie mieszkaniowe jako przedsiębiorcy. W związku z tym pomoc faktycznie udzielana członkom spółdzielni mieszkaniowych nie może w żaden sposób zachwiać konkurencją w UE czy wyrzucić wpływu na handel pomiędzy Państwami Członkowskimi. Koniecznym jest również wyrównanie dostępu do pomocy publicznej dla spółdzielni. Często spółdzielcy mają ograniczony dostęp do

pomocy bezzwrotnej (dotacji) i mogą korzystać jedynie z mniej lub bardziej preferencyjnych kredytów.

Z podobnymi problemami w zakresie korzystania ze środków z funduszy europejskich mierzą się również spółdzielnie z pozostałych branż, np. rolniczych czy mleczarskich, w celu modernizacji swojej infrastruktury przemysłowej. Produkty wytwarzane przez rodzime spółdzielnie są bardzo dobrej jakości i służą zaspokajaniu potrzeb lokalnych społeczności. Większe możliwości w zakresie korzystania z tych środków, to także zwiększenie dostępności rodzimych produktów w naszym kraju.

Spółdzielcy z dużą nadzieją liczą na owocną współpracę z Parlamentarzystami w ramach utworzonego Zespołu, gdzie podczas spotkań i debat środowiska spółdzielcze z różnych branż będą miały okazję podzielić się swoimi problemami oraz pomysłami na rozwój poszczególnych jej sektorów. Mamy nadzieję, że wymienione w niniejszym piśmie zagadnienia oraz inne sprawy będziemy mogli wspólnie omówić w ramach prac i kolejnych posiedzeń Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości.

Załączniki:

- 1) *projekt ustawy o spółdzielniach uczniowskich i zmianie niektórych ustaw wraz z uzasadnieniem;*
- 2) *projekt ustawy o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych wraz z uzasadnieniem.*

Łączymy wyrazy szacunku

**Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej**


Mieczysław Grodzki

**Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej**


Andrzej Półrolniczak

U S T A W A

z dnia ... 2024 r.

o spółdzielniach uczniowskich i zmianie niektórych innych ustaw

Art. 1. 1. Spółdzielnia uczniowska może zostać założona w publicznej lub niepublicznej szkole podstawowej, i w szkole ponadpodstawowej, zwanej dalej „szkołą”, oraz w placówce oświatowo-wychowawczej dla dzieci i młodzieży, zwanej dalej „placówką”.

2. Założycielami spółdzielni uczniowskiej mogą być uczniowie szkół i wychowankowie placówek, którzy ukończyli 10 lat. Założycieli nie może być mniej niż 5.

3. Założenie spółdzielni wymaga zgody rady szkoły udzielonej na wniosek dyrektora szkoły.

4. Spółdzielnia uczniowska nie posiada osobowości prawnej i nie podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego.

5. Spółdzielnia w zakresie swojej statutowej działalności może zawierać umowy, zaciągać zobowiązania i dokonywać innych czynności prawnych oraz mieć prawa i obowiązki. Może też pozywać i być pozywana.

6. Spółdzielnia uczniowska może być członkiem innej spółdzielni lub związku spółdzielczego na zasadach przewidzianych dla osób prawnych.

7. Spółdzielnia uczniowska jest organizacją pożytku publicznego.

Art. 2. 1. Celem spółdzielni uczniowskiej jest popularyzacja w środowiskach spółdzielczych idei i wiedzy o spółdzielczości, kształtowanie umiejętności życia i działania w zbiorowości społecznej, rozwijanie u uczniów szkoły lub wychowanków placówki cech zaradności i przedsiębiorczości oraz przygotowania ich do życia obywatelskiego w warunkach demokracji.

2. Przedmiotem działalności spółdzielni uczniowskiej może być:

- 1) nabywanie i wytwarzanie oraz sprzedaż na terenie szkoły lub placówki artykułów służących zaspokajaniu potrzeb uczniów, wychowanków i pracowników szkoły lub placówki;
- 2) świadczenie usług na rzecz szkoły, placówki lub osób trzecich;
- 3) uprawa roślin i chów drobnego inwentarza;
- 4) zbieranie runa leśnego i surowców wtórnych oraz ich sprzedaż;
- 5) podejmowanie działań na rzecz ekologii i środowiska lokalnego;

- 6) propagowanie idei i zasad spółdzielczych w środowisku szkolnym i lokalnym;
- 7) wytwarzanie i sprzedaż twórczości artystycznej i rękodzieła uczniów szkoły lub wychowanków spółdzielni;
- 8) organizowanie imprez kulturalnych, turystycznych i sportowych z udziałem szkoły lub placówki.

3. Spółdzielnia uczniowska może prowadzić szkolną kasę oszczędności pod opieką i we współpracy ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową lub bankiem spółdzielczym albo innym bankiem. Zakres, warunki opieki i współpracy oraz sposób prowadzenia rachunku określa umowa, którą dyrektor szkoły lub placówki zawiera ze spółdzielczą kasą oszczędnościowo-kredytową, bankiem spółdzielczym lub innym bankiem.

4. Statut określa przedmiot działalności spółdzielni uczniowskiej oraz prawa i obowiązki jej członków.

5. Przy pracach wymienionych w ust. 2 pkt 1-5 i 7 spółdzielnia może zatrudnić swych członków na zasadach pracy społecznej lub za wynagrodzeniem na podstawie umowy o pracę, umów o dzieło lub zlecenia, z odpowiednim zastosowaniem przepisów o ochronie pracy młodocianych.

Art. 3. 1. Członkami spółdzielni uczniowskiej mogą być uczniowie szkoły lub wychowankowie placówki, w której spółdzielnia została założona, bez względu na to, czy mają zdolność do czynności prawnych, z tym że w stosunkach ze spółdzielnią:

- 1) członkom mającym pełną lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych przysługują wszystkie prawa i obowiązki członków przewidziane w ustawie i statucie;
- 2) członkom niemającym zdolności do czynności prawnych przysługują prawa i obowiązki członków spółdzielni określone w ustawie; Nie przysługuje im biernie prawo wyborcze do organów wybieralnych spółdzielni.

2. Członkowie wymienieni w ust. 1 pkt 1 składają oświadczenie woli wobec spółdzielni uczniowskiej w sprawach majątkowych samodzielnie, a członkowie wymienieni w ust. 1 pkt 2 za zgodą przedstawiciela ustawowego.

3. Przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do oświadczeń woli składanych przez uczniów szkoły lub wychowanków placówki w sprawie założenia spółdzielni oraz przystąpienia lub wystąpienia ze spółdzielni uczniowskiej.

Art. 4. 1. Dyrektor szkoły lub placówki wyznacza spośród nauczycieli opiekuna spółdzielni uczniowskiej, który sprawuje nad nią nadzór.

2. Walne zgromadzenie, posiedzenia rady i zarządu zwoływane są w uzgodnieniu z opiekunem spółdzielni.

3. Opiekun spółdzielni uczniowskiej może także z własnej inicjatywy zwołać walne zgromadzenie, posiedzenie rady albo zarządu w celu rozpatrzenia wskazanych przez niego spraw.

4. Opiekun spółdzielni uczniowskiej może uczestniczyć w posiedzeniach jej organów.

5. Oświadczenia woli za spółdzielnię uczniowską składają łącznie dwaj członkowie zarządu, dyrektor szkoły i opiekun spółdzielni.

Art. 5. 1. Rada szkoły może na wniosek dyrektora lub opiekuna spółdzielni uczniowskiej uchylić uchwałę każdego jej organu.

2. Rada szkoły po zasięgnięciu opinii dyrektora szkoły i opiekuna spółdzielni uczniowskiej może uchylić uchwałę walnego zgromadzenia także na wniosek rady, zarządu lub co najmniej 1/10 liczb członków spółdzielni uczniowskiej.

3. Uchwały rady szkoły, o których mowa w ust. 1 i 2, są ostateczne i nie podlegają zaskarżeniu w postępowaniu sądowym i administracyjnym.

Art. 6. 1. Spółdzielnia uczniowska prowadzi rachunkowość zgodnie z przepisami o rachunkowości pod nadzorem opiekuna spółdzielni, pracownika działu księgowego szkoły lub innej osoby wyznaczonej przez dyrektora.

2. Dyrektor szkoły lub placówki udostępnia nieodpłatnie w lokalu szkoły lub placówki miejsce do działalności gospodarczej spółdzielni uczniowskiej i posiedzeń jej organów albo w miarę potrzeby i możliwości przydziela spółdzielni stosowne pomieszczenie z odpowiednim wyposażeniem, ogrzewaniem i oświetleniem.

Art. 7. Krajowa Rada Spółdzielcza określi sposób, tryb i terminy przeprowadzania lustracji w spółdzielniach uczniowskich, biorąc pod uwagę charakter tych spółdzielni oraz sprawny przebieg postępowania lustracyjnego.

Art. 8. Spółdzielnia uczniowska przechodzi w stan likwidacji podstawie uchwały rady szkoły podjętej na wniosek dyrektora szkoły lub placówki i po zasięgnięciu opinii Krajowej Rady Spółdzielczej.

Art. 9. Rada pedagogiczna wykonuje określone uprawnienia rady szkoły w szkołach lub placówkach, w której nie ma takiej rady.

Art. 10. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U.2023.2805 t.j. z dnia 2023.12.29) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 6 w ust. 1 w pkt 25 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 26 w brzmieniu:
„26) spółdzielnie uczniowskie.”

Art. 11. W ustawie z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2024.361 t.j. z dnia 2024.03.13) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 43 ust. 1 w pkt 41 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 42 w brzmieniu:
„42) dostawę towarów i usług świadczone przez spółdzielnie uczniowskie.”

2) art. 111 ust. 1 otrzymuje brzmienie:
„Podatnicy, z wyłączeniem spółdzielni uczniowskich, dokonujący sprzedaży na rzecz osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz rolników ryczałtowych są obowiązani prowadzić ewidencję sprzedaży przy zastosowaniu kas rejestrujących.”

Art. 12. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

Uzasadnienie

Spółdzielczość jako forma prawna doskonale nadaje się do kształcenia młodzieży w duchu przedsiębiorczości, wzajemnej pomocy i solidarności. Spółdzielnie uczniowskie mają w Polsce ponad 100 letnią tradycję. Jest ich obecnie około 6 tys. Spółdzielczość uczniowska odgrywa w rozwoju świadomości młodzieży znaczną rolę, ponieważ poprzez uczestnictwo w tej samorządowej organizacji młody człowiek uczy się demokracji jak również współodpowiedzialności. Spółdzielnia uczniowska uczy między innymi dobrego gospodarowania, szacunku do uczciwie zarobionych pieniędzy, samorządności, pracy zespołowej, odpowiedzialności i zaradności.

W ramach sejmowej Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego, po raz kolejny jednak nie uwzględniono części szczegółowej zawartej w poselskim projekcie ustawy Prawo spółdzielcze (Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VII kadencja - Druk Sejmowy Nr 980¹), w tym założeń dotyczących spółdzielni uczniowskich. Argumentację co do decyzji o odrzuceniu wskazanej części projektu posłowie oparli na stwierdzeniu, iż problematyka poszczególnych typów spółdzielni, w tym spółdzielni uczniowskich, powinna być regulowana w odrębnych ustawach.

W tym miejscu należy przypomnieć stanowisko większości sejmowej co do rzeczonyj problematyki z roku 2011, kiedy to toczyła się debata nad projektem ustawy o spółdzielniach uczniowskich – Sejm zdecydował wówczas o jego odrzuceniu już w I czytaniu, wskazując, że regulacja ta powinna zostać włączona do ustawy Prawo spółdzielcze w części szczegółowej, a więc w takiej formie, w jakiej ukształtowano najświeższy projekt poselski odrzucony, mimo, iż jest przychylny wobec żądań posłów z 2011 r.²

W rezultacie brak jest uregulowań ustawowych dotyczących spółdzielni uczniowskich. Mimo ich wyjątkowej specyfiki spółdzielnie uczniowskie obecnie działają na zasadach ogólnych ustawy Prawo spółdzielcze³ oraz na podstawie porozumienia wypracowanego przez Ministerstwo Edukacji Narodowej i Krajową Radę Spółdzielczą, które określa wzorcowy statut takiej spółdzielni i definiuje ją jako organizację wewnątrzszkolną, bez osobowości prawnej⁴. Wskazane postawy prawne, ukształtowane w latach 80-tych ubiegłego wieku i odpowiadające ówczesnym potrzebom, nie służą rozwojowi spółdzielni uczniowskich, z uwagi na cechy charakterystyczne tego rodzaju formy pobudzania przedsiębiorczości młodych ludzi, którzy wymagają od prawodawców, podobnie jak czasy, w których obecnie żyjemy, dynamicznych rozwiązań, które pozwalałyby w pełni, w sposób nieskrępowany, wykorzystywać dostępne na rynku wręcz nieograniczone możliwości.

W obecnej sytuacji prawnej spółdzielnie uczniowskie są ściśle związane ze szkolnictwem – działają przy placówkach szkolnych. Każda ze spółdzielni ma umocowanie do opracowania własnego statutu określającego organizację, zakres i sposób jej działania w oparciu

¹ Zob. Druk Sejmowy nr: 980 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VII kadencji.

² Problem ten był sygnalizowany m.in. przez J.Jankowskiego Przewodniczącego Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w liście do posła na Sejm RP VII kadencji, Pana M.Gosa, przewodniczącego Komisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego, http://www.krs.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=301%3Aspodzielnie-uczniowskie-w-projekcie-prawa-spodzielczego&catid=11%3Aaktualnoci&Itemid=510&limitstart=1.

³ Zob. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze; Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210.

⁴ A.Jedliński, *Perspektywy rozwoju prawa spółdzielczego, Kierunki zmian prawa spółdzielczego w Polsce*, Konferencja Naukowa Zorganizowana w dn. 28.10.2013 r., Kancelaria Senatu, pod red. P. Świąteckiego, z. 22/2014, s. 11.

o ramowy, wzorcowy statut spółdzielni uczniowskiej określający cel i zakres działania spółdzielni, zasady członkostwa, organizację oraz uprawnienia władz spółdzielni i kwestie dotyczące funduszy i finansów spółdzielni. Statut ten został opracowany przez Krajową Radę Spółdzielczą w porozumieniu z Ministerstwem Oświaty i Wychowania oraz zatwierdzony w 1983 r. uchwałą II Kongresu Polskiej Spółdzielczości. Ów dokument definiuje spółdzielnię uczniowską jako organizację szkolną nie posiadającą osobowości prawnej. Prowadzona jest przez uczniów samodzielnie pod opieką nauczyciela - opiekuna, zrzeszając nie mniej niż 10 członków. Nadzór nad nią sprawuje Krajowa Rada Spółdzielcza poprzez instruktora Spółdzielni Uczniowskich i dyrektora szkoły, który również zatwierdza statut spółdzielni, zaś działa na podstawie statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie lub przez członków założycieli.

Jedną z przeszkód blokujących rozwój inicjatyw młodzieży chcącej zrzeszać się w spółdzielni, jest kwestia jej zdolności do czynności prawnych. Specyficzne dla spółdzielni uczniowskich jest, iż w większości ich członkowie nie ukończyli jeszcze 18 roku życia, a co za tym idzie, nie mają pełnej zdolności do czynności prawnych.

W projektowanej ustawie regulującej prawo spółdzielcze, czy też w odrębnej ustawie o spółdzielniach uczniowskich, należy uwzględnić ową cechę charakterystyczną organizacji uczniowskich i dać spółdzielniom, których członkowie są osobami nie posiadającymi pełnej zdolności do czynności prawnych, możliwość występowania w obrocie w takim samym zakresie, jak osoby posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, czyli zawierać wiążące umowy prawa cywilnego, móc pozywać i być pozywanymi, co jest niezbędne dla bezpieczeństwa obrotu gospodarczego, w którym spółdzielnie uczniowskie pragną być aktywnym uczestnikiem oraz umożliwić spółdzielniom uczniowskim realizowanie zasady demokratycznego kierownictwa spółdzielni. W obecnym stanie prawnym, aby ustalić status zdolności do czynności prawnych osób nieletnich, zrzeszonych w spółdzielniach uczniowskich, należy posilkować się m.in. art. 14 § 2 Kodeksu cywilnego⁵, który stanowi, iż osoba niezdolna do czynności prawnych może w sposób skuteczny zawrzeć jedynie umowę należącą do grupy umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego; umowa taka staje się ważna z chwilą jej wykonania, chyba że pociąga rażące pokrzywdzenie osoby niezdolnej do czynności prawnych.

Należy mieć na uwadze powyżej wskazane ograniczenia, z jakimi borykają się spółdzielnie uczniowskie. Ustawodawca winien więc dołożyć starań, aby w poczet członków spółdzielni uczniowskich mogli być przyjmowani uczniowie szkoły, przy której spółdzielnia została założona, bez względu na to, czy mają pełną zdolność do czynności prawnych.

Postulat, aby w stosunkach między spółdzielnią, a jej członkami, osobom posiadającym pełną lub ograniczoną zdolność do czynności prawnych przysługiwałyby wszystkie prawa i obowiązki członków przewidziane w regulacjach ustawowych oraz w statucie spółdzielni oraz składaliby oni wobec spółdzielni oświadczenia woli dotyczące kwestii majątkowych samodzielnie, zaś członkom niemającym zdolności do czynności prawnych, czy to ze względu na wiek, czy też poprzez wypełnienie innych, przewidzianych przez prawo cywilne przesłanek, przysługiwać by miały prawa i obowiązki członków spółdzielni określone w ustawie i w statucie, jednak nie korzystaliby oni z biernego prawa wyborczego do organów spółdzielni oraz składaliby oświadczenia woli wobec spółdzielni w sprawach majątkowych za zgodą przedstawiciela ustawowego, jest więc słuszny. Aby uczniowie w pełni mogli korzystać z możliwości, jakie daje zrzeszenie się w spółdzielni uczniowskiej, a równocześnie celem zabezpieczenia ich interesów, spółdzielnia uczniowska winna posiadać opiekuna sprawującego nadzór nad jej działalnością oraz będącego inspiratorem działań uczniów i ich wsparciem, którego wyznaczałby każdorazowo spośród nauczycieli dyrektor szkoły.

⁵ Zob. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny; Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93 ze zm.

Dyskusja nad prawem spółdzielczym, która od kilkunastu lat toczy się zarówno w parlamencie, jak i w środowiskach zainteresowanych rozwojem spółdzielczości, a co za tym idzie prawa regulującego definicje, status i działalność poszczególnych spółdzielni oraz wprowadzającego przepisy ogólne w tej materii, wskazywała na potrzebę ustawowego uregulowania działalności spółdzielni uczniowskich, czego wyrazem są niżej omówione inicjatywy ustawodawcze. W połowie poprzedniej dekady podjęto pierwsze próby ustawowego uregulowania działalności kooperatyw szkolnych.

W 2004 r. do Sejmu IV kadencji został wniesiony prezydencki projekt nowej ustawy – Prawo spółdzielcze (Druk Sejmowy nr 3415⁶), zawierający osobny rozdział, w którym uregulowano kwestie dotyczące spółdzielni uczniowskich, ich zakładania, organizacji i działalności. Ostatecznie projekt nie został uchwalony przed zakończeniem ówczesnej kadencji Sejmu.

Kolejne próby ustawowego uregulowania rzeczonyj tematyki podjęto w Sejmie VI kadencji (2007-2011). Pierwsza inicjatywa wiązała się z wniesieniem do Sejmu w kwietniu 2008 r. następnego prezydenckiego projektu ustawy o spółdzielniach (Druk Sejmowy nr 657⁷), w którym proponowane zmiany ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze polegały na dodaniu do ustawy osobnego działu poświęconego spółdzielniom uczniowskim. Kształt treści przepisów korespondował z propozycjami rozwiązań postulowanych w poprzednim projekcie prezydenckim. Właściwe prace legislacyjne nad tym projektem nie rozpoczęły się z uwagi na jego odrzucenie przez Sejm już w I czytaniu.

Następnie w lipcu 2008 r. w Sejmie pojawił się poselski projekt nowej ustawy – Prawo spółdzielcze (Druk Sejmowy nr 1035)⁸, którego przepisy, w części dotyczącej spółdzielni uczniowskich, były tożsame z propozycjami rozwiązań zawartymi we wspomnianym już projekcie prezydenckim (Druk Sejmowy nr 3415⁹). Pierwsze czytanie projektu odbyło się na posiedzeniu Komisji Gospodarki w dniu 9 października 2008 r. Po przeprowadzeniu głosowania złożono wnioski o odrzucenie projektu, po czym Komisja sporządziła i przyjęła sprawozdanie rekomendujące Sejmowi podjęcie decyzji zgodnie z rzezonym wnioskiem.

W wyrażonym wówczas przez rząd stanowisku wobec projektu, we fragmencie odnoszącym się do spółdzielni uczniowskich, podkreślono: Spółdzielnie takie mogłyby być zakładane w szkołach publicznych i niepublicznych oraz w placówkach oświatowo-wychowawczych dla dzieci i młodzieży, zaś ich członkami mogliby być uczniowie i wychowankowie szkoły i placówki bez względu na to, czy mają zdolność do czynności prawnych¹⁰.

Trzecią i ostatnią inicjatywą mającą na celu ustawowe uregulowanie działalności kooperatyw szkolnych podjętą przez omawianą kadencję Sejmu, był wniesiony w marcu 2010 r. poselski projekt ustawy o spółdzielniach uczniowskich (Druk Sejmowy nr 3421¹¹).

Już sama nazwa projektu wskazywała, że ogranicza się on wyłącznie do uregulowania problematyki prawnej kooperatyw uczniowskich, nie proponując, jak poprzednie projekty, szerokiej, czy wręcz całościowej zmiany prawa spółdzielczego, pomimo to – w samej treści – był zbieżny z propozycjami rozwiązań jakie zawierały wcześniej przedkładane projekty. Inicjatywa została skierowana do I czytania do Komisji Edukacji, Nauki i Młodzieży oraz Komisji Gospodarki, z zaleceniem zasięgnięcia opinii Komisji Finansów Publicznych. Już podczas inauguracyjnego posiedzenia połączonych komisji zgłoszono wnioski o odrzuceniu projektu w pierwszym czytaniu.

⁶ Zob. Druk Sejmowy nr: 3415 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej IV kadencji.

⁷ Zob. Druk Sejmowy nr: 657 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VI kadencji.

⁸ Zob. Druk Sejmowy nr: 1035 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VI kadencji.

⁹ Zob. Druk Sejmowy nr: 3415 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej IV kadencji

¹⁰ Zob. Druk Sejmowy nr: 1035 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VI kadencji

¹¹ Zob. Druk Sejmowy nr: 3421 – Sejm Rzeczypospolitej Polskiej VI kadencji.

Po przeprowadzeniu dyskusji oraz głosowania nad wspomnianym wnioskiem komisje zarekomendowały Sejmowi odrzucenie projektu ustawy. Do końca kadencji Sejm nie zajął ostatecznego stanowiska w sprawie losu tego projektu.

Kreowanie postaw przedsiębiorczych jest ważnym zagadnieniem poruszonym przez instytucje polskie i europejskie. Przedsiębiorczość traktowana jest, przez Komisję Europejską, Parlament Europejski i Radę Unii Europejskiej jako kluczowa kompetencja współczesnego Europejczyka. Znajduje to odzwierciedlenie w dokumentach wydawanych przez te organy. Unia Europejska wyraża również pełne poparcie co do szeroko rozumianego ruchu spółdzielczego na jej terenie.

„Dla zapewnienia takich samych warunków konkurencji i w celu umożliwienia rozwoju gospodarczego Wspólnota musi zapewnić spółdzielniom, które stanowią formę organizacji ogólnie uznawaną we wszystkich Państwach Członkowskich, właściwe instrumenty prawne, wspierające rozwój ich trans granicznej działalności. Narody Zjednoczone zachęciły rządy wszystkich krajów do stworzenia przyjaznego środowiska, które umożliwi spółdzielniom współuczestniczenie z innymi formami przedsiębiorczości na tej samej płaszczyźnie.”¹²

Komisja Europejska w „Komunikacie z dnia 13 lutego 2006 r. w sprawie rozbudzania ducha przedsiębiorczości przez edukację i kształcenie”¹³ uznaje przedsiębiorczość za jedną z podstawowych umiejętności życiowych: „pozwalających młodym ludziom zyskać kreatywność i pewność siebie w ich wszelkich przedsięwzięciach i zachowywać się w sposób odpowiedzialny społecznie. W Komunikacie tym ponadto stwierdza się, że umiejętności i postawy przedsiębiorcze najlepiej można wzmocnić przez uczenie aktywne –uczenie przez działanie. Ranga umiejętności przedsiębiorczości podkreślana jest także w dokumencie przyjętym przez Parlament Europejski i Radę Edukacji z dnia 18 grudnia 2006 roku „Zalecenie w sprawie kompetencji kluczowych w procesie uczenia się przez całe życie”. Uznano w nim przedsiębiorczość za kluczową kompetencję¹⁴.

W dniu 9 lipca 2013 r. Parlament Europejski przyjął raport w sprawie Planu Działania na rzecz Przedsiębiorczości do 2020 r., opracowanego przez Komisję Europejską. W raporcie tym stwierdza się, że wszelkie środki wspierania przedsiębiorstw przewidziane w Planie winny być adresowane do ich wszelkich typów, w tym do spółdzielni¹⁵.

Także w opinii Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego z dnia 23 maja 2013 r. analizuje się wartość dodaną planu działania na rzecz przedsiębiorczości do 2020 r., realistycznego zobowiązania do ożywienia ducha przedsiębiorczości jako faktycznie europejskiego instrumentu służącego przezwyciężeniu kryzysu, ukierunkowanego na konkretne działania oraz politykę strukturalną w krótkim, średnim i długim okresie¹⁶.

Spółdzielnie uczniowskie popularyzują w środowiskach młodzieżowych ideę i wiedzę o spółdzielczości, mają na celu kształtowanie umiejętności życia i działania w zbiorowości społecznej, rozwijanie u uczniów cech zaradności i przedsiębiorczości oraz przygotowywanie ich do życia obywatelskiego w warunkach demokracji, zaś przykłady ich funkcjonowania w Unii Europejskiej, na świecie oraz w Polsce udowadniają ponad wszelką wątpliwość, że są one skutecznym narzędziem kształtowania postaw przedsiębiorczych wśród młodzieży.

¹² Rozporządzenie Rady (WE) nr 1435/2003 z dn. 22.07.2003 r. w sprawie statutu spółdzielni europejskiej (SCE), Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej L 207 z 18 sierpnia 2003 r.

¹³ Komunikat Komisji Europejskiej z dn. 13.02.2006 r. w sprawie w sprawie rozbudzania ducha przedsiębiorczości przez edukację i kształcenie.

¹⁴ Zob. A.Karcz, *Ekonomia Solidarności*, nr 3/2008, s. 148.

¹⁵ Zob. Komunikat Komisji Europejskiej do Parlamentu Europejskiego, Rady, Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego i Komitetu Regionów. Plan działania na rzecz przedsiębiorczości do 2020 r. Pobudzanie ducha przedsiębiorczości w Europie. Bruksela dnia 9 stycznia 2013 r., COM (2012) 795 Final.

¹⁶ Zob. Opinia Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego z 23 maja 2013 r. w sprawie komunikatu Komisji Europejskiej, Plan działania na rzecz przedsiębiorczości do 2020 r. Pobudzanie ducha przedsiębiorczości w Europie COM(2012) 795 final.

Spółdzielnie, również uczniowskie, wpisują się zatem w plan rozwoju przedsiębiorczości opracowany przez Unię Europejską, która podkreśla, iż pluralizm form działalności gospodarczej jest czymś wysoce pożądanym dla rozwoju gospodarki¹⁷.

Z pewnością istnieje w Polsce wyraźna potrzeba ustawowego uregulowania kwestii spółdzielni uczniowskich, zaś wobec możliwości czerpania wiedzy z ponad 100-letniej tradycji kooperatyw uczniowskich rozwijających się na ziemiach polskich oraz stanowiska wyrażonego przez organy Unii Europejskiej, owa potrzeba winna być zaspokojona.

Mając na uwadze cel działalności spółdzielni uczniowskich, jakim jest popularyzacja w środowiskach spółdzielczych idei i wiedzy o spółdzielczości, kształtowanie umiejętności życia i działania w zbiorowości społecznej, rozwijanie u uczniów szkoły lub wychowanków placówki cech zaradności i przedsiębiorczości oraz przygotowania ich do życia obywatelskiego w warunkach demokracji, zasadnym jest ułatwienie funkcjonowania tych jednostek na rynku, między innymi poprzez zwolnienia podatkowe oraz obowiązku korzystania z kas rejestrujących.

Z uwagi na fakt, iż projektowana materia dotyczy kwestii gospodarczo-społecznych powinna zostać skierowana przed pierwszym czytaniem przez Marszałka Sejmu, w szczególności, do konsultacji z następującymi podmiotami z:

- 1) Krajowa Rada Spółdzielcza;
- 2) Fundacja Rozwoju Spółdzielczości Uczniowskiej;
- 3) Ministerstwo Edukacji Narodowej;
- 4) Związek Nauczycielstwa Polskiego;
- 5) Krajowa Spółdzielcza Kasa Oszczędnościowo - Kredytowa;
- 6) Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna;
- 7) SGB-Bank Spółka Akcyjna;
- 8) Związek Banków Polskich.

Projektowana regulacja nie wpłynie na sektor finansów publicznych, w tym budżet państwa i budżety jednostek samorządu terytorialnego w kontekście projektowanych zmian, ponieważ zmiana nie spowoduje dodatkowych obciążeń dla tych budżetów.

Projekt będzie miał wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Projektowana regulacja nie będzie miała wpływu na sytuację i rozwój regionów.

Projektowana regulacja nie jest sprzeczna z prawem Unii Europejskiej.

¹⁷ Zob. Petycja Spółdzielczości Polskiej do Parlamentu Europejskiego, cyt [za:] http://www.krs.org.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=304:petycja-spodzielczoci-polskiej-do-parlamentu-europejskiego&catid=11:aktualnoci&Itemid=513.

USTAWA

z dnia 2024 r.

o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych

Rozdział 1

Przepisy ogólne

Art. 1. 1. Ustawa określa zasady regulacji stanów prawnych działki gruntu lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, jeżeli do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, regulacja stanów prawnych nie została zakończona na zasadach określonych w art. 204 ustawy z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 i 1113).

2. Ilekroć w niniejszej ustawie jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć także związek spółdzielczy oraz inną osobę prawną, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy. 3. Przepisy niniejszej ustawy stosuje się także do spółdzielni mieszkaniowych będących w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczami gruntów, których własność lub udział we własności zostały nabyte przez Skarb Państwa lub gminę po tym dniu.

Art. 2. W przypadku zbiegu roszczeń do działki gruntu lub działek gruntu spółdzielni mieszkaniowej z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych ustawa przyznaje prawo pierwszeństwa spółdzielni mieszkaniowej w przeniesieniu prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo prawo pierwszeństwa oddania działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste.

Art. 3. Ilekroć w ustawie mowa o wybudowaniu budynku, budowli i urządzeń budowlanych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego należy przez to rozumieć taką budowę wskazanych obiektów, która była realizowana bezpośrednio przez spółdzielnię mieszkaniową, jej poprzednika prawnego lub przez inwestora zastępczego oraz finansowana:

- 1) ze środków własnych spółdzielni lub członków spółdzielni,
- 2) z kredytu bankowego, w tym umorzonego,
- 3) z dotacji budżetowej,

- 4) ze środków organów administracji i zakładów pracy przekazywanych na wybudowanie mieszkań spółdzielczych na podstawie umów zawartych ze spółdzielniami mieszkaniowymi, lub
- 5) ze środków innych organów administracji i przedsiębiorstw przekazywanych, w szczególności w celu uzbrojenia terenu i doprowadzenia urządzeń i sieci centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

Art. 4. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2

Zasady regulacji stanu prawnego działki gruntu lub działek gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy

Art. 5. 1. Spółdzielnia mieszkaniowej, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje roszczenie o przeniesienie prawa własności lub o zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których korzysta na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych.

2. Spółdzielnia mieszkaniowej przysługuje prawo pierwszeństwa przeniesienia prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu albo pierwszeństwo oddania działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, w przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej, z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części. Przepisu art. 34 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów prawa miejscowego przewidujących niemożność zbycia nieruchomości w przypadku toczącego się postępowania dotyczącego prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub gminę nie stosuje się. Postępowania w sprawie roszczeń byłych właścicieli, o których mowa powyżej, ulegają zawieszeniu do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia roszczeń spółdzielni, o których mowa w niniejszej ustawie.

Art. 6. 1. Spółdzielnia mieszkaniowa może żądać, aby każdy kolejny właściciel działki gruntu lub działek gruntu przeniósł na spółdzielnię mieszkaniową ich własność za wynagrodzeniem, jeżeli:

1) działka gruntu lub działki gruntu zostały przyznane spółdzielni mieszkaniowej, bądź są w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

2) w dniu 31 grudnia 2022 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem działki gruntu lub działek gruntu stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego, związku jednostek samorządu terytorialnego albo państwowej osoby prawnej oraz

3) korzysta z działki gruntu lub działek gruntu na cele statutowe, związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych, przez co rozumie się w szczególności, że na działce gruntu lub działkach gruntu znajdują się: budynek lub budynki mieszkalne, budynek lub budynki administracji spółdzielni mieszkaniowej, garaż lub garaże, tereny zielone, tereny sportu i rekreacji, place zabaw, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, tereny przeznaczone na składowanie odpadów stałych.

2. Wynagrodzenie z tytułu przeniesienia prawa własności do działki gruntu lub działek gruntu, ustala się w wysokości równej wartości rynkowej tej działki gruntu lub tych działek, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków, budowli i urządzeń budowlanych, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego ze środków, o których mowa w art. 3 pkt 1, 2 i 3. Jeżeli właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. gospodarce nieruchomościami. 3. Jeżeli właścicielem działki gruntu lub działek gruntu jest Skarb Państwa albo jednostka samorządu terytorialnego lub związek jednostek samorządu terytorialnego, zamiast przeniesienia prawa własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, spełniającej warunki wskazane w ust. 1 pkt 1 – 3, działka gruntu lub działki gruntu na wniosek spółdzielni mieszkaniowej, zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste w drodze decyzji administracyjnej właściwego organu. Decyzja, o której mowa w zdaniu pierwszym, stanowi podstawę do dokonania wpisów prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, a nabycie własności budynków, budowli i urządzeń budowlanych wybudowanych lub nabytych przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego ze środków własnych następuje nieodpłatnie.

4. Oddanie działki gruntu lub działek gruntu w użytkowanie wieczyste, o którym mowa w ust. 3 powinno nastąpić niezwłocznie.

5. Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie mogą uzależniać oddania spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu, z których spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, które nie wynikają z niniejszej ustawy.

6. Jeżeli w okresie 1 roku od dnia złożenia wniosku spółdzielni mieszkaniowej, o którym mowa w ust. 3, nie doszło do wydania ostatecznej decyzji administracyjnej o oddaniu spółdzielni mieszkaniowej gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesieniu własności budynków bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty, oddanie gruntu, spółdzielni mieszkaniowej na warunkach określonych w ustawie, następuje na podstawie decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego. Decyzja administracyjna stanowi podstawę ujawnienia prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej do działki gruntu lub działek gruntu w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego.

7. Postępowanie o którym mowa w ust. 6 wszczyna się na wniosek spółdzielni mieszkaniowej. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w zdaniu pierwszym, z mocy prawa zawieszają się postępowanie, o którym mowa w ust. 3, a właściwy organ prowadzący to postępowanie niezwłocznie przekazuje akta sprawy właściwemu ministrowi, o którym mowa w ust. 6. W przypadku wydania ostatecznej decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw budownictwa w zakresie dotyczącym nieruchomości Skarbu Państwa albo decyzji administracyjnej ministra właściwego do spraw administracji publicznej w zakresie nieruchomości samorządu terytorialnego postępowanie, o którym mowa w ust. 3 umarza się.

Art. 7. W przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby realizacji roszczenia spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w niniejszej ustawie, nie wydaje się decyzji, o której mowa w art. 96 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ostateczna decyzja o przeniesieniu prawa własności lub ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego gruntu zatwierdza podział.

Art. 8. 1. Podstawę do uznania środków poniesionych na wybudowanie budynków przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego za środki własne spółdzielni mieszkaniowej stanowią dokumenty, które zgodnie z obowiązującymi przepisami świadczą o źródłach pochodzenia środków finansowych, a w szczególności:

- 1) uchwały właściwych organów o przeznaczeniu środków na inwestycje;
- 2) sprawozdania z finansowania inwestycji;
- 3) decyzje o przekazaniu środków finansowych na inwestycje;
- 4) umowy o partycypacji w kosztach inwestycji;
- 5) orzeczenia i protokoły z badania bilansów.

2. Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje dokumentami stanowiącymi podstawę do uznania środków za jej własne, podstawę taką mogą stanowić oświadczenia zarządu i głównego księgowego spółdzielni mieszkaniowej o braku dokumentów, o których mowa w ust. 1, oraz o źródłach pochodzenia środków finansowych. W oświadczeniach powinny być wymienione rodzaje środków finansowych użytych na wybudowanie lub nabycie budynków, innych urządzeń i lokali, a także okresy, w których środki te były wydatkowane. Do oświadczeń stosuje się art. 75 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572).

3. Dokumenty stanowiące podstawę do uznania środków poniesionych na wybudowanie budynków przez spółdzielnię mieszkaniową lub jej poprzednika prawnego za środki własne spółdzielni mieszkaniowej dotychczasowego prawa zarządu wskazuje się w uzasadnieniu decyzji, o której mowa w art. 6 ust. 3 lub ust. 6.

Art. 9. Na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej może być dokonany podział nieruchomości, na której znajduje się działka gruntu lub działki gruntu, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej. Do wniosku nie stosuje się przepisu art. 22 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Postępowanie w sprawie podziału nieruchomości prowadzi się na koszt spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 10. W postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 6 ust. 1 lub 3 i ust. 6 stroną postępowania nie jest osoba, której przysługuje roszczenie byłych właścicieli do działki gruntu lub jej części albo działek gruntu lub ich części.

Art. 11. Do wyodrębnienia na rzecz członka spółdzielni mieszkaniowej lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku posadowionym na działce gruntu lub działkach gruntu, których własność została przeniesiona albo do których zostało ustanowione użytkowanie wieczyste na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, o której mowa w art. 6, stosuje się przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558) o wyodrębnianiu lokali mieszkalnych lub ustanawianiu spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych.

Art. 12. 1. Z chwilą wszczęcia postępowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3 postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu zawiesza się do czasu ostatecznego zakończenia postępowania, o którym mowa w art. 6 ust. 3.

2. W przypadku uregulowania stanu prawnego działki gruntu lub działek gruntu, zgodnie z trybem określonym w art. 6 ust. 3, postępowania administracyjne lub sądowe w sprawie opłat za korzystanie, w tym bezumowne, władanie lub użytkowanie gruntu umarza się z dniem ujawnienia w księdze wieczystej prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej do działki gruntu lub działek gruntu.

Rozdział 3

Przepis zmieniający, przejściowy i końcowy

Art. 13. W ustawie z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) wprowadza się następujące zmiany:

1. w art. 95 po pkt 8 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu: „9) regulacji stanów prawnych na podstawie ustawy z dnia o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych (Dz.U. poz.).”;

2. w art. 109 w ust. 1 po pkt 4b, kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4c w brzmieniu: „4c) nieruchomości nabytych na podstawie ustawy z dnia o regulacji stanów prawnych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.”

3. w art. 214a w ust. 1 po pkt 12 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 13 w brzmieniu: „13) zajmowanie lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia któregokolwiek z tych praw.”

Art. 14. 1. Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem jest przeniesienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej prawa własności lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu lub działek gruntu albo zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o przeniesienie lub ustanowienie na rzecz spółdzielni mieszkaniowej wskazanych praw, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1 na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, złożony w terminie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy. Czynności podjęte w postępowaniach, o których mowa w ust. 1 wszczętych i niezakończonych w dniu wejścia w życie ustawy, pozostają w mocy.

3. W przypadku wyboru przez zarząd spółdzielni mieszkaniowej stosowania przepisów niniejszej ustawy, spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek dokonać zmiany powództw w postępowaniach sądowych dotyczących spraw wskazanych w ust. 1.

Art. 15. Ustawa wchodzi w życie z dniem

UZASADNIENIE

1. Potrzeba i cel projektowanej ustawy

Celem ustawy jest wprowadzenie efektywnych i uczciwych rozwiązań dotyczących nabycia przez osoby fizyczne prawa własności niektórych składników mienia gmin oraz nowych rozwiązań dotyczących regulacji stanów prawnych nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów prawa spółdzielczego.

Zgodnie z brzmieniem art. 75 ust. 1 Konstytucji RP Obywatele mają prawo być beneficjentami polityki państwa, w ramach której władze publiczne powinny popierać oraz stwarzać warunki zmierzające do uzyskania własnego mieszkania, w celu zapewnienia każdemu odpowiednich warunków bytowych.

Należy zwrócić uwagę, że na majątek Skarbu Państwa oraz na majątek komunalny III Rzeczypospolitej, stworzony do 1990 r. można spojrzeć od strony społeczno-moralnej, jako na dobro wspólne, które powstało dzięki pracy, co najmniej dwóch pokoleń Obywateli polskich w okresie powojennym, tj. w latach 1945-1990. Majątek ten stworzyli Obywatele w ramach dostępnych sobie warunków gospodarczych. Realia te często były dalekie od dobrych wzorów ekonomicznych, organizacyjnych, menedżerskich, ergonomicznych. Należy przypomnieć, że w dniu 14 marca 1990 roku, Główny Urząd Statystyczny ogłosił, że inflacja rok do roku wyniosła 1360 proc.

Tym niemniej jednak w tamtych trudnych warunkach zbudowano poważny potencjał gospodarczy, w części przekazany nieodpłatnie jednostkom samorządu terytorialnego. Majątek ten jest owocem solidarnej i uczciwej pracy wielu pokoleń Polaków. Z tych powodów do pełnego korzystania ale też do dysponowania tym zasobem prawo mają przede wszystkim Obywatele.

Aktualnie obowiązujące przepisy określają w miarę efektywne oraz niesporne zasady korzystania z tego zasobu. Projekt ustawy zawiera natomiast rozwiązania, których celem jest zapewnienie prawa do dysponowania tym zasobem na zasadzie prawa własności albo prawa użytkowania wieczystego. W tym zakresie projekt zawiera również rozwiązania wprowadzające mechanizm uspołecznienia części tego zasobu.

Już przepisy Międzynarodowego Paktu Praw Gospodarczych, Społecznych i Kulturalnych z dnia 19 grudnia 1966 r. stanowią, że zgodnie z Powszechną Deklaracją Praw Człowieka ideał wolnej istoty ludzkiej wyzwolonej od lęku i niedostatku może być osiągnięty tylko wówczas, kiedy zostaną stworzone warunki zapewniające każdemu korzystanie z praw

gospodarczych, społecznych i kulturalnych oraz z praw obywatelskich i politycznych, do których zalicza się prawo człowieka do mieszkania.

2. Rzeczywisty stan w dziedzinie, która ma być unormowana oraz omówienie z projektowanym stanem prawnym

Aktualnie obowiązujące przepisy nie zapewniają ani Obywatelom ani spółdzielniom mieszkaniowym warunków, w których te podmioty mogą w sposób efektywny realizować swoje prawo do mieszkania. Budynki spółdzielcze wraz z infrastrukturą towarzyszącą były wznoszone na podstawie decyzji władz państwowych w oparciu o ówczesnie obowiązujące przepisy w zakresie planowania przestrzennego i Prawa budowlanego. Po roku 1990 grunty przeszły na własność gmin. Nabycie gruntów nastąpiło nieodpłatnie.

Do chwili obecnej do części tych gruntów spółdzielnie mieszkaniowe nie posiadają tytułu prawnego – ani prawa użytkowania wieczystego, ani prawa własności. Od wielu lat zarządy spółdzielni podejmują działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tych gruntów, na razie z niewielkim skutkiem. Podstawy prawne roszczeń spółdzielni mieszkaniowych wynikają wprost z przepisów ustawowych tj. art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Rozwiązania te nie są jednak efektywne, na co wskazuje istnienie dużej liczby zasobów o nieuregulowanym stanie prawnym.

Należy wskazać jakie są konsekwencje takiego stanu rzeczy, które stanowią o społecznym uzasadnieniu projektowanych rozwiązań. Najważniejsze konsekwencje to brak możliwości przekształcania spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w prawa własności lokali mieszkalnych, brak możliwości uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę z uwagi na brak tytułu prawnego do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ale przede wszystkim konsekwencje wynikające z uchwały Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 24.05.2013 r. sygn. akt III CZP104/12 (wyrok został wydany przez Prezesa SN Tadeusza Erecińskiego, SSN Mirosława Bączyka, SSN Jana Górowskiego, SSN Jacka Gudowskiego, SSN Grzegorza Misiurka, SSN Krzysztofa Pietrzykowskiego, SSN Martę Romańską), cytując: *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia*. Ten ostatni skutek jest bardzo poważny i bardzo wymierny; mieszkanie o enigmatycznym dla wielu tytule prawnym (ekspektywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) i bez możliwości założenia księgi wieczystej, ma znacznie niższą cenę rynkową oraz eliminuje spośród grona potencjalnych

nabywców lokalu osoby posiłkujące się kredytem z uwagi na brak możliwości jego hipotecznego zabezpieczenia.

Na niektóre grunty spółdzielnie mieszkaniowe zawarły z miastem stołecznym Warszawa umowy dzierżawy, co pozwala jedynie rozwiązać problem dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Zdarzają się również przypadki występowania władz miasta przeciwko spółdzielniom mieszkaniowym z pozwami o ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Poza wymiernymi stratami, wynikającymi z ograniczonych możliwości zbycia lokalu, koniecznością ponoszenia dodatkowych kosztów dzierżawy terenu lub opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, istnieją również konsekwencje niewymierne przejawiające się w poczuciu niepewności swojej sytuacji mieszkaniowej wśród mieszkańców zasobów spółdzielczych i towarzyszące tym obawom poczucie bycia „gorszą kategorią” spółdzielców.

3. Podstawowe założenia projektu ustawy

Projekt ustawy określa nowe zasady regulacji stanów prawnych działek gruntów dla spółdzielni, związków spółdzielczych lub innych osób prawnych, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy.

Zgodnie z projektem ustawy, spółdzielni mieszkaniowej, związkowi spółdzielczemu lub innej osobie prawnej, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy przysługuje pierwszeństwo w przeniesieniu prawa własności lub zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste do działki gruntu, z którego korzystają na cele statutowe. Ilekroć w ustawie jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć także związek spółdzielczy oraz inną osobę prawną, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były użytkownikami gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa. W przypadku zbiegu roszczeń spółdzielni mieszkaniowej z roszczeniami byłych właścicieli lub ich następców prawnych pierwszeństwo przeniesienia prawa własności do działki gruntu albo pierwszeństwo oddania działki w użytkowanie wieczyste przysługiwać będzie spółdzielni mieszkaniowej.

Projekt ustawy zawiera rozwiązanie, na podstawie którego spółdzielni mieszkaniowej będzie przysługiwać żądanie, aby każdy kolejny właściciel działki gruntu przeniósł na spółdzielnię własność działki gruntu za wynagrodzeniem, jeżeli:

- 1) działka gruntu została przyznana spółdzielni mieszkaniowej na podstawie decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 5 grudnia 1990 r.,

2) w dniu 31 grudnia 2022 r. spółdzielnia mieszkaniowa była posiadaczem działki gruntu stanowiącej własność Skarbu Państwa, gminy, państwowej osoby prawnej oraz

3) korzysta z działki gruntu na cele statutowe, przez co rozumie się w szczególności, że na działce gruntu znajdują się budynek mieszkalny, tereny zielone, place zabaw, parkingi, ciągi pieszo-jezdne, tereny przeznaczone na składowanie odpadów stałych.

Jeżeli właścicielem działki gruntu jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności na rzecz spółdzielni mieszkaniowej, która w dniu 31 grudnia 2022 r. była posiadaczem działki, działka ta na wniosek spółdzielni mieszkaniowej zostaje jej oddana w użytkowanie wieczyste. Zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków następuje bez przetargu oraz bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

Oddanie działki w użytkowanie wieczyste powinno nastąpić niezwłocznie. Jeżeli zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz o przeniesienie własności budynków nie nastąpi w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia wniosku przez spółdzielnię mieszkaniową właściwa rada gminy zarządza przeprowadzenie kontroli prowadzonego postępowania i w tym celu powołuje komisję rewizyjną.

Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki nie będą mogły uzależniać zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu, z którego spółdzielnia mieszkaniowa korzysta na cele statutowe, od zobowiązania spełnienia warunku lub świadczenia, który nie zostały określone w źródłach powszechnie obowiązującego prawa.

Wynagrodzenie z tytułu przeniesienia praw do działki gruntu, ustalone będzie w wysokości równej wartości rynkowej tej działki, przy czym nie uwzględnia się wartości budynków i innych urządzeń, o ile zostały wybudowane lub nabyte przez spółdzielnię lub jej poprzedników prawnych. Jeżeli właścicielem zbywanej działki jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, właściwy organ może udzielić spółdzielni mieszkaniowej bonifikaty na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Projekt ustawy zakłada, że w postępowaniach dotyczących regulacji stroną postępowania nie będzie mogła być osoba, której przysługuje roszczenie byłych właścicieli.

Zaproponowane zmiany powodują potrzebę dokonania nowelizacji ustawie z dnia z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2023 r. 344) w art. 109 w ust. 1

Do spraw wszczętych i niezakończonych do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, których przedmiotem jest przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności lub zawarcie umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste do działki gruntu stosowane będą

przepisy dotychczasowe, chyba że na wniosek zarządu spółdzielni mieszkaniowej, złożony w terminie 3 miesięcy od dnia wejście w życie ustawy stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Projekt zawiera jedno upoważnienie do wydania rozporządzenia przez Radę Ministrów, która określi wzór oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w którym zostanie zawarte pouczenie o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia, mając na uwadze uproszczenie i ujednolicenie procedury składania takich oświadczeń.

4. Przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na działalność mikroprzedsiębiorców oraz małych i średnich przedsiębiorstw, z uwagi na to, że zapotrzebowanie na ich usługi zwiększy się w następstwie zwiększenia zapotrzebowania na operaty szacunkowe oraz uwolnienie potencjału, osób fizycznych, które jako właściciel nieruchomości będą podejmować działania w celu poprawy ich stanu technicznego. Zwiększy się również podaż lokali mieszkalnych na rynku co może wpłynąć, zgodnie z prawem podaży i popytu, na zmniejszenie cen rynkowych nieruchomości mieszkalnych.

Projektowana ustawa będzie miała pozytywny wpływ na sytuację rodzin oraz osób starszych, które uzyskają prawo własności nieruchomości oraz tytuł prawny do zajmowanych spółdzielczych lokali.

Oświadczenie o zgodności z prawem Unii Europejskiej

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.