

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"GOCLAW-LOTNISKO"

03-982 Warszawa, ul. Orlego Lotu 6
tel. 22 671-26-38, 671-26-65
(1)



Spółdzielnia Mieszkaniowa
GOCLAW - LOTNISKO

03-982 Warszawa ul. Orlego Lotu 6

Bank: PKO BP SA XV O/Warszawa
nr konta: 67 1020 1156 0000 7102 0006 3560
NIP: 525-001-00-60

tel. (0-22) 671 26 38, 671 26 65
fax (0-22) 671 00 80
e-mail: smgl@smgl.com.pl
<http://www.smgl.com.pl>

Data: 22 kwietnia 2026 r.

Znak: DN-1/RG/1/W/ 572/2026

Szanowny Pan Minister
Tomasz Lewandowski
Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Dotyczy: projektu nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz skutków prawnych nowelizacji dla Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko i jej członków

LIST OTWARTY

Szanowny Panie Ministrze,

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław-Lotnisko w Warszawie, w związku krążącymi informacjami w przestrzeni publicznej, w tym w social mediach, dotyczących Pana spotkania z Członkami naszej Spółdzielni oraz stwierdzeń, które padły w toku tego spotkania, w tym nieuzasadnionego obarczenia odpowiedzialnością organów Spółdzielni za zaistniałą sytuację, w pierwszej kolejności zwracam się z prośbą o niezwłoczne spotkanie przedstawicieli organów Spółdzielni z Panem Ministrem.

Spotkanie to jest konieczne, gdyż projekt nowelizacji, o którym mowa poniżej wywołał lawinę zdarzeń prawnych dla spółdzielni mieszkaniowych w skali całego kraju i konieczne jest niezwłoczne wypracowanie mechanizmów prawnych, nie tylko przywracających członkostwo spółdzielcom, ale także pozwalającym na realne uregulowanie gruntów, na których znajdują się lokale spółdzielców.

Jednocześnie jesteśmy otwarci na wszelkie zalecenia ze strony Ministerstwa, co do działań w obecnym przejściowym stanie prawnym, w zakresie wydawania zaświadczeń o prawach do lokali i członkostwie w Spółdzielni, odnośnie do lokali na gruntach, co do których Spółdzielnia nie przysługuje użytkownikom wieczyste lub prawo własności. Ale także dementujemy informacje o rzekomym zawieszaniu przez Spółdzielnię praw członkowskich, gdyż organy spółdzielni nawet nie posiadają takich kompetencji.

Publicznie głoszony pogląd niektórych osób o „zawieszeniu” członkostwa prawdopodobnie wynika z niezrozumienia sytuacji prawnej bądź chęci uzyskania własnych profitów w tej skomplikowanej sytuacji.

Pragniemy wyjaśnić, iż obecny stan niepewności prawnej, co do członkostwa osób i ich praw do lokali na gruntach co do których Spółdzielnia nie posiada wpisanego do ksiąg wieczystych prawa własności lub prawa użytkowni wieczystego, wynika wyłącznie z działań ustawodawczych, w tym procedowanego przez Państwa projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze z 8 grudnia 2015 roku, autorstwa Ministra Finansów i Gospodarki.

Na stronie 7 uzasadnienia w/w projektu to Państwo jednoznacznie twierdzicie, że: *„W świetle powyższego, mając na celu ochronę praw nabytych, przewiduje się przyznanie członkostwa w spółdzielni z mocy prawa także osobom, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, albo ich następcom prawnym, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n., lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkownika wieczystego gruntu. Z brzmienia proponowanego przepisu wynika, że nie jest istotne, czy zawarto umowę (przydział) skutecznie. Istotny jest sam fakt dokonania stosownej czynności prawnej. Członkami spółdzielni będą mogli być też następcy prawni osób, z którymi spółdzielnia zawierała umowę.*

Podkreślenia wymaga, że ww. osoby zamieszkują w lokalach znajdujących się w budynkach posadowionych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym, gdyż ich budynki w dalszym ciągu zarządzane są przez spółdzielnie, natomiast na skutek wejścia w życie art. 4 noweli z 2017 roku utraciły one członkostwo, a tym samym możliwość uczestniczenia w podejmowaniu uchwał mających wpływ na funkcjonowanie spółdzielni. Z powyższego wynika, że na szczególną ochronę w zakresie posiadania członkostwa w spółdzielni winny zastępować osoby, które zamieszkują w lokalach wchodzących w skład spółdzielczego zasobu mieszkaniowego i zarządzanych na podstawie przepisów u.s.m.. Podkreślenia wymaga, że wskazane osoby pozostają związane ze spółdzielnią „węzłem” majątkowym. Sytuacja prawna tych osób jest zarazem analogiczna do osób, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, ale ich lokale znajdują się na gruntach będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni czy też stanowiących jej własność (takie osoby posiadają członkostwo z mocy prawa, o czym stanowi art. 3 ust. 1 u.s.m.).”

Zatem to Państwo, jako autorzy nowelizacji przesadziliście o tym, że osoby posiadające lokale na w/w gruntach, obecnie nie posiadają członkostwa w spółdzielni, a wręcz ich prawa do lokali nie zostały skutecznie ustanowione. Co z resztą stanowi jedną z kardynalnych podstaw wprowadzenia tej nowelizacji. To też Państwo uznaliście, że wskazane osoby nie mogą uczestniczyć w organach spółdzielni

Tym samym Spółdzielnia nie może udawać, że nie widzi przedmiotowego problemu i wydawać zaświadczeń o prawach do lokali, tym samym narażając się na roszczenia odszkodowawcze członków Spółdzielni, Samorządów czy nabywców lokali. Tak samo spółdzielnie nie mogą przeprowadzać walnych zgromadzeń przy udziale wskazanych wyżej osób, bo ich udział jako obecnie „nie członków” wywołuje nieważność, a wręcz nieistnienie uchwał walnych zgromadzeń. Aby przeprowadzić obecnie walne zgromadzenia, rady nadzorcze spółdzielni winny podjąć uchwały o nowym podziale walnych z pominięciem wszystkich osób na gruntach nieuregulowanych, co oczywiście stanowiłoby pogwałcenie ich konstytucyjnych praw i zaufania do prawa, wypracowane w ponad 30-letniej praktyce.

Dlatego Spółdzielnia zmuszona w/w okolicznościami uznała, iż obecnie najlepszym rozwiązaniem jest wstrzymanie czynności, do czasu wejścia w życie przepisów reagujących ten impas. Oczywiście, jeżeli stanowisko Pana Ministra jest inne, to Spółdzielnia przystąpi do procedowania Walnego Zgromadzenia bez udziału osób na gruntach nieuregulowanych. Przy czym w takim wypadku, proszę o nieprzypasowanie negatywnych konsekwencji prawnych i wizerunkowym organom Spółdzielni.

Co także istotne w odpowiedziach na liczne wezwania mieszkańców, precyzyjnie wskazujemy, iż na tym etapie z uwagi na w/w okoliczności, Spółdzielnia zmuszona jest wydawać zaświadczenia o braku praw do lokali. Natomiast Spółdzielnia nie odmawia wydawania zaświadczeń w ogóle, czy jak to jest fałszywie podnoszone w przestrzeni publicznej – „zawiesza członkostwo”. Spółdzielnia jedynie zgodnie z prawdą informuje, iż obecnie dla przedmiotowych gruntów może wydać zaświadczenia o braku członkostwa i proponuje, aby mieszkańcy wstrzymali się do czasu wejścia w życie nowelizacji, która przywróci ich prawa.

To ustawodawca dokonując wielu nieprzemyślanych zmian w przepisach od 2017 roku doprowadził do tej sytuacji! Nieprzemyślana nowelizacja z 2017 roku, następnie wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 2020 roku, łamiący dotychczasową wykładnię (aczkolwiek o wątpliwej skuteczności prawnej z uwagi na skład orzekający i stanowiska wielu instytucji co do mocy prawnej orzeczeń Trybunału w tamtym okresie), aż w końcu Państwa nowelizacja, która przyłączyła się do wykładni ustawy, podważającej jej rozumienie z ostatnich 30 lat! Dlatego zwracamy się z uprzejmą prośbą, aby nie głosić nieprawdziwych poglądów o odpowiedzialności zarządów spółdzielni mieszkaniowych za zaistniały stan.

Szczególnie, że pomimo upływu ponad 30 lat od upadku PRL, do dziś nie są Państwo w stanie wprowadzić przepisów, które ostatecznie rozwiążą problem lokali na tzw. gruntach nieuregulowanych. Jednocześnie samorządy demolują wypracowane przez 30 lat standardy i żądają zapłaty za bezumownego

korzystanie z gruntów, czym tym bardziej podważają prawa spółdzielni mieszkaniowych do nieruchomości i potwierdzając opisany wyżej impas prawny.

Jesteśmy przekonani, że projektując zmianę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i podejmując czynności na szczeblu samorządowym w zakresie żądania dodatkowych płatności za grunty, zabrakło szerokiej analizy, w tym odnośnie skutków prawnych takich działań.

Zarówno ustawodawcy jak i samorządom całkowicie umknęło, że zgodnie z przepisami powszechnie obowiązującymi w Polsce, budynki stojące na gruntach Skarbu Państwa lub danego samorządu (a nie będące w użytkowaniu wieczystym), stanowią jego własność. Tym samym w przypadku braku możliwości przyznania własności lub użytkowania wieczystego gruntów spółdzielniom, budynki te winny wrócić do ich prawowitego właściciela, czyli Skarbu Państwa lub samorządu. To oczywiście wywoła kolejną lawinę problemów prawnych dla wszystkich stron. Proszę pamiętać, iż w takiej sytuacji spółdzielnie jedynie administrują budynkami, a nie korzystają z gruntów. Co więcej ponoszą one koszty utrzymania terenów i budynków. Szczególnie, że w starych budynkach bilans księgowy jest zazwyczaj ujemny na skutek zaległości mieszkańców w płatnościach. Tym samym spółdzielnie muszą dokładać do utrzymania tych terenów.

Dlatego wydaje się, że samorządy zamykają oczy i prowadzą swoistą dychotomie prawną. Z jednej strony oczekują płatności od spółdzielni za korzystanie z gruntów, podczas gdy to nie spółdzielnia jest korzystającą, a jedynie administratorem, a z drugiej strony nie chcą odebrać „swoich budynków” od spółdzielni i nimi dalej zarządzać, jak również nie chcą ponosić kosztów zarządu przez podmioty zewnętrzne, a przede wszystkim utrzymania tych terenów.

Jednocześnie jedyny obecnie system regulacji prawnej, polegający na tym, że spółdzielnie mają zapłacić 25% wartości nieruchomości, aby uzyskać użytkowanie wieczyste jest całkowicie oderwany od rzeczywistości i możliwości finansowych spółdzielni.

Przed wszystkim znów samorządom i ustawodawcy umyka, że spółdzielnia, to zbiór jej członków, a fundusze spółdzielni, to pieniądze jej członków wpłacone przez nich lub wypracowane poprzez inwestycje spółdzielni. Czyli wszystkie płatności ponoszone są pośrednio przez członków spółdzielni w ramach opłat miesięcznych lub jednorazowych różnego typu. Jednocześnie system prawny skonstruowany jest tak, że opłaty te ponoszą mieszkańcy terenów, stosunkowo do wielkości posiadanych lokali. Same natomiast spółdzielnie nie mogą wydatkować na ten cel środków innych nieruchomości, czy z budżetu wspólnego. Zresztą, gdyby nawet mogły, to kwoty te są tak duże, że ich zapłata mogłaby doprowadzić do niewypłacalności spółdzielni, a tym samym upadłości!

Pragniemy zwrócić uwagę, iż wartość nieruchomości, stanowiąca podstawę wyliczenia opłat, wylicza się abstrakcyjnie jak dla mieszkaniowych nieruchomości niezabudowanych, czyli terenów inwestycyjnych dla deweloperów. W efekcie samorządy żądają zapłaty nawet 30.000.000-40.000.000 zł za ustanowienie praw do gruntów, na których od ponad 30 lat znajdują się budynki. Zatem z założenia płatność taka nawet w ratach nie jest do udźwignięcia przez spółdzielnie i jej członków.

Należy też wskazać, iż w przestrzeżeni publicznej krąży wiele fałszywych informacji, co do możliwości uzyskania „bonifikat” od tych płatności. Polski system prawny nie przewiduje bonifikat od opłat wstępnych za ustanowienie użytkowania wieczystego. Taka swoista „bonifikata” byłaby możliwa jedynie jako zrzeczenie się wierzytelności np. przez Miasto st. Warszawę, co z uwagi na dyscyplinę finansów publicznych jest niemożliwe.

Dlatego też zwracamy się o podjęcie wreszcie działań ustawodawczych, które umożliwią realne nabycie gruntów przez spółdzielnie. Obecnie proponowane działania, oparte o płatności 25% wartości gruntu jako opłatę wstępną, nie przyniosą żadnych efektów, gdyż spółdzielnie nie posiadają takich środków.

Za wzór mogłyby tu służyć procedury z ustawy o przekształceniu użytkowania wieczystego terenów mieszkaniowych we własność i rozłożenia tych opłat np. na 99 lat lub inne procedury znane z lat 90-tych, jak chociażby tzw. opłaty symboliczne. Wręcz należy się zastanowić, czy zarządzanie zabudowanymi nieruchomościami przez spółdzielnie nie powinno prowadzić do nadania im z mocy ustawy, a nawet osobom posiadającym prawa do lokali – prawa własności tych terenów, szczególnie z uwagi na dotychczasowe koszty i wydatki ponoszone przez spółdzielnie i mieszkańców na te tereny. W innym wypadku roszczenia samorządów o opłaty za grunty, spowodują wystąpienie spółdzielni mieszkaniowych z roszczeniami do samorządów o koszty utrzymania tych gruntów, co z kolei wywoła wieloletnie impasy sądowe.

Z poważaniem

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„GOCLAW-LOTNISKO”

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

ZARZĄD

inż. Krzysztof Sieszyński

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Goław - Lotnisko”

Janusz Sienkiewicz

Do wiadomości

Burmistrz Dzielnicy Praga-Południe m. st. Warszawy