

Warszawa, 5 maja 2020 r.

SNB-3-1/5/2020

**Szanowny Pan  
Robert NOWICKI**

**PODSEKRETARZ STANU**

**Ministerstwo Rozwoju  
Pl. Trzech Krzyży 3/5  
00-507 Warszawa**

W nawiązaniu do otrzymanego, w ramach konsultacji publicznych przy piśmie znak DM-VI.0210.2.2019 - *projektu ustawy o kooperatywach mieszkaniowych*, Stowarzyszenie Nowoczesne Budynki pragnie ustosunkować się do propozycji uregulowań zawartych w przedmiotowym projekcie, co następuje:

#### **Uwagi ogólne dotyczące projektu ustawy**

Proponuje się rozważyć inne zasady zarządu powstałą nieruchomością. Oparcie się na zasadach Kodeksu Cywilnego w odniesieniu do współwłasności nie ma tu właściwego zastosowania. Przy zabudowie powyżej 7 lokali/domów mamy już wspólnotę. Wówczas podstawa prawna istnieje. Wątpliwości powstają w sytuacji, gdy mamy do czynienia z liczbą lokali mniejszą niż 7. Praktyka pokazuje, że zarządzanie wspólne się nie sprawdza. Należałoby rozważyć czy ustawa nie mogłaby podjąć próby uregulowania tej kwestii, co jest istotne np. w przypadku podpisywania jakichkolwiek umów dotyczących nieruchomości.

Nie są jasne zasady opodatkowania. Czy kooperatywa otrzymuje swój numer NIP i Regon? Czy każda z osób tworzących kooperatywę indywidualnie nabywa towary i usługi? Jak wygląda kwestia solidarności za zobowiązania przy nierównych udziałach?

### Uwagi szczegółowe dotyczące projektu ustawy

- dotyczy art. 4 w odniesieniu do zapisu, iż zmniejszenie liczby stron umowy kooperatywy mieszkaniowej nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa kooperatywy mieszkaniowej zachowuje ważność.

*Proponuje się, zatem przeprowadzenie analizy przypadków, gdzie do dziedziczenia nie dochodzi rodzina, np. dziedziczenie na podstawie testamentu, zaś spadkobiorca nie jest zainteresowany dalszym prowadzeniem inwestycji.*

- dotyczy art. 4 w odniesieniu do sposobu finansowania (rachunek powierniczy) lub pokrywania wydatków w inny sposób

*Należałoby odnieść się do przepisów o przeciwdziałaniu terroryzmowi i praniu brudnych pieniędzy, oraz rozważyć czy kooperatywa mieszkaniowa nie będzie zgłaszać beneficjenta rzeczywistego – jeżeli tak to kogo?*

- dotyczy art.5 w odniesieniu do kwestii zmniejszenia liczby stron umowy spółki cywilnej, określającej zasady współdziałania członków kooperatywy mieszkaniowej w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej (zmniejszenie nastąpiło wskutek śmierci jednej ze stron tej umowy, umowa spółki cywilnej zachowuje ważność)

*Należy zwrócić uwagę na obejście art. 872 KC o spółce cywilnej, proponuje się, zatem zastrzec w umowie. Automat w ustawie o kooperatywach będzie skutkować problemami z odpowiedzialnością, jak głos zmarłego ma być wykonywany. Czy ma być dzielony pomiędzy spadkobierców, czy może tak, jak w art. 872 KC, mają wybrać jedną osobę?*

- dotyczy art. 8 w odniesieniu do zbycia nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości z przeznaczeniem do realizacji inwestycji mieszkaniowej przez członków kooperatywy mieszkaniowej (zbycie następuje na rzecz wszystkich członków kooperatywy mieszkaniowej)

*Proponuje się doprecyzowanie zasad zbycia. Powstaje wątpliwość, w jakich udziałach: równych i niepodzielnych? W przypadku 3 osób (minimalna ilość osób do założenia kooperatywy) zapis nie możliwy do realizacji.*

Rafał Finsler,  
  
Prezes Zarządu SNB