

Od:

Wysłano:

środa, 2 września 2026 12:04

Do:

Stanowisko informacyjne CO KPRP

Temat:

DOTYCZY- PROJEKT NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH
MIESZKANIOWYCH.

Załączniki:

PAN KAROL NAWROCKI - PREZYDENT RP.doc

DZIEŃ DOBRY

PRZEDSTAWIAM PETYCJĘ W SPRAWIE NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH
MIESZKANIOWYCH.

DLA LEPSZEGO ODCZYTU TAKŻE W ZAŁĄCZNIKU DO NINIEJSZEGO E-MAILA PRZEDSTAWIAM PROJEKT

NOWELIZACJI USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH

JEDNYM Z PODSTAWOWYCH PRYNCYPIÓW, KTÓRE ZNAJDUJĄ SIĘ W
KONSTYTUCJI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ JEST PRAWO
WŁASNOŚCI I DECYDOWANIA O NIEJ PRZEZ TYCH.

KTÓRZY ZAPŁACILI PEŁNE KOSZTY JEJ NABYCIA. WW. PROJEKT
WŁAŚNIE TEGO DOTYCZY I MA NA CELU ZLIKWIDOWANIE PRZEPISÓW Z
MINIONEJ EPOKI PRL-U.

BARDZO PROSZĘ O WNIKLIWE ZAPOZNANIE SIĘ Z WW. PROJEKTEM

```
=====
=====
=====
```

Włocławek 29 sierpnia 2026 r.

PAN KAROL NAWROCKI
PREZYDENT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

PETYCJA

Petycja w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27, Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077, **Dz. U. 2026 poz. 39.**

Na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., w trybie określonym w Ustawie z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. 2014 poz. 1195) korzystając z przysługującego mi, konstytucyjnego prawa do zgłaszania petycji do organów władzy publicznej, niniejszym pismem wnoszę w interesie publicznym petycję o pilne wystąpienie przez Pana PREZYDENTA do Sejmu z inicjatywą ustawodawczą w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201. Dz. U. 2026 poz. 39.

KTO BĘDZIE SILNIEJSZY POSŁOWIE, SEJM RP CZY LOBBY SPÓŁDZIELCZE -- ZWIĄZKI REWIZYJNE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH, KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA ?

OTO JEST PYTANIE.

ZA KIM OPOWIEDZĄ SIĘ POSŁOWIE. CZY NA KOMISJI SEJMOWEJ ZNOWU BĘDĄ PREZESI SPÓŁDZIELNI I PREZESI ZWIĄZKÓW REWIZYJNYCH TORPEDOWAĆ KORZYSTNE DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI PRZEDSTAWIONE ZMIANY.

Na wstępie oświadczam, że nie wyrażam zgody na podanie do publicznej wiadomości danych personalnych ani adresowych tj. imienia, nazwiska i adresu.

Mogą zostać podane tylko inicjały - Włocławek.

JEŻELI NIE MA KONKRETNÝCH ZAPISÓW W USTAWIE, TO SPÓŁDZIELNIE PODEJMUJĄ RÓŻNE DZIAŁANIA, A CZŁONKOWIE MOGĄ SIĘ PROCESOWAĆ TRZY LATA I ... DLATEGO ZWRACAM SIĘ O NOWELIZACJĘ WW. USTAWY.

=====

=====

Wnoszę o wprowadzenie następujących zmian do ww. ustawy, na początku najistotniejsza kwestia, a następnie chronologicznie artykuły:

Wprowadzić do ustawy Art.28 o treści:

1. Wszystkie lokale ze spleconymi kosztami budowy lokalu na danej nieruchomości zostają przekształcone z mocy prawa w odrębną własność (pełne prawo rzeczowe). Opłatę za założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności oraz wykup gruntu wnosi członek spółdzielni w ramach miesięcznych opłat za lokal, przez okres 24 miesięcy.

Uzasadnienie – wyjaśnienie – informacja:

Każdy kto spłacił pełne koszty budowy swojego lokalu powinien obligatoryjnie zostać właścicielem lokalu, tak jak każdy kto zapłacił kupując samochód, działkę, telewizor, staje się właścicielem i sam decyduje o tym za co zapłacił pełne koszty.

Nie fabryka, która wyprodukowała samochód czy telewizor decyduje o tych rzeczach, tylko ten kto zapłacił za te rzeczy. PROSTE.

Grunty spółdzielni pod lokalami w świetle prawa są własnością spółdzielni, a właścicielami spółdzielni są członkowie spółdzielni, zatem właścicielami gruntów są członkowie

spółdzielni. To członkowie spółdzielni płacą co miesiąc opłaty za lokale w tym za grunty, na których znajdują się ich lokale, do których posiadają tytuł prawny.

Aktualny stan prawny:

1. osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu składa wniosek do spółdzielni o przeniesienie własności lokalu czyli o odrębną własność lokalu.
2. osoba składająca ww. wniosek, wnosi do spółdzielni opłatę za wykup gruntu czyli udziału lokalu w gruncie danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia najpóźniej w terminie trzech miesięcy zawiera akt notarialny o przeniesienie własności lokalu. Wnioskodawca o przeniesienie lokalu ponosi koszty aktu notarialnego oraz założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu.
4. Notariusz z mocy prawa kieruje wniosek oraz akt notarialny do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu o założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu.

Posiadam lokal o statusie odrębnej własności. Przeniesienie własności mojego lokalu w 2010 roku kosztowało mnie ok. 900,00 złotych

Aktualne koszty przeniesienia własności lokalu to ok. 2500,00 złotych, oczywiście jest to zależne od udziału lokalu w gruncie całej nieruchomości na której znajduje się lokal.

Aktualnie średnio ok. 35-50% lokali w danej nieruchomości to odrębne własności.

Dlaczego wszystkie lokale na danej nieruchomości z mocy prawa powinny otrzymać status odrębnych własności ?

Dlatego, żeby właściciele lokali sami decydowali o swojej nieruchomości.

Np. członkowie danego budynku chcą remontu klatek schodowych i posiadają dostateczne środki na swoim funduszu remontowym, a rada nadzorcza i zarząd zdecydują, że spółdzielnia tego nie wykona bo np. środki są zaangażowane na inne budynki. Albo nie bo nie. I co członkowie mają się procesować przez trzy lata !!!

-

W art. 4 ust. 4¹ dodać pkt 3) o treści:

O wysokości stawki funduszu remontowego, o zakresie planu remontów oraz wykorzystaniu środków funduszu remontowego danego budynku mieszkalnego decydują osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danym budynku na odrębnych zebraniach. Decyzje ww. sprawach podejmowane są zwykłą większością głosów.

Zarząd spółdzielni obligatoryjnie zwołuje zebranie ww. sprawach.

Uzasadnienie:

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu tj. spółdzielcze prawo do lokalu, odrębną własność lokalu, muszą obligatoryjnie posiadać prawo do decydowania o środkach funduszu remontowego swojego budynku i jego wykorzystaniu.

Osoby posiadające tytuł prawny co miesiąc wnoszą opłaty na fundusz remontowy budynku w ramach opłaty za lokal. Ten kto płaci powinien decydować o wykorzystaniu jego środków finansowych.

W art. 4. dodać ust. 4² o treści:

1) Spółdzielnia obligatoryjnie ustala odrębna stawkę opłaty na wynagrodzenia wszystkich pracowników w tym członków zarządu i członków rady nadzorczej spółdzielni oraz koszty pochodne przypadające od tych wynagrodzeń odprowadzane do zakładu ubezpieczeń społecznych i urzędu skarbowego - w złotych / metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu/ miesiąc i zamieszcza w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal.

2) Spółdzielnia obligatoryjnie ustala odrębna stawkę opłaty za energię elektryczną dla danego lokalu - w złotych/metr kwadratowy powierzchni użytkowej /lokalu miesiąc i zamieszcza w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal.

Uzasadnienie:

Członkowie spółdzielni powinni posiadać informację w jakiej wysokości ponoszą koszty za zarządzanie nieruchomością. W zawiadomieniach o opłatach za lokal znajdują się stawki opłat na fundusz remontowy w zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu/miesiąc, centralne ogrzewanie w zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu /miesiąc. Dlaczego nie informuje się członków jaka jest stawka opłat za zarządzanie nieruchomością czyli w złotych/ m² powierzchni użytkowej lokalu /miesiąc. Koszty za zarządzanie czyli koszty wynagrodzeń pracowników spółdzielni znajdują się w pozycji eksploatacja, której znajduje się ok. 18 różnych pozycji kosztowych. **Tak jest to ukryte.**

=====

=====

W Art.8¹ dodać ust.4. o treści:

1.1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisów:

- 1) planów remontów na każdy rok kalendarzowy z wyszczególnieniem kwot dla poszczególnych zadań remontowych,
- 2) sprawozdań z wykonania planów remontów za minione lata z podaniem kosztów i wydatków na poszczególne zadania remontowe,
- 3) kosztorysu przygotowanego przez spółdzielnię, dotyczącego poszczególnych zadań remontowych,
- 4) kosztorysu przygotowanego przez spółdzielnię, dotyczącego poszczególnych planowanych inwestycji,
- 5) umów z osobami trzecimi, dotyczącymi realizacji zadań remontowych danej nieruchomości
- 6) protokołów z przetargów oraz wszystkich aneksów, które spółdzielnia zawarła z firmami na wykonanie określonych zadań remontowych i inwestycyjnych,
- 7) uczestniczyć w posiedzeniach rady nadzorczej jako obserwator,
- 8) uczestniczyć w posiedzeniach komisji przetargowych jako obserwator, szczególnie, gdy przetarg dotyczy nieruchomości na której znajduje się lokal członka,

Na wniosek członka spółdzielni, zarząd ma obowiązek wyżej wymienione odpisy przekazać także drogą elektroniczną tj. internetem na podany w oświadczeniu złożonym w spółdzielni adres poczty e-mail, lub na nośniku elektronicznym.

Zarząd spółdzielni zawiadamia członków za pośrednictwem strony internetowej spółdzielni o terminach wszystkich przetargów na 14 dni przed posiedzeniem komisji przetargowej.

Przetarg, który dotyczy danej nieruchomości (budynku mieszkalnego), na której znajdują się lokale członków spółdzielni, Zarząd obligatoryjnie zawiadamia członków na piśmie na 14 dni przed posiedzeniem komisji przetargowej

Uzasadnienie:

Jeżeli nie są zapisane w ustawie prawa członków, to spółdzielnie odmawiają członkom spółdzielni nawet wglądu do umów, do kosztorysu, do planów remontów dotyczących nieruchomości, na której znajdują się ich lokale, nawet gdy ponad 50% lokali to odrębne własności.

W dobie aktualnej informatyzacji, cyfryzacji przekazanie przez spółdzielnię informacji określonych w powyższym katalogu praw członka, nie spowoduje żadnych trudności, natomiast ułatwi kontakt spółdzielni z członkiem w przekazywaniu określonych danych.

Członkowie spółdzielni jako współwłaściciele wspólnej prywatnej własności jakim jest spółdzielnia, powinni posiadać bezwzględnie prawo uczestniczenia w posiedzeniach rady nadzorczej spółdzielni jako obserwatorzy bez prawa zabierania głosu. Rada nadzorcza nie powinna posiadać prawa wypraszania członków spółdzielni z sali obrad, jeżeli członkowie chcą przyglądać się obradom rady nadzorczej. Członkowie rady nadzorczej otrzymują mandat członka rady nadzorczej od członków spółdzielni, czyli od tych, którzy ich wybrali. Właściciele spółdzielni czyli członkowie powinni posiadać prawo przyglądania się jak podejmują decyzje osoby przez nich wybrane.

=====

=====

W Art.8¹ dodać ust.4. o treści:

Wszystkie posiedzenia organów spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej obligatoryjnie są rejestrowane za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz. Niedopuszczalne jest przerywanie rejestrowania przebiegu obrad posiedzenia organów spółdzielni. Zapis dźwięku i obrazu z obrad posiedzeń organów spółdzielni jest przechowywany w siedzibie spółdzielni przez okres 10 lat. Każdy członek spółdzielni ma prawo zapoznać się z pełnym zapisem dźwięku i obrazu z obrad posiedzeń organów spółdzielni w siedzibie spółdzielni w obecności upoważnionego pracownika spółdzielni. Dokonywanie zmian w zarejestrowanym zapisie dźwięku z obrad organów spółdzielni podlega karze pozbawienia wolności do lat pięciu.

Uzasadnienie:

Dokumentowanie elektroniczne obrad organów spółdzielni zwłaszcza w dobie nowych technologii nie jest niczym trudnym ani kosztownym a usprawni obrady organów, przyczyni się do odpowiedzialności za decyzje i słowa. Obrady Sejmu, Senatu, Rady Miasta są rejestrowane elektronicznie dlatego nie można rejestrować obrad organów spółdzielni.

=====

=====

Art. 8^[2] . ust.1 otrzymuje nowe brzmienie:

Art. 8^[2] . 1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość

posiedzeń i nie może być większe niż **20 procent** minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Uzasadnienie:

Aktualnie członkowie organów spółdzielni innych niż zarząd np. rady nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie miesięczne do wysokości **4 806 zł brutto**.

W spółdzielniach ustala się dla rad nadzorczych wynagrodzenie w dopuszczalnej maksymalnej wysokości tj. **4 806 zł brutto lub nieco niższe**.

Skład rad nadzorczych kształtuje się liczbowo kilkanaście osób.

Przy aktualnej dopuszczalnej w ustawie wysokości wynagrodzenia dla członków rady nadzorczej, koszty tych wynagrodzeń w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych miesięcznie muszą ponieść członkowie spółdzielni – mieszkańcy.

Spółdzielnia ww. kosztami obciąża mieszkańców w ramach czynszu miesięcznego. Członkowie rad nadzorczych odbywają posiedzenia raz na miesiąc lub raz na kwartał.

Wielu członków spółdzielni ma problemy z opłacaniem miesięcznego czynszu, posiadają poważne zadłużenia wobec spółdzielni.

Nie jest zasadne aby członkowie rad nadzorczych otrzymywali wynagrodzenia w wysokości, według tak niezasadnie ustalonego zapisu w ustawie.

=====

=====

W Art. 8¹² dodać ust. 5. o treści:

Walne Zgromadzenie odwołuje członka ze składu Rady Nadzorczej zwykłą większością głosów.

Uzasadnienie:

Aktualnie w statutach spółdzielni członków rady nadzorczej wybiera się zwykłą większością głosów. Natomiast odwołanie członka ze składu rady nadzorczej można odwołać tylko większością 2/3. Praktycznie członkowie rady nadzorczej są nieodwoływalni. Choćby nawet zrobili najgorsze rzeczy to uzyskać większość 2/3 głosów na walnym zgromadzeniu jest niemożliwe, lub bardzo mało prawdopodobne. Tak to sobie zarządy z podporządkowanymi członkami rady nadzorczej ustalili.

**DLATEGO WNIOSEM NA POCZĄTKU TEGO PROJEKTU ART. 28.
WŁAŚCICIELE NAJBARDZIEJ DBAJĄ O SWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ !!!**

=====

=====

Art.8³ w ust. 9 pierwsze zdanie otrzymuje nową treść:

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, bez względu na liczbę obecnych członków. Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany do statutu jest wymagana 2/3 głosów.

Uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, bez względu na liczbę obecnych członków.

Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni jest wymagana większość 3/5 z zastrzeżeniem, że głosowaniu uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się

Uzasadnienie:

Aktualny kuriozalny bzdurny przepis zawarty w pierwszym zdaniu

Art.8³ w ust. 9 mówi, że uchwała została podjęta, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

Czyli przy obliczaniu głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się głosy oddane za, głosy przeciw i głosy wstrzymujące się, a także tych znajdujących się na sali obrad a nie głosujących, także tych, którzy wyszli z sali obrad na korytarz, przecież wszyscy otrzymali mandaty do głosowania, wszyscy formalnie są uczestnikami walnego zgromadzenia.

Jeżeli przy podjęciu uchwały uwzględnia się głosy wstrzymujące się czyli głosy członków, którzy nie określili się co do danej uchwały, to tak samo można odnieść do członków siedzących na sali obrad a nie głosujących, a także tych którzy wyszli z sali obrad na korytarz, a może i tych, którzy nie uczestniczyli w walnym zgromadzeniu i byli w domu, bo i do takiego kuriozum może dojść.

Aktualny bzdurny przepis zawarty w pierwszym zdaniu Art.8³ w ust. 9, powoduje, że dochodzi do kuriozalnych sytuacji np. za uchwałą głosowało 120, przeciw 80, wstrzymało się od głosowania 60 osób.

Uchwała nie została podjęta, ponieważ głosów za uchwałą było mniej niż głosów przeciw i wstrzymujących się razem. Czyli za 120, przeciw i wstrzymujących się 140.

Uwzględnianie głosów wstrzymujących się przy podejmowaniu uchwał jest po prostu bzdurne. Wynika to z dotychczasowego błędnego zapisu w ustawie w Art.8³ ust 9. A może komuś na tym bardzo zależało, żeby był taki bzdurny przepis !!!

Statuty spółdzielni w bardzo ważnych sprawach takich np. jak zmiana statutu, przewidują głosowania większością 2/3. I to jest akceptowane.

Natomiast pozostałe uchwały powinny być podejmowane zwykłą większością głosów. Nie można stosować obligatoryjności do podejmowania wszystkich uchwał tylko bezwzględną większością. Taki stan prawny powoduje, że wiele zasadnych, sensownych uchwał jest blokowane przez zarządy spółdzielni, który korzysta z ww. aktualnego bzdurnego zapisu w ustawie.

=====

=====

=====

=====

**PAN KAROL NAWROCKI
PREZYDENT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

PETYCJA

Petycja w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27, Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201, dz. U. z 2024 r. poz. 558 oraz z 2025 r. poz. 1077, **Dz. U. 2026 poz. 39.**

Na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., w trybie określonym w Ustawie z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. 2014 poz. 1195) korzystając z przysługującego mi, konstytucyjnego prawa do zgłaszania petycji do organów władzy publicznej, niniejszym pismem wnoszę w interesie publicznym petycję o pilne wystąpienie przez Pana PREZYDENTA do Sejmu z inicjatywą ustawodawczą w sprawie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201. Dz. **U. 2026 poz. 39.**

KTO BĘDZIE SILNIEJSZY POSŁOWIE, SEJM RP CZY LOBBY SPÓŁDZIELCZE -- ZWIĄZKI REWIZYJNE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH, KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA ?

OTO JEST PYTANIE.

ZA KIM OPOWIEDZĄ SIĘ POSŁOWIE. CZY NA KOMISJI SEJMOWEJ ZNOWU BĘDĄ PREZESI SPÓŁDZIELNI I PREZESI ZWIĄZKÓW REWIZYJNYCH TORPEDOWAĆ KORZYSTNE DLA CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI PRZEDSTAWIONE ZMIANY.

Na wstępie oświadczam, że nie wyrażam zgody na podanie do publicznej wiadomości danych personalnych ani adresowych tj. imienia, nazwiska i adresu.

Mogą zostać podane tylko inicjały - Włocławek.

JEŻELI NIE MA KONKRETNÝCH ZAPISÓW W USTAWIE, TO SPÓŁDZIELNIE PODEJMUJĄ RÓŻNE DZIAŁANIA, A CZŁONKOWIE MOGĄ SIĘ PROCESOWAĆ TRZY LATA I ... DLATEGO ZWRACAM SIĘ O NOWELIZACJĘ WW. USTAWY.

=====

Wnoszę o wprowadzenie następujących zmian do ww. ustawy, na początku najistotniejsza kwestia, a następnie chronologicznie artykuły:

Wprowadzić do ustawy **Art.28** o treści:

1. Wszystkie lokale ze spleconymi kosztami budowy lokalu na danej nieruchomości zostają przekształcone z mocy prawa w odrębną własność (pełne prawo rzeczowe). Oplatę za założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności oraz wykup gruntu wnosi członek spółdzielni w ramach miesięcznych opłat za lokal, przez okres 24 miesięcy.

Uzasadnienie – wyjaśnienie – informacja:

Każdy kto spłacił pełne koszty budowy swojego lokalu powinien obligatoryjnie zostać właścicielem lokalu, tak jak każdy kto zapłacił kupując samochód, działkę, telewizor, staje się właścicielem i sam decyduje o tym za co zapłacił pełne koszty. Nie fabryka, która wyprodukowała samochód czy telewizor decyduje o tych rzeczach, tylko ten kto zapłacił za te rzeczy. PROSTE.

Grunty spółdzielni pod lokalami w świetle prawa są własnością spółdzielni, a właścicielami spółdzielni są członkowie spółdzielni, zatem właścicielami gruntów są członkowie spółdzielni. To członkowie spółdzielni płacą co miesiąc opłaty za lokale w tym za grunty, na których znajdują się ich lokale, do których posiadają tytuł prawny.

Aktualny stan prawny:

1. osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu składa wniosek do spółdzielni o przeniesienie własności lokalu czyli o odrębną własność lokalu.

2. osoba składająca ww. wniosek, wnosi do spółdzielni opłatę za wykup gruntu czyli udziału lokalu w gruncie danej nieruchomości.

3. Spółdzielnia najpóźniej w terminie trzech miesięcy zawiera akt notarialny o przeniesienie własności lokalu. Wnioskodawca o przeniesienie lokalu ponosi koszty aktu notarialnego oraz założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu.

4. Notariusz z mocy prawa kieruje wniosek oraz akt notarialny do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu o założenie księgi wieczystej dla odrębnej własności lokalu.

Posiadam lokal o statusie odrębnej własności. Przeniesienie własności mojego lokalu w 2010 roku kosztowało mnie ok. 900,00 złotych

Aktualne koszty przeniesienia własności lokalu to ok. 2500,00 złotych, oczywiście jest to zależne od udziału lokalu w gruncie całej nieruchomości na której znajduje się lokal. Aktualnie średnio ok. 35-50% lokali w danej nieruchomości to odrębne własności.

Dlaczego wszystkie lokale na danej nieruchomości z mocy prawa powinny otrzymać status odrębnych własności ?

Dlatego, żeby właściciele lokali sami decydowali o swojej nieruchomości.

Np. członkowie danego budynku chcą remontu klatek schodowych i posiadają dostateczne środki na swoim funduszu remontowym, a rada nadzorcza i zarząd zdecydowały, że spółdzielnia tego nie wykona bo np. środki są zaangażowane na inne budynki. Albo nie bo nie. I co członkowie mają się procesować przez trzy lata ! ! !

W art. 4 ust. 4¹ dodać pkt 3) o treści:

O wysokości stawki funduszu remontowego, o zakresie planu remontów oraz wykorzystaniu środków funduszu remontowego danego budynku mieszkalnego decydują osoby posiadające tytuł prawny do lokalu w danym budynku na odrębnych zebraniach. Decyzje ww. sprawach podejmowane są zwykłą większością głosów.

Zarząd spółdzielni obligatoryjnie zwołuje zebranie ww. sprawach.

Uzasadnienie:

Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu tj. spółdzielcze prawo do lokalu, odrębną własność lokalu, muszą obligatoryjnie posiadać prawo do decydowania o środkach funduszu remontowego swojego budynku i jego wykorzystaniu.

Osoby posiadające tytuł prawny co miesiąc wnoszą opłaty na fundusz remontowy budynku w ramach opłaty za lokal. Ten kto płaci powinien decydować o wykorzystaniu jego środków finansowych.

W art. 4. dodać ust. 4² o treści:

1) Spółdzielnia obligatoryjnie ustala odrębna stawkę opłaty na wynagrodzenia wszystkich pracowników w tym członków zarządu i członków rady nadzorczej spółdzielni oraz koszty pochodne przypadające od tych wynagrodzeń odprowadzane do zakładu ubezpieczeń społecznych i urzędu skarbowego - w złotych / metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu/ miesiąc i zamieszcza w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal.

2) Spółdzielnia obligatoryjnie ustala odrębna stawkę opłaty za energię elektryczną dla danego lokalu - w złotych/metr kwadratowy powierzchni użytkowej /lokalu miesiąc i zamieszcza w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal.

Uzasadnienie:

Członkowie spółdzielni powinni posiadać informację w jakiej wysokości ponoszą koszty za zarządzanie nieruchomością. W zawiadomieniach o opłatach za lokal znajdują się stawki opłat na fundusz remontowy w zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu /miesiąc, centralne ogrzewanie w zł/ m² powierzchni użytkowej lokalu /miesiąc. Dlaczego nie informuje się członków jaka jest stawka opłat za zarządzanie nieruchomością czyli w złoty/ m² powierzchni użytkowej lokalu /miesiąc. Koszty za zarządzanie czyli koszty wynagrodzeń pracowników spółdzielni znajdują się w pozycji eksploatacja, której znajduje się ok. 18 różnych pozycji kosztowych. **Tak jest to ukryte.**

W Art.8¹ dodać ust.4. o treści:

1.1. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisów:

- 1) planów remontów na każdy rok kalendarzowy z wyszczególnieniem kwot dla poszczególnych zadań remontowych,**

- 2) sprawozdań z wykonania planów remontów za minione lata z podaniem kosztów i wydatków na poszczególne zadania remontowe,
- 3) kosztorysu przygotowanego przez spółdzielnię, dotyczącego poszczególnych zadań remontowych,
- 4) kosztorysu przygotowanego przez spółdzielnię, dotyczącego poszczególnych planowanych inwestycji,
- 5) umów z osobami trzecimi, dotyczącymi realizacji zadań remontowych danej nieruchomości
- 6) protokołów z przetargów oraz wszystkich aneksów, które spółdzielnia zawarła z firmami na wykonanie określonych zadań remontowych i inwestycyjnych,
- 7) uczestniczyć w posiedzeniach rady nadzorczej jako obserwator,
- 8) uczestniczyć w posiedzeniach komisji przetargowych jako obserwator, szczególnie, gdy przetarg dotyczy nieruchomości na której znajduje się lokal członka,

Na wniosek członka spółdzielni, zarząd ma obowiązek wyżej wymienione odpisy przekazać także drogą elektroniczną tj. internetem na podany w oświadczeniu złożonym w spółdzielni adres poczty e-mail, lub na nośniku elektronicznym.

Zarząd spółdzielni zawiadamia członków za pośrednictwem strony internetowej spółdzielni o terminach wszystkich przetargów na 14 dni przed posiedzeniem komisji przetargowej.

Przetarg, który dotyczy danej nieruchomości (budynku mieszkalnego), na której znajdują się lokale członków spółdzielni, Zarząd obligatoryjnie zawiadamia członków na piśmie na 14 dni przed posiedzeniem komisji przetargowej

Uzasadnienie:

Jeżeli nie są zapisane w ustawie prawa członków, to spółdzielnie odmawiają członkom spółdzielni nawet wglądu do umów, do kosztorysu, do planów remontów dotyczących nieruchomości, na której znajdują się ich lokale, nawet gdy ponad 50% lokali to odrębne własności.

W dobie aktualnej informatyzacji, cyfryzacji przekazanie przez spółdzielnię informacji określonych w powyższym katalogu praw członka, nie spowoduje żadnych trudności, natomiast ułatwi kontakt spółdzielni z członkiem w przekazywaniu określonych danych.

Członkowie spółdzielni jako współwłaściele wspólnej prywatnej własności jakim jest spółdzielnia, powinni posiadać bezwzględnie prawo uczestniczenia w posiedzeniach rady nadzorczej spółdzielni jako obserwatorzy bez prawa zabierania głosu. Rada nadzorcza nie powinna posiadać prawa wypraszania członków spółdzielni z sali obrad, jeżeli członkowie chcą przyglądać się obradom rady nadzorczej. Członkowie rady nadzorczej otrzymują mandat członka rady nadzorczej od członków spółdzielni, czyli od tych, którzy ich wybrali. Właściciele spółdzielni czyli członkowie powinni posiadać prawo przyglądania się jak podejmują decyzje osoby przez nich wybrane.

W Art.8¹ dodać ust.4. o treści:

Wszystkie posiedzenia organów spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej obligatoryjnie są rejestrowane za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz. Niedopuszczalne jest przerywanie rejestrowania przebiegu obrad posiedzenia organów spółdzielni. Zapis dźwięku i obrazu z obrad posiedzeń organów spółdzielni jest przechowywany w siedzibie spółdzielni przez okres 10 lat. Każdy członek spółdzielni ma prawo zapoznać się z pełnym zapisem dźwięku i obrazu z obrad posiedzeń organów spółdzielni w siedzibie spółdzielni w obecności upoważnionego pracownika spółdzielni. Dokonywanie zmian w zarejestrowanym zapisie dźwięku z obrad organów spółdzielni podlega karze pozbawienia wolności do lat pięciu.

Uzasadnienie:

Dokumentowanie elektroniczne obrad organów spółdzielni zwłaszcza w dobie nowych technologii nie jest niczym trudnym ani kosztownym a usprawni obrady organów, przyczyni się do odpowiedzialności za decyzje i słowa. Obrady Sejmu, Senatu, Rady Miasta są rejestrowane elektronicznie dlatego nie można rejestrować obrad organów spółdzielni.

=====

Art. 8¹ . ust.1 otrzymuje nowe brzmienie:

Art. 8¹ . 1. Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczału bez względu na ilość posiedzeń i nie może być większe niż **20 procent** minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

Uzasadnienie:

Aktualnie członkowie organów spółdzielni innych niż zarząd np. rady nadzorczej mogą otrzymywać wynagrodzenie miesięczne do wysokości **4 806 zł brutto.**

W spółdzielniach ustala się dla rad nadzorczych wynagrodzenie w dopuszczalnej maksymalnej wysokości tj. **4 806 zł brutto lub nieco niższe.**

Skład rad nadzorczych kształtuje się liczbowo kilkanaście osób.

Przy aktualnej dopuszczalnej w ustawie wysokości wynagrodzenia dla członków rady nadzorczej, koszty tych wynagrodzeń w wysokości kilkudziesięciu tysięcy złotych miesięcznie muszą ponieść członkowie spółdzielni – mieszkańcy.

Spółdzielnia ww. kosztami obciąża mieszkańców w ramach czynszu miesięcznego.

Członkowie rad nadzorczych odbywają posiedzenia raz na miesiąc lub raz na kwartał.

Wielu członków spółdzielni ma problemy z opłacaniem miesięcznego czynszu, posiadają poważne zadłużenia wobec spółdzielni.

Nie jest zasadne aby członkowie rad nadzorczych otrzymywali wynagrodzenia w wysokości, według tak niezasadnie ustalonego zapisu w ustawie.

=====

W Art. 8² dodać ust. 5. o treści:

Walne Zgromadzenie odwołuje członka ze składu Rady Nadzorczej zwykłą większością głosów.

Uzasadnienie:

Aktualnie w statutach spółdzielni członków rady nadzorczej wybiera się zwykłą większością głosów. Natomiast odwołanie członka ze składu rady nadzorczej można odwołać tylko większością 2/3. Praktycznie członkowie rady nadzorczej są nie odwoływalni. Choćby nawet zrobili najgorsze rzeczy to uzyskać większość 2/3 głosów na walnym zgromadzeniu jest niemożliwe, lub bardzo mało prawdopodobne. Tak to sobie zarządy z podporządkowanymi członkami rady nadzorczej ustalili.

**DLATEGO WNIOSEM NA POCZĄTKU TEGO PROJEKTU ART. 28.
WŁAŚCICIELE NAJBARDZIEJ DBAJĄ O SWOJĄ NIERUCHOMOŚĆ !!!**

=====

Art.8³ w ust. 9 pierwsze zdanie otrzymuje nową treść:

Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia. Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, bez względu na liczbę obecnych członków. Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały w sprawie zmiany do statutu jest wymagana 2/3 głosów.

Uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale, bez względu na liczbę obecnych członków.

Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się.

Przy obliczaniu wymaganej większości głosów dla podjęcia uchwały w sprawie likwidacji spółdzielni jest wymagana większość 3/5 z zastrzeżeniem, że głosowaniu uczestniczyła co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania.

Uwzględnia się tylko głosy oddane „za” i „przeciw” uchwale.

Nie uwzględnia się głosów wstrzymujących się

Uzasadnienie:

Aktualny kuriozalny bzdurny przepis zawarty w pierwszym zdaniu Art.8³ w ust. 9 mówi, że uchwała została podjęta, jeżeli za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

Czyli przy obliczaniu głosów dla podjęcia uchwały uwzględnia się głosy oddane za, głosy przeciw i głosy wstrzymujące się, a także tych znajdujących się na sali obrad a nie głosujących, także tych, którzy wyszli z sali obrad na korytarz, przecież wszyscy otrzymali mandaty do głosowania, wszyscy formalnie są uczestnikami walnego zgromadzenia.

Jeżeli przy podjęciu uchwały uwzględnia się głosy wstrzymujące się czyli głosy członków, którzy nie określili się co do danej uchwały, to tak samo można odnieść do członków siedzących na sali obrad a nie głosujących, a także tych którzy wyszli z sali obrad na korytarz, a może i tych, którzy nie uczestniczyli w walnym zgromadzeniu i byli w domu, bo i do takiego kuriozum może dojść.

Aktualny bzdurny przepis zawarty w pierwszym zdaniu Art.8³ w ust. 9, powoduje, że dochodzi do kuriozalnych sytuacji np. za uchwałą głosowało 120, przeciw 80, wstrzymało się od głosowania 60 osób.

Uchwała nie została podjęta, ponieważ głosów za uchwałą było mniej niż głosów przeciw i wstrzymujących się razem. Czyli za 120, przeciw i wstrzymujących się 140.

Uwzględnianie głosów wstrzymujących się przy podejmowaniu uchwał jest po prostu bzdurne. Wynika to z dotychczasowego błędnego zapisu w ustawie w Art.8³ ust 9. A może komuś na tym bardzo zależało, żeby był taki bzdurny przepis !!!

Statuty spółdzielni w bardzo ważnych sprawach takich np. jak zmiana statutu, przewidują głosowania większością 2/3. I to jest akceptowane.

Natomiast pozostałe uchwały powinny być podejmowane zwykłą większością głosów. Nie można stosować obligatoryjności do podejmowania wszystkich uchwał tylko bezwzględną większością. Taki stan prawny powoduje, że wiele zasadnych, sensownych uchwał jest blokowane przez zarządy spółdzielni, który korzysta z ww. aktualnego bzdurnego zapisu w ustawie.

=====

=====