

Nasz znak: N/20/2019

Data: 13.06.2019 r.

Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
Parlamentarny Zespół ds. Ogrodów Działkowych i Spółdzielczości
ul. Wiejska 4/6/8/
00-902 Warszawa

Szanowni Posłowie i Senatorowie,

Zespół złożony z przedstawicieli warszawskich spółdzielni mieszkaniowych przedłożył zestaw uwag do przepisów spółdzielczych, które powinny pomóc usprawnić naszą działalność.

Ze swojej strony, po dokonaniu ponownej analizy obecnego stanu prawnego, doszedłem do wniosku, że trzydziesta któraś zmiana przepisów jest tylko kosmetyką. W przypadku wielu największych spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie zasadniczym problemem pozostaje od dziesiątek lat **brak prawa użytkowania wieczystego do części gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi.**

Mieszkańcy posiadający prawa do lokali w budynkach bez prawa do gruntu pozbawieni są bardzo ważnych praw:

- możliwości zakładania ksiąg wieczystych,
- możliwości ustanawiania odrębnej własności lokali,
- możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność z atrakcyjną 98 % bonifikatą.

W związku z powyższym uważam, że zmiany ustaw należy rozpocząć od zrównania praw członków spółdzielni mieszkaniowych.

Przypominam zapis ustawy Prawo Spółdzielcze, które w art. 18 § 1 stanowi, że „Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.

Ten przepis niestety nie ma w praktyce zastosowania, gdyż członkowie zamieszkali w budynkach na gruntach nieuregulowanych nie posiadają praw wymienionych powyżej.

Dlatego ustawodawca powinien:

- zagwarantować im możliwość korzystania ze wszystkich praw przysługujących „lepszym” członkom lub
- skreślić przepis art. 18 § 1 Prawa Spółdzielczego jako kłamliwy.

Należy zaznaczyć, że członkowie często powołują się na ten przepis podejrzewając, że to zarząd spółdzielni nie chce go stosować.

Kolejną niesprawiedliwością są przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które w dwóch przypadkach ustanawiają nierówność praw członków.

Dotyczy to art. 12.4.1. oraz 17.14.1, w których pozbawia się niektórych członków właśnie prawa ustanawiania odrębnej własności lokali.

Zapisy są ładne:

- „Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje **spółdzielcze lokatorskie** prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu...”
- „Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje **spółdzielcze własnościowe** prawo do lokalu, spółdzielnia mieszkaniowa jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu...”

ale takie żądanie nie przysługuje licznej grupie członków.

Nikt nie pracuje nad poprawą sytuacji tych pokrzywdzonych mieszkańców, którzy zastanawiają się czy przypadkiem ustawodawca nie zechce oddać ich majątku byłym właścicielom gruntów i ich spadkobiercom.

Ustawodawca powinien w pierwszej kolejności **przywrócić równość praw** i umożliwić pilną regulację praw do gruntów co najmniej o powierzchni zabudowy budynku powiększonej o niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania powierzchnię przyległą. Już nie wspominam o ulicach, chodnikach, placach zabaw, boiskach i innej infrastrukturze – którą też budowali mieszkańcy z własnych środków, a która bezwzględnie powinna stanowić mienie przynależne, albo zmienić treść cytowanych wyżej przepisów następująco: „**Na pisemne żądanie tylko niektórych członków...**”

Opisany problem jest znany władzy ustawodawczej, wykonawczej i samorządowej, ale nikt go nie rozwiązuje.

Załączam kilka dowodów na powyższą okoliczność:

- pismo do Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka Sejmu RP,
- pismo do Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Stosunków Własnościowych,
- petycję do Premier Beaty Szydło,
- wymijającą odpowiedź ministra na Petycję,
- pismo do Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Jego odpowiedź.

Szanowni Państwo,

Powyższe uwagi i propozycję przedstawiam w imieniu pokrzywdzonych członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” w Warszawie – jednak wiem, że zainteresowanych spółdzielni warszawskich jest więcej.

Z poważaniem

PREZES Zarządu
mgr Piotr Kłodzkiński

