

X kadencja



# **KANCELARIA SEJMU**

## **Biuro Komisji Sejmowych**

### **PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA**

#### **■ KOMISJI INFRASTRUKTURY**

**(NR 221)**

z dnia 25 marca 2026 r.



---

## Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury (nr 221)

25 marca 2026 r.

Komisja Infrastruktury, obradująca pod przewodnictwem posła **Mirosława Suchonia (Centrum)**, przewodniczącego Komisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

### – rozpatrzenie informacji ministra finansów i gospodarki na temat planowanych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

W posiedzeniu udział wzięli: **Tomasz Lewandowski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami, **Jerzy Jankowski** prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP wraz ze współpracownikami, **Karolina Czerwonka-Domagala** prezes Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, **Maria Gołębiowska** prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Służewiec, **Zofia Piotrowska** członek zarządu Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ wraz ze współpracownikami, **Andrzej Półrolniczak** przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej wraz ze współpracownikami, **Łukasz Zaprawa** pełnomocnik Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, **Andrzej Cieślikowski** przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni, **Wiesław Krawczyński** przedstawiciel Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Torwar”, **Jolanta Zakrzewska** przedstawiciel Spółdzielni Mieszkaniowej „Strop”, **Dorota Kmuk** i **Krzysztof Mójta** przedstawiciele Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych, **Grażyna Dziewulska** i **Ewa Piotrowska-Matulka** przedstawicielki Spółdzielczego Forum Kobiet oraz **Adam Rymski** przedstawiciel Stowarzyszenia „Razem dla Targówka”.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Jakub Sindrewicz** i **Patrycja Wierzbicka** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

#### Przewodniczący poseł **Mirosław Suchoń (Centrum)**:

Otwieram posiedzenie Komisji Infrastruktury.

Witam bardzo serdecznie panie posłanki i panów posłów. Witam wszystkich zaproszonych gości, w szczególności pana ministra Tomasza Lewandowskiego, podsekretarza stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikami. Witam przedstawicieli ministerstw, zrzeszeń, w szczególności w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej. Witam pana Jerzego Jankowskiego, prezesa Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, ale także wszystkich państwa, którzy reprezentują spółdzielczość mieszkaniową. W szczególności pozwolę sobie przywitać jako też reprezentanta przewodniczącego Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej, pana Andrzeja Półrolniczaka, ze wszystkimi współpracownikami.

Szanowni państwo, przedmiotem dzisiejszego posiedzenia, zgodnie z przedstawionym porządkiem, będzie rozpatrzenie informacji ministra finansów i gospodarki na temat planowanych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Czy są uwagi do porządku dziennego?

Nie widzę uwag. Przystępujemy do realizacji. Bardzo proszę pana ministra Tomasza Lewandowskiego o przedstawienie informacji.

#### Poseł **Kamil Wnuk (Polska2050)**:

Przepraszam.

#### Przewodniczący poseł **Mirosław Suchoń (Centrum)**:

Proszę.

#### Poseł **Kamil Wnuk (Polska2050)**:

Dziękuję, panie przewodniczący za możliwość zabrania głosu. Ja mam taką prośbę. Na dole w kolejce przy wejściu czeka przynajmniej z 20 osób na posiedzenie Komisji Infrastruktury. Reprezentują, jak myślę, bardzo dużo organizacji spółdzielczych. Może jeszcze chwilę poczekać, jeśli chodzi o głos pana ministra? Warto by było, żeby mogli też posłuchać, żeby mogli wziąć udział w dyskusji. Taka moja prośba, panie przewodniczący. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Panie pośle, z przyjemnością poczekałbym – zresztą poczekaliśmy kilka minut – natomiast pragnę panu posłowi przypomnieć, że mamy na tym posiedzeniu Sejmu wiele posiedzeń Komisji Infrastruktury w sprawach ważnych. W związku z tym przypominam, że o godz. 16.00 rozpoczynamy kolejne posiedzenie. Jeżeli będziemy zwlekać z tym posiedzeniem, to nie wystarczy nam czasu po prostu na wysłuchanie informacji i chociaż krótką debatę – głosy tych osób, przedstawicieli, którzy będą chcieli zabrać głos. Także myślę, że pan minister rozpocznie tę informację i będziemy oczekiwać jak najszybszego dotarcia tych osób, które czekają w kolejce.

Panie ministrze, bardzo proszę o rozpoczęcie informacji.

**Poseł Łukasz Kmita (PiS):**

Ale tak dla kolegi z bylej partii...

**Głos z sali:**

Ale jesteś złośliwy...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Panowie, panowie...

Bardzo proszę.

**Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Tomasz Lewandowski:**

Panie przewodniczący, szanowni państwo, pozwólcie, że w takim razie w nieco bardziej skróconej i syntetycznej formie powiem kilka słów o tej ustawie. Zanim jednak o konkretnych rozwiązaniach – żeby móc sobie, tę propozycję nowelizacji osadzić w całościowej, kompleksowej strategii mieszkaniowej rządu – spróbuję właśnie to uczynić... Otóż realizujemy nową strategię, kompleksową strategię mieszkaniową rządu, kierując inicjatywę legislacyjną na trzy obszary.

Po pierwsze, reforma instytucji, która ma dać szansę takiego zorganizowania podmiotów, które będą realizowały budownictwo mieszkaniowe, żeby po pierwsze środki, które aplikujemy, instrumenty, które przygotowujemy, były możliwe do wykorzystania przez te instytucje, a także żeby wszyscy interesariusze byli przekonani, że te instytucje są dobrze zorganizowane i że powinny korzystać z dużego wsparcia państwa.

Po drugie, zwiększamy podaż gruntów. W sumie mamy trzy ustawy, które są skierowane na zwiększenie tychże podaży gruntów – przywrócenie użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe na nowych zasadach, wykorzystanie optymalne gruntów spółek Skarbu Państwa i KOWR-u. I to też będzie narzędzie, które będzie dostępne dla spółdzielni mieszkaniowej. I na trzecim poziomie ta inicjatywa legislacyjna rządu jest skierowana na poprawę efektywności wykorzystania tych środków, i tych funduszy czy instrumentów finansowych, które dzisiaj mamy. I oczywiście uzupełnione to ma być zwiększeniem alokacji, żeby można było skalować inwestycje mieszkaniowe.

Spółdzielnie mieszkaniowe są w centralnym punkcie reformy mieszkalnictwa w Polsce. Będą miały dostęp – warto na to zwrócić uwagę – do tych samych instrumentów finansowych, a więc bezzwrotnych grantów, z których mogą korzystać SIM-y i TBS-y w nowej ustawie o społecznych zasobach mieszkaniowych. Jeżeli spółdzielnia będzie chciała budować na tych samych zasadach co TBS, będzie miała dostęp do 20% bezzwrotnego grantu, będzie musiała po prostu stosować te same zasady, jeżeli chodzi o nabór lokatorów, o stawki czynszu, o weryfikację dochodową – tak jak w zasobach SIM-owsko-TBS-owskich. Spółdzielnie będą miały też dostęp do finansowania zwrotnego. Jeżeli będą budowały na zasadzie TBS-owskiej, będzie to 50-letni kredyt oprocentowany na poziomie 1%. Jeżeli będą chciały budować mieszkania lokatorskie, kredyt będzie nieco droższy, ale cały czas bardzo korzystny, na poziomie 2%. W tym przypadku będzie też nieco niższy grant – 15% – z budżetu państwa. A więc mówimy o ogromnych pieniądzach, o ogromnych możliwościach. Te możliwości, tak jak wspominałem na początku, będą uzupełnione o dostęp do gruntów z zasobu Skarbu Państwa, nieruchomości, na których będzie można budować mieszkalnictwo lokatorskie, mieszkalnictwo pod wynajem – a nie w tej formule deweloperskiej. Jeżeli z jednej strony kładziemy na stole tak potężne środki, tak ogromne możliwości, to w sposób zupełnie oczywisty musimy doprowadzić do sytuacji, w której podmioty, instytucje, które będą z tych środków korzystały, będą jak żona Cezara, poza wszelkim podejrzeniem, będą świetnie zorganizowane i nie będą budziły tych negatywnych emocji, które to mogą spowodować opór społeczny czy głos sprzeciwu przy kierowaniu tam kolejnych środków finansowych, czy rzeczowych w postaci nieruchomości.

I reformujemy instytucje na poziomie samorządu, SIM-ów, TBS-ów, a dzisiaj mówimy o reformie spółdzielczości, która jest jednym z tych elementów.

Cztery obszary zmian. W sumie ustawa w dwudziestu kilku obszarach wprowadza zmiany. To jest dość masywna zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Cztery najważniejsze obszary, które zarysowuję, to w pierwszej kolejności poszerzenie uprawnień osób zamieszkujących w zasobie spółdzielczym – niezwykle ważne. Po drugie, zwiększenie transparentności działania i usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej. Trzeci obszar – zwiększenie rzetelności lustracji spółdzielni mieszkaniowej. I czwarty obszar – likwidacja barier w budowaniu nowych mieszkań w segmencie spółdzielczych praw lokatorskich.

W tym pierwszym obszarze, a więc poszerzenie uprawnień osób zamieszkujących w zasobie spółdzielczym, po pierwsze przywracamy członkostwo w spółdzielniach mieszkaniowych osobom, które wskutek chyba nie do końca przemyślanej nowelizacji z 2017 r. członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej utraciły i są w takim zawieszeniu. W dalszej kolejności umożliwiamy obrót lokalami znajdującymi się w budynkach posadowionych na gruntach o nieuregulowanym statusie prawnym. Regulujemy te grunty, regulujemy także status członkowski tych osób, które mają mieszkania posadowione właśnie na takim gruncie. Po trzecie, wprowadzamy obowiązek określenia w statucie przez zgromadzenie walne spółdzielni kompetencji, wykształcenia, doświadczenia osób, które będą startowały do zarządu spółdzielni. A więc to sami członkowie o tym decydują, ale chcemy, żeby w statucie takie wymogi się znalazły – tak żeby przypadkowe osoby, osoby, które nigdy nie miały do czynienia z zarządzaniem nieruchomościami, nie wchodziły do zarządów, nie zarządzały majątkiem o tak ogromnej wartości. Czwarte rozwiązanie w tej grupie, które chyba budzi największe emocje, przede wszystkim związków rewizyjnych czy zarządów spółdzielni – mianowicie kadencyjność zarządu. I też warto zwrócić na to uwagę, propozycja z projektu ustawy wprowadza kadencję czteroletnią bez ograniczenia liczby kadencji. Czyli krótko mówiąc, dobrze funkcjonujący zarząd, świetnie oceniany zarząd, prezesi będą co cztery lata do szczęśliwego końca swych dni mogli być wybierani. Ale mechanizm polega na tym, że raz na cztery lata mają się tej weryfikacji poddać, powiedzieć, co zrobili, co zamierzają w kolejnej kadencji zrobić. W tym obszarze też zaproponowaliśmy zdjęcie ograniczenia maksymalnie dwóch kadencji dla członków rady nadzorczej. Wprowadziliśmy jednolite zasady dla zarządu spółki i dla rady nadzorczej. Jeżeli chodzi o tę przestrzeń, to taka jest propozycja. Wprowadziliśmy konieczność uzyskania zgody członków na ustanowienie hipoteki, tak żeby też mieli kontrolę nad majątkiem.

Zwiększyliśmy uprawnienia dostępu do dokumentów spółdzielni – czyli proponujemy zwiększenia... I to będzie odbywało się na dwóch poziomach. Po pierwsze, spółka, która ma powyżej 500 członków, będzie musiała prowadzić stronę internetową, a na tej stronie internetowej zaproponujemy konkretną zmianę w systemie wewnętrznym, intranetowym, skierowanym do swoich członków. Będzie musiała prowadzić rejestr umów. W tymże rejestrze umów ma być informacja o stronach zawieranej umowy, o wartości tej umowy, o przedmiocie zamówienia czy zlecenia udzielonego przez zarząd spółdzielni. To w sposób oczywisty ma służyć zwiększeniu transparentności i ma znieść te wątpliwości wielu czy tysięcy spółdzielców, którzy dzisiaj mówią o tym, że nie wiedzą, na co są wydawane ich pieniądze. Rejestr umów, podobnie jak ten rejestr w gminach, ma temu przeciwdziałać. Jeżeli w oparciu o taką informację spółdzielca będzie miał wątpliwości, czy umowa jest korzystna dla spółdzielni, czy nie było jakichś nieprawidłowości, będzie mógł wystąpić do zarządu spółdzielni o udostępnienie treści tej umowy. I tutaj planujemy znieść ograniczenia – bo dzisiaj są takie ograniczenia w tym zakresie. Spółdzielnia będzie musiała swojemu członkowi udostępnić taką umowę. Nie będzie mogła zakrywać się tajemnicą przedsiębiorstwa, jakimś ważnym interesem spółdzielni. To też budziło w trakcie konsultacji społecznych, wielu spotkań, które odbyliśmy – poza kadencyjnością – dość duże emocje.

To tyle może tytułem wstępu do tej dyskusji. To jest jedna z ważniejszych zmian. W naszym przekonaniu spółdzielnie, wbrew temu, co część dyskutantów czy osób zabierających głos w tej sprawie mówi, nie działają na rynku jakimś superkonkurencyjnym. Informacje o tym, ile płacą za jakie usługi – za dostęp do internetu, do telewizji kablowej, czy za jakieś usługi sprzątnięcia – nie jest czymś, co jest tajemnicą jakąś technologiczną, taką, która stanowiłaby o konkurencyjności klientów świadczących usługi na rzecz tej spółdzielni. A ujawnienie takich informacji po prostu sprzyja większej kontroli członków spółdzielni nad wydatkowaniem środków spółdzielni. To jest jakby ten pierwszy aspekt.

Drugi aspekt, czy obszar zmian – zmiany usprawniające funkcjonowanie spółdzielni. Przywracamy w projekcie ustawy możliwość odbywania walnego zgromadzenia... Pozostawiamy możliwość odbywania go w częściach, ale przywracamy też możliwość zebrań przedstawicielskich. Wiele spółdzielni o to wnosiło. No to jest na pewno ważne rozwiązanie dla dużych spółdzielni, tych, które mają kilkadziesiąt tysięcy członków, gdzie rzeczywiście odbycie walnego zgromadzenia w jednym miejscu nie jest możliwe, nawet zakładając niższą frekwencję. To wymaga dość dużej mobilizacji czy wynajęcia dość dużych przestrzeni.

Druga zmiana – usprawnienie funkcjonowania walnych zgromadzeń. Zmieniamy sposób liczenia głosów na walnym zgromadzeniu. Czyli krótko mówiąc, będą liczone głosy od osób, które oddały głos, a nie od osób, które się wpisały na listę. W trakcie samego walnego, w szczególności takiego, które trwa długo, jest problem z kworum, jest problem z ważnością podejmowanych uchwał, więc wychodzimy naprzeciw tutaj głosom spółdzielni w tym zakresie.

Wprowadzamy możliwość – to niezwykle ważne, ale nie jest to obbligo – przeprowadzania walnych w trybie zdalnym albo w trybie hybrydowym. I tu też chciałbym państwa uspokoić. Będziemy doprecyzowywali treść przepisów. Intencją ustawodawcy, rządu jest, aby proces przebiegał w ten sposób – jeżeli walne w swojej mądrości chce dopuścić organizację walnego w trybie zdalnym, czyli przy użyciu środków porozumiewania się na odległość, czy hybrydowym, musi taką możliwość wpisać do statutu. A więc to jest pierwsza czynność. Po drugie, zarząd musi z tej możliwości chcieć skorzystać. Musi przygotować regulamin odbycia takiego walnego w trybie zdalnym czy hybrydowym. Po trzecie, musi w końcu w tym trybie takie zdalne zgłosić. A więc uspokajam, nie jest to obbligo, jest to pewna opcja. Mamy XXI wiek, rozwijają się instrumenty informatyczne. Byłoby nierozsądnym, gdybyśmy tego typu możliwości nie dopuścili. Przypomnę tylko, że tego typu rozwiązanie funkcjonuje w wielu czy w wieluset wspólnotach mieszkaniowych i jest chwalone. Oczywiście wszystko zależy od regulaminu, wszystko zależy od sprawności tych wszystkich instrumentów, wiarygodności i weryfikacji, czy identyfikacji członków spółdzielni przez te instrumenty informatyczne. Ale tak jak powiedziałem, nie ma obbligo, jest możliwość, z której mogą spółdzielnie skorzystać.

Wprowadzamy pewną modyfikację – mianowicie najwyższa suma zobowiązań do tej pory była przez walne ustalana. Proponujemy, żeby to była rada nadzorcza. Same spółdzielnie, zarządy spółdzielni, przyznam szczerze, zwracały nam uwagę, że często trudno jest wytłumaczyć tak dużej grupie osób kwotę idącą w setki milionów złotych, rozłożoną na kilkadziesiąt lat. Lepiej o tym rozmawiać z założeniami z bardziej profesjonalnym składem rady nadzorczej.

W dalszej kolejności, szanowni państwo, precyzujemy czy definiujemy czynności przekraczające zwykły zarząd – tak żeby nie było wątpliwości, co zarząd może w ramach swojej kompetencji zrobić, co pozostaje w kompetencjach walnego. To też jest zmiana, która ma usprawnić działanie spółdzielni mieszkaniowych.

Doprecyzowujemy przepisy w zakresie ponoszenia opłat przez właścicieli lokali w spółdzielniach. Doprecyzowujemy, że w terminach przewidzianych do zapłaty czynszu też zaliczki na media powinny być uiszczane.

Z ważniejszych rozwiązań może trzeci obszar – zwiększenie rzetelności lustracji. Bardzo często członkowie spółdzielni zwracali nam uwagę na to, że mechanizm kontroli przewidziany w Prawie spółdzielczym, w spółdzielniach mieszkaniowych, jest bardzo mocno ograniczony i nie spełnia swojej roli z kilku powodów. Po pierwsze dlatego, że lustratorami, osobami, które kontrolują i formułują pewne zalecenia w protokole lustracyjnym, polustracyjnym, są pracownicy związku rewizyjnego, w którym członkami są prezesi tejsze spółdzielni. A więc bardzo często powtarzany zarzut – osoba kontrolująca jest powiązana z osobą kontrolowaną, bo ta osoba kontrolowana kontrolerowi płaci. W związku z tym, jeżeli mamy do czynienia z jakimiś nieprawidłowościami, może dochodzić do ryzyka, że te nieprawidłowości nie zostaną wskazane. Stąd zaproponowaliśmy kilka rozwiązań. Po pierwsze, członkowie zarządów spółdzielni nie mogą być jednocześnie członkami zarządu związków rewizyjnych, a więc pracodawcą, zleceniodawcą dla lustratorów. Po drugie, wprowadziliśmy postanowienie, że wszystkie spółdzielnie powinny być zrzeszone w związkach rewizyjnych właściwych do spraw mieszkaniowych i członkostwo w takim związku można zmieniać nie częściej niż raz na sześć lat. A więc jeżeli związek rewizyjny przeprowadzi lustrację, której wyniki będą niekorzystne dla spółdzielni, to nie ma tego zagrożenia, że spółdzielnia ze swoimi składkami wystąpi do innego związku rewizyjnego – co niestety w przeszłości się zdarzało i członkowie spółdzielni na to nam także zwracali uwagę.

Przywracamy możliwość przeprowadzania lustracji pracownikom w spółdzielni, aktywnym pracownikom. Tu też nam zwracano na to uwagę, że często to są osoby, które mają pogłębianą, aktualną wiedzę na temat funkcjonowania spółdzielni, rachunkowości, innych przepisów. W związku z tym wyłączenie aktualnych pracowników spółdzielni z przeprowadzania lustracji, które nastąpiło swego czasu, było nierozsądne. W sposób oczywisty nie będą mogli kontrolować lustratorów swoich spółdzielni.

I ostatni obszar zmian, które starałem się pogrupować – czyli przywrócenie spółdzielczości lokatorskiej, funduszu wkładów lokatorskich. Podstawowe postanowienie mówiące o tym, że nowo wybudowanych mieszkań lokatorskich po wejściu w życie ustawy – to ważne – zgodnie z tymi nowymi zasadami nie będzie można wyodrębnić na własność. W tej chwili takie roszczenie jest. Nawet jeżeli spółdzielnia budowała w systemie lokatorskim, lokator mógł zwrócić się z roszczeniem o wyodrębnienie na własność tego lokalu, przez co niestety... Ta tu to rozumiem. Spółdzielnie, które nie budowały, często zwracały nam uwagę na to, że były producentami wspólnot mieszkaniowych, a nie budowały lokatorsko.

Tyle w telegraficznym skrócie. To jest bardzo obszerna zmiana. Obszary, które budzą najwięcej emocji, i po stronie lokatorów, i po stronie zarządów, to niewątpliwie kadencyjność, to niewątpliwie rejestr umów, dostęp do tych umów. To są te rzeczy, co do których mieliśmy zdecydowanie najwięcej uwag.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję, panie ministrze.

Szanowni państwo, zanim otworzę dyskusję, od razu przekażę państwu zasady. Ta dyskusja będzie podzielona na dwie części. W pierwszej poproszę z państwa posłów, tych, którzy są chętni do zabrania głosu, o zabranie głosu. Natomiast później zapytam przedstawicieli poszczególnych związków i stowarzyszeń, czy chcą zabrać głos. Ale ten głos będzie mógł zabrać reprezentant danego środowiska – żebyśmy uniknęli dyskusji, w której jedni będą mogli się wypowiedzieć, inni nie. Także ja mam listę osób, przedstawicieli różnych stowarzyszeń, które zostały zaproszone i poproszę po jednej osobie z danego stowarzyszenia o zabranie głosu w dokładnie takim samym czasie, jaki zostanie również państwu posłom udostępniony.

Tak że otwieram dyskusję. Bardzo proszę państwa posłów. Kto z państwa posłów chciałby zabrać głos w tej dyskusji? Bardzo proszę.

Pan poseł Wnuk, proszę.

Wyznaczam czas na udział w dyskusji na pięć minut.

Panie pośle, bardzo proszę.

**Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):**

Zdecydowanie za mało, panie przewodniczący. Nie dam rady się w pięciu minutach wyrobić...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

To musi pan częściej mówić o konkretach, a mniej o formie. Bardzo proszę.

**Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):**

Staram się tak robić, panie przewodniczący. Jak nie będzie pan mi przeszkadzał, to myślę, że będzie więcej konkretów.

Dziękuję przede wszystkim za zwołanie tego posiedzenia Komisji i dziękuję za udział pana ministra. Dziękuję za zaproszenie podmiotów społecznych, które, jak myślę, tak naprawdę najwięcej będą miały do powiedzenia. I przede wszystkim ważne, żeby mogły zabrać głos w tej dyskusji, bo to jest bardzo ważna i to jest największa tak naprawdę propozycja reformy spółdzielni mieszkaniowych od 2000 roku, można powiedzieć. Jeżeli chodzi o zakres, to jest praktycznie napisanie na nowo ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dlatego tu jest potrzebna szeroka dyskusja i wydaje mi się, że te dwie godziny to dzisiaj może być za mało. Ale myślę, że to nie jest na pewno ostatnie posiedzenie Komisji – liczę na to, panie przewodniczący – na którym będziemy mogli ten temat szeroko omówić.

Też na początku – bo nie wiem, ile uda mi się opowiedzieć, panie ministrze – prosiłbym o informację. Było bardzo dużo wniosków i uwag do tego projektu ustawy, jeżeli chodzi o te poszczególne punkty, o których pan minister powiedział. Ja przed chwilą prowadziłem posiedzenie zespołu parlamentarnego do spraw spółdzielni mieszkaniowych, w którym w sumie wzięło udział zdalnie i na miejscu około stu podmiotów, które też zgłaszały swoje wnioski. Prosiłbym o informację, o odniesienie się bezpośrednio do tych propozycji zmian, które zostały wniesione

w ramach konsultacji społecznych przez różne podmioty. Kiedy będziemy mogli otrzymać taką informację z konkretnymi odpowiedziami, które rozwiązania zostały wzięte pod uwagę, które nie zostały wzięte pod uwagę, a które zostaną jeszcze w jakiś sposób w ramach konsultacji, w ramach możliwości zrealizowane?

Dziękuję, panie ministrze, za piątkowe spotkanie. Zakładam, że ten głos będzie bardzo też istotny i ważny – tych podmiotów, którzy wezmą udział w spotkaniu w ministerstwie.

Przechodząc już bezpośrednio do projektu, to nie chcę się tutaj powtarzać po panu ministrze, ale jest to bardzo ważna rzeczywiście ustawa, która, jak pan minister tu przedstawiał, ma cztery główne cele. Po pierwsze, przywrócić i poszerzyć uprawnienia części mieszkańców zasobów spółdzielczych – czyli te prawa członkowskie jak największe. Po drugie, zwiększyć transparentność działania spółdzielni mieszkaniowych w rozumieniu projektodawcy. Usprawnienie zarządzania i procedur wewnętrznych i usunięcie barier dla nowych inwestycji lokatorskich. Tak to wygląda w takim podstawowym zarysie.

A jak to wygląda w praktyce? W praktyce ta ustawa dotyczyła takich części jak członkostwo, jak prawa do lokali na gruntach nieuregulowanych, jak kwestie finansów i zadłużenia, jak kwestie dostępu do dokumentów dla poszczególnych podmiotów w ramach spółdzielni mieszkaniowych, jak kwestie sposobu głosowania i organizacji walnych zebrań, jak kwestie ustroju zarządu i rady nadzorczej – to jest bardzo ważne. Również kwestie relacji na linii spółdzielnia mieszkaniowa – wspólnota, czyli wydzielanie się tych wspólnot, kwestie lustracji, a także kwestie modelu budownictwa lokatorskiego.

I tutaj trzeba też jednoznacznie powiedzieć, że to są bardzo ważne rzeczy. Kierunek tego projektu jest w bardzo wielu aspektach słuszny i bardzo potrzebny. Może pomóc nie tylko spółdzielniom mieszkaniowym, ale przede wszystkim całemu systemowi mieszkalnictwa w Polsce, zwiększając udziały spółdzielni mieszkaniowych w ramach tego sektora, a także odpowiadając potrzebom obywateli na tak zwane budownictwo społeczne – przez właśnie mieszkania lokatorskie. Ale też w wielu częściach jest zły i po prostu komplikuje, powoduje jeszcze większy chaos legislacyjny pod kątem potencjalnego orzekania później decyzji w zakresie tego, jak funkcjonują dane spółdzielnie mieszkaniowe, jaki zakres kompetencji ma walne zgromadzenie, rada nadzorcza i zarząd poszczególnych spółdzielni.

I tak postaram się pokrótce kilka szczegółów tutaj w tej mojej krótkiej wypowiedzi też przytoczyć. Po kolei może.

Przywrócenie wpisowego i udziału dla nowych członków. Projekt ten przywraca zasadę, że ludzie nowo nabywający członkostwo spółdzielni mieszkaniowej zobowiązani będą do wniesienia wpisowego i zadeklarowanych udziałów. To jest w mojej opinii dobra decyzja. Przede wszystkim wzmacnia fundusz udziałowy, porządkuje niespójność, porządkuje – pan minister to powiedział – fatalny przepis nowelizacji wprowadzonej w 2017 r. To trzeba na pewno zmienić. Tylko tutaj też pytanie takie właśnie, precyzując te propozycje ministerstwa – jak traktujemy osoby, które weszły do spółdzielni właśnie po tym 2017 r., które tak naprawdę z automatu stawały się członkami spółdzielni mieszkaniowej, nabywając własność i zostały zwolnione z tego obowiązku? Czy będziemy jakoś dzielić te grupy członków na starych i nowych? A jeżeli nie, to na jakich to ma być zasadach? Tutaj znowu może być bardzo różna interpretacja sądów. W przypadku, jak oczywiście spółdzielnia jest spójna i nie ma konfliktu, to nie będzie to problemem. Ale w przypadku, gdy na przykład dojdzie do sytuacji konfliktowej, to wtedy strona, która na przykład będzie chciała wytoczyć postępowanie, będzie mogła zapytać – dlaczego takie, a nie inne osoby mają członkostwo nabyte w inny sposób, na innych zasadach niż inni członkowie tej samej spółdzielni mieszkaniowej?

#### **Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Proszę zmierzać do końca.

#### **Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):**

To pierwsza kwestia.

Kolejna kwestia – członkostwo osób z lokali na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym. Ten stan prawny, regulacja gruntów, to jest temat bardzo ważny, bardzo potrzebny. Kwestia do realizacji. Pytanie też jest takie, czy to jest rzeczywiście potrzebne, żeby to... To są zapisy, które i tak są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ale czy to nie jest tak, że powinniśmy zająć się tym kompleksowo w ramach oddzielnej ustawy? I nie wiem, czy konieczne w ramach tej ustawy powinniśmy się tak mocno w tę kwestię wchodzić. Bo i tak nie do końca będziemy

w stanie to zrobić. Natomiast ważne jest to, żeby przywrócić podmiotowość ludziom, którzy są związani ekonomicznie, życiowo ze spółdzielnią, mieszkają, mają własność bez gruntów nie ze swojej winy tak naprawdę w spółdzielni mieszkaniowej.

Idąc dalej – umożliwienie obrotu lokalami na gruntach nieuregulowanych. Tutaj też pan minister przed chwilą powiedział właśnie, że będzie możliwość zbywania budynków, dziedziczenia, egzekwowania właśnie tam, gdzie są nieuregulowane grunty. Wiemy, że dzisiaj teoretycznie taka możliwość też jest, ale w przypadku, gdy nie ma tych ksiąg wieczystych, gdy jest na przykład potrzeba pozyskania kredytu na uzyskanie tej formy własności bądź zbycie, to często bywają tutaj problemy. Nawet przyszli mieszkańcy bądź osoby, które chcą to uregulować, mają z tym problem. Pytanie, jakie tutaj ministerstwo przewiduje rozwiązania w tym zakresie?

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję, panie pośle...

**Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):**

A to ja mam jeszcze 20 punktów...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Ja rozumiem, natomiast to jest ósma minuta, którą pan ma. A jest bardzo osób wiele, które chcą zabrać głos.

**Poseł Kamil Wnuk (Polska2050):**

Dobrze. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

W związku z tym bardzo dziękuję panu posłowi.

Bardzo proszę, zgłosił się również pan przewodniczący Stanisław Lameczyk. Bardzo proszę.

**Poseł Stanisław Lameczyk (KO):**

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, panie ministrze, szanowni państwo, rzeczywiście obszerna ta ustawa, ale te zmiany są oczekiwane. Oczekiwane, ponieważ one porządkują też dużo spraw. Tak że są oczekiwane te zmiany i bardzo dużo się robi odnośnie do Prawa Spółdzielczego, w ogóle spółdzielczości. To chyba historyczne środki są i dobrze, że to się właśnie porządkuje.

Natomiast ta forma spółdzielczości mieszkaniowej zaczęła w jakimś stopniu wygasać. Deweloperzy dusili ją wszędzie. I tutaj też chciałbym podziękować panu ministrowi, że właśnie ta konkurencja dla deweloperów się tworzy, że Polacy będą mieli możliwość wyboru, czy do dewelopera pójść za mieszkaniem, czy do spółdzielni. Te formy są bardzo istotne. W poprzednich kadencjach – bo przez kilka kadencji jestem w Komisji Infrastruktury – zawsze te prace nad prawem spółdzielczym budziły dużo emocji, i to negatywnych. Dlatego tutaj chciałem podziękować panu ministrowi i całemu zespołowi za taki spokój w tym działaniu, bo naprawdę jest dobry kierunek. Trzymam kciuki, że to wszystko się przeprowadzi, a Polacy właśnie będą mieli możliwość skorzystania z tych mieszkań.

I pytanie jest takie – ile tych środków jest przeznaczonych właśnie w tej całej kadencji na budownictwo mieszkaniowe spółdzielni mieszkaniowych? Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję panu przewodniczącemu.

Bardzo proszę, kto z państwa posłów chciałby zabrać głos?

Zgłasza się pan poseł Piotr Uściński. Bardzo proszę, panie pośle.

**Poseł Piotr Uściński (PiS):**

Panie przewodniczący, Wysoka Komisja, szanowni państwo, panie ministrze, ja sobie dokładnie zdaję sprawę z tego, jak ciężkim tematem jest przygotowanie projektu ustawy, który będzie dobry i który będzie wychodził naprzeciw oczekiwaniom całej społeczności i różnych stowarzyszeń. Jest wiele sprzecznych interesów, wiele sprzecznych pomysłów. My prowadziliśmy tak zwaną debatę mieszkaniową, okrągły stół mieszkaniowy, w którym był również podstolik dotyczący właśnie spółdzielczości mieszkaniowej. I wiem, jakie postulaty – czasami sprzeczne ze sobą – pojawiały się w ministerstwie. Niektóre z tych postulatów trafiły do tej ustawy. Być może na podstawie zgromadzonych w ministerstwie danych dotyczących tej debaty mieszkaniowej, którą prowadziliśmy... Być może państwo do tego nie sięgnęliście, a środowiska jeszcze raz zgłosiły swoje pomysły, które wtedy w debacie wypracowały i złożyły. Natomiast niektóre się

pojawiły... Ale pojawiają się też propozycje nawet sprzeczne z tym, co pan dzisiaj powiedział jako minister. Bo pan powiedział, że ta ustawa zwiększa uprawnienia członków spółdzielni.

Ja już nie będę powtarzał, bo pewnie jakbym zaczął punktami powtarzać, to też bym się nie wyrobił z powtarzaniem – tak jak mój przedmówca. Jeden przykład podam. Chodzi o to uprawnienie członków spółdzielni, czyli walnego zgromadzenia członków spółdzielni, do tego, żeby decydowali o maksymalnej kwocie zobowiązań, jaką może spółdzielnia zaciągnąć. Państwo proponujecie w ustawie, żeby taką decyzję podejmowała rada nadzorcza, a nie walne zgromadzenie. I to myślę, że jest taki bardzo ważny dla członków spółdzielni temat. Polacy, myślę... Wszyscy, i Polacy, i instytucje, jesteśmy wrażliwi na zadłużanie instytucji, na zadłużanie państwa teraz w dużej części... Każdy z nas Polaków jest wrażliwy na to, żeby nie zadłużyć się nadmiernie. I tutaj członkowie spółdzielni powinni mieć nieskrępowany wpływ na to, żeby ograniczać możliwość ewentualnego zadłużania spółdzielni, czy też określać ramy, w jakich spółdzielnia może się zadłużać. Po co więc ustawowo w tej chwili przekazywać tę kompetencję radzie nadzorczej, kiedy spółdzielcy sami z siebie mogą walnym zgromadzeniem wspólników przekazać tę kompetencję radzie nadzorczej, jeżeli mają do niej zaufanie? Ale może być to w każdej spółdzielni uregulowane na poziomie spółdzielni. Nie musi być takiego zapisu ustawowego, a zapis ustawowy spowoduje, że już walne zgromadzenia nigdzie nie będą mogły tego same określać – czyli członkowie spółdzielni nie będą mogli mieć bezpośredniego wpływu na tę kwotę maksymalnych zobowiązań, maksymalnego zadłużenia, jakie może zarząd spółdzielni zrealizować.

Nie będę takich punktów więcej wymieniał. Ich będzie dużo. Mam nadzieję, że projekt do Sejmu trafi bardziej dopracowany i być może tych uwag i ewentualnych poprawek będziemy mieli mniej.

Ale zasadnicze pytanie, które chcę zadać – bo to jest najbardziej interesujące dla nas – kiedy ten projekt trafi do Sejmu i kiedy będziemy nad nim pracować? Bo faktycznie taki, jak jest teraz, będzie wymagał od nas jako opozycji dużej pracy – bo my będziemy do niego zgłaszać bardzo dużo poprawek. Dla nas ważne jest, kiedy on trafi do Sejmu. Czy państwo zakładacie, że on się jeszcze może bardzo zmienić, czy raczej będziecie składali go w takiej formie, w jakiej w tej chwili jest dostępny? Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję panu posłowi. Bardzo proszę, czy ktoś z państwa posłów jest jeszcze na tym etapie chętny do zabrania głosu?

Nie widzę więcej zgłoszeń ze strony państwa posłów. Bardzo dziękuję.

To pozwala nam przejść do tej części niezwykle interesującej, czyli głosów przedstawicieli związków, stowarzyszeń. I bardzo proszę, tak jak mam listę zgłoszeń, tak będę pytał. Mamy przedstawicieli Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Jest zaanonсовany pan prezes Jerzy Jankowski. Czy ze strony związku... Pan Pałka. Dobrze, bardzo proszę, panie mecenasie.

**Przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Piotr Pałka:**

Panie przewodniczący...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

I przypominam, 5 minut konkretnych... Bardzo proszę.

**Przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Piotr Pałka:**

Bezwzględnie 5 minut, panie przewodniczący. Bardzo dziękuję.

Szanowni państwo, ja będę tutaj mniej dyplomatyczny niż moi przedmówcy, bo ja po pierwsze chciałbym wyrazić głos niezrozumienia, dlaczego do dnia dzisiejszego nie zostały opublikowane na stronach Rządowego Centrum Legislacji opinie i uwagi do tego projektu. Wedle informacji, które trafiają od członków, zwykłych członków spółdzielni mieszkaniowych do związku rewizyjnego, mamy informację, że te prawa członkowskie im ten projekt ustawy zabiera. Zatem dla mnie, proszę państwa, w ogóle dzisiaj debatowanie na temat celów to jest jedno wielkie nieporozumienie – bo my nie mówimy o konkretnych zapisach w projekcie ustawy. Można pięknie mówić o tym, że chce się pomóc członkom, ale w sytuacji, w której nie idzie to w parze z rzeczywistością, to ja mówię – i nasz związek, i członkowie spółdzielni mówią – temu zdecydowane nie.

Proszę Państwa, ten projekt ustawy właśnie zabiera te prawa. Został wskazany przykład pozbawienia walnego zgromadzenia jako najwyższego organu spółdzielni prawa do oznaczania najwyższej sumy zobowiązań jednej z ważniejszych decyzji walnego zgromadzenia.

Nie rozumiem, dlaczego ten projekt również zabiera prawom członkom spółdzielni do przekształcania spółdzielczych, lokatorskich praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Proszę państwa, ale bardzo prosilibym o ciszę... Ja naprawdę mówię o bardzo ważnych rzeczach.

Ten projekt ustawy zabiera członkom w nowo realizowanych inwestycjach, gdzie mówimy o tym, że chcemy pobudzić budownictwo lokatorskie, prawo przekształcania praw lokatorskich w odrębną własność. Proszę państwa, ja jestem praktykiem. Do mnie na walnych zgromadzeniach przychodzą członkowie przed podejmowaniem decyzji, czy wchodzić w inwestycje budownictwa lokatorskiego, właśnie z zapytaniem, czy w przyszłości będą mogli oni skorzystać z przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności. Ja też całkowicie nie rozumiem, dlaczego w założeniach projektu ustawy było założenie, że o tym ma decydować umowa o budowę lokalu w trybie lokatorskim, a w projekcie ustawy jest zupełnie co innego. No chyba nie na tym polega proces legislacyjny, że piszemy sobie co innego w założeniach do projektu ustawy, a później te cele pozostają w sprzeczności z samą treścią projektu ustawy.

Mówimy tutaj też o zmianach ustrojowych. Ja powiem inaczej. Ten projekt ustawy wywraca systemowo funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych w sytuacji, w której one mają realizować również zadania z zakresu ochrony ludności cywilnej.

Podam państwu też taki przykład absurdałnego przepisu. Ja już kończę. Projektowany art. 49 w tej noweli, w tym projekcie ustawy, zakłada, narzuca, że członkowie będą na walnym zgromadzeniu musieli ustalić wymagania dla kandydatów na członków zarządu. To jest nielogiczne. Walne zgromadzenie może podjąć określoną decyzję, ale nie musi. Nie możemy narzucać w drodze ustawy określonego działania. Już teraz art. 49 Prawa spółdzielczego daje członkom możliwość zadecydowania w statucie, że takie uprawnienia oni ustalą. Spółdzielnie to jest podmiot o charakterze samorządnym. To tak, jakbyśmy uchwalili ustawę, że dzisiaj wszyscy obecni na tym posiedzeniu Komisji mieliby się spotkać o godz. 20.00 w innym miejscu. Życia nie reguluje się w całości poprzez ustawę, a spółdzielnie to są podmioty o charakterze samorządnym.

I mam też na koniec taki apel – może do zastanowienia się. Bo bardzo często mówi się o tym, żeby tutaj kogoś weryfikować i tak dalej. Już teraz, co roku, zarządy spółdzielni są poddawane obowiązkowemu głosowaniu w sprawie absolutorium. Jeżeli taki członek zarządu nie otrzyma takiego absolutorium, to walne zgromadzenie tego członka może odwołać. I proszę państwa, ja życzę, żeby ta sama zasada miała zastosowanie – proszę tego nie odbierać osobiście – również do Sejmu i Senatu, żeby obywatele co roku mogli głosować absolutorium dla posłów i senatorów. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję, panie mecenasie, także za dyscyplinę czasową.

Bardzo proszę, jest z nami również Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych. Gdzie państwo są? Kto ze strony Państwa zabierze głos?

**Przedstawiciel Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych Dorota Kmuk:**

Dorota Kmuk.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo proszę i przypominam – 5 minut. Bardzo proszę.

**Przedstawiciel Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych Dorota Kmuk:**

Ja tylko chciałam tutaj zgodzić się z moimi przedmówcami. Zarówno panowie posłowie mądrze mówili, jak i pan mecenas.

My apelujemy tutaj do pana ministra, żeby w tym kształcie tego projektu ustawy nie przedstawiał pod obrady Sejmu, dlatego że on jest zwyczajnie źle przygotowany – jeszcze bardziej nasze środowisko zantagonizuje i wprowadza wiele nieudomówień, błędów legislacyjnych. I to wszystko trzeba poprawić. Ministerstwo nie umieściło na stronie Rządowego Centrum Legislacji uwag naszego stowarzyszenia. Jesteśmy bardzo ciekawi, czy te uwagi pan minister przeczytał, czy ktoś w ogóle się zapoznał z tymi uwagami. Czy pan minister może mi odpowiedzieć?

W związku z tym, że nie słyszę odpowiedzi, no to...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Nie, nie, przepraszam. Jest runda głosów, pytań, wątpliwości i później po zakończeniu przekazać głos panu ministrowi, żeby do tych wszystkich głosów się ustosunkował.

Bardzo proszę.

**Przedstawiciel Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych Dorota Kruk:**

Rozumiem. Kontynuując, chciałam tylko zwrócić jeszcze uwagę na taki aspekt, jak rozmawialiśmy dzisiaj na zespole. Dlaczego ustawodawca, rząd w projekcie, przewiduje na przykład 14 dni dla spółdzielni mieszkaniowych na umieszczenie umów w rejestrze, gdy ustawa o finansach publicznych dużo bardziej szczegółowo reguluje te kwestie? Tam macie państwo jako jednostki samorządu terytorialnego czy instytucje publiczne 30 dni na wprowadzenie tego. A co, jak strona internetowa nie będzie działać? Jak spółdzielnie mają się z tego obowiązku wywiązać?

To też nie jest tak, że z walnym zgromadzeniem zdalnie... Fajnie, technologia idzie do przodu, ale czasy COVID-u bardzo pokazały, jak w organizacjach systemy zdalne funkcjonują i jak czasami naprawdę trudno o dobre łącza internetowe, o dobrą technikę. Nawet ja, jak prowadzę walne zgromadzenie w swojej spółdzielni, jak mam potem, jeśli mnie mieszkańcy wybiorą na prowadzenie takiego zebrania, moderować 13 tys. członków i udzielać im głosu?

Panie ministrze, mówi pan, że będzie to fakultatywne, ale w projekcie ustawy jest odwrotny zapis – że pierwsze walne zgromadzenie musimy zorganizować w formie zdalnej, a dopiero wtedy w statucie możemy wprowadzić zapis odmienny.

Moim zdaniem ten projekt, mimo że chciano dobrze, po prostu jak zwykle wylewa dziecko z kąpielą i wprowadza tyle problemów, że potem my jako spółdzielcy będziemy znowu się kłócić ze spółdzielnią, z zarządami na temat interpretacji tych przepisów.

Tak samo niezrozumiałe jest dla mnie to, co pan minister przed chwilą powiedział na temat tego, że prezesem związku rewizyjnego nie może być prezes spółdzielni. Ja tego nie rozumiem – dlatego że jako pracownik mogę się zrzeszać w związku zawodowym. Jako pracodawcy firmy zrzeszają się w związkach pracodawców. Jako członek spółdzielni zrzeszyłam się w stowarzyszeniu członków spółdzielni mieszkaniowych. Nie przeszkadza mi jako członkowi, że spółdzielnia jest zrzeszona w związku rewizyjnym i że we władzach tego związku będą zasiadać osoby, które sprawują funkcje członków zarządu. Słusznym jest, żeby lustrator nie pracował w tej spółdzielni – i to wystarczy. Natomiast do tej pory Krajowa Rada Spółdzielcza w swoich uchwałach regulowała te kwestie dotyczące lustracji. I dodatkowe wprowadzenie zapisów dotyczących weryfikacji lustracji – 10 członkom nie spodoba się wynik lustracji i będą chcieli jeszcze raz lustrować tę spółdzielnię – czemu ma służyć? To jest tylko przeciąganie i taka biurokracja, i nie wiadomo, czym ma się skończyć taka lustracja. Dla mnie ten projekt, proszę wybaczyć, panie ministrze, jest źle przygotowany. I jako członek spółdzielni mieszkaniowej po prostu widzę w tym więcej zagrożeń niż pożytku.

I potem będzie tak, że za kilka lat kolejni posłowie będą znowu naprawiać błędy poprzednich posłów. Bardzo proszę o uważne przyjrzenie się projektowi – czy rzeczywiście zostały zrealizowane cele, które są w uzasadnieniu? Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo uprzejmie pani dziękuję.

Są z nami również przedstawiciele Stowarzyszenia „Razem dla Targówka”. Bardzo proszę o informację, kto z państwa...

**Przedstawiciel Stowarzyszenia „Razem dla Targówka” Adam Rymski:**

Adam Rymski, bardzo dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo proszę i przypominam...

**Przedstawiciel Stowarzyszenia „Razem dla Targówka” Adam Rymski:**

Panie Przewodniczący, państwo posłowie, panie ministrze, powiem tak – od kilkunastu lat interesuję się tą spółdzielczością. Mieszkam w budynkach, które są administrowane bezprawnie, bezumownie przez spółdzielnię mieszkaniową. Taka jest prawda.

Przeczytałem założenia projektowe i mogę powiedzieć krótko... W założeniu, w drugim punkcie, jest napisane: „Projektowana ustawa ma na celu wzmocnienie pozycji prawnej członków

spółdzielni mieszkaniowych”. Jakie to jest wzmocnienie prawnych możliwości członków, jeżeli robimy nie walne, tylko dajemy możliwość robienia zebrań przedstawicieli?

Po drugie, zabieramy członkom, tym mieszkańcom, właścicielom prawo decydowania o zadłużaniu, czyli przesuwamy te kompetencje zarządcze – bo walne zgromadzenie to jest jako element zarządczy – do ciała, jakim jest rada nadzorcza, która ma nadzorować.

Po trzecie, walne może ustanawiać hipotekę. A więc to jest trochę niespójność informacji. Można by jeszcze dużo tutaj mówić. Spróbuję tak pokrótce.

Wprowadzona zostanie możliwość przez ministra wejścia i obsadzenia stanowiska członka rady nadzorczej w związku rewizyjnym. Tych związków rewizyjnych jest dużo. Super, że ministerstwo wreszcie chciałoby wiedzieć, co się w związkach rewizyjnych dzieje. Państwo posłowie, myślę, warto, żeby wiedzieli, że Krajowa Rada Spółdzielczości i Związek Rewizyjny to są prywatne firmy. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP – ja nie mogę znaleźć ich sprawozdań finansowych. W ogóle nikt nie jest w stanie mi odpowiedzieć, kto te dwa ciała kontroluje, czy kiedykolwiek kontrolował. To jest niesamowite, że jesteśmy w takim państwie, że Krajowa Rada Spółdzielczości i związki rewizyjne mają prawo decydować o 9,5 tys. spółdzielni, a tych podmiotów nikt nie kontroluje. No niech mi ktoś na to pytanie odpowie...

Jeszcze korzystając z tego czasu... Jak mówię, byłoby tego dużo, ale najważniejszą kwestią tak naprawdę jest grunt. Uchwała Sądu Najwyższego 104/12, siedmiu sędziów, ta najbardziej taka interesująca, mówiąca o ekspektatywie, wyraźnie rozróżnia własność gruntu, który nie należy do spółdzielni, i własność budynku, który spółdzielnia udowodni, że budowała i poniosła na niego koszty, od tego, co jest własnością gruntu i budynku stanowiącego własność nie spółdzielni. I w 1990 roku do dnia dzisiejszego w Warszawie jest ponad 700 budynków, które są w takiej właśnie sytuacji, że grunt i budynek są własnością miasta stołecznego Warszawy. Nie ma żadnych dokumentów. Ja nie znalazłem. Zresztą miasto samo nie jest w stanie określić, czy tych budynków jest nadal 700, czy blisko 1000.

To jest prośba do posłów, do pana ministra. Napiszcie jedno pismo z żądaniem pełnej informacji, jaka jest skala w Polsce tego problemu. Mówienie o tym, że ustanowimy członkami tych, którzy mają prawo mieszkać... Bo oni mają tylko prawo mieszkać, tytuły prawne są ustanowione nieskutecznie. Bo jeżeli grunt i budynek jest miasta, no to nie możemy ustanowić lewego tytułu prawnego. A się ustanawia takie tytuły. Bądźmy ludźmi, uregulujmy status prawny tych ludzi na ich rzecz i uregulujmy, jakby ujednoliliśmy, strukturę własności w Polsce. W tej chwili my mamy na Targówku – w sławnej dla państwa na pewno spółdzielni, tak zwanej Spółdzielni Brudno – budynki, w których jest 6–7 tytułów prawnych do lokali mieszkalnych. I żaden z tych tytułów nie został skutecznie ustanowiony. Zatem jeżeli chcemy coś zrobić... Państwo macie potencjał, macie możliwości, macie zasoby – uwolnijcie tych ludzi. Uwolnijcie tych ludzi. W tej chwili u dewelopera, kupując pierwsze mieszkanie, stajemy się od razu wspólnotą. A tutaj jest zapis, że wykupimy ostatnie mieszkanie. Nie ma takiej opcji. Na Targówku, na Bródnie mamy 210 budynków, dopiero powstała jedna wspólnota. Jedna wspólnota powstała na 210 budynków. To tyle, tak w skrócie.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo serdecznie dziękuję. Szanowni państwo, są z nami również przedstawicielki Spółdzielczego Forum Kobiet. Bardzo proszę o informację, kto z...

**Przedstawiciel Spółdzielczego Forum Kobiet Grażyna Dziewulska:**

Czy mnie słyszać?

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Tak. Proszę się przedstawić.

**Przedstawiciel Spółdzielczego Forum Kobiet Grażyna Dziewulska:**

Dzień dobry paniom i panom posłom. Już się przedstawiam. Najpierw chciałam powitać. Moje nazwisko Grażyna Dziewulska. Jestem reprezentantką Spółdzielczego Forum Kobiet.

Panowie – szczególnie zwracam się do pierwszego pana przy stole prezydalnym... Mogę? Czy pan był kiedykolwiek członkiem spółdzielni mieszkaniowej?

Przepraszam za pytanie, ale pan dużo mówił tutaj o zgodności projektu ustawy dla spółdzielców... Stąd moje pytanie. Bo chciałam powiedzieć, że ja reprezentuję ruch kobiecy, ogólnopolski, w tej chwili ogromny. Proszę mi wierzyć, tysiące kobiet mieszkających w spółdzielniach mieszkaniowych... Od razu mówię, nigdy nie byłam w zarządzie żadnej spółdzielni,

nie pracowałam w spółdzielni, reprezentuję zwykłych mieszkańców. I dzisiaj ze smutkiem zwracam się do panów z taką rzeczą – nie odrobiliście państwo lekcji ze spółdzielczości mieszkaniowej w ogóle.

Czy wiecie, czym jest spółdzielnia? Czy kiedyś się zastanowiliście, co wy reformujecie? Panowie, spółdzielnia to jest taka mała ojczyzna. W Niemczech heimat to się nazywało, u nas – ojczyzna. I w tej ojczyźnie mieszkają wasi wyborcy, wszyscy – i lewicy, i prawicy, i PiS-u, i PO, wierzący i niewierzący. Wszyscy. Oni tworzą wspólnotę – i to jest spółdzielnia. Ale oni mają prywatną własność – i to jest ich własność prywatna. I teraz wy chcecie dekretem...

Przepraszam, panie ministrze, bo bardzo pana lubiłam, nadal lubię, ale nie zgadzam się po prostu z panem i z pana tezami. Często się spotykaliśmy, myślałam, że wreszcie polityk prospero-dzielnicy... No, rozczarowałam się, przykro mi z tego powodu. Chcecie dekretem pana ministra Lewandowskiego ubezwłasnowolnić członków spółdzielni. Ja przez te zapisy...

Tak, i to wcale nie śmieszne. Ubezwłasnowolnić mieszkańców. 10 milionów ludzi mieszka w spółdzielniach. Pamiętajcie, za dwa lata będą wybory, będziecie zabiegać o nasze głosy. A wy wymyślacie przepisy, prawa takie, które my już od dawna mamy w naszych statutach, proszę państwa. Nasz statut ma być zgodny z konstytucją i taki jest. W większości przypadków to, co proponujecie, już mamy. Reformujecie nas bez przerwy. Chcecie nam tę własność prywatną, nie wiem... Zniszczyć praktycznie tę wspólnotę. Bo weźcie pod uwagę, że w tych wspólnotach spółdzielczych, bez względu na wyznania i przynależność do różnych rodzajów organizacji partyjnych, my żyjemy generalnie w zgodzie. My dbamy o seniorów, o młodych, my mamy swoje klubiki, tworzymy swoją fajną, naprawdę dobrą społeczność. A jeśli się kłócimy, to nie tak jak wy w parlamencie. Kłócimy się, czy ławka stoi pod tym drzewem. Naprawdę to nie są wielkie konflikty. Chcecie nam odebrać prawo do decydowania o swoim majątku. Zastanówcie się, czy w ten sposób...

Kadencyjność? Mówię – absolutnie nie. Bo jeśli przeczytacie nasze statuty, to wiecie. Co roku jest kadencyjność spółdzielni mieszkaniowej. Proszę mi pokazać kolejną instytucję, w której jest kadencyjność co roku. Co roku jest prezes oceniany za wszystko. A że są przypadki patologiczne, proszę państwa, wśród zarządów, wśród członków – patologie mamy wszędzie. I w parlamencie mamy patologię, i w oświacie, i w służbie zdrowia. Wszędzie. Nie tworzymy prawa w oparciu o przypadki pojedyncze, incydentalne. Tworzymy prawo dla większych ilości mieszkańców, bo oni mają decydować o sobie, a nie wy, proszę państwa, nie politycy. Nie wy. My nie chcemy, żeby... Jak zdecydujemy, że o moim mieszkaniu ma decydować osoba niewybrana z castingu, zarządzana przez polityków, że musi mieć takie i takie różne walory... Tylko zdecydujemy my większością głosów – kto ma zarządzać naszą spółdzielnią, czyli naszym majątkiem. To jest nasze po prostu prawo. I nie damy sobie tego prawa odebrać. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę, są z nami również przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej. Bardzo proszę, kto ze strony krajowej rady będzie zabierał głos? Czy pan przewodniczący?

**Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Andrzej Półrolniczak:**

Dzień dobry państwu. Dziękuję, panie przewodniczący. Andrzej Półrolniczak, przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej.

Szanowni państwo, ja sobie pozwolę odnieść się do projektu ustawy w kilku kwestiach. Zacznę od kwestii, które, jak uważamy, nie są dobrym rozwiązaniem i mogą utrudnić funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych.

Zacznę od kwestii dostępności dokumentów i ich umieszczania na stronie internetowej. Oczywiście jesteśmy za transparentnością, za tym, żeby dostęp do dokumentów był. Zresztą w tej chwili chcę przypomnieć, że zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Prawem spółdzielczym, członek spółdzielni ma szeroki dostęp do dokumentów, łącznie z fakturami i z umowami, które są przez spółdzielnię zawierane. Natomiast jest zawarty bezpiecznik w Prawie spółdzielczym, w § 18, że z ważnych przyczyn spółdzielnia może odmówić – gdy jest możliwość narażenia na szkodę spółdzielni – dostępu do umów, do faktur. Ale członkowi takiemu przysługuje prawo zaskarżenia tej decyzji do sądu i sąd rozpatruje, czy decyzja zarządu była uzasadniona, czy nie była uzasadniona. Tak więc w tej chwili dostęp do dokumentów mamy. Prowadzony jest także wykaz umów na stronie internetowej, który spółdzielnia musi prowadzić. Ten wykaz jest niezwykle szczegółowy, obejmuje wszystkie informacje o umowach zawartych w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz...

Proszę o uwagę, jeśli mogę. Jeśli przeszkadzam szanownym państwu, to bardzo przepraszam, ale bym prosił... Jakby pan przewodniczący mi pomógł...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Szanowni państwo... Pani pośle Wnuk, bardzo proszę o umożliwienie... Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Andrzej Półrolniczak:**

Dziękuję, panie przewodniczący.

Mamy obowiązek według tego projektu wprowadzić wykaz umów na stronie internetowej i też jest wykaz umów. Możemy oczywiście wprowadzać, ale zakres jego szczegółowości jest bardzo duży. Są to informacje o umowach zawartych w zakresie działalności statutowej, gospodarczej oraz zarządzania mieniem spółdzielni. Działalność statutowa to są wszystkie umowy zawierane na budowę lokali, na ustanowienie spółdzielczych praw lokatorskich. Wykaz ma obejmować numer umowy, datę, miejsce, okres, oznaczenie stron umowy – kwestia anonimizacji się tu kłania, RODO i tak dalej – określenie przedmiotu umowy i co więcej, wartość przedmiotu umowy lub sposób jej ustalania. Spółdzielnia to jest ciało samorządowe i ciało gospodarcze. My prowadzimy bardzo szeroką działalność gospodarczą poprzez prowadzone remonty, także inwestycje. Bo spółdzielnie – nie wszystkie, ale również – budują. Oprę się na przykładzie i kwestiach konkurencyjności, informacji o zawieranych kwotach umów, o wartości... To wcale nam nie pomoże w zakresie uzyskiwania dobrych cen. Mogę to uzasadniać szeroko, ale w 5 minut nie zdążę.

Tak że uważam, że transparentność tak, ale ona musi być wyważona, rozsądna i nie powodować utrudnienia i problemów w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowej. Powiem tylko, że sama umowa na budowę inwestycji, na budowę budynku, to jest w tej chwili z załącznikami ponad 200 stron. To jest także myśl techniczna i myśl prawnicza, którą zawieramy w tych umowach – bo nie ma gotowców – i trzeba ją dostosowywać do danych inwestycji. To są bardzo poważne przedsięwzięcia, gdzie spółdzielnie, te, które inwestują i budują, zachowują się jak bardzo poważne... No nie chcę porównywać z deweloperem, bo uważam, że budujemy lepiej i w lepszej jakości niż deweloperzy.

To samo dotyczy remontów. Powiem, że w spółdzielni, którą ja kieruję, pięcioletni plan remontów i modernizacji do roku ubiegłego – wstecz 5 lat – były wykonane remonty w wysokości blisko 240 mln zł. To są poważne kwoty. I pełnego dostępu wszystkich do tych materiałów, do tych umów, do tych kwot, ja sobie nie wyobrażam. Bo informacja na stronie internetowej przy dzisiejszych możliwościach będzie dostępna powszechnie. Będzie dostępna powszechnie, a członek spółdzielni, który by miał nieczne interesy, czy tylko zwykłą nieprzewidywalność swoich skutków, będzie mógł te informacje przekazywać po zapoznaniu się z umowami na zewnątrz. Tak że myślę, że to na pewno nie jest w korzystnym rozwiązaniu.

Kolejna rzecz, która budzi tu kontrowersje – i cieszy mnie, że pan minister tutaj powiedział o tym, że będzie odwrócona kolejność, bo tak to rozumiem – czyli walne zgromadzenie stacjonarne, które ewentualnie może, jak będzie taka wola spółdzielców w statucie, w wyniku zmian uchwalonych w statucie, wprowadzić walne zgromadzenie w formule zdalnej, czy też hybrydowej. Nie będę o tym mówił w tej chwili, skoro mamy obietnicę czy też zapowiedź takich właśnie zapisów i propozycji ostatecznie do ustawy.

Jeżeli chodzi o kwestię kolejną, która budzi kontrowersje – i też przedmówcy o tym mówili – to jest kadencyjność. No tak, jest pierwsza sprawa taka, że rzeczywiście my mamy w statutach i w Prawie spółdzielczym coroczne udzielanie absolutorium członkom zarządu na walnych zgromadzeniach, a więc jest ta weryfikacja, ocena członków zarządu. I walne zgromadzenie może, a rada nadzorcza, uważam, powinna członka zarządu, który absolutorium nie uzyska, odwołać z zajmowanego stanowiska – i tak się zresztą dzieje. To nie jest też prawdą, że stanowiska w zarządach są zabetonowane. Przykład choćby do naszej największej spółdzielni w Warszawie – w zeszłym roku nastąpiła zmiana na stanowisku prezesa i tak się też dzieje. Tam, gdzie członkowie spółdzielni nie są zadowoleni z funkcjonowania zarządu, mogą nie udzielić absolutorium, mogą odwołać zarząd czy też członka zarządu z funkcji.

Natomiast już do konkretów przechodząc, proponowane rozwiązania co do kadencyjności, czyli rozpoczęcie kadencji i rady nadzorczej, i zarządów w jednym czasie, w jednym momencie i w zasadzie wspólnota, równoległość tych kadencji, nie jest też dobrym rozwiązaniem, gdyby już ta kadencyjność miała zostać i Sejm by taką uchwalił – bo przecież to by oznaczało, że kończy się kadencja rady nadzorczej, kończy się kadencja zarządu. Ta nowa rada nadzorcza,

świeżo wybrana, musi procedować i wybierać nowy zarząd. Są zapisy, co prawda, o prowadzeniu mandatu, jeszcze zanim nam się skończy – to 6 miesięcy trwa – ale one są według nas niejasne, trudne do zrozumienia. Nawet dla nas. A myślę, że będzie też trudne do zrozumienia dla członków. Tak że uważamy, że kadencyjność nie powinna być wprowadzana, a jeżeli już, to na pewno nie w tej formule organizacyjnej i nie w ramach tych propozycji zmian, które w projekcie ustawy są zapisane.

Kwestia lustracji była też tu poruszana. Ja tylko powiem o kwestii wniosków o ponowną lustrację, składaną... Uprawnienia przysługujące... Wnioski o ponowną lustrację po uzyskaniu 10% głosów. No ja myślę, że są narzędzia – ma je także ministerstwo – żeby przeprowadzić lustrację w wypadku, gdy są uzasadnione podejrzenia, że źle się dzieje w spółdzielni. Natomiast z naszych doświadczeń boimy się tego, że te 10% członków może po prostu prowadzić do niepotrzebnych prac lustracyjnych, dodatkowych lustracji, pokrywania kosztów tej lustracji. Tym bardziej, że znowuż dużo mówimy tu o patologii w spółdzielniach. Ja pamiętam, jak w poprzedniej jeszcze kadencji Sejmu były posiedzenia okrągłego stołu, który gromadził przedstawicieli spółdzielni, członków spółdzielni, członków stowarzyszeń zarówno niezadowolonych z tego Prawa spółdzielczego i mających dużo zastrzeżeń do funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, jak i zwolenników spółdzielni mieszkaniowych w tym kształcie, ich dokonań i tego, jak one funkcjonują. Był też przedstawiciel rzecznika praw obywatelskich, który stwierdził, że z roku na rok ilość skarg na spółdzielnie maleje i że one nie są wysokie. Nie jest to jakaś skala, która by niepokoiła, że jest ich dużo. Zatem myślę, że to też są wyolbrzymione problemy z patologią w spółdzielniach mieszkaniowych. Na pewno są, ale – z doświadczenia własnego i wielu kolegów – nie są to zjawiska powszechne, a raczej marginalne. Jeżeli mamy 30, czy 50, czy 100 spółdzielni w kraju, które źle działają, to jest to naprawdę niedużo – na 3500 spółdzielni. Myślę, że tak daleko idące zmiany w ustawie w niektórych, czy nawet w wielu aspektach, nie są potrzebne.

Znam też prezesów związków rewizyjnych, regionalnych chociażby, którzy są prezesami zarządu w spółdzielni i pełną siłę, i całe serce wkładają w pracę i w to, żeby ten związek rewizyjny dobrze, srogo, a przede wszystkim sprawiedliwie, lustrował spółdzielnie zrzeszone w tym związku, ale też dobrze kierują swoją własną macierzystą spółdzielnią.

Chcę też powiedzieć... Jeszcze dodam krótko...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Panie przewodniczący...

**Przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Andrzej Półrolniczak:**

Na koniec dwa słowa o tym, że sam projekt zawiera też szereg dobrych rozwiązań, panie przewodniczący – ale rozmawiamy o tych, które nas niepokoją, które nam się nie podobają i o które byśmy apelowali, żeby ich nie wprowadzać.

Dziękuję i przepraszam.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo dziękuję, panie przewodniczący.

I bardzo proszę, mamy również przedstawicieli Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ. Bardzo proszę, kto z państwa zabierze głos?

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślikowski:**

Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Proszę się przedstawić.

WSPÓŁ, przepraszam.

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślikowski:**

Do tej Komisji wysłałem stanowisko stowarzyszenia...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Ale przepraszam, czy państwo reprezentują Stowarzyszenie WSPÓŁ?

Stowarzyszenie WSPÓŁ, kto reprezentuje?

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślikowski:**

Stowarzyszenie Spółdzielców Solidarni z Olsztyna.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Nie. Ja pytam o Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ. Kto z Państwa?

**Członek zarządu Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ Zofia Piotrowska:**

Dzień dobry.

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślikowski:**

Przepraszam, no ale pan podał moje nazwisko chyba, tak?

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Nie. Nie, nie...

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślikowski:**

To przepraszam. To zbieżność nazwisk... Przepraszam bardzo...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo proszę chwilowo wyłączyć mikrofon. Państwo są ze Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni, tak?

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślikowski:**

Tak.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Są państwo na liście, tak że proszę spokojnie oczekiwać.

Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ – to państwo, tak?

**Członek zarządu Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ Zofia Piotrowska:**

Tak.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

To proszę się przedstawić i bardzo proszę – podobne zasady jak pozostali państwo.

**Członek zarządu Stowarzyszenia Mieszkaniowego WSPÓŁ Zofia Piotrowska:**

Dzień dobry. Zofia Piotrowska, Stowarzyszenie Mieszkaniowe WSPÓŁ, a wkrótce mamy również nadzieję, że Spółdzielnia Mieszkaniowa WSPÓŁ – bo złożyliśmy dokumenty do sądu. Mamy też w statucie i w celach swojego działania działanie jako spółdzielnia lokatorska. Jeżeli mówimy o tej części zmian ustawowych dotyczących rozwoju budownictwa spółdzielczego i jego uspołecznienia i tej kwestii mieszkań lokatorskich, to cieszymy się, że możemy zabrać w tym temacie głos.

Chcieliśmy trochę wesprzeć niektóre kwestie, które będzie regulować ustawa, i powiedzieć, że my na te zmiany ustawowe bardzo czekamy – zwłaszcza na wykreślenie wyodrębniania mieszkań lokatorskich. Bo w tych planowanych przez nas inwestycjach kluczowe jest to, żeby rozwój budownictwa spółdzielczego był długotrwałym zasobem lokatorskim i w tej kwestii bardzo popieramy zmiany ministerstwa.

Jako nowa spółdzielnia też przechodzimy przez wszystkie procedury, planowanie inwestycji i dostrzegamy, jakie te zmiany ustawowe mają działanie w praktyce. Dostrzegamy pewne minusy tych proponowanych zmian albo mniejsze zmiany w tym zakresie chcielibyśmy wprowadzić.

To znaczy, cieszymy się, że dla nowych spółdzielni to członkostwo założycielskie będzie trwało 10 lat – bo 3 lata na zrealizowanie inwestycji to jest termin, chyba wszyscy się zgodzimy, niemożliwy do utrzymania. Natomiast trochę brakuje nam możliwości dołączania członków w trakcie – bo w tej chwili na zebraniu założycielskim mamy zebranych członków założycieli, ale już jakby nikt dodatkowy nie może do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji do spółdzielni dołączyć. W związku z tym jest to problem. Dopiero przy podpisywaniu umów o Prawo spółdzielcze...

Widzimy też taki problem, że ustawa nadal trochę postrzega mieszkania spółdzielcze lokatorskie jako rynkowe w tym sensie, że na przykład w funduszu waloryzacji wkładów wkłady waloryzowane mają być na podstawie wyceny rynkowej. Dla takiej małej spółdzielni, którą my zakładamy, każdorazowe robienie wyceny rynkowej jest problematyczne, ale też uważamy, że po prostu mieszkania lokatorskie nie są mieszkaniami rynkowymi, nie działają na takich zasadach i nie powinny być wycenione w równym stopniu jak mieszkania rynkowe – deweloperskie. Zatem tutaj zdecydowanie prosimy o przyjrzenie się tej kwestii i waloryzowanie wkładów mieszkaniowych raczej na podstawie innych wskaźników, które nie zakładają właśnie wyceny rynkowej.

Postulujemy również, żeby w ramach budowania tego bardziej społecznego i dobrego obrazu spółdzielczości mieszkaniowej myśleć o takich rozwiązaniach jak fundusze solidarnościowe, które

umożliwiłyby uwzględnienie większej ilości różnych osób w ramach tego budownictwa spółdzielczego. My wiemy, że spółdzielczość lokatorska może być dobrym dopełnieniem tej działalności gmin, czy działalności TBS-ów, czy spółek komunalnych, ale też chcielibyśmy, żeby właśnie ten wymiar społeczny był na tyle silny, żeby gminy tę spółdzielczość chciały wspierać – głównie w zakresie dostępu do gruntów, bo też widzimy, że już spółdzielczość lokatorska pojawia się w programach finansowych, czyli w zasadzie w kredytach SBC.

I tutaj jeszcze podsumowując tę dyskusję, bardzo byśmy chcieli, żeby jednak te zmiany były wprowadzane ogólnie, ponadpartyjnie i w tym roku zostały uchwalone. Bo przynajmniej, że dla naszej nowej spółdzielni wprowadzenie tych zmian to jest trochę być albo nie być dla tych projektów, które chcielibyśmy zrealizować. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Dziękuję bardzo. Szanowni państwo, są...

**Przedstawiciel Spółdzielczego Forum Kobiet Grażyna Dziewulska:**

Bardzo trzymamy kciuki wszystkim. Niech młódzież buduje wreszcie.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Szanowni państwo, są z nami również przedstawiciele Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce. Bardzo proszę, gdzie państwo są? Proszę się przedstawić.

**Pełnomocnik Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce Łukasz Zaprawa:**

Dzień dobry państwu, Łukasz Zaprawa, pełnomocnik Unii Spółdzielców Mieszkaniowych.

Szanowni państwo, niestety po raz kolejny mamy do czynienia z rewolucją zamiast ewolucją. Pomiedzy – przyznam – wiele racjonalnych rozwiązań, które są w tej ustawie, wkrada się niestety też polityka i populizm. A przez to, jak to zwykle bywa, część proponowanych zmian jest nielogiczna, niespójna i nieracjonalna i działać będzie przede wszystkim na szkodę wszystkich członków.

Miedzy innymi zliberalizowanie zasad udostępniania dokumentów, kadencyjność w zaproponowanym kształcie, zdalne walne – to tak naprawdę tylko pozornie działające na korzyść mieszkańców zmiany.

Ale konkrety. Jeśli chodzi o nieograniczony dostęp do dokumentów, najgorszym tutaj rozwiązaniem, jakie się wprowadza, to brak możliwości odmowy udostępnienia tych dokumentów, kiedy jest to rzeczywiście uzasadnione. Każde przedsiębiorstwo, każda osoba prawna ma taką możliwość, by chronić swoją tajemnicę przedsiębiorstwa, przeciwdziałać niekontrolowanemu wyciekowi danych osobowych, informacji poufnych. Spółdzielnia nie będzie mogła nawet przeciwdziałać w jakikolwiek sposób, kiedy ktoś dopuści się działania na jej szkodę. Zmiana niestety sprzyja też wykorzystywaniu danych przeciwko spółdzielni. Będzie dochodzić do sytuacji, że za pośrednictwem członków spółdzielni konkurencja, na przykład deweloperzy, będą wyciągać różne informacje na temat spółdzielni, informacje poufne. Jest to też gorsza pozycja negocjacyjna w relacjach biznesowych spółdzielni z kontrahentami. Jest to też w ogóle ryzyko wykorzystywania dokumentów i danych technicznych, które są w spółdzielniach, na przykład dotyczące węzłów cieplnych, węzłów, jeśli chodzi o dostawę wody pitnej. To miejsca, ze względu na bezpieczeństwo narodowe, bezpieczeństwo naszych mieszkańców, zaliczane do infrastruktury krytycznej.

Kolejna rzecz – wykaz umów. Pomijając to, że to będą bardzo wysokie koszty obsługi takiego systemu – kolejne etaty, konieczność wdrożenia odpowiedniego programu informatycznego – w takim systemie znajdzie się tysiące umów, bo zakres jest bardzo szeroki. Zakres danych, które mają być w tym wykazie, również jest bardzo szeroki. Ale najbardziej kontrowersyjna jest konieczność ujawniania danych stron, w tym danych osobowych i wartości umów. W takim wykazie znajdują się między innymi umowy ustanawiające prawo do lokali, prawa lokatorskie, odrębna własność. To doprowadzi też do jawności wszystkich danych, które są w spółdzielni poufne. Obniży to zainteresowanie też spółdzielni jako partnera w relacjach handlowych. Żaden podmiot prawa gospodarczego nie jest prywatny, nie jest zobowiązany prawnie do publikowania takiego wykazu umów. Nie rozumiem, dlaczego spółdzielnie mają być tym jedynym podmiotem, który do tego ma być zobligowany. Wykazy umów są oczywiście w podmiotach publicznych, gdzie wykorzystywane są środki publiczne. Dlaczego na przykład projekt deweloperów nie obciąża takimi zobowiązaniami? Albo zarządców wspólnot? Działają na tym samym rynku co spółdzielnie.

Jeśli chodzi o zdalne walne, to cieszymy się, że to ma być tylko opcja. Ale to ryzyko jest nadal. W razie awarii, w razie nieuprawnionych osób, które będą zdalnie uczestniczyć w walnym zgromadzeniu, istnieje ryzyko uchylania uchwał przez sądy.

I kolejna rzecz – kadencyjność. Zaproponowane tutaj rozwiązanie jest bardzo niespójne, jest takim nieudolnym połączeniem dwóch zasad odnośnie do funkcjonowania zarządu. Z jednej strony istnieje prawo możliwości odwołania zarządu w każdej chwili przez radę nadzorczą – bez względu na to, czy jest absolutorium udzielone, czy nie – a z drugiej strony wprowadza się kadencję. Czym jest kadencja? Kadencja jest swego rodzaju umową pomiędzy podmiotem gospodarczym a zarządem – zarządzie, dostajesz zadanie na określony czas, na przykład 5 lat, wykonać określone zadania w określonym czasie. Nie rozumiem, po co wymyślamy proch na nowo, skoro są gotowe rozwiązania na przykład w spółkach akcyjnych. To bardzo podobny podmiot, jeśli chodzi o wielość akcjonariuszy – a tutaj członków spółdzielni. Tam jest kadencyjność pięcioletnia, nie jest zrównana z kadencją rady nadzorczej. Właśnie o to chodzi, żeby ta ciągłość nadzorowania, zarządzania była spójna. Tak jak mamy w Sejmie – czteroletni Sejm, pięcioletnią kadencję prezydencką.

Kolejna rzecz, jeśli chodzi o kadencyjność – Kodeks spółek handlowych pozwala też na częściowe odnawianie składu zarządu, żeby zachować tę ciągłość zarządzania. Nie, że wymieniamy całą radę, cały zarząd, wszyscy zieloni, czeski film, uczymy się na nowo spółdzielni. Takie rozwiązania są – Kodeks spółek handlowych ma je gotowe, przeciwiczone przez lata rozwiązania.

Inne rzeczy, mniej kontrowersyjne, ale również bardzo ważne. Wprowadza się do ustawy zasadę, że wkład mieszkaniowy ma pokrywać tylko koszty budowy lokali. Ale przecież budynek to nie tylko lokale, ale także części wspólne – klatki schodowe, korytarze. Do tej pory wkład mieszkaniowy miał pokrywać wartość lokalu oraz wartość zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal.

Kolejna rzecz – zwrot wkładu mieszkaniowego. Ministerstwo proponuje, aby wykreślić warunek opróżnienia lokalu. Obecnie jest tak, że wkład mieszkaniowy zwraca się po wygaszeniu prawa. Ale też jeżeli uprawniony do lokalu opróżni ten lokal, możemy mieć w tym momencie do czynienia z sytuacją, że prawo wygaśnie, a lokator z tego lokalu nie wyjdzie. I spółdzielnia nie będzie miała co zrobić z tym lokalem. Nie będzie miała środków na wypłatę wkładu – a jest do tego zobowiązana – i nie będzie mogła lokalu ponownie zasiedlić.

Jeśli chodzi o obowiązek zrzeszania spółdzielni w związku rewizyjnym – moim zdaniem to będzie prawo martwe. Dlaczego? Pamiętajmy, że o przystąpieniu do związku rewizyjnego decyduje walne zgromadzenie. Nie da się wprowadzić jakiegokolwiek sankcji dla walnego zgromadzenia, jeżeli takiej uchwały nie podejmie.

Jeśli chodzi o przepisy przejściowe, mam jeszcze takie uwagi, iż mamy tylko 12 miesięcy...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Też bardzo proszę...

**Pełnomocnik Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce Łukasz Zaprawa:**

Już kończę.

12 miesięcy na wprowadzenie zmian do statutu od wejścia w życie ustawy. Sąd również będzie miał 12 miesięcy na zarejestrowanie ich w sądzie. Może być sytuacja, że walne zgromadzenie dopiero odbędzie się 11 miesięcy po wejściu w życie ustawy i sąd rejestrowy będzie miał tylko jeden miesiąc na zarejestrowanie zmian statutowych. A to będą przecież wszystkie spółdzielnie.

Również zwracam uwagę na bardzo krótkie *vacatio legis* – czternastodniowe. Jest to za krótki okres na przygotowanie się do tak dużych zmian. Dziękuję.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo uprzejmie panu dziękuję.

Są z nami przedstawiciele Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni. Bardzo proszę.

Bardzo proszę przedstawić się na początek.

**Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślukowski:**

Dziękuję bardzo. Na początek pochwała dla tej młodej osoby. Według zasady – do młodzieży przyszłość i świat należy. Świetna wasza inicjatywa założenia oddolnie spółdzielni mieszkaniowej lokatorskiej. Z tego co pani powiedziała, na własnych środkach, nie na cudzesach. Bo jest mowa tutaj, że spółdzielnie budują, będą budować te lokatorskie. Ja nazywam to brzydko: potworki – to jest delikatna nazwa – na wynajem, jak powiedział pan Pałka słusznie, bez prawa

ministerialnego dochodzenia do własności. A polska spółdzielczość mieszkaniowa, w odróżnieniu od niektórych innych państw, jest oparta na kierunku dochodzenia do własności lokali, zwłaszcza mieszkań. Ponad połowa mieszkań mniej więcej jest już własnością odrębną.

A skąd będą mieć spółdzielnie pieniądze na inwestycje? Ano z dotacji publicznych. Dobre były te dotacje za PRL-u. Spłacone całkowicie mieszkania lokatorskie, jeszcze resztówka została... Całkowicie, od lat, są własnością spółdzielni. I tu dodam jeszcze jedną rzecz. Ich przekształcenie na własnościowe – następne potworki, ja się na to dałem podejść... Dopłaciłem kilkanaście tysięcy złotych w gotówce i wiele innych osób też. Stało się własnościowym. Myślałem, że jest moje. W Polsce wymyślono na to nazwę. Guzik prawda, mieszkanie nadal jest własnością spółdzielni. Ludzie myślą – własnościowe z własnością odrębną. Potem dopiero się zorientowałem, w wyniku następnej dyskusji i protestu przeciwko przekształcaniu tych tytułów prawnych, że trzeba zrobić podejście następne o przeniesienie własności ze spółdzielni na mnie – u notariusza, opłata około tysiąca czy ponad tysiąc złotych, w zależności od minimalnej płacy krajowej. I dopiero stałem się właścicielem mieszkania.

Przy okazji, nie wiem, skąd państwo macie grunt – ta młoda spółdzielnia. Ale na ogół spółdzielnie mieszkaniowe, grunt pod budownictwo dostawały od gmin czy kupowały na prawach użytkowania wieczystego. W wielu gminach na podstawie uchwał nie rad nadzorczych spółdzielni, a rad miast gmin – z bonifikatą 90% w moim przypadku w Olsztynie... I w związku z tym opłata za ułamkową część gruntu jest o poniżej 200 złotych. Użytkowanie wieczyste, przeniesienie, przekształcenie na prawo własności to jest dalsza już konsekwencja...

Teraz tytuły prawne do lokali. Lokatorskie – już mówiłem przed chwilą – nowe potworki. Lokatorskie bez prawa dojścia do własności. Lokatorskie spłacone całkowicie własnością spółdzielni, resztówka... Własnościowe potworki – mniej niż połowa... W zasobach spółdzielni mieszkaniowych... Szacuję ogólnie. Pieniądze, które wpłacili, wpłacone zostały przy przekształceniu z lokatorskich... Być może niektórzy panowie posłowie i panie posłanki nie wiedzą – na własnościowe potworki, które są nadal własnością spółdzielni w mojej tylko spółdzielni... Zajrzałem do dokumentów z 2007 r., gdzie była niezła nowelizacja PiS-u zgodnie głosującego z Platformą wówczas. 4200 tys. zł z tych pieniędzy na fundusz remontowy wzięło... Ogólny jakiś tam. Zamiast zwrócić je zgodnie z ustawą – ale to zależało od woli walnego zgromadzenia... Tym, którzy zapłacili ten haracz, tak nazwijmy... Żeby było ciekawiej, ci, którzy wcześniej przenieśli i zapłacili te pieniądze przed lipcem 2007 – zupełnie czarna dziura, pieniądze nie wiadomo gdzie wzięło. To jest przykład ilustrujący dojmą spółdzielczość mieszkaniową w tym zakresie, o którym powiedziałem. To jest ta historia.

Następny tytuł prawny – mieszkania z własnością odrębną, najlepsza forma. Bardzo oprotestowana przez lobby funkcyjne, ale w końcu przekonało się... Ustawowo były takie możliwości.

Inne tytuły prawne, proszę państwa, w mojej spółdzielni i pewnie gdzie indziej też. Mieszkania na wynajem – te stare, ze starych zasobów. Jakimś cudem tak zwana spółdzielnia – o czym członkowie nie wiedzą – ma mieszkania wolne na wynajem.

Jeszcze jeden tytuł prawny – mówię, co jest stanem faktycznym w mojej spółdzielni, być może gdzie indziej też – mieszkania bez tytułu prawnego, cuda niewidy. Oczywiście własność spółdzielni.

I jeszcze jedna rzecz. Odnośnie do tego projektu ustawy przesłaliśmy na 35 stronach i do tej Komisji, i do Ministerstwa Rozwoju i Technologii, i do wielu innych tuzów polskiej polityki, postulaty, uwagi dotyczące konkretnych zapisów tego projektu i wielu zapisów pominiętych.

Podam jeden przykład. Według obecnej ustawy jest mowa o tym, że jeśli mieszkanie lokatorskie zostaje po zmarłym użytkowniku, który nie jest właścicielem, bo miał lokatorskie prawo, po którym nie ma spadkobierców oficjalnie, to ci spadkobiercy mają rok czasu – to jest ustawowa wykładnia – na zgłoszenie się do zarządu spółdzielni, że oni chcą to prawo lokatorskie przejąć. Przeszliśmy to w mojej spółdzielni z jednym takim mieszkaniem. Jeszcze przed upływem roku zarząd wystąpił do sądu o eksmisję. I ta pani, której to prawo przysługiwało... A skąd ona mogła wiedzieć, jak ona nie była członkiem spółdzielni w ogóle... Nie wiedziała, że ma takie prawo.

#### **Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo serdecznie...

#### **Przedstawiciel Stowarzyszenia Spółdzielców Solidarni Andrzej Cieślowski:**

Dowiedziała się z sądu dopiero. Sąd zbrukał, że tak powiem, czyli skrytykował pospieszne działanie... To są wycinkowe sytuacje, które wymagają uregulowania.

Walne zgromadzenia – ostatnia kwestia... Jest szereg innych... Walne zgromadzenia, proszę państwa, powinny być nie w formie zdalnej, bo to jest nierealne w wielu przypadkach, jeśli chodzi o udział, a w formie, którą my zaproponowaliśmy – między innymi głosowanie na piśmie, ulubione przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych z czasów covidowych. Ale wtedy wykorzystywano to po to, żeby utracić uprawnienia członków. A teraz wystarczy projekty uchwał, które są pewne, takie jak o absolutorium, kandydaci do rady nadzorczej, jeśli są wybory, zgłaszani wcześniej... Na stronie internetowej dla zalogowanych, dyskusja... Nie na walnym zgromadzeniu, bo będzie to trwać dwadzieścia parę godzin, jeśli w ogóle się do dyskusji dopuści. U nas jedną minutę można zabierać głos – tylko raz w danej sprawie. Na forum na stronie internetowej dla zalogowanych... Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Bardzo serdecznie dziękuję. Szanowni państwo, jest jeszcze pan Artur Nycz, reprezentujący związek rewizyjny. Bardzo proszę.

**Członek Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej Artur Nycz:**

Panie przewodniczący, szanowni państwo posłowie, panie ministrze, dziękuję bardzo za głos. Ja pozwolę sobie w dosłownie w kilku słowach – moi koledzy wspominali również – powiedzieć o tym, żebyśmy nie zapominali o tym, że gros przepisów tej ustawy to są dobre przepisy. Natomiast koncentrujemy się wokół tych kilku spraw, które generują tutaj problemy. Moi koledzy i koleżanki wspominali już o nich, więc ja w tym zakresie nie będę się powtarzał. W zakresie konsultacji myślę, że wszyscy złożyliśmy w tym zakresie poprawki. Pan minister również ma te problemy zdiagnozowane i nasze stanowisko.

Ja rozumiem, że dzisiaj dyskutujemy jeszcze o projekcie, który nie uwzględnił tych wniosków, które wynikają z konsultacji społecznych. To zapewne jeszcze przed nami. Natomiast, ja jako przedstawiciel regionalnego związku rewizyjnego, chciałbym dosłownie kilka słów tylko zawrzeć odnośnie do przepisów, które dotyczą lustracji i związków rewizyjnych, które również zawarte są w tym projekcie ustawy.

Przede wszystkim najważniejsza zmiana. Dziękuję za to, że w ogóle ministerstwo zajęło się przepisami dotyczącymi lustracji. Bo od 2017 r. rzeczywiście funkcjonujemy w niezwykle trudnych warunkach prawnych. Ograniczenia, jakie zostały narzucone na to, kto może przeprowadzać lustrację, kto może być lustratorem, są tak rygorystyczne, że w tej chwili jako związki rewizyjne borykamy się z coraz większymi brakami kadrowymi. Mówiąc bardziej obrazowo, mówiąc wprost, lustratorem może być dzisiaj tylko osoba będąca na emeryturze. Doszliśmy do sytuacji takiej, w której radca prawny, adwokat obsługujący spółdzielnię, na przykład w Warszawie, nie może lustrować spółdzielni w Szczecinie, Białymstoku czy Rzeszowie. No jest to jednak pewnego rodzaju wypaczenie i przeregulowanie sytuacji. Sytuacja kadrowa, jeśli chodzi o lustratorów, jest coraz trudniejsza i jeśli rzeczywiście w stosunkowo krótkim czasie te ograniczenia nie zostaną złagodzone, doprowadzone do pewnej racjonalności, to rzeczywiście system lustracji na tym bardzo mocno ucierpi.

Ale też, panie ministrze, obowiązek zrzeszania spółdzielni mieszkaniowych w związku rewizyjnym, który jest zawarty w projekcie ustawy – uznajemy, że to jest absolutnie podstawa do tego, żeby móc rozwijać lustrację, czyli kontrolę spółdzielni jako taki coraz bardziej rzetelny i profesjonalny system kontroli całości funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Przypominam, że co trzy lata każda spółdzielnia tutaj musi podlegać takiej kontroli. I związki rewizyjne jako te instytucje, które są zobowiązane do przeprowadzania takiej kontroli, i w zasadzie również system, w jakim funkcjonowaliśmy do tej pory, w zasadzie dotarły już do swojego krańca. Bez poszerzania tych możliwości, bazy i możliwości organizacyjnych związków rewizyjnych będzie nam szalenie trudno myśleć o półzawodowej czy w przyszłości o zawodowej lustracji. A myślę, że to jest taki cel, do którego byśmy dążyli.

I oczywiście te rozwiązania szczegółowe, które są proponowane w projekcie dotyczące obowiązku zrzeszania, mogą podlegać dyskusji. Ja już też mówiłem o tym w Senacie. Rozumiem, że to jest takie wyjście naprzeciw temu systemowi, który istnieje obecnie – żeby go nie burzyć. Czyli funkcjonują związki krajowe, funkcjonują związki regionalne. Ale tu kolega też już wspominał – możemy różne kryteria przyjmować, na przykład kryteria geograficzne, ale ten punkt wyjścia, który pan minister proponował w tym projekcie, jest jak najbardziej do dalszej rozmowy i konsultacji.

Natomiast tutaj też tylko zwracamy uwagę – tutaj kolega też już o tym mówił – że rzeczywiście brakuje tam takiego rozwiązania – co w sytuacji, w której walne zgromadzenie nie podejmie uchwały o przystąpieniu? Tutaj, panie ministrze, byśmy wnosili o uregulowanie tej sytuacji, żeby rzeczywiście nie było tak, że walne zgromadzenie nie podejmuje takiej uchwały i nic z tym dalej nie jesteśmy w stanie zrobić.

Ale jeszcze raz, kończąc, panie ministrze, sytuacja, jeśli chodzi o regionalne związki rewizyjne, obowiązek zrzeszania, absolutnie uważamy, że to jest podstawa do rozwijania rzetelnej, obiektywnej, ale przede wszystkim profesjonalnej kontroli spółdzielni mieszkaniowych. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Dziękuję bardzo. Na koniec pozwolę sobie dosłownie na kilka zdań.

Nie, nie dopuszczam wniosku. Wnioski mogą składać państwo posłowie.

Szanowni państwo, panie ministrze, kilka dosłownie myśli. Pierwsza rzecz, kwestia powiązania ze związkiem rewizyjnym w dłuższej perspektywie – wydaje się to interesujący pomysł, natomiast z racji tego przywiązania przydałby się jakby mechanizm kontroli kosztów. Bo wyobrażam sobie taką sytuację, że jeżeli raz na sześć lat można zmienić związek, to w tym czasie mogą zapadać różne decyzje. I oczywiście jakby tutaj chodzi o dobro spółdzielni mieszkaniowej, żeby te prawa były wyważone. Wydaje mi się, że w sytuacji, w której nastąpi takie sztywne powiązanie na dosyć długi okres, to tutaj będzie taka przestrzeń do tego, żeby te stosunki kształtować w sposób, powiedziałbym, wymagający jakiegoś przeanalizowania.

Druga rzecz – online – wyobrażam sobie taką sytuację, że kilkaset osób – kilka tysięcy pewnie nie, ale kilkaset – na walnym zgromadzeniu online to jednak będzie wyzwanie absolutnie przekraczające... Też mamy wszyscy doświadczenie w tych zgromadzeniach, że to będzie jednak doświadczenie przekraczające techniczne możliwości sprawnego prowadzenia obrad, obsłużenia tego w sposób zapewniający legalność i rozliczalność tego procesu. Pytanie, czy ministerstwo, projektując to, zastanawiało się, czy są jakieś mechanizmy umożliwiające na przykład płynną kontrolę tego, kto bierze udział w takim posiedzeniu, kto głosuje i jakie to będą koszty? Bo też z własnego doświadczenia wiem, że nawet niewielka grupa osób w spotkaniu online to są już bardzo wysokie koszty. Rozumiem, że to jest jakaś tam możliwość. Natomiast pytanie, czy w ogóle otwierać tę możliwość, biorąc pod uwagę możliwe nadużycia? A jeżeli tak, to jakie są zabezpieczenia?

Kolejna rzecz. Wydaje mi się, że spółdzielczość jest pewnego rodzaju ideą powszechną i to, co dobrze robi spółdzielczości, to jak najszerszy udział członków spółdzielni w podejmowaniu różnych decyzji. I nie znajduje się to tutaj, moim zdaniem, z ideą dzielenia walnych na części. Ja przypominam sobie takie walne zgromadzenia. Mnie na przykład nie zachęcało to w ogóle do włączenia się w działalność spółdzielni mieszkaniowych. Dlatego, że tak naprawdę to alienowało członków od podejmowania decyzji. Na częściach byli wybierani reprezentanci, którzy później robili, co im się tam żywnie podobało już na tym podstawowym walnym. I mówię to dlatego, że ja nie diagnozuję tu problemu – przynajmniej do nas, do posłów nie docierały jakieś wielkie protesty dotyczące tego – że nie ma możliwości zorganizowania dużych walnych. Chociaż przypominam sobie, że przy ustawie likwidującej możliwość dzielenia walnego na części, to był taki bardzo poważny zarzut, że Polska po prostu stanie, że się nie uda, że nie będzie tych walnych, bo po prostu nie będzie gdzie zorganizować. Wielkie wizje, że trzeba będzie stadiony, hale wynajmować... Nic takiego nie ma miejsca. Spółdzielnie są doskonałym organizmem, większość przytłaczająca jest doskonale zarządzana. W związku z tym te wyzwania, które są... Naprawdę robią to w sposób doskonały. Ja uważam, że spółdzielczość powinna być takim dobrem powszechnym i obawiam się, że to spowoduje takie mieszane uczucia, zwłaszcza w kontekście ostatniej rzeczy – kadencyjności. Wydaje mi się, że jeżeli wprowadzimy dzielenie walnego na części, to będzie taki, powiedziałbym, proces wyłącznie teoretyczny. A tak może nie powinno być.

Dziękuję się refleksjami. To była ostatnia. Teraz pozwolę sobie panu ministrowi przekazać głos, żeby udzielił odpowiedzi, ustosunkował się do tych kwestii, które zostały w dyskusji podniesione. Bardzo proszę, panie ministrze.

**Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:**

Dziękuję bardzo. Szanowni państwo, ja bardzo dziękuję za wszystkie głosy, od tych spokojnych, po te najbardziej krytyczne. Naprawdę, ze swoim zespołem, z ogromną pokorą podchodzimy

do zmian legislacyjnych. Mamy świadomość, że ruszenie materii spółdzielczości mieszkaniowej będzie budziło spore emocje. Mamy z jednej strony interesariuszy w postaci profesjonalnych zarządów, związków rewizyjnych, z drugiej strony bardzo często niezadowolone głosy spółdzielców. Choć mam świadomość też – i to wielokrotnie uczciwie mówię także na tych spotkaniach – że najczęściej głos zabierają ci niezadowoleni. Oni są głośni, a ci zadowoleni po prostu są obserwatorami tych procesów. Ale to nie oznacza, że tych głosów nie możemy brać pod uwagę. Bo te głosy krytyczne są do nas kierowane i powinniśmy na te głosy jakoś odpowiadać.

Szanowni państwo, tak jak powiedziałem na początku, podstawowym celem zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest to, aby członkowie spółdzielni czuli w większym zakresie niż do tej pory, że partycypują w podejmowaniu decyzji, żeby rządzący, posłowie, wszyscy ci, którzy decydują o przekierowaniu ogromnych środków na mieszkalnictwo i przekierowaniu gruntów, nie otrzymywali zarzutów czy głosów krytyki, że kierują te aktywa do podmiotów, które są nietransparentnie i nieuczciwie zarządzane. Państwo doskonale wiecie, jaki był cel tych zmian.

Co do konkretnych propozycji – może na początku udzielić informacji o wykazie uwag. Minister jest zobowiązany do opublikowania wykazu uwag wraz z odniesieniem się do tych uwag i z poprawionym tekstem ustawy. Dostaliśmy uwagi, zdaje się, od ponad 200 podmiotów – ponad 600 stron merytorycznych uwag, do których naprawdę rzetelnie chcemy się odnieść i na wszystkie te uwagi odpowiedzieć. A więc ja zakładam, że w najbliższych dniach, może za tydzień, za dwa, to stanowisko ministra w tym zakresie będzie.

Przechodząc do kwestii konkretnych, w kilku wystąpieniach pojawiała się może nie tyle obawa, co zwrócenie uwagi na regulację sytuacji gruntowych. My w tej zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzamy dwie instytucje. Po pierwsze, przywracamy członkostwo tym osobom, które mają, posiadają mieszkanie na gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym. Po drugie, w związku z tym, że pojawiały się takie wątpliwości, wprost rozstrzygamy, że do prawa, które nie jest prawem własności, stosuje się odpowiednio przepisy o spółdzielczych lokatorskich prawach do mieszkania. A więc rozstrzygamy – bo tego typu wątpliwości się zdarzały – że te prawa mogą być przedmiotem obrotu. To jest taki bajpas. Bo jak wszyscy państwo zainteresowani spółdzielczością wiecie, inny projekt ustawy – w tej chwili finalizujemy też nad nim pracę w Radzie Ministrów – reguluje dostęp do gruntu spółdzielniom. Rozwiązujemy problem, który od 1990 roku rozwiązany nie był. A więc mam nadzieję, że to w dłuższej perspektywie spowoduje, że ten problem już będzie niemalże w stu procentach wyczyszczony.

Pojawiały się uwagi, i to w kilku wystąpieniach, do propozycji tej najwyższej kwoty zobowiązań, propozycji przeniesienia tego z walnego na radę nadzorczą. Ja powiem szczerze i to nie pierwszy raz – przecieram oczy ze zdumienia. Bo gdy słyszę przedstawicieli Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych formułujących ten zarzut i przypominę sobie, że właśnie między innymi tego związku, od obecnego tutaj pana prezesa Jankowskiego, propozycja taka padała, to uczę się na nowo polityki. Ale dobrze. Jeżeli jest taka rekomendacja ze strony i spółdzielców, i związków rewizyjnych, i zarządów spółdzielni, my zrezygnujemy z tej zmiany i ta kwota najwyższych zobowiązań będzie nadal... będzie...

**Prezes Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Jerzy Jankowski:**

Przepraszam, ale to jest nieprawda...

**Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:**

Ale proszę mi dać dokończyć. Proszę mi dać dokończyć...

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Ja bardzo proszę...

**Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:**

Pojawiały się argumenty, które, szczerze mówiąc, mnie przekonywały, że na dużym walnym, gdy dyskutuje się o dużych kwotach i dyskutuje się o bardzo ważnych inwestycjach, na przykład termomodernizacyjnych, to pojawiają się głosy, często osób w podeszłym wieku – że być może niech te zobowiązania zaciągają moi wnukowie, którzy to mieszkanie odziedziczą, ja nie podejmuję takich decyzji. I to było tak naprawdę źródło interwencji, ale jeżeli i po stronie członków spółdzielni i zarządów jest głos krytyczny, nie mam problemu z tym absolutnie, żeby się z tego wycofać. I mogę to tutaj zadeklarować.

W kilku głosach też pojawiała się informacja o zakazie przekształcania mieszkań, tych nowych – przypominę – lokatorskich, w mieszkania na własność. Szanowni państwo, to też

ze środowiska spółdzielni mieszkaniowych płynął głos, że jesteście dzisiaj państwo producen-  
tami wspólnot mieszkaniowych, że tak nie powinno być, że powinniście wiedzieć, na czym stoicie.  
Jak budujecie mieszkania na wynajem, to one powinny po wsze czasy być na wynajem. Stąd  
ta propozycja, zresztą z tym głosem w stu procentach się zgadzam. Ale to nie oznacza, że spół-  
dzielnia, jeżeli będzie miała taką fantazję, będzie mogła się bawić w deweloperkę. Tak, będzie  
mogła budować mieszkania i sprzedawać deweloperskie, ale od początku mają być jasno określone  
zasady. To jest lokatorskie, bo jest budowane ze wsparciem państwa i na gruncie na przykład  
z użytkowaniem wieczystym i to będzie zawsze pod najem, a to jest deweloperskie – bardzo proszę,  
w modelu dojścia do własności. Może uchylę rąbka tajemnicy, pracujemy nawet nad instrumen-  
tami finansowymi, żeby państwu to ułatwić, ale żeby po prostu sytuację uporządkować. Myślę,  
że też to będzie miało wpływ na zwiększenie pewności funkcjonowania spółdzielni.

Mówiliście państwo o wykształceniu i konieczności uregulowania w statucie kompetencji  
członków zarządu. Znowu jest to argument, który płynął ze środowisk samych zarządów –  
z którym ja się zgadzam. Bo wszystkim nam zależy, żeby spółdzielnie były zarządzane profe-  
sjonalnie, żeby nie było tam konkursu piękności, żeby były osoby, które mogą się legitymować  
doświadczeniem. A poziom tego doświadczenia i wykształcenie przecież niech określą sami  
spółdzielcy. W moim przekonaniu ten przepis, który zaproponowaliśmy, mówi o określeniu tych  
kompetencji w statucie – co nie oznacza, że jeżeli walne nie określi tych kompetencji, to wybory  
takiego zarządu będą niezgodne z prawem.

Kwestia kadencyjności, Szanowni państwo – i to też otwarcie sobie powiedzmy – dzisiaj, jeżeli  
zarząd odbywa walne w częściach, o tym, że nie jest udzielone absolutorium, dowiadujemy się  
po odbyciu ostatniej części walnego. I cóż się dzieje? Przecież rzeczywiście, gdyby walne odby-  
wało się w jednym miejscu i gdyby zarząd nie dostał absolutorium, to obligatoryjnie wywołuje się  
uchwałę o odwołaniu zarządu. Ale nie dzieje się tak w przypadku walnego w częściach. A więc  
przepraszam, te wszystkie uwagi, choć teoretycznie słuszne, że macie takie wybory co roku,  
w istocie nie są do końca precyzyjne, ponieważ przy walnych w częściach po pierwsze zarząd  
ma dużo większe szanse i możliwość sterowania tym... Przepraszam, może niezgrabne słowo,  
ale ma jakiś na to wpływ. Po drugie, nawet jeżeli po odbyciu walnego w częściach okaże się,  
że to walne nie udzieliło absolutorium, to trzeba zwoływać nowy walne. I to budzi duże emocje,  
na to zwracają uwagę spółdzielcy, że to pozbawia ich w istocie wpływu na wybór osób, które  
zarządzają ich prywatnym, jak państwo zwracacie uwagę, majątkiem.

Kwestia dostępu do umów. To jest moja czerwona linia. Szanowni państwo, wielokrotnie  
przedstawiciele spółdzielni zwracają na to uwagę – przepraszam, czasami mam wrażenie, że tylko  
wtedy, kiedy jest to wygodne – że to jest prywatna własność. No to jeżeli jest to prywatna własność,  
to dlaczego ten prywatny właściciel nie ma mieć wiedzy na temat tego, na co pieniądze wydaje  
osoba, która z jego pieniędzy jest utrzymywana? Tylko dokończę. I naprawdę nie przekonują  
mnie argumenty o tym, że mamy do czynienia z jakąś tajemnicą przedsiębiorstwa. Ja jeszcze  
jedno zadeklaruję, że rzeczywiście na skutek uwag formułowanych w konsultacjach społecz-  
nych, publicznych, skierujemy ten rejestr umów wyłącznie do członków spółdzielni. Nie będzie  
to otwarty rejestr umów, będzie to rejestr skierowany do członków spółdzielni. Ale przepraszam  
bardzo, ja jako członek spółdzielni chciałbym wiedzieć, na jakich warunkach zarząd w moim  
imieniu zawiera umowy i za co płacę w swoim czynszu. I nie przekonują mnie tu argumenty  
naprawdę o tajemnicy przedsiębiorstwa. Bo z całym szacunkiem dla państwa – spółdzielnie nie  
za bardzo funkcjonują na rynku konkurencyjnym, nie konkurują w usługach. A to, za ile budują  
mieszkania, co się na to składa... No przepraszam, jeżeli mamy wnikliwych i zainteresowanych  
członków, to dlaczego nie mają sobie wyrobić opinii, czy zarząd nie buduje za drogo, czy nie ma tam  
przestrzeni do jakichś nadużyć? Transparentność jest zawsze tarczą, nie bójmy się tego. Wiele  
spółdzielni, z którymi miałem przyjemność współpracować, rozmawiać, już dzisiaj ma rejestry  
umów i deklaruje, że mają dużo mniej zarzutów, dużo mniej niepotrzebnych pysków i sporów  
z członkami. Bo transparentność, tak jak powiedziałem, jest niezwykle ważna.

Pojawiały się bardzo fajne głosy, także w konsultacjach, dotyczące wydłużenia pewnych  
terminów. Pochylamy się nad tym jak najbardziej i bardzo dziękuję za te wszystkie uwagi.

Pan przewodniczący pytał o to spotkanie w częściach. Jedna rzecz może wymaga doprecy-  
zowania. Odbywanie walnego w częściach jest dopuszczalne i my tutaj niczego nie zmieniamy.  
To, co się swego czasu zmieniło w przepisach, to rezygnacja z walnych przedstawicielskich.  
I to przywracamy jako jedną z potencjalnych możliwości. Niech spółdzielnia zdecyduje, jak  
chce te walne odbywać. Co do walnego odbywanego zdalnie – ja mam świadomość, szanowni

państwo, wszelkich zagrożeń. Rekomendacja w tym zakresie – dopuściliśmy to – pochodziła też od części państwa posłów, gdy dyskutowaliśmy, przypomnę, o ograniczeniu możliwości głosowania przez pełnomocników. Zwracano nam wtedy uwagę, że być może warto byłoby wprowadzić w XXI wieku narzędzia, które ułatwią udział w walnych. I to robimy. Szanowni państwo, technika idzie tak szybko do przodu, że za 2–3 lata mogą być tak świetne narzędzia informatyczne, o których dzisiaj nie myślimy, a które pozwolą w idealny sposób identyfikować członków. My tylko dopuszczamy taką możliwość i to też na skutek rekomendacji ze strony też środowisk spółdzielczych i samych spółdzielni.

Reasumując, pięknie państwu dziękuję za wszystkie głosy. Ja, pisząc tę ustawę ze swoim zespołem, odbyłem kilkadziesiąt, dosłownie kilkadziesiąt spotkań, także w kraju, w większych miastach wojewódzkich. Pochylamy się z uwagą nad wszystkimi uwagami i się do nich w najbliższym czasie odniesiemy. I będziemy korygowali – bo tu też pytania o to padły. Będziemy korygowali ten projekt. Do Sejmu na pewno trafi – ja nie powiem, że w tej formule, która wszystkich zadowoli, bo mam świadomość, że to nie jest możliwe, ale nie będzie tych wątpliwości oczywistych, które dzisiaj padły. Dziękuję bardzo.

**Przewodniczący poseł Mirosław Suchoń (Centrum):**

Szanowni państwo, zamykam dyskusję. Na tym wyczerpaliśmy porządek dzienny posiedzenia Komisji. Bardzo serdecznie państwu dziękuję, zwłaszcza za dyscyplinę czasową podczas debaty.

Zamykam posiedzenie Komisji Infrastruktury i informuję, że protokół posiedzenia z załączonym pełnym zapisem przebiegu będzie wyłożony do wglądu w sekretariacie Komisji w Kancelarii Sejmu.

Szanowni państwo, członkowie Komisji Infrastruktury, przypominam, że za 5 minut rozpoczynamy kolejne posiedzenie dotyczące Portu Polska.