

## **Podwyżki opłat w spółdzielni mieszkaniowej.**

Stało się, jak co roku. Spółdzielnie rozesłały zawiadomienia o podwyżkach opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Opłaty, to ustawowy obowiązek każdego posiadacza praw do lokalu<sup>1</sup> i jest to również obowiązek zarządu do pilnowania, by ustalone zaliczki wystarczyły do końca roku rozliczeniowego. Zważyć jednak należy, że każda zaliczka podlega rozliczeniu, a w przypadku lokali mieszkalnych ustawa przewiduje, że winno być to wykonane w sposób szczególny. Tak więc, obok obowiązującej księgowości, zarząd musi prowadzić ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości indywidualnie<sup>2</sup>. Zarząd musi, bo wynika to wprost z ustawy i statutu, ale tego nie robi, bo ustawodawca nie przewidział sankcji za tak oczywiste ignorowanie tego przepisu, podobnie jak około 50 innych artykułów. Zarząd zapewnia jednak, że taką ewidencję i rozliczenie prowadzi, lecz jej nie udostępnia członkom z powodów zupełnie nieznanych. Są w spółdzielni organy kontrolne, które badają całą działalność, lecz te, niby uprawnione i bardzo kompetentne organy, przez kilkadziesiąt lat nie zauważyły, że takiej ewidencji i rozliczeń nie ma, a inne dane w sprawozdaniach, najczęściej są niepełne lub nieprawdziwe. Skutkiem tego, wszelkie opłaty posiadaczy praw do lokali, są całkowicie poza jakąkolwiek kontrolą, a są to dziesiątki milionów złotych.

Trzeba tu zauważyć, że organy kontrolne, to lustratorzy, którzy w związkach rewizyjnych formalnie podlegają tym samym prezesom, których spółdzielnie będą kontrolować. Są to również biegli rewidenci, którzy często funkcjonują w tym samym związku. Jest jeszcze rada nadzorcza, która zupełnie nie zna swych obowiązków<sup>3</sup> i tym samym ich nie wykonuje, choć każdy z jej członków, za swój trud, kasuje miesięcznie ponad 3.000 zł. lub więcej. Należy jeszcze wspomnieć, że ważnym organem jest walne zgromadzenie, w którym uczestniczy do 1 % członków spółdzielni i składa się w większości z członków rady, członków rad osiedli i pracowników spółdzielni wraz z ich rodzinami i mocodawcami, czyli wiernymi czcicielami zarządu. Ostatecznie więc, zarząd nie podlega żadnej kontroli i gospodaruje wg własnego widzimisię, czego dowodem jest brak rozliczeń jeszcze wielu innych działalności na kilkadziesiąt milionów złotych i to corocznie.

Wobec braku podstawowych rozliczeń, wykluczone jest przecież ustalenie poprawnej kalkulacji wysokości zaliczek na rok następny, a przedstawione dane są nieprawdziwe, czyli zagrożone odpowiedzialnością karną. Tej jednak zarządy się nie boją, bo praktyka sądowa wykazała, że przez 10 lat, na 4.000 spółdzielni, wydano jeden wyrok z art. 267d P.s.. Po prostu, prokuratorzy nie chcą dotykać spraw spółdzielczych i ze względu na brak wiedzy w tym zakresie, odmawiają wszczęcia śledztwa.

W tej sytuacji zarząd swobodnie szafuje podwyżkami, mimo braku rozliczeń i ogromnych rezerw finansowych, braku obowiązującego uzasadnienia<sup>4</sup> formalnego, jak i braku podstawy prawnej. Posiadacze lokali przyjmują to na wiarę, bo nie potrafią sprawdzić wyliczeń i mają jeszcze tyle pieniędzy, że mogą zapłacić, choćby kosztem wykupu lekarstw. Teoretycznie pozostaje jeszcze minister odpowiedzialny za mieszkalnictwo, który zabawia się tylko nieudolnym naprawianiem błędów swoich poprzedników i bardzo przy tym uważa, by przypadkiem, nie narazić się prezesom.

Tak, czy inaczej, podwyżki wchodzą w życie, choć już z samej, zagmatwanej sprawozdawczości wynika, że winno być odwrotnie. Takie są skutki obojętności i przyzwolenia, by faktyczną władzę w spółdzielni przejęli prezesi.

Leszek Małecki

Bydgoszcz, dnia 01.08.2026r.

---

<sup>1</sup> Art. 4 ust. 1, 2 i 4 u.s.m.

<sup>2</sup> Art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1) i 2) u.s.m.

<sup>3</sup> Art. 46 § 1 P.s.

<sup>4</sup> Art. 4 ust 7 u.s.m.