



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-III.054.2.2025
Warszawa, 24 marca 2025 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 8051 Pani Poseł Marty Stożek w sprawie funduszu celowego w Prawie spółdzielczym

Szanowny Panie Marszałku,

odpowiadając na interpelację należy zwrócić uwagę na fakt, że przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze¹, dalej u.p.s., regulujące kwestie dotyczące funduszu celowego należą do właściwości Ministra Sprawiedliwości. Zgodnie ze stanowiskiem przedstawionym przez właściwego ministra kwestie poruszone w interpelacji dotyczą problemu nieporozumień wewnętrznych w spółdzielni mieszkaniowej związanych m.in. z zaciąganiem zobowiązań finansowych bez transparentnych kosztorysów dokonanych wydatków, z niepłaceniem czynszu przez część członków spółdzielni ze szkodą dla pozostałych członków, obciążanych w następstwie powyższego partycypowaniem w dodatkowych kosztach. W interpelacji opisane zostały także uwagi członków spółdzielni wobec jej zarządu, czy związane z przebiegiem walnego zebrania członków i podjętymi na nim uchwałami.

Według stanowiska przedstawionego przez Ministra Sprawiedliwości treść interpelacji nie może zmierzać do pozyskania przez członków spółdzielni mieszkaniowej porady prawnej w danej sprawie (w danym stanie faktycznym), a Minister Sprawiedliwości nie jest uprawniony do udzielania takich porad. Minister Sprawiedliwości nie jest także organem właściwym do dokonywania interpretacji przepisów prawa czy tłumaczenia ich w kontekście komentarzy oraz innych stanowisk przedstawicieli doktryny prawa (...).

Warto pamiętać, że zgodnie z art. 1 § 1 u.p.s. spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Podstawową cechą spółdzielni jest jej samorządny charakter. Członkowie spółdzielni – w granicach obowiązującego prawa i w oparciu o zapisy statutu decydują o sprawach mieszczących się we wspólnym interesie, według samodzielnie ustalonych

¹ Dz.U. z 2024 r. poz. 593

zasad statutowych i za pośrednictwem tak określonych i wybranych przez siebie kolegialnych organów spółdzielni. Najwyższym organem spółdzielni jest walne zgromadzenie członków, co jest podstawowym wyrazem zasady samorządności spółdzielni. Wszystkim członkom spółdzielni przysługuje prawo brania udziału w walnym zgromadzeniu, a także prawo jednego głosu. Oznacza to zatem prawo współdecydowania w podejmowaniu najważniejszych decyzji dotyczących spółdzielni. Należy wskazać, że zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał są określone w statucie, o którego treści decydują członkowie spółdzielni, oczywiście przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów. Jak wynika z art. 42 u.p.s., uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

W uzupełnieniu powyższego stanowiska pragnę wskazać, że stosownie do art. 42 § 2 u.p.s. uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna, z kolei stosownie do art. 42 § 3 u.p.s. 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. Każdy członek spółdzielni lub zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały, w tym dotyczącej powołania funduszu celowego w spółdzielni (art. 42 § 4 u.p.s.).

Zgodzić się należy z opinią Pani Poseł, że montaż dźwigu osobowego jest inwestycją kosztowną i niewątpliwie wymaga zapewnienia źródła finansowania takiej modernizacji. Nie sposób przy tym nie dostrzec, że zainstalowanie windy poprawia komfort życia mieszkańców, podwyższa wartość nieruchomości, a także eliminuje bariery architektoniczne dla osób wykluczonych. Coraz częściej więc zarządy wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych szukają rozwiązania problemu mieszkańców borykających się z problemami mobilności w budynkach pozbawionych wind.

Należy przy tym pamiętać, że istnieją programy, dzięki którym możliwe jest uzyskanie dofinansowania takich przedsięwzięć. Głównym źródłem finansowania wsparcia działań zmierzających do budowy/montażu wind osobowych w budynkach wielorodzinnych, zarządzanych m.in. przez spółdzielnie mieszkaniowe, jest Fundusz Dostępności, będący państwowym funduszem celowym utworzonym na podstawie art. 35 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. 2019 poz.1696, z późn. zm.).

Zgodnie z ww. ustawą, minister właściwy do spraw rozwoju regionalnego jest dysponentem tego Funduszu, (Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK) zarządza tymi środkami), udziela nisko oprocentowanych pożyczek z możliwością ich częściowego umorzenia oraz pełni funkcję koordynatora realizacji wsparcia polegającego na udzielaniu pożyczek przez pośredników finansowych. Środki na zasilenie Funduszu w zakresie likwidacji barier architektonicznych są przekazywane do BGK na podstawie corocznego planu finansowego Funduszu Dostępności. W 2025 r. w planie finansowym Funduszu Dostępności na ten cel zaplanowano około 70 mln zł.

Sposób pobierania opłat reguluje art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej. u.s.m.². Nakłada on na użytkowników lokali w spółdzielniach obowiązek ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem lokali i mienia spółdzielni lub w

² Dz. U. z 2024 r. poz. 558

przypadku właścicieli lokali, także partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Statut oraz regulaminy spółdzielni powinny szczegółowo określać sposób podziału (kryteria) kosztów przypadających na właścicieli lokali, których członek nie rozlicza indywidualnie z usługodawcą. W szczególności podstawą rozliczeń może być:

- 1) wielkość powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) liczba osób zamieszkujących w danym lokalu,
- 3) zasada: po równo na każdy lokal,
- 4) wielkość działki należącej do członka (w przypadku domów jednorodzinnych) lub
- 5) jeszcze inne kryteria.

Rozstrzygnięcie należy do spółdzielni i członków uchwalających odpowiednie postanowienia statutu oraz regulaminy i zasady rozliczeń kosztów utrzymania i administrowania nieruchomościami. Zasady te nie mogą krzywdzić członków lub naruszać interesów spółdzielni, a nadto powinny być adekwatne do danego typu kosztów; innymi słowy, powinny odpowiadać zasadom prawidłowego zarządzania³.

W świetle powyższego należy skonstatować, że członkowie spółdzielni uprawnieni są do podejmowania uchwał w sprawie inwestowania w daną nieruchomość. Przepisy u.p.s. umożliwiają członkom spółdzielni możliwość weryfikowania takich uchwał na drodze sądowej. Ocena, czy dana uchwała walnego zgromadzenia narusza interesy danego członka może zostać wiążąco dokonana na drodze postępowania sądowego.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

³ Dziczek Roman, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. VIII

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2024 r. poz. 806) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.

8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.