



**RZECZPOSPOLITA POLSKA**  
**Zastępca**  
**Rzecznika Praw Obywatelskich**

*Stanisław TROCIUK*

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00  
Fax 827 64 53

Warszawa, 8 marca 2002 r.

35463

RPO/378761/01/V/KD

Pan prof. dr hab. Marek Bryx  
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa  
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Do Rzecznika Praw Obywatelskich wpływają pisma spółdzielni mieszkaniowych z terenu całego kraju, których głównym celem statutowym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb osób niepełnosprawnych, emerytów, rencistów, kombatanów. Są to spółdzielnie mieszkaniowe, których członkami mogą być wyłącznie osoby, wymagające ze względu na stan zdrowia albo wiek lub inne cechy specjalnych warunków mieszkaniowych, nierzadko również pomocy osób trzecich oraz opieki medycznej. Dla takich właśnie osób tworzone były (głównie w latach ubiegłych) spółdzielnie mieszkaniowe, w ramach których mogą one otrzymać nie tylko przystosowane dla swoich celów mieszkanie, ale również skorzystać z wszechstronnej opieki, której wymagają ze względu na swoją szczególną sytuację.

Wskazane spółdzielnie mieszkaniowe, korzystając najczęściej z pomocy finansowej państwa, dotacji z Państwowego Funduszu Osób Niepełnosprawnych, czy darowizn fundacji, organizacji społecznych i osób prywatnych, budowały nie tylko mieszkania przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, ale także całe potrzebne takim osobom zaplecze socjalne: stołówki, sale gimnastyczne, gabinety lekarskie, apteki, kluby. Mieszkania w omawianych spółdzielniach są przyznawane - wyłącznie na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa - osobom niepełnosprawnym, emerytom, rencistom, czy też znajdującym się w innej, szczególnej sytuacji życiowej, określonej w statucie

spółdzielni. Wysokość wkładów mieszkaniowych dostosowana jest do zazwyczaj niewielkich - możliwości finansowych wymienionych grup osób.

Do dnia 24 kwietnia 2001 r. statuty spółdzielni mieszkaniowych, realizujących wyżej wskazane cele mogły przewidywać, zgodnie z art. 219 § 3 Prawa spółdzielczego, że lokatorskie prawo do lokalu w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu nie podlega przekształceniu w prawo własnościowe. W ten sposób spółdzielnie te mogły wpływać na to, aby mieszkania były przydzielane wyłącznie osobom, dla których, ze względu na ich szczególną sytuację, były przeznaczone i przystosowane.

W dniu 24 kwietnia 2001 r. weszła w życie ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 ze zm.). Ustawa ta, w art. 29 pkt 11 skreśliła wspomniany art. 219 Prawa spółdzielczego w całości. Jednocześnie, w art. 12 tej ustawy określony został obowiązek spółdzielni przeniesienia własności lokalu na żądanie członka, któremu służy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na jego rzecz. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie przewiduje żadnych wyjątków. Obowiązki spółdzielni odpowiada roszczenie członka, które może być dochodzone na drodze sądowej (art. 49 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). W obowiązującym stanie prawnym spółdzielnie mieszkaniowe zaspokajające szczególne potrzeby określonych grup osób (niepełnosprawnych, starszych) nie mogą zatem na mocy zapisu statutowego zwolnić się z obowiązku przeniesienia na żądanie członka odrębnej własności lokalu na jego rzecz.

W pismach do Rzecznika spółdzielnie mieszkaniowe osób niepełnosprawnych i innych słusznie argumentują, iż zadośćuczynienie roszczeniom członków w omawianym zakresie w szybkim czasie doprowadzi do tego, że mieszkania, budowane m.in. z pomocą finansową państwa i instytucji charytatywnych w celu zaspokojenia szczególnych potrzeb określonych grup społecznych, utracą swój szczególny charakter i staną się przedmiotem swobodnego obrotu. W konsekwencji, spółdzielnie mieszkaniowe zaspokajające potrzeby osób słabszych socjalnie, wymagających szczególnej pomocy czy opieki utracą możliwość realizacji celów, dla których zostały utworzone.

Wydaje się, że w celu zapobieżenia temu niekorzystnemu, z punktu widzenia społecznego, skutkowi zasadne jest wprowadzenie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapisu umożliwiającego spółdzielniom wyłączenie w postanowieniach statutu obowiązku przeniesienia na członka odrębnej własności lokalu w odniesieniu do lokali położonych w domach przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Warto podkreślić, iż ustawodawca dostrzegając potrzebę zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w omawianym zakresie. W uchwalonej przez Sejm w dniu 25 sierpnia 2001 r. ustawie o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidziano wprowadzenie do ustawy art. 12 a, zgodnie z którym statut spółdzielni mógłby przewidywać ograniczenie możliwości przeniesienia

przez spółdzielnię na inne osoby własności lokali mieszkalnych w domach dla inwalidów, osób samotnych i innych domach o specjalnym przeznaczeniu. Ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie została jednak podpisana przez Prezydenta RP.

Niewątpliwie, istnienie spółdzielni mieszkaniowych budujących domy dla osób niepełnosprawnych i innych szczególnych grup społecznych jest korzystne ze społecznego punktu widzenia. W ramach tych spółdzielni osoby słabsze socjalnie mogą znaleźć wszechstronną opiekę umożliwiającą samodzielną i godną egzystencję. Gdyby nie funkcjonowanie wskazanych spółdzielni, obowiązek udzielenia pomocy tym osobom spocząłby na państwie, do którego konstytucyjnie określonych zadań należy opieka nad osobami niepełnosprawnymi. Jednocześnie warto zwrócić uwagę, iż liczba wpływających do Rzecznika skarg, dotyczących omawianego problemu świadczy o tym, iż nie ma on charakteru jednostkowego. Dlatego też w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich istnieje pilna i uzasadniona potrzeba wprowadzenia do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapisu, na mocy którego spółdzielnie mieszkaniowe mogłyby wyłączyć możliwość przeniesienia odrębnej własności lokalu w domach o specjalnym przeznaczeniu na członka spółdzielni, któremu służy lokatorskie spółdzielcze prawo do takiego lokalu.

Powyższe uwagi przekazuję Panu Prezesowi działając na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001 r., Nr 14, poz. 147) z prośbą o rozważenie możliwości podjęcia działań w celu zmiany istniejącego w omówionym zakresie stanu prawnego. Będę wdzięczny za informacje o stanowisku Pana Prezesa zajęтым w tej sprawie.

Łączę wyrazy szacunku  
ZASTĘPCA  
Rzecznika Praw Obywatelskich  
/-/ Stanisław Trociuk