

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

## Petycja

### Przedmiot petycji

W interesie publicznym proszę o podjęcie kroków, które doprowadzą do nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 1 ust. 9. Postuluję, aby ustawa jednoznacznie zabroniała pobierania od członków jakichkolwiek opłat związanych z uzyskaniem członkostwa oraz jednoznacznie zabroniała spółdzielniom uzależnienie korzystania z nabytych na mocy ustawy praw członka spółdzielni od wniesienia jakichkolwiek opłat.

### Uzasadnienie

Zgodnie z art. 1 ust. 9. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: Nie stosuje się przepisów ustawy wymienionej w ust. 7 dotyczących udziałów i wpisowego, a także przepisów dotyczących obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3.”

Z powyższego wynika, że członkostwo z mocy prawa wiąże się z brakiem obowiązku składania deklaracji członkowskiej i wnoszenia wpisowego. Jednak powyższe nie zabrania spółdzielniom pobierania innych opłat i spółdzielnie to wykorzystują, godząc w dobre obyczaje. Uważam, że należy temu zapobiec.

Jestem mieszkańcem \_\_\_\_\_ spółdzielni \_\_\_\_\_ Zgodnie ze statusem spółdzielni, członkiem zostaje się na mocy ustawy. Choć zgodnie z przepisami, spółdzielnia nie wymaga wniesienia udziałów i wpisowego, to zgodnie ze statutem spółdzielni, paragraf 7 ust. 1 oraz paragraf 8: członek jest zobowiązany wnieść jednorazową opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną, która wynosi 10% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w dniu uzyskania członkostwa. Opłatę należy wnieść w ciągu 30 dni od dnia uzyskania członkostwa.

Z mocy ustawy nabędę prawa członkowskie (jako osoba dziedzicząca), ale spółdzielnia wykorzystuje "luki" w ustawie, aby nałożyć na członków niejako obowiązkowy jednorazowy "podatek".

Można odnieść wrażenie, że taki punkt w statucie jest obejściem intencji ustawodawcy. Jak sądzę, intencją ustawodawcy było zniesienie opłat, tj. uniezależnienie nabycia praw od opłat.

Dlatego postuluję wniesienie zmian do ustawy, które będą jednoznacznie zabraniały takich praktyk.

Można stworzyć analogię, że obecnie sytuacja wygląda trochę tak, jakby osoba osiągająca pełnoletność musiała wnieść opłatę na działalność społeczną, kulturalną, aby mogła korzystać z pełnej zdolności do czynności prawnych, np. do głosowania, czy do zatrudnienia na umowie o pracę. Brzmi niedorzecznie, jednak analogiczna sytuacja ma miejsce w przypadku nabywania członkostwa w spółdzielni.

Działalność kulturalna spółdzielni nie jest działalnością główną spółdzielni, zatem nabycie praw członkowskich nie ma nic wspólnego z działalnością kulturalną spółdzielni. Co więcej, części mieszkańców, która chce po prostu mieszkać, może w ogóle taka działalność nie obchodzić. Dlaczego zatem spółdzielnia łączy jedno z drugim?

Jest powszechnie stosowanym, że pewne prawa mogą się wiązać z pewnymi opłatami, np. uzyskanie dokumentów urzędowych, o które dana osoba ma prawo się ubiegać, ale chyba zawsze taka opłata jest związana z uzyskaniem czegoś konkretnego, tj. jest np. dokumentów, uprawnień. W przypadku wniesienia opłaty na kulturę nie uzyskuje się niczego konkretnego, tj. praw członka, bo te należą się z mocy ustawy. A o braniu udziału w życiu kulturalnym spółdzielni się nie ubiegam. Nie ma zatem bezpośredniego logicznego powiązania między jednym a drugim.

Zaznaczam, że *„Drużyny prezesa”*, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, członkowie dodatkowo obciążani są comiesięczną opłatą w wysokości 4,5 zł. również na na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Zatem w *„Drużyny prezesa”* mamy do czynienia z podwójną opłatą.

Taka sytuacja ma miejsce nie tylko w spółdzielni *„Drużyny prezesa”*. Jest ona opisywana w mediach, np.:

„Drużyny prezesa” mają w nosie prawo. Cała prawda o spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce - Forsal.pl, fragment: "Nowa opłata: na kulturę"  
<https://forsal.pl/artykuly/1145727,druzyny-prezesa-maja-w-nosie-prawo-cala-prawda-o-spoldzielniach-mieszkaniowych-w-polsce.html>

Co w sytuacji, gdy będę się uchylał od wniesienia takiej opłaty? Czy spółdzielnia może pozbawić mnie praw członka, lub czy wiąże się to z innymi konsekwencjami?

Rozwijając tę myśl, rodzą się pytania: czy spółdzielnia może mi uniemożliwić w jakikolwiek sposób korzystanie z nabytych przeze mnie na mocy ustawy praw, np. poprzez odmowę załatwiania moich spraw, wniosków, poprzez brak odpowiedzi na pisma. Czy może, np. doliczyć opłatę na rzecz działalności społecznej do czynszu, bądź też przeksięgować moje opłaty za czynsz na rzecz tej opłaty (tym samym powodując u mnie niedopłatę)? Czy takie działania będą legalne?

Wiadomo mi, że przedmiotowa opłata jest pobierana na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia. Jednakże nasuwa się pytanie, czy fakt, że opłata jest pobierana na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia uprawnia spółdzielnię do pozbawienia mnie możliwości korzystania z moich praw w sytuacji, gdy ustawa jest nadrzędną formą prawną w stosunku do uchwał "spółdzielczych". Czy takie działania ze strony spółdzielni nie są jawnym pogwałceniem ustawy sejmowej?

Obecnie obowiązująca legislacja nie wyjaśnia jednoznacznie tych kwestii.

Zgodnie z Dz.U. 2023 poz. 438:

"5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi."

Jednak, czy Walne Zgromadzenie może uchwalić dowolną opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną i powiązać ją z nabyciem praw członka spółdzielni? Czy sam fakt, że ustawa nie wymienia wszystkich opłat jakie można wymyślić uprawnia Walne Zgromadzenie do uchwalania powiązania opłaty z nabyciem praw członkowskich?

Art. 23. ust. 2. ww. ustawy stanowi: "Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków niebędącego jej członkiem właściciela lokalu podlegającego przepisom ustawy, w tym także nabywcy prawa odrębnej własności lokalu, spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta, z zastrzeżeniem art. 3."

Zatem, skoro nie może odmówić, to czy może warunkować nabycie praw dodatkowymi opłatami?

Czy jak ja odmówię uiszczenia tej opłaty, spółdzielnia dalej nie będzie mogła mi odmówić i nie będzie mogła ograniczać moich praw?

Inaczej mówiąc, kiedy staję się pełnoprawnym członkiem spółdzielni, tj. dosłownie mogącym korzystać w pełni ze swoich praw, w sytuacji gdy dopełnię formalności wyznaczonych ustawą, czy dopiero, gdy wniosę opłatę na działalność społeczną, oświatową i kulturalną?

<https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/prawo-spoldzielcze-16791012/cz-1-tyt-1-dz-4-roz-1>

Dz.U.2021.648 t.j. Akt obowiązujący  
Wersja od: 1 stycznia 2024 r.

Art. 42. [Nieważność uchwały; powództwo o uchylenie uchwały]  
§ 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

Art. 42. § 3. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

Uważam, że uchwała Walnego Zgromadzenia mnie krzywdzi, gdyż nakłada na mnie opłatę niewynikającą z ustawy oraz obowiązek wspierania działalności kulturalnej spółdzielni, z której nie chcę korzystać, wiążąc go z nabyciem praw członka spółdzielni.

Art. 42. [Nieważność uchwały; powództwo o uchylenie uchwały]  
§ 4. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały.

Jeśli dobrze interpretuję, to zarówno Zarząd jak i Rada Nadzorcza może zakwestionować taką uchwałę, a że tego nie robią, czyni to te osoby współodpowiedzialnymi za taki stan rzeczy.

<https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/prawo-spoldzielcze-16791012/cz-1-tyt-1-dz-4-roz-1>

Rozdział 1 - Walne zgromadzenie - Prawo spółdzielcze.

Art. 42. [Nieważność uchwały; powództwo o uchylenie uchwały]

§ 2. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

W powyższym wypadku problem polega na tym, że uchwała Walnego zgromadzenia nie jest sprzeczna z ustawą, gdyż ta nie zabrania wprowadzania innych opłat. Ustawodawstwo powinno być na tyle jednoznaczne, aby zapobiegać takim sytuacjom.

USTAWA z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze, CZĘŚĆ I, SPÓŁDZIELNIE, TYTUŁ I, PRZEPISY WSPÓLNE

### DZIAŁ III

Członkowie, ich prawa i obowiązki

Art. 16a. [Dziedziczenie udziałów w spółdzielni]

Spadkobierca zmarłego członka spółdzielni dziedziczy udziały, jeżeli jest członkiem spółdzielni lub złożył deklarację przystąpienia do spółdzielni. ...

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków spadkobierców dziedziczących udziały, jeżeli odpowiadają oni wymogom określonym w statucie.

Czy Walne Zgromadzenie ma prawo do uchwalania uchwał nakładających dodatkowe wymogi uzyskania statutu członka nie wymienione w ustawie?

Proszę o podjęcie kroków legislacyjnych mających na celu uściślenie ustawy, lub wydanie stosownego orzecznictwa, aby prawo było jednoznaczne i nie pozwalało na "interpretacje" godzące w dobre obyczaje (Art. 42. § 3.). Z pewnością nie jest dobrym obyczajem nakładanie dodatkowych wymogów do spełnienia, żeby móc korzystać z praw wynikających z ustawy.

P.S.

Informuję, że sprawę przedstawiłem Rzecznikowi Praw Obywatelskich. Moje pisma do RPO i odpowiedź przedstawiam w załączeniu. Odpowiedź RPO jednak nie odnosi się do wszystkich kwestii jakie poruszyłem. Ponadto, rozstrzygnięcia sądowe w jednej sprawie nie rozwiążą problemu wadliwej legislacji, a jak mi wiadomo w polskim prawie nie stosuje się prawa precedensu.

Bardzo proszę o zachowanie anonimowości wyznaczyła mi termin złożenia pisma poświadczającego dziedziczenie, nie podając jednoznacznie podstawy prawnej, co odbieram jako próbę zniechęcenia mnie do aktywności na rzecz mieszkańców, która niestety wiąże się niejednokrotnie z krytyką pracy spółdzielni.

Kiedy otrzymam sądowe poświadczenie dziedziczenia, będę chciał korzystać z praw członkowskich, np. brać udział w głosowaniach, zgłaszać sprawy przedstawicielom Rady Nadzorczej.