

**Pan Zbigniew Ziobro  
Minister Sprawiedliwości**

**Al. Ujazdowskie 11  
00-950 Warszawa**

**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.**

**Szanowny Panie Ministrze**

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 Ministra Sprawiedliwości 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.

Ostatnia w szerokim zakresie nowelizacja ww. ustawy została dokonana w 2007 roku przez Prawo i Sprawiedliwość. Jest pilna potrzeba wprowadzenia dalszych nowych przepisów celem upodmiotowienia członków spółdzielni, właścicieli lokali (odrębne własności)-współwłaściciele nieruchomości, mieszkańców spółdzielni.

Potrzebna jest radykalna zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwi mieszkańcom spółdzielni, właścicielom lokali bezpośrednio decydować o swojej nieruchomości.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych powinna być bezwzględnie ustawą lex specialis.

Projekt nowelizacji ww. ustawy przygotowany przez Ministerstwo Infrastruktury, (który jest aktualnie w konsultacjach społecznych) nie rozwiązuje zasadniczych problemów, dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej, nie rozwiązuje

**najbardziej istotnych spraw własnościowych i decyzyjnych mieszkańców, właścicieli nieruchomości-odrębne własności lokali.**

**Czy lobby spółdzielcze będzie nadal silniejsze niż Sejm RP. Krajowa Rada Spółdzielcza, Związki Rewizyjne Spółdzielni Mieszkaniowych, będą nadal silniejsze niż Sejm RP?**

**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 - P.P.**

**Zgłaszam następujące zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

**Wprowadzić do ustawy Art.28 z następującymi zapisami:**

**1. Wszystkie lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu (ograniczone prawo rzeczowe) zostają przekształcone z mocy prawa w odrębną własność (pełne prawo rzeczowe).**

**Spółdzielnia obligatoryjnie zawiadamia za potwierdzeniem w terminie trzech miesięcy od daty wejścia w życie ustawy wszystkich posiadających tytuł prawny do lokalu o przeniesieniu własności lokalu i o terminie realizacji przeniesienia własności. Jeżeli w terminie 60 dni od daty otrzymania zawiadomienia od spółdzielni o zamiarze przeniesienia własności lokalu osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu nie wniesie na piśmie zastrzeżenia, że nie wyraża zgody na przeniesienie własności lokalu, następuje przeniesienie własności lokalu.**

**2. Jeżeli na nieruchomości jest wyodrębniony co najmniej jeden lokal, powstaje z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa.**

**3. Przez okres 12 miesięcy od daty wejścia w życie znowelizowanej ustawy, powstałymi na podstawie ww. ustawy, wspólnotami mieszkaniowymi zarządza dotychczasowa spółdzielnia mieszkaniowa.**

**4. Po upływie ww. 12 miesięcy wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzję czy sama będzie zarządzać swoją nieruchomością, czy zleci zarządzanie swoją nieruchomością spółdzielni mieszkaniowej, czy innemu podmiotowi uprawnionemu do zarządzania nieruchomościami.**

**5. Spółdzielnie mieszkaniowe nadal funkcjonują. Członkami spółdzielni mieszkaniowych są nadal członkowie, którzy są członkami powstałych wspólnot mieszkaniowych, właścicielami nieruchomości, posiadają odrębne własności lokali. Ta kwestia wymaga specjalnej konstrukcji prawnej.!!!**

**6. Wszystkie nieruchomości powinny zostać przekazane tym osobom, które zapłaciły pełne koszty budowy lokali.**

**Uzasadnienie: Właściciele lokali najbardziej są zainteresowani swoją własnością i będą podejmować najkorzystniejsze dla siebie decyzje, nawet jeżeli zleciłiby zarządzanie spółdzielni, ale wtedy spółdzielnia będzie zależna od właścicieli lokali a nie odwrotnie. Ponadto aspekt prawny powyższego**

zapisu jest analogiczny jak w ustawie o otwartych funduszach emerytalnych tj. jeżeli osoba będąca w OFE w określonym terminie nie złożyła oświadczenia, że pozostaje w OFE, to zostaje wykreślona z OFE i przeniesiona z mocy prawa do ZUS-u.

---

**W Art. 1. dodać ust. 1<sup>2</sup>. o treści:**

**Statut spółdzielni określa:**

- 1) firmę spółdzielni, zawierającą w swej treści wyraz „spółdzielnia” albo „spółdzielczy” w odpowiednim rodzaju,
  - 2) siedzibę spółdzielni,
  - 3) czas trwania spółdzielni, jeżeli została ona założona na czas oznaczony,
  - 4) przedmiot działalności gospodarczej spółdzielni,
  - 5) kwotę wpisowego albo sposób oznaczania jego wysokości oraz zasady i tryb wnoszenia wpisowego,
  - 6) wysokość udziału, liczbę obowiązkowych udziałów oraz zasady i tryb wnoszenia i zwrotu udziałów,
  - 7) zasady i tryb wnoszenia oraz zwrotu wkładów, jeżeli w spółdzielni istnieją obowiązki ich wnoszenia,
  - 8) zasady i tryb przyjmowania członków spółdzielni, wypowiedzania członkostwa, wykluczania i wykreślania członków spółdzielni,
  - 9) prawa i obowiązki członków spółdzielni,
  - 10) zasady zwoływania i obradowania walnego zgromadzenia oraz podejmowania uchwał, zasady zwoływania i obradowania rady nadzorczej oraz podejmowania uchwał,
  - 11) zasady i tryb wybierania i odwoływania członków organów spółdzielni,
  - 12) zasady pokrywania strat spółdzielni,
  - 13) zasady podziału nadwyżki bilansowej,
  - 14) zasady wynagradzania członków rady nadzorczej,
  - 15) rejestr członków spółdzielni,
  - 16) rejestr członków rady nadzorczej i rejestr członków zarządu określający: datę wyboru do organu spółdzielni, numer uchwały, organ który dokonał wyboru, numer kadencji organu rady i zarządu do którego członek został wybrany, liczba kadencji rady nadzorczej oraz zarządu w których członek uczestniczył z określeniem daty, funkcja pełniona przez członka w radzie nadzorczej lub zarządzie. Rejestr obligatoryjnie spółdzielnia umieszcza na swojej stronie internetowej niezwłocznie. W przypadku wystąpienia zmiany w/w danych, spółdzielnia w terminie 21 dni od ich zaistnienia uaktualnia rejestr.
- 

**ust. 2. Statut zawiera również postanowienia, których wprowadzenia wymagają przepisy niniejszej ustawy lub innych ustaw.**

---

**ust.3. Statut może zawierać także inne postanowienia.**

---

**ust.4. Postanowienie statutu sprzeczne z ustawą jest nieważne.**

Uzasadnienie: jest niezbędny ustawowy nakaz aby w statutach spółdzielni były umieszczone zasady zwoływania i obradowania rady nadzorczej oraz podejmowania uchwał, ponieważ gdy są one zamieszczone w regulaminie, to rady nadzorcze nie przestrzegają tych zasad, lekceważą te zasady, natomiast statutu po prostu się boją. Ważne sprawy powinny być obligatoryjnie umieszczane w statucie. Umożliwia to członkom spółdzielni większy nadzór nad spółdzielnią. Ponadto jest niezbędne aby ustawa zobowiązywała spółdzielnie do określonych działań. Rejestr członków rady nadzorczej jest niezbędny między innymi w kontekście już obowiązującego przepisu, że nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje. Żeby członkowie posiadali aktualną wiedzę na ten temat i mieli kontrolę w tym zakresie potrzebny jest w/w rejestr (pkt16).

---

**Art.4.ust. 4.<sup>1</sup> pkt.2) otrzymuje treść:**

**ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów dotyczących funduszu remontowego zgodnie z art.6.ust. 3; ewidencja i rozliczenie przychodów i kosztów dotyczących funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie przychody i koszty funduszu remontowego tych nieruchomości.**

Uzasadnienie: Bardzo ważny zapis poprawiający gospodarność i wprowadzający transparentność przychodów i kosztów dla nieruchomości.

---

**Art.4.ust. 4.<sup>1</sup> dodać pkt 3) o treści:**

**Spółdzielnia obligatoryjnie prowadzi dla każdej nieruchomości a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej dla każdego budynku odrębne konta bankowe.**

Uzasadnienie: Bardzo ważny zapis poprawiający gospodarność i wprowadzający transparentność przychodów i wydatków dla nieruchomości. Indywidualne konto bankowe dla budynku wynosi od 12zł-18 zł/ miesiąc (na podstawie inf. z pięciu największych banków) co wyniosłoby obciążenie dla lokalu średnio 37 groszy na miesiąc przy 40 lokalach w budynku. Bardzo niewielkie obciążenie dla mieszkania, zdecydowanie większa kontrola nad wydatkami nieruchomości przez mieszkańców.

---

**W art. 4. dodać po ust.4.<sup>1</sup> ust. 4<sup>2</sup> o treści:**

**Z pozycji opłata eksploatacyjna, która jest wnoszona przez mieszkańców na pokrycie wspólnych kosztów eksploatacji, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy, wyodrębnia się jako odrębne pozycje kosztowe, które obligatoryjnie spółdzielnia zamieszcza w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal:**

**1) koszty wynagrodzeń 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,**

**2) koszty administrowania nieruchomości - w złotych/metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,**

3) koszty utrzymania czystości nieruchomości - w złotych/metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

4) koszty energii elektrycznej - w złotych/metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

5) koszty mienia wspólnego spółdzielni - w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

6) pozostałe koszty eksploatacji administracji spółdzielni - w złotych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,

Wszystkie wyżej wymienione dane tj. od pkt1) do pkt6) są umieszczane obligatoryjnie w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokale, przekazywanych osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu.

Uzasadnienie: Pozycja kosztowa eksploatacja, która znajduje się w zawiadomieniach o wysokości opłat za lokal zawiera ok. 20 różnych pozycji kosztowych. W ramach tej pozycji eksploatacja znajdują się między koszty innymi wynagrodzenia członów zarządu, wszystkich pracowników spółdzielni oraz ok. 20 różnych innych znaczących kosztów. W zawiadomieniach o wysokości opłat czynszowych za lokal spółdzielnia wyszczególnia między innymi takie pozycje jak fundusz remontowy w zł/m<sup>2</sup>, miesiąc, centralne ogrzewanie w zł/m<sup>2</sup> miesiąc, domofon-1,20 zł/ miesiąc, prąd w piwnicy-1,10zł/ miesiąc, ale największej pozycji kosztowej, która obciąża mieszkańców, nie wyszczególnia tj. kosztów wynagrodzenia wszystkich pracowników łącznie z członkami zarządu.

W Art. 4. dodać po ust.8 ust. 9.

Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej są dla członków spółdzielni jawne i obligatoryjnie są podawane do wiadomości na każdym sprawozdawczym walnym zgromadzeniu, wszystkich jego części.

---

W Art.4.po ust.9. dodać ust.10. o treści:

Spółdzielnia nie może pobierać opłat od użytkowników lokali danej nieruchomości na cele związane z innymi nieruchomościami mieszkalnymi.

Ustalone przez spółdzielnię opłaty i wnoszone przez użytkowników lokali opłaty na mienie wspólne i mienie ogólne spółdzielni, spółdzielnia może przeznaczać, wykorzystywać tylko i wyłącznie na te mienia.

Spółdzielnia tworzy dla każdej nieruchomości a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej dla każdego budynku odrębne fundusze remontowe. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy, dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali znajdujących się w danej nieruchomości.

---

Art.8<sup>1</sup> ust.3. otrzymuje treść:

**Statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły z obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być obligatoryjnie udostępnione na stronie internetowej spółdzielni dostępnej tylko dla członków spółdzielni, najpóźniej ósmego dnia od daty odpowiednio, zarejestrowania, uchwalenia, sporządzenia.**

---

**W Art.8<sup>1</sup> dodać ust.4. o treści:**

**Wszystkie posiedzenia organów spółdzielni obligatoryjnie są rejestrowane za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk. Niedopuszczalne jest przerywanie rejestrowania przebiegu obrad posiedzenia organów spółdzielni. Zapis dźwięku i obrazu z obrad posiedzeń organów spółdzielni jest przechowywany w siedzibie spółdzielni. 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: Bardzo ważne dla członków spółdzielni !!!

Wielu członków organów spółdzielni w sposób nieodpowiedzialny zachowuje się podczas obrad np. rady nadzorczej i nie odpowiada za swoje czyny dlatego, że brak dowodu. 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.

---

**W Art.8<sup>1</sup> dodać ust.5. o treści:**

**Członek spółdzielni ma prawo uczestniczyć jako obserwator w posiedzeniach rady nadzorczej.**

Uzasadnienie:

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.8<sup>2</sup> zastąpić treść w ust.1. nast. treścią:**

**Członkowie innych niż zarząd organów spółdzielni mieszkaniowej pełnią swoje funkcje społecznie, z tym że statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach organów, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń i nie może większe niż 20% minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679, z 2004 r. Nr 240, poz. 2407 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1314).**

Członkowie Rady Nadzorczej nie mogą otrzymywać żadnego innego wynagrodzenia niż za udział w posiedzeniach rady nadzorczej określone w statucie, nie mogą otrzymywać żadnych innych świadczeń materialnych.

W przypadku nie przestrzegania/ złamania w/w przepisu przez członków zarządu, podlegają oni karze grzywny 5000,00zł oraz obligatoryjnie z własnych środków zwracają spółdzielni wypłacone kwoty członkom organów spółdzielni, oraz przedmioty materialne przekazane członkom organów spółdzielni.

-----  
W Art.8.<sup>2</sup> dodać ust.2<sup>2</sup>. o treści:

W skład rady nadzorczej nie może wchodzić osoba będąca kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnikiem zarządu, pełnomocnikiem, prokurentem oraz osoba bliska członka zarządu, kierownika bieżącej działalności gospodarczej, pełnomocnika zarządu, pełnomocnika lub prokurenta tej samej spółdzielni, pracownika spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna.

dodać ust. 2.a.

W skład zarządu nie może wchodzić osoba bliska członka rady nadzorczej, kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnika zarządu, pełnomocnika lub prokurenta tej samej spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do zarządu jest nieważna.

dodać ust. 2.b.

Członek rady nadzorczej albo zarządu, kierownik bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnik zarządu, pełnomocnik lub prokurent spółdzielni nie może być członkiem organu związku spółdzielczego, w którym spółdzielnia jest zrzeszona, ani członkiem organu Krajowej Rady Spółdzielczej. Z chwilą dokonania takiego wyboru ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej albo zarządzie spółdzielni bądź stosunek pełnomocnictwa lub prokury.

dodać ust. 2.c.

Nie może być członkiem rady nadzorczej, zarządu albo likwidatorem, a także kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnikiem zarządu, pełnomocnikiem lub prokurentem spółdzielni, osoba zajmująca się interesami konkurencyjnymi wobec spółdzielni, w szczególności będąca przedsiębiorcą prowadzącym działalność konkurencyjną wobec spółdzielni albo wspólnikiem lub członkiem organu takiego przedsiębiorcy.

dodać ust. 2.d.

Nie może być członkiem rady nadzorczej, zarządu albo likwidatorem, a także kierownikiem bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnikiem zarządu, pełnomocnikiem lub prokurentem spółdzielni przedsiębiorca albo wspólnik lub członek organu przedsiębiorcy, który pozostaje ze spółdzielnią w

stosunkach cywilnoprawnych, związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.

Kierownikiem bieżącej działalności spółdzielni jest kierownik działu, wydziału, sekcji, jednostki administracyjnej, administracji osiedla, poszczególnej służby spółdzielni i każda inna osoba pełniąca funkcję kierowniczą w spółdzielni.

Osobą bliską członka rady nadzorczej lub zarządu albo kierownika bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, pełnomocnika lub prokurenta spółdzielni jest jego małżonek, zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje z nim faktycznie we wspólnym pożyciu.

Uzasadnienie: Aktualnie i to w wielu spółdzielniach w radach nadzorczych są osoby, których dzieci lub małżonkowie pracują w spółdzielni. Jest również i tak że połowy liczby członków rady nadzorczej dzieci pracują w spółdzielni. Czy tacy członkowie rady nadzorczej mogą podejmować obiektywne decyzje?

-----

**W Art. 8<sup>3</sup>. 1. dodać ust.1.<sup>1</sup>**

**W spółdzielniach najwyższym organem jest tylko walne zgromadzenie członków i nie może być zastąpione przez zebranie przedstawicieli.**

Uzasadnienie: W spółdzielniach mieszkaniowych powinny obowiązywać tylko walne zgromadzenia członków spółdzielni. Tylko Członkowie spółdzielni jako właściciele spółdzielni powinni podejmować decyzje i to bezpośrednio, bez pośrednictwa przedstawicieli. Demokracja bezpośrednia. Potrzebny jest jednoznaczny uzupełniający zapis w tym artykule.

-----

**W Art.8.<sup>3</sup> dodać ust.9.<sup>1</sup>**

**W przypadku gdy walne zgromadzenie jest podzielone na części, zgłoszone sprawy projekty uchwał i poprawki do uchwał oraz punkty do porządku obrad, obligatoryjnie są umieszczane w porządku obrad i obligatoryjnie są poddane pod głosowanie wszystkich części.**

-----

**W Art.8<sup>3</sup> ust.11. dodać zdanie o treści:**

**Członek spółdzielni ma prawo załączyć pisemne uzasadnienie do zgłoszonych projektów uchwał oraz uzasadnienie do spraw zgłoszonych do porządku obrad walnego zgromadzenia, które obligatoryjnie powinny zostać przedstawione podczas obrad walnego zgromadzenia, wszystkich jego części. Członkowie spółdzielni, którzy zgłosili do porządku obrad walnego zgromadzenia określone sprawy oraz uchwały mają prawo uczestniczenia we wszystkich częściach walnego zgromadzenia celem przedstawienia wniesionych spraw i uchwał oraz ich uzasadnienia.**

-----

**W Art.54 zastąpić dotychczasowy zapis następującą treścią:**



1. Spółdzielnie dokonają zmian w statutach w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

2. Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy, nie dłużej jednak niż do dnia 31 grudnia 2017 r. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy.

Po dniu 31 grudnia 2017 roku, gdy spółdzielnie nie rejestrują nowych statutów zawierających postanowienia niniejszej ustawy, obowiązują w spółdzielniach przepisy niniejszej ustawy.

Jeżeli członkowie organu spółdzielni są wybierani na określoną w statucie kadencję, ich mandaty wygasają z datą upływu kadencji.

---

### Uzasadnienie:

Zapewne posiada Pan samochód, Panie Ministrze.

Proszę sobie wyobrazić taką sytuację.

Przychodzi do Pana przedstawiciel fabryki, która wyprodukowała samochód i mówi:

proszę oddać mi kluczyki od samochodu, dowód rejestracyjny i inne dokumenty dotyczące pojazdu. Teraz fabryka będzie dysponowała tym samochodem, i fabryka będzie decydowała kto nim będzie jeździć.

Zapewne byłby Pan zdziwiony i zapytałby Pan dlaczego mam oddawać samochód? Przecież to ja zapłaciłem za niego całą kwotę, poniosłem pełny koszt zakupu, jestem jego właścicielem.

Ale odpowiedź przedstawiciela fabryki jest taka: ale to fabryka go wyprodukowała.

A Pan na to: ale ja za niego zapłaciłem, jestem właścicielem samochodu.

Przedstawiciel fabryki: ale my samochód wyprodukowaliśmy, my go sprzedaliśmy i my będziemy nim dysponować, decydować gdzie odbędzie się przegląd samochodu, gdzie będą dokonywane naprawy.

### Analogicznie jest w spółdzielniach mieszkaniowych.

Członkowie spółdzielni, mieszkańcy zapłacili pełne koszty budowy swoich mieszkań. Bardzo często z wielkim wysiłkiem finansowym. Wystąpili do spółdzielni o przeniesienie własności lokali mieszkalnych czyli ze spółdzielni na nich. Aktem notarialnym zgodnie z ustawą o spółdzielniach z czerwca 2007 roku dokonano

przeniesienia własności lokali. Mieszkańcy, a dokładnie osoby posiadające tytuł prawny do lokalu **stały się posiadaczami odrębnych własności lokali, czyli pełne prawo rzeczowe, stały się współwłaścicielami nieruchomości.**

Lokale te nie są już majątkiem spółdzielni, zostały wykreślone ze stanu posiadania spółdzielni.

**Oczywiście osoby występujące o odrębne własności lokali były zobowiązane do poniesienia kosztów za wykup gruntu, za założenie księgi wieczystej oraz opłaty notarialnej.**

Można by uważać, że jeżeli mieszkańcy stali się właścicielami lokali mieszkalnych, są współwłaścicielami nieruchomości, to powinni posiadać prawo decydowania o swojej nieruchomości np: kto ma zarządzać ich nieruchomością, decydować o zakresie remontów w swojej nieruchomości, ustalać wysokość stawki funduszu remontowego, ustalać wysokość stawki eksploatacyjnej. **Ale tak nie jest.** Mimo, że na nieruchomościach jest ponad 50% odrębnych własności, to i tak spółdzielnia decyduje o wszystkim poprzez decyzje organów spółdzielni, rady nadzorczej i poprzez organ wykonawczy jakim jest zarząd spółdzielni.

**Spółdzielnie mieszkaniowe wybudowały mieszkania, ale nie są już właścicielami wszystkich mieszkań, a mimo to mają prawo ustawowe do samodzielnego decydowania o nieruchomościach.**

Właściciele lokali podlegają zarządzającemu nieruchomościami czyli spółdzielni. To tak jak właściciel domu wynająłby firmę do malowania, ale nie mógłby decydować, który pokój ma być malowany i na jaki kolor, ponieważ firma sama decydowałaby bez zgody właściciela domu.

### **Istne kuriozum !**

Czy obecny Sejm RP to zmieni? Mam nadzieję, że tak.

Spółdzielnie mieszkaniowe mogą być zarządzającymi, ale nie decydentami w sprawach nieruchomości.

**To nie spółdzielnia ma "trzymać" na przysłowiowym łańcuchu mieszkańców, ale mieszkańcy powinni "trzymać" spółdzielnię na przysłowiowym łańcuchu.**

**Jest w pełni zasadne aby na wszystkich nieruchomościach powstały wspólnoty mieszkaniowe. Dlaczego powinny powstać wspólnoty mieszkaniowe?**

**Dlatego, że tylko właściciele nieruchomości powinni bezwzględnie decydować o swojej własności a nie zarządzający !!!!!!!!!!!**

**Tyle wolności ile własności.**

**Czy lobby spółdzielcze będzie nadal silniejsze niż Sejm RP.**

**Krajowa Rada Spółdzielcza, Związki Rewizyjne Spółdzielni Mieszkaniowych, będą nadal silniejsze niż Sejm RP?**

**Jeżeli w tej kadencji Sejm nie dokona zmian prawa w takim zakresie aby właściciele lokali, współwłaściciele nieruchomości, mieszkańcy, sami decydowali kto ma zarządzać ich nieruchomościami, to przez najbliższe kilkadziesiąt lat nic się nie zmieni.**

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

**Mogą zostać podane tylko inicjały - P.P.**

**Z poważaniem**

**P. P.**

100