



03980200465888  
RPW/11447/2021 P  
2021-05-26



KSS Nasze Mieszkania KRS 0000391940 Al Wilanowska 39/6 02-765 Warszawa, tel. 600 985 077

Warszawa,

**Senat Rzeczypospolitej Polskiej**  
**Komisja Praw Człowieka,**  
**Praworządności i Petycji**

**Petycja**  
**do Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji**

**Petycja dotyczy uchwalenia nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnej z Konstytucją i odpowiadającej standardom państwa demokratycznego ewentualnie nowelizacji obejmującej (obejmujących) zagadnienia spółdzielczości mieszkaniowej**

Niniejsza petycja jest wyrazem naszych wieloletnich doświadczeń, doświadczeń milionów spółdzielców i stowarzyszeń mieszkańców. Jest także wynikiem obserwacji i wieloletniej działalności Pani Lidii Staroń, broniącej praw mieszkańców SM i skutecznie zabiegającej o dobre zmiany w przepisach. Pani Lidia Staroń jest głosem mieszkańców tzw. zasobów spółdzielczych (jak nas cynicznie określają prezesi spółdzielczych molochów).

To dzięki Jej zaangażowaniu spółdzielnia już dzisiaj nie może zarabiać na nas przy uwłaszczeniach, a Trybunał Konstytucyjny zakwestionował szereg przepisów zawartych w ustawach spółdzielczych. Popieramy ją w tych działaniach.

Na podstawie ogromnej ilości próśb o interwencję spływających do Jej biura poselskiego, a potem senatorskiego oraz będącej wynikiem tego rzetelnej wiedzy Pani Senator o problemach toczących niczym rak polską spółdzielczość powstawały kolejne projekty ustaw. Są to projekty regulujące materię spółdzielczości mieszkaniowej całościowo (projekt zawarty w druku sejmowym nr 819 Sejmu VII Kadencji, projekt w druku sejmowym 3494 Sejmu VI Kadencji), jak i projekty dotyczące poszczególnych zagadnień (uregulowanie prawa do gruntów pod budynkami

mieszkalnymi, wybory bezpośrednie władz spółdzielni). To są już gotowe rozwiązania czekające tylko na wdrożenie, „zielone światło” i dobrą wolę ze strony większości parlamentarnej.

**To są rozwiązania, których chcemy zarówno my, jak i miliony spółdzielców.**

Najwyższy czas, aby zacząć działać, żeby przywrócić do stanu normalności rzeczywistość polskich spółdzielni mieszkaniowych.

**Oto nasze postulaty:**

1. Zapewnienie wolnych i demokratycznych wyborów do organów spółdzielni (wybór członków zarządu i rady nadzorczej) oraz praworządnego głosowania uchwał na walnych zgromadzeniach z wprowadzeniem kworum w sprawach dotyczących zbywania nieruchomości. Objęcie spółdzielczych wyborów przepisami z rozdziału XXXI Kodeksu karnego. W spółdzielniach powyżej 500 członków walne zgromadzenia zastąpione wyborami i głosowaniami w trybie ustawy Kodeks wyborczy.

*Obecnie zarządy większości spółdzielczych molochów są praktycznie nieusuwalne mimo wielu nadużyć, a majątek spółdzielców wyjęty spod jakiejkolwiek demokratycznej i skutecznej kontroli.*

2. Udzielanie pełnomocnictw do głosowań tylko w obrębie członków rodziny i tylko w formie notarialnej.

*Dzisiaj pełnomocnictwa można udzielić każdemu, co skrzętnie wykorzystują władze spółdzielni mieszkaniowych, wysyłając – tak jak to się dzieje od lat – na walne swoich pracowników, tym razem w charakterze pełnomocników członków.*

3. Wzmocnienie praw właścicieli do udziału w zarządzaniu na poziomie nieruchomości (egzekwowanie tego prawa) – decyzje finansowe, zatwierdzanie czynności przekraczających tzw. zwykły zarząd w formie uchwał, odrębnie dla każdej rozliczanej nieruchomości, zatwierdzanych większością głosów właścicieli.

*Wiele spółdzielczych molochów bojkotuje wprowadzone w 2017 roku przepisy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie organizuje zebrań na poziomie nieruchomości celem chociażby ustalenia wysokości comiesięcznych opłat (takie prawo już od kilku lat obowiązuje i nie jest przestrzegane!).*

4. Przekształcenie we własność lokatorskich i własnościowych tytułów do lokali wszystkim, którzy spłacili koszty budowy – przeniesienie własności realizowane poprzez założenie księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia ze spółdzielni.

*Dzisiaj za przekształcenie trzeba zapłacić notariuszowi.*

5. Ustawowe uproszczenie procedury podziału nieruchomości wielobudynkowych na nieruchomości jednobudynkowe. Po przekroczeniu progu 20% liczonego udziałami właściciele mogą podjąć uchwałę o podziale nieruchomości.

Przed laty zarządy spółdzielni celowo wydzielały nieruchomości wielobudynkowe przy przenoszeniu własności lokali by utrudnić lub uniemożliwić właścicielom mieszkań ewentualną zmianę zarządcy i oddzielenie się od spółdzielni-molocha poprzez utworzenie wspólnoty mieszkaniowej. Ułatwienie tworzenia nieruchomości jednobudynkowych i dopuszczenie możliwości łatwiejszego wyboru zarządcy polepszy jakość zarządzania w spółdzielniach oraz przyczyni się do obniżenia opłat.

6. Ustawowe uregulowanie stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielczymi tak, aby spółdzielnie mogły otrzymać w uproszczonym trybie własność gruntów z obowiązkiem przeniesienia praw własności do udziałów w gruncie i lokali w tych budynkach na wszystkich uprawnionych.

7. Umożliwienie każdemu uprawnionemu spółdzielcy pełnego wglądu do dokumentacji spółdzielni oraz zaostrenie sankcji za blokowanie dostępu do dokumentów. Blokowanie wglądu powinno być przestępstwem – a nie wykroczeniem – i podlegać regulacjom Kodeksu karnego – a nie przepisom o wykroczeniach.

*Obecne kary są śmiesznie niskie, a sprawy karne za odmowę udostępnienia dokumentu toczą się z udziałem sterowanych przez prezesów szeregowych pracowników, którzy dostają pełnomocnictwa od prezesa do odmowy wydania dokumentów. Efekt – prezesi są bezkarni. Dzisiaj spółdzielcy nie mają dostępu do większości dokumentów księgowych. Innych dokumentów (uchwał, umów, protokołów) też często nie dostają, bo – zdaniem prezesów – mogłoby to naruszać interesy... spółdzielców, a więc ich samych!?*

8. Członkowie spółdzielni z mocy ustawy ze statusem strony i pokrzywdzonego w sprawach karnych dotyczących wyrządzenia szkody w majątku zrzeszonych i mieniu spółdzielni.

*Dzisiaj pokrzywdzone spółdzielnie (czyli członkowie spółdzielni) mogą być reprezentowane tylko przez ich władze – te same władze, których działania i nadużycia są przedmiotem danego postępowania.*

9. Wprowadzenie zapisów o odpowiedzialności karnej i finansowej dla członków zarządów i rad nadzorczych za naruszanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niegospodarność oraz działanie na szkodę zrzeszonych. Osoby skazane za nieprzestrzeganie przepisów nie mogą być zatrudnione w spółdzielni i pełnić w nich żadnych funkcji.

*Dzisiaj prezesi są zatrudnieni na umowach o pracę – ich teoretyczna odpowiedzialność ogranicza się do 3-krotności miesięcznego wynagrodzenia za pracę. Karnie też odpowiadają tylko teoretycznie i jedynie w razie wyrządzenia szkody powyżej 200 tys. zł. Za mniejszą szkodę nikt nie odpowiada. Poza tym przez to, że są praktycznie nieusuwalni, spółdzielnia jako osoba prawna nie ma możliwości działania – prezes działając w imieniu spółdzielni nie pozwie przecież siebie samego jako osoby fizycznej. Nie robi tego także poddana mu rada nadzorcza.*

10. Objęcie spółdzielni powyżej 500 członków Prawem zamówień publicznych.

*Spółdzielnie to często budżet powiatowego miasta – jednak bez jakiegokolwiek nadzoru. Wprowadzenie obowiązku stosowania systemu przetargowego ograniczy proceder ustawiania zakupów oraz korupcję przy realizacji spółdzielczych zamówień.*

11. Badanie rocznych sprawozdań finansowych spółdzielni przez niezależny organ.

*Spółdzielnie mieszkaniowe przez lata były uważane za jednostki gospodarujące mieniem społecznym, podobnie jak samorządy. Tak jak to jest w gminie czy w powiecie mienie spółdzielni nie jest mieniem kilku, kilkunastu czy nawet kilkuset osób, ale często tysięcy ludzi. Budżet też porównywalny do budżetu samorządu. Różnica jest tylko taka, że spółdzielni nikt nie kontroluje.*

12. Powierzenie lustracji spółdzielni organowi będącemu autentyczną reprezentacją spółdzielców – a nie prezesów (zbadanie możliwości przywrócenia kontrolowania spółdzielni przez NIK). Lustracja na wniosek zrzeszonych, likwidacja pseudokontroli organizowanych przez związki rewizyjne skupiające prezesów SM.

*NIK do 1995 roku kontrolował spółdzielczość. Dlaczego to zostało zniesione? Negatywne skutki tej zmiany ponosimy do dziś. Uzasadnienie, że jest to majątek prywatny nie polega na prawdzie. Spółdzielcze molochy powstały przecież w dużej mierze za pieniądze publiczne, chociażby w formie dofinansowania do kosztów budowy mieszkań lokatorskich.*

13. Niewprowadzenie podatku katastralnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

*Apelujemy o wyłączenie spółdzielczości mieszkaniowej z podatku katastralnego. Ewentualne wprowadzenie tej daniny szczególnie silnie zagraża osobom niezamożnym, młodym rodzinom oraz emerytom i rencistom, którzy nie będą w stanie podołać horrendalnym opłatom naliczanym od wartości nieruchomości.*

### **Uzasadnienie**

Jest nas kilka milionów. Mimo zmian ustrojowych i gospodarczych po 1989 roku wciąż egzystujemy w pseudospółdzielczości wyrosłej z PRL.

Postkomunistyczne molochy są spółdzielniami jedynie z nazwy. W rzeczywistości to rodzaj przedsiębiorstw kłastrowych, w których człowiek-spółdzielca stał się przedmiotem eksploatacji a jego mienie obszarem zorganizowanego przemysłowego wyzysku.

W obecnym porządku pozostajemy ludźmi drugiej kategorii, pozbawionymi podstawowych praw przysługujących nam w spółdzielczych zrzeszeniach. Nie mamy realnych możliwości decydowania o zarządzaniu, nie mamy prawa do demokratycznych wyborów, pozbawiono nas skutecznej ochrony przed przestępczością w spółdzielniach.

Wywodzący się z PRL pseudospółdzielczy autorytarny system godzi w nasze fundamentalne dobra. Jest rażącym zaprzeczeniem idei i wartości prawdziwej spółdzielczości rozumianej jako demokratycznie kierowane zrzeszenia działające na rzecz swoich członków.

Dlatego apelujemy o prawdziwą odnowę polskiej spółdzielczości i kompleksową reformę poprzez uchwalenie całkowicie nowej ustawy obejmującej spółdzielczość mieszkaniową.

Dotąd w pełni nie skorzystaliśmy z demokratycznych przemian, jakie dokonały się w Polsce i w dalszym ciągu to prezesi spółdzielni zarządzają naszą własnością wbrew naszej woli.

Apelujemy o zakończenie dyskryminacji, o przyznanie nam – milionom Polaków, mieszkańcom osiedli zarządzanych przez spółdzielnie zniewolonym w postkomunistycznej spółdzielczości – niezwyklej podmiotowości.

Chcemy być wolni. Chcemy realnie decydować o naszym majątku. Chcemy korzystać z praw i ochrony przysługującej każdemu właścicielowi.

Dlatego przyszedł czas na zmiany – na to, aby spółdzielcy byli podmiotami w spółdzielniach, a nie przedmiotami, czy co gorsza, niewolnikami.

Uzdrowienie funkcjonowania polskich spółdzielni polepszy sytuację ekonomiczną milionów rodzin oraz odblokuje długo oczekiwany rozwój taniego budownictwa mieszkaniowego.

Andrzej Cieślikowski

Aleksander Małkiewicz

Wiceprezes Zarządu KSS Nasze Mieszkania

Prezes Zarządu KSS Nasze Mieszkania

Stowarzyszenie Instytut  
Rozwoju Zrównoważonego  
75-632 Koszalin ul. St. Wyspiańskiego 12/1 A  
KRS 0000157049, NIP 6692497384  
REGON 10845586

Krajowe Stowarzyszenie Spółdzielców  
Nasze Mieszkania  
tel. 600 985 077, KRS 0000391940  
Al. Wileńska 39/6, 02-765 Warszawa  
www.kssnaszemieszkania.wordpress.com

Koszaliński Uniwersytet Ludowy  
76-020 Bobolice, Drzewiany 23/1  
KRS 0000795991, NIP 4990679121  
REGON 38397092500000

Rekreacyjno Sportowy Klub  
ul. Wł. Wł. 11a, 75-632 Koszalin  
tel. 669-254-28-31  
REGON 140000000

KRAJOWY ZWIĄZEK  
LOKATORÓW I SPÓŁDZIELCÓW  
ODDZIAŁ TERENOWY  
w Koszalinie

Stowarzyszenie Lokatorów i Spółdzielców  
ul. Wł. Wł. 11a, 75-632 Koszalin

Danuta Janus

Towarzystwo  
ul. Wł. Wł. 11a  
Regon: 3

STOWARZYSZENIE  
ul. Wł. Wł. 11a  
Koszalin  
254-32-04

CZ. ... ZABZDU

Jolanta Starecka

**ZABRZAŃSKIE  
STOWARZYSZENIE MIESZKAŃCÓW**  
z siedzibą w Zabrze

Regon

2-28

PRE ... DU

mgr Alicja Machocka

mgr mż. Tadeusz Obrocki

**STOWARZYSZENIE „KONTRA”**  
Mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej  
SIELEC w Sosnowcu  
41-200 Sosnowiec, ul. Witosa 12  
NIP 6443503571  
KRS 0000459994

**SOSNOWIECKIE STOWARZYSZENIE  
SPRAWIEDLIWOŚCI SPOŁECZNEJ**  
41-200 Sosnowiec, ul. Królewska 2/7  
p. 743667517

**STOWARZYSZENIE SPÓŁDZIELCÓW  
SOLIDARNI**  
10-691 Oliszyn, ul. Sikorskiego 12/26  
tel. 604 957 487  
REGON 385635964 NIP 7393938013