

Z inicjatywy wolontariuszek – Jadwigi oraz Barbary – powstał pomysł, aby w ramach działań wolontariackich zorganizować wykład z zakresu prawa lokatorsko-spółdzielczego, a także opracować poradnik, który w prosty i przystępny sposób przybliży uczestnikom ich prawa jako lokatorów i członków wspólnot mieszkaniowych czy spółdzielni. Pomysł ten zyskał wsparcie w ramach minigrantu – Wniosek nr 5 – „Wykład z prawa i poradnik dla uczestników Centrum Wolontariatu”, realizowanego w ramach ścieżki „Wsparcie organizacji wolontariatu w NGO – WOW w NGO!”, będącej częścią Korpusu Solidarności – Rządowego Programu Wspierania i Rozwoju Wolontariatu Systematycznego na lata 2018–2030.

Dlaczego taki temat? Dla wielu seniorów znajomość swoich praw to nie tylko kwestia wiedzy – to przede wszystkim bezpieczeństwo, poczucie kontroli nad własnym życiem i możliwość świadomego działania w sprawach mieszkaniowych. Niestety, dostęp do profesjonalnych porad prawnych bywa kosztowny, a wiele osób starszych nie ma możliwości skorzystania z takiej pomocy. Dlatego właśnie powstał ten poradnik – jako wsparcie, źródło rzetelnych informacji i przewodnik po najważniejszych zagadnieniach związanych z prawami lokatorów i członków spółdzielni.

Projekt jest realizowany przez Fundację Wolności i Rozwoju Społecznego (Operatora), w ramach przedsięwzięcia „Centrum Wolontariatu Fundacji Wolności i Rozwoju Społecznego”, wykonywanego na podstawie umowy nr 157/KS/WOW/2023. Działania są współfinansowane przez Narodowy Instytut Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego (NIW-CRSO), w ramach programu „Korpus Solidarności – Program Wspierania i Rozwoju Wolontariatu Długoterminowego na lata 2018–2030”.

Mamy nadzieję, że ten poradnik okaże się pomocny, zrozumiały i inspirujący do dalszego poszukiwania wiedzy oraz dochodzenia swoich praw w codziennym życiu.

Z serdecznymi pozdrowieniami,

Zespół Wolontariuszy oraz Fundacja Wolności i Rozwoju Społecznego

Poradnik Świadomego Lokatora i Spółdzielcy czyli jak znać swoje prawa i z nich korzystać

STRUKTURA PORADNIKA:

Poradnik podzielony jest na rozdziały tematyczne. Każdy z nich:

- rozpocznie się od zwięzłego wprowadzenia,
 - zawierać będzie opis problemu z życia codziennego,
 - omówienie stanu prawnego,
 - interpretację przepisów i praktyczne porady (również „krok po kroku”),
 - przykładowe pisma, wzory wniosków lub scenariusze działań (gdzie uzasadnione),
 - przypisy i podstawy prawne.
-

ROZDZIAŁY:

1. Woda i ciepło – rozliczenia, różnice, podwyżki

- Woda niezbilansowana – z czego wynikają różnice?
- Kiedy i jak można zakwestionować rachunki?
- Jakie mamy prawa w przypadku podwyżek?
- Praktyczne wskazówki – co sprawdzać na fakturach?

2. Eksmisja – kiedy może nas dotknąć i co z tym zrobić

- Kiedy sąd może orzec eksmisję?
- Kto ma prawo do lokalu socjalnego?
- Co daje tzw. „okres ochronny”?
- Czym jest tymczasowe pomieszczenie?
- Jak wygląda eksmisja w praktyce – krok po kroku

3. Immisje sąsiedzkie – co robić, gdy sąsiad nam uprzykrza życie

- Czym są immisje bezpośrednie i pośrednie?
- Głośne psy, wycieczki zapachów z kuchni, podlewanie sąsiada z góry
- Prawa i obowiązki – kiedy i jak działać?
- Jakie mamy środki prawne?

4. Zalenie mieszkania – kto odpowiada, jak dochodzić roszczeń

- Odpowiedzialność sąsiada a spółdzielni – jak to rozróżnić?
- Jak dokumentować szkodę?
- Kiedy i jak korzystać z ubezpieczenia?
- Postępowanie polubowne vs droga sądowa

5. Remonty w budynkach – kto za co odpowiada?

- Co to jest fundusz remontowy i jak działa?
- Czy spółdzielnia może wejść do naszego lokalu?
- Uszkodzenia wynikające z remontów – co przysługuje lokatorowi?
- Zabudowane rury – czy spółdzielnia naprawia płytki?

6. Najem lokalu a prawo – kiedy umowa nas chroni?

- Umowa najmu – co musi zawierać?
- Obowiązki wynajmującego i najemcy

- Wypowiedzenie umowy, kaucja, protokół zdawczo-odbiorczy
- Najem okazjonalny – plusy i minusy

7. TBS – mieszkanie tylko dla spełniających kryteria

- Kiedy TBS może wypowiedzieć umowę?
- Obowiązki informacyjne i dochodowe
- Co grozi za zatajenie nabycia lokalu?

8. Członkostwo w spółdzielni – czy warto?

- Prawa członka – jakie daje uprawnienia?
- Czy wystąpienie z członkostwa obniża koszty?
- Kiedy warto pozostać członkiem?

9. Podwyżki czynszu i opłat – kiedy są legalne, jak się bronić?

- Procedura wprowadzania podwyżek przez spółdzielnię
- Jak zakwestionować podwyżkę?
- Odwołanie wewnątrzspółdzielcze i droga sądowa – kiedy, jak i gdzie?
- Kto ma ciężar dowodu?

10. Kontrola spółdzielni – jak mieszkańcy mogą patrzeć na ręce zarządowi

- Co można sprawdzić i jak?
- Wniosek o dostęp do dokumentów – wzór
- Co zrobić, gdy spółdzielnia nie odpowiada?
- Jak skutecznie złożyć skargę do WSA?

Rozdział 1

Woda i ciepło – rozliczenia, różnice, podwyżki

czyli jak nie dać się zaskoczyć rachunkami

1.1. Woda niezbilansowana – z czego wynikają różnice?

Wielu mieszkańców budynków wielorodzinnych, szczególnie tych zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty, spotkało się z tzw. niedoborem wody. Co to oznacza? To różnica między wskazaniem wodomierza głównego (zainstalowanego na przyłączy budynku), a suma wskazań liczników lokalowych, znajdujących się w mieszkaniach.

Ta różnica bywa zaskoczeniem – skoro każdy z mieszkańców płaci według własnego wodomierza, to dlaczego rozlicza się dodatkowo coś więcej?

Główne przyczyny niedoborów:

1. Nieszczelności instalacji – na przykład ciekące krany, spłuczki, mikroprzecieki. Choć pojedynczo nie są wykrywane przez wodomierze lokalowe, to w skali całego budynku mogą dawać znaczny odczyt na wodomierzu głównym.
2. Zanieczyszczenia w wodzie – piasek, osady i inne zanieczyszczenia mogą powodować niewłaściwe działanie wodomierzy, ich zatykanie lub zaniżanie pomiarów.
3. Pobór wody do celów gospodarczych – np. przez dozorców do mycia klatek schodowych, podlewania trawników czy sprzątania.
4. Nielegalny pobór (kradzież wody) – zdarzają się przypadki podłączenia do instalacji „na dziko”, z pominięciem liczników.

5. Awarie i wymiany instalacji – czasem podczas napraw lub prac remontowych woda „ucieka” z instalacji, ale nie przechodzi przez liczniki lokalowe.
6. Brak odczytu w tym samym czasie – w dużych wspólnotach odczyt nie odbywa się jednocześnie we wszystkich lokalach, co może prowadzić do rozbieżności w bilansie wodnym.

Jak się rozlicza niedobory?

Najczęściej pojawia się dodatkowa pozycja na czynszu:

- „woda gospodarcza”
- „niedobór wody”
- „rozliczenie bilansu budynku”

Opłata ta jest dzielona proporcjonalnie między lokale – najczęściej według ilości osób zameldowanych lub zużycia z liczników lokalowych.

1.2. Co możesz zrobić jako mieszkaniec?

- ✓ Sprawdź dokładność własnego wodomierza – jeśli podejrzewasz, że wskazuje nieprawidłowo, możesz wystąpić o jego legalizację lub wymianę (uwaga: koszt może ponieść lokator, jeśli licznik działa prawidłowo).
- ✓ Pytaj o rozliczenia – masz prawo do wglądu w sposób naliczania niedoboru. Spółdzielnia lub zarządca powinien przedstawić Ci bilans wodny budynku.
- ✓ Zadbaj o stan instalacji – wymiana uszczeltek, kontrola przecieków, szczególnie w spłuczkach WC, może znacząco wpłynąć na bilans.

✓ Zapytaj o sposób odczytu liczników – czy następuje tego samego dnia? Czy system jest zdalny, czy manualny?

1.3. Podwyżki opłat – kiedy są zgodne z prawem?

Zarządca budynku, czy to spółdzielnia, czy wspólnota, może zmieniać wysokość opłat za media, w tym wodę i ciepło. Jednak nie oznacza to pełnej dowolności. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wyraźnie reguluje zasady:

Opłaty dzielimy na:

- Niezależne od spółdzielni – np. opłaty za wodę, gaz, ciepło, które wynikają z faktur dostawców mediów.
- Zależne od spółdzielni – np. wynagrodzenie zarządu, opłaty za sprzątanie, konserwację itp.

Terminy informowania o zmianach:

- Opłaty zależne – minimum 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca.
- Opłaty niezależne – 14 dni przed terminem płatności, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego.

Co możesz zrobić, gdy nie zgadzasz się z podwyżką?

1. Wystąp pisemnie o uzasadnienie podwyżki – zarządca ma obowiązek je udzielić, wskazując zarówno powody, jak i wyliczenia.
2. Sprawdź statut spółdzielni – może przewidywać postępowanie wewnątrzspółdzielcze (odwołanie od decyzji).
3. Rozważ drogę sądową – z powództwem mogą wystąpić:

- o członkowie spółdzielni,
- o właściciele lokali,
- o osoby z tytułem prawnym do lokalu.

👉 W postępowaniu sądowym to spółdzielnia ma obowiązek udowodnienia, że podwyżka była zasadna.

1.4. Czy musisz płacić podwyżkę od razu?

Nie! Do czasu prawomocnego zakończenia sporu w sądzie, mieszkańcy mogą wносить opłaty w dotychczasowej wysokości.

📌 UWAGA: jeśli sąd przyzna rację spółdzielni, będziesz musiał dopłacić różnicę i ponieść ewentualne koszty sądowe.

1.5. Przykład z życia:

Spółdzielnia w mieście X podniosła opłaty za ogrzewanie. Mieszkańcy zostali o tym powiadomieni na piśmie, ale nikt nie rozumiał, skąd taka podwyżka. Grupa lokatorów wystąpiła z pismem o uzasadnienie – spółdzielnia odpisała ogólnikowo, że „koszty wzrosły”. Mieszkańcy złożyli pozew do sądu. W wyniku postępowania sąd uznał, że brak rzetelnego wyliczenia kosztów czyni podwyżkę bezzasadną. Sąd nakazał jej uchylenie.

1.6. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845) – art. 4 ust. 7, 7¹ i 8

- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków
- Kodeks cywilny – zasady odpowiedzialności za szkodę (przy kradzieżach, awariach itp.)

Wzór pisma do spółdzielni o uzasadnienie podwyżki

.....
(miejscowość, data)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

ul.

00-000

Dotyczy: wniosku o pisemne uzasadnienie podwyżki opłat

Na podstawie art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, proszę o pisemne przedstawienie szczegółowego uzasadnienia podwyżki opłat za (np. ogrzewanie), wprowadzonej z dniem

W uzasadnieniu proszę wskazać:

- konkretne przyczyny ekonomiczne zmiany wysokości opłat,
- szczegółowe wyliczenie wzrostu kosztów,
- porównanie z rokiem poprzednim.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Rozdział 2

Eksmisja – kiedy może nas dotknąć i co z tym zrobić

czyli wszystko, co trzeba wiedzieć o utracie lokalu mieszkalnego

2.1. Czym jest eksmisja?

Eksmisja to proces prawny, który polega na przymusowym usunięciu osoby z lokalu mieszkalnego. Najczęściej dotyczy:

- osób zadłużonych z tytułu opłat mieszkaniowych,
- osób zamieszkujących bez tytułu prawnego (np. po śmierci najemcy),
- osób zakłócających porządek domowy,
- sprawców przemocy domowej.

Eksmisję można przeprowadzić tylko na podstawie prawomocnego wyroku sądu. Sam właściciel lub zarządca lokalu nie może przeprowadzić „eksmisji na własną rękę” – byłoby to naruszenie prawa i mogłoby skutkować odpowiedzialnością karną.

2.2. Kiedy sąd może orzec eksmisję?

Sąd może nakazać opróżnienie lokalu, jeżeli:

- najemca nie płaci czynszu i opłat przez co najmniej 3 miesiące (po uprzednim wezwaniu go do zapłaty),
- osoba zamieszkuje lokal bez umowy najmu (np. była konkubina, dorosłe dziecko po ustaniu zgody właściciela),

- lokator zachowuje się w sposób naganny – stosuje przemoc, zakłóca spokój, niszczy mienie,
 - lokal jest zajmowany „dziko”, bez żadnego tytułu prawnego.
-

2.3. Lokal socjalny – komu przysługuje?

W każdym postępowaniu o eksmisję sąd musi rozważyć, czy osobie podlegającej eksmisji przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Kto nie może być pozbawiony lokalu socjalnego?

Sąd nie może odmówić przyznania lokalu socjalnego m.in.:

- kobietom w ciąży,
- osobom małoletnim,
- osobom niepełnosprawnym,
- osobom ubezwłasnowolnionym,
- emerytom i rencistom spełniającym kryteria do świadczeń z pomocy społecznej,
- osobom bezrobotnym,
- osobom spełniającym kryteria określone przez gminę w uchwale.

Kto może nie otrzymać lokalu socjalnego?

Sąd może nie przyznać prawa do lokalu socjalnego, jeżeli:

- eksmisja następuje z powodu rażącego zakłócania porządku,
- lokator stosował przemoc domową,

- osoba zamieszkuje lokal bez tytułu prawnego (np. po dzikim zajęciu pustostanu).

2.4. Okres ochronny – kiedy nie można eksmitować?

Eksmisji nie przeprowadza się od 1 listopada do 31 marca następnego roku, jeżeli:

- osobie eksmitowanej nie wskazano innego lokalu, do którego ma być przekwaterowana.

W tym czasie komornik wstrzymuje wykonanie eksmisji. Wyjątki? Okres ochronny nie obowiązuje, gdy:

- eksmisja dotyczy osoby, która stosowała przemoc,
- sąd nie przyznał prawa do lokalu socjalnego,
- eksmitowany wcześniej nie korzystał z prawa ochrony.

2.5. Tymczasowe pomieszczenie – co to znaczy?

Jeśli eksmitowana osoba:

- nie ma innego lokalu do zamieszkania,
- nie otrzymała lokalu socjalnego ani zamiennego,

to komornik nie może jej „wyrzucić na bruk”, dopóki gmina nie zapewni tzw. tymczasowego pomieszczenia – np. schroniska, noclegowni, hotelu socjalnego.

📌 Maksymalny czas pobytu w takim miejscu to 6 miesięcy.

Po tym czasie, nawet jeśli osoba eksmitowana nadal nie ma gdzie mieszkać, komornik może skierować ją do noclegowni lub schroniska, wskazanego przez gminę.

2.6. Praktyczny przykład:

Pani Maria, emerytka, nie płaciła czynszu przez ponad 7 miesięcy z powodu kłopotów finansowych. Spółdzielnia pozwała ją o eksmisję. W wyroku sąd nakazał opróżnienie lokalu, ale przyznał jej prawo do lokalu socjalnego, ze względu na wiek i status emeryta. Eksmisja została wstrzymana do czasu wskazania lokalu przez gminę. Do tego czasu Pani Maria może legalnie zamieszkiwać lokal, mimo zadłużenia.

2.7. Jak się bronić przed eksmisją?

- ✅ Sprawdź tytuł prawny – czy masz ważną umowę najmu, akt własności, przydział?
- ✅ Zwróć uwagę na powody eksmisji – czy są one prawdziwe, udokumentowane, zgodne z przepisami?
- ✅ Złóż wniosek o przyznanie lokalu socjalnego, jeśli należysz do grupy uprawnionej.

- ✓ Negocjuj ugodę ze spółdzielnią lub właścicielem – np. rozłożenie długu na raty.
 - ✓ W razie wyroku – reaguj na zawiadomienia komornika – możesz wnieść zarzuty lub skargę na jego działania.
-

2.8. Czego NIE wolno właścicielowi?

- ✗ Nie może samodzielnie zmieniać zamków w lokalu
 - ✗ Nie może wyłączyć mediów (woda, prąd)
 - ✗ Nie może siłą usuwać rzeczy lub osób – to przestępstwo z art. 191 §1 Kodeksu karnego
-

2.9. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz.U.2023.725)
- Kodeks postępowania cywilnego – art. 1046 § 4 i następne
- Ustawa o pomocy społecznej – określa kryteria dochodowe do lokalu socjalnego

2.10. Wzór wniosku o lokal socjalny (do sądu)

.....

(miejscowość, data)

Sąd Rejonowy

Wydział Cywilny

ul.

00-000

Sygnatura akt:

WNIOSEK O PRYZNANIE LOKALU SOCJALNEGO

W związku z toczącym się postępowaniem o eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. w, wnoszę o przyznanie mi prawa do lokalu socjalnego.

Uzasadnienie:

Jestem osobą (np. bezrobotną, emerytem, kobietą w ciąży), spełniam przesłanki ustawowe określone w art. 14 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie posiadam innego lokalu, do którego mogłabym się przeprowadzić. Brak przyznania prawa do lokalu socjalnego spowoduje bezdomność.

.....

(podpis)

Rozdział 3

Immisje sąsiedzkie – co robić, gdy sąsiad nam uprzykrza życie

czyli o granicach wolności w czterech ścianach

3.1. Czym są immisje?

Życie w bloku lub w sąsiedztwie innych domów to nie tylko wygoda – to także konieczność współistnienia z innymi ludźmi. Niestety, nie wszyscy sąsiedzi przestrzegają zasad dobrego współżycia. Zdarzają się sytuacje, w których zachowanie jednego mieszkańca utrudnia życie innym – poprzez hałas, zapachy, drgania czy inne formy uciążliwości.

Prawo cywilne przewiduje dla takich sytuacji pojęcie immisji sąsiedzkich. Ujęte zostały one w art. 144 Kodeksu cywilnego, który stanowi:

„Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą z przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.”

3.2. Rodzaje immisji

A. Immisje bezpośrednie – zawsze niedozwolone

To działania zamierzone, polegające na fizycznym wprowadzaniu oddziaływania na cudzą nieruchomość, np.:

- odprowadzanie wody deszczowej na posesję sąsiada,

- montaż rury spustowej kończącej się u sąsiada,
- przeprowadzenie instalacji przez cudzy balkon.

 Immisje bezpośrednie są zawsze niezgodne z prawem, bez względu na ich intensywność czy celowość.

B. Immisje pośrednie – oceniane indywidualnie

To oddziaływania, które nie są bezpośrednie, ale są odczuwalne – fizycznie lub psychicznie. Ich legalność zależy od intensywności, częstotliwości oraz przeciętnej miary dla danego środowiska.

Typowe przykłady:

- uporczywe szczekanie psa,
 - hałaśliwe remonty w weekendy,
 - silne zapachy z kuchni lub dym papierosowy,
 - wibracje od maszyn lub sprzętu,
 - głośna muzyka czy imprezy.
-

3.3. Przypadek Adama i jamnika

Adam jest studentem. Podczas sesji chciał się skupić na nauce. Niestety, jamnik sąsiada z góry wył i szczekał godzinami pod nieobecność właściciela. Adam próbował rozmawiać, dzwonił po straż miejską, ale sąsiad odpowiadał: „cisza nocna obowiązuje od 22.00 do 6.00, a pies szczeka w dzień, więc mam prawo”.

Wbrew pozorom – nie miał prawa. Zakłócanie spokoju, nawet w godzinach dziennych, może być formą immisji i naruszać prawa sąsiadów.

3.4. Kiedy można mówić o naruszeniu prawa?

- Gdy uciążliwość przekracza przeciętną miarę – to pojęcie względne, ale oznacza zakłócenia odbiegające od norm lokalnych.
 - Gdy uciążliwość ma charakter uporczywy – np. hałas codzienny przez wiele godzin.
 - Gdy narusza to dobra osobiste – np. prawo do wypoczynku, prywatności, zdrowia psychicznego.
-

3.5. Jakie przysługują Ci środki prawne?

A. Roszczenie negatoryjne – art. 222 § 2 k.c.

Możesz żądać zaprzestania immisji, jeśli korzystanie z Twojej nieruchomości jest nadmiernie zakłócanie.

B. Ochrona dóbr osobistych – art. 23 i 24 k.c.

Możesz wystąpić z pozwem, gdy immisje:

- naruszają Twoje zdrowie,
- powodują stres, niepokój, rozdrażnienie.

C. Interwencja służb:

- Policji lub Straży Miejskiej – można zgłaszać zakłócenia porządku publicznego, zwłaszcza w nocy.
 - Inspekcji Sanitarnej – w przypadku uciążliwych zapachów lub warunków zagrażających zdrowiu.
 - Administracji budynku – np. spółdzielni lub wspólnoty mieszkaniowej.
-

3.6. Praktyczne wskazówki

- ✓ Dokumentuj problem – nagrania audio/video, notatki, daty i godziny.
 - ✓ Zbierz świadków – inni sąsiedzi mogą poprzeć Twoje stanowisko.
 - ✓ Rozmawiaj, ale asertywnie – zawsze zaczynaj od prób polubownego rozwiązania sporu.
 - ✓ Składaj pisma – do zarządcy budynku, a potem do odpowiednich służb.
 - ✓ Złóż pozew – jeśli problem nie ustępuje.
-

3.7. Co NIE działa?

- ✗ Tolerowanie problemu w nadziei, że „samo się rozwiąże”.
- ✗ Odplącanie pięknym za nadobne (np. głośna muzyka „w rewanżu”).

X Zastraszanie sąsiada lub groźby – możesz wówczas sam odpowiadać karnie.

3.8. Podstawa prawna:

- Kodeks cywilny, art. 144, 222 § 2, 23, 24
- Kodeks wykroczeń, art. 51 § 1 – zakłócanie porządku publicznego
- Prawo ochrony środowiska – w zakresie emisji hałasu i zapachów

3.9. Wzór wezwania do zaprzestania immisji

.....

(miejscowość, data)

Pan/Pani

adres

WEZWANIE DO ZAPRZESTANIA DZIAŁAŃ NARUSZAJĄCYCH PRAWO

Szanowny(a) Pan(i),

w związku z powtarzającym się zakłócaniem korzystania z mojego lokalu przy ul.
....., w szczególności w postaci
(np. uporczywego szczekania psa, głośnej muzyki, uciążliwych zapachów),
wzywam Pana/Panią do natychmiastowego zaprzestania tych działań.

Informuję, że w przypadku dalszego naruszania moich praw, podejmę
odpowiednie kroki prawne – w tym skierowanie sprawy do sądu cywilnego i/lub
zawiadomienie odpowiednich służb.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Rozdział 4

Zalanie mieszkania – kto odpowiada i jak dochodzić odszkodowania

czyli co robić, gdy kapie z sufitu, a sąsiad mówi „to nie moja wina”

4.1. Zalanie – sytuacja, która może spotkać każdego

Zalanie mieszkania to jedna z najczęstszych szkód w budynkach wielorodzinnych. Może nastąpić na skutek:

- awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- pęknięcia rury w pionie,
- zapomnianej kąpieli przez sąsiada z góry,
- przeciekającej pralki lub zmywarki,
- rozszczelnionej słuchawki lub zaworu.

Bez względu na przyczynę – najważniejsze to szybko zareagować, zabezpieczyć mienie, a następnie ustalić kto ponosi odpowiedzialność.

4.2. Kto odpowiada za zalanie?

Zgodnie z art. 415 Kodeksu cywilnego:

„Kto ze swojej winy wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia.”

Ale odpowiedzialność może także spoczywać na:

- właścicielu sąsiedniego mieszkania, jeżeli źródło zalania znajduje się w jego lokalu (np. nieszczelna pralka, kran),
 - spółdzielni lub wspólnocie mieszkaniowej, jeśli zalanie nastąpiło przez element instalacji wspólnej (np. pęknięty pion, nieszczelność na klatce),
 - firmie zewnętrznej, jeśli szkoda wynika z nienależytego wykonania usług (np. remontu).
-

4.3. Przypadek Pana Nowaka

Mieszkanie Pana Nowaka zostało zalane. Podejrzewał sąsiada z góry – Pana Kowalskiego – ale ten twierdził, że winna jest rura w pionie, czyli odpowiedzialna jest spółdzielnia.

Pan Nowak ma rację, że chce to wyjaśnić – tylko prawidłowe ustalenie sprawcy pozwoli skutecznie dochodzić odszkodowania.

4.4. Co robić krok po kroku?

Krok 1: Zabezpiecz szkodę i zbierz dokumentację

- ✓ Zrób zdjęcia zalania – sufitu, ścian, podłogi, mebli.
 - ✓ Zbierz paragony i faktury za zniszczone rzeczy.
 - ✓ Spisz protokół zdarzenia – najlepiej z sąsiadem lub administracją.
-

Krok 2: Ustal winnego

- Jeśli zalanie wynikało z uszkodzonej instalacji w Twoim lokalu – odpowiadasz Ty.
- Jeśli uszkodzenie miało miejsce u sąsiada – odpowiada sąsiad.
- Jeśli winna jest instalacja wspólna – odpowiada spółdzielnia.

 Jeżeli nie da się ustalić winnego „na oko” – skorzystaj z pomocy rzeczoznawcy technicznego lub ubezpieczyciela.

Krok 3: Spróbuj porozumieć się polubownie

☒ Zapytaj, czy sąsiad ma ubezpieczenie OC w życiu prywatnym – wówczas szkoda może zostać zlikwidowana z jego polisy.

☒ Jeśli spółdzielnia uznaje winę – poproś o odszkodowanie lub skierowanie sprawy do ubezpieczyciela spółdzielni.

☒ Zawrzyj pisemne porozumienie w sprawie naprawy szkody, jeśli to możliwe.

Krok 4: Gdy nie ma porozumienia – idź do sądu

W pozwie powinieneś zawrzeć:

- dokładny opis zdarzenia,
- wysokość szkody (udokumentowaną rachunkami, fakturami),
- wskazanie osoby odpowiedzialnej (z imienia, nazwiska lub nazwy spółdzielni).

 Masz na to 3 lata od dnia powzięcia wiedzy o szkodzie (art. 442¹ § 1 k.c.), ale nie później niż 10 lat od jej powstania.

4.5. W jakiej formie następuje naprawienie szkody?

- Odszkodowanie pieniężne – najczęstsze rozwiązanie.
 - Wynajęcie ekipy remontowej – sąsiad/spółdzielnia może zaproponować bezpośrednią naprawę.
-

4.6. A co, jeśli sąsiad nie chce współpracować?

-  Odmawia rozmowy?
-  Nie chce pokazać instalacji?
-  Nie odpowiada na pisma?

Wówczas pozostaje tylko droga sądowa. W takim przypadku:

- Zgromadź całą dokumentację.
 - Załącz dowody (np. korespondencję, protokoły, zdjęcia).
 - Wskaż w pozwie, że próbowałeś ugodowo rozwiązać sprawę.
-

4.7. Kto płaci za rzeczoznawcę?

Jeśli zlecasz rzeczoznawcę na własną rękę, koszty ponosisz Ty – ale możesz dochodzić ich zwrotu w ramach odszkodowania od sprawcy.

4.8. Podstawa prawna:

- Kodeks cywilny, art. 415 – odpowiedzialność za szkodę
- Kodeks cywilny, art. 442¹ – terminy przedawnienia
- Kodeks cywilny, art. 361 i 363 – zakres i forma odszkodowania

4.9. Wzór wezwania do zapłaty odszkodowania

.....

(miejscowość, data)

Pan(i)

ul.

00-000

WEZWANIE DO ZAPŁATY ODSZKODOWANIA ZA ZALANIE

Szanowny(a) Pan(i),

w związku z zalaniem mojego mieszkania przy ul., które miało miejsce w dniu, wzywam do zapłaty kwoty zł (słownie:) tytułem odszkodowania za wyrządzone szkody.

Zalanie spowodowało zniszczenie (np. sufitu, podłogi, mebli). W załączeniu przedstawiam dokumentację fotograficzną oraz rachunki potwierdzające poniesione koszty.

W przypadku braku zapłaty w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wezwania, sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Załączniki:

- zdjęcia zalania,
- faktury i rachunki,
- protokół szkody (jeśli sporządzony)

Rozdział 5

Remonty i uszkodzenia w lokalach – kto za co odpowiada?

czyli jak się nie dać zaskoczyć, gdy spółdzielnia wchodzi z wiertarką

5.1. Remonty w blokach – konieczność, która może boleć

Wymiana rur wodociągowych, modernizacja instalacji elektrycznej, termomodernizacja – to tylko niektóre z prac remontowych prowadzonych przez spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe. Choć są one potrzebne, to niestety często wiążą się z ingerencją w nasze mieszkanie, a nawet jego uszkodzeniem.

Pojawia się wtedy pytanie: kto ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w trakcie remontu?

5.2. Pani Zosia i kafelki

Spółdzielnia mieszkaniowa poinformowała mieszkańców o planowanej wymianie pionów wodnych. W mieszkaniu Pani Zosi rury znajdowały się za estetyczną, drogą zabudową z płytek. Ekipa remontowa musiała je skuć, by dostać się do instalacji. Pani Zosia żądała przywrócenia zabudowy. Spółdzielnia odmówiła.

Kto ma rację?

5.3. Kiedy spółdzielnia może wejść do mieszkania?

Spółdzielnia ma prawo wejścia do lokalu w określonych sytuacjach, na podstawie:

- art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Dotyczy to m.in.:

- przeglądów instalacji,
- usuwania awarii,
- prowadzenia prac remontowych w częściach wspólnych.

 Obowiązkiem lokatora jest umożliwienie dostępu, o ile czynności te są niezbędne i zgodne z prawem.

5.4. Gdzie kończy się wspólnota, a zaczyna lokal?

To istotne pytanie – bo od tego zależy, kto odpowiada za elementy techniczne:

Części wspólne:

- piony wodne, kanalizacyjne,
- główne przewody elektryczne i gazowe,
- dach, klatka, fundamenty.

➡ Za ich remont odpowiada spółdzielnia/wspólnota.

Części prywatne (lokatorskie):

- podejścia od pionu do kranu,
- instalacja elektryczna wewnątrz lokalu,
- armatura łazienkowa, podłogi, tynki.

➔ Za ich stan odpowiada właściciel/najemca lokalu.

5.5. Kto zapłaci za zniszczone kafelki?

Jeśli spółdzielnia prowadzi prace w częściach wspólnych, a do rur prowadzi zabudowa, to decydujące znaczenie ma sposób jej wykonania.

 Jeśli lokator wykonał trwałą zabudowę bez dostępu do rur (np. na stałe przyklejone kafle, bez rewizji), to przyjmuje się, że sam przyjął ryzyko ich zniszczenia.

W praktyce:

- Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie zabudowy, jeśli dostęp do rur był utrudniony z winy lokatora.
 - Gdyby jednak doszło do nadmiernych szkód lub uszkodzenia poza zakresem koniecznym – można żądać naprawienia szkody.
-

5.6. Jak zabezpieczyć się na przyszłość?

 Stosuj rozwiązania umożliwiające demontaż – np. panele lub płytki na zatrzaski.

 Zachowaj dokumentację remontu – faktury, zdjęcia zabudowy.

- ✓ Zapytaj spółdzielnię o planowane prace przed montażem elementów w okolicach instalacji wspólnej.
 - ✓ Zgłaszaj spółdzielni, że utrudniony dostęp do pionu może generować koszty – czasem w takich przypadkach udaje się osiągnąć kompromis.
-

5.7. Kiedy spółdzielnia odpowiada za szkody?

- Gdy zniszczenie powstało w wyniku zaniedbań pracowników lub wykonawcy (np. wybicie dziury w innej ścianie),
- Gdy doszło do zaniechania obowiązku naprawy, co spowodowało np. zalanie,
- Gdy nie poinformowano lokatora o pracach, a on nie miał możliwości zabezpieczenia mieszkania.

Wówczas zastosowanie mają przepisy o odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.) lub o odpowiedzialności kontraktowej, jeśli właściciel ma umowę z zarządcą.

5.8. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U.2018.845, art. 6
 - Kodeks cywilny – art. 415, 471 i nast.
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – Dz.U.2021.1048
-

5.9. Wzór pisma do spółdzielni o zwrot kosztów uszkodzeń

.....

(miejscowość, data)

Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul.

00-000

Dotyczy: wniosku o zwrot kosztów naprawy szkód powstałych podczas prac remontowych

W związku z pracami remontowymi prowadzonymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową w dniu w moim mieszkaniu przy ul., zgłaszam wniosek o zwrot kosztów naprawy szkód powstałych w wyniku działań ekipy remontowej.

Zniszczeniu uległy:

(płytki ścienne, armatura, podłoga – opisać dokładnie)

W załączeniu przesyłam zdjęcia uszkodzeń oraz kosztorys naprawy/fakturę.

Zwracam się z prośbą o pisemne ustosunkowanie się do niniejszego wniosku w terminie 14 dni od daty otrzymania.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Załączniki: zdjęcia, faktura lub kosztorys

Rozdział 6

Najem lokalu a prawo – kiedy umowa Cię chroni, a kiedy nie czyli jak nie stracić dachu nad głową z powodu niewiedzy

6.1. Najem lokalu – czym jest i kto go zawiera?

Najem mieszkania to jedna z najczęstszych form korzystania z lokalu mieszkalnego przez osoby, które nie są jego właścicielami. Polega na tym, że właściciel (wynajmujący) oddaje lokal do używania najemcy, a ten zobowiązuje się płacić czynsz i korzystać z mieszkania zgodnie z umową.

Podstawą prawną jest Kodeks cywilny, a dokładnie art. 659–692.

 Najem może być zawarty:

- na czas oznaczony (np. rok, trzy miesiące),
- na czas nieoznaczony (bez wskazania terminu zakończenia),
- w formie zwykłej lub okazjonalnej (o tym niżej).

6.2. Umowa najmu – co powinna zawierać?

Dobrze skonstruowana umowa najmu to podstawa spokojnego użytkowania mieszkania. Powinna zawierać:

- ✓ Dane stron: imię, nazwisko, adres, PESEL, nr dowodu
- ✓ Oznaczenie lokalu: adres, powierzchnia, liczba pomieszczeń

- ✓ Wysokość czynszu i termin płatności
 - ✓ Kaucję – jeśli jest wymagana
 - ✓ Czas trwania najmu
 - ✓ Obowiązki najemcy i wynajmującego
 - ✓ Zasady wypowiedzenia umowy
 - ✓ Informacje o opłatach (czynsz administracyjny, media)
 - ✓ Protokół zdawczo-odbiorczy (opis stanu technicznego lokalu)
-

6.3. Kaucja – co warto wiedzieć?

Kaucja to zabezpieczenie interesów właściciela mieszkania – np. na wypadek zniszczeń, zadłużenia lub braku opłat.

📌 Maksymalna wysokość kaucji: równowartość 12-krotności czynszu (art. 6 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów).

✓ Kaucja musi być zwrócona w ciągu 1 miesiąca od opuszczenia lokalu, po potrąceniu ewentualnych należności.

6.4. Wypowiedzenie umowy – kto, kiedy i jak?

A. Umowa na czas nieoznaczony:

- najemca może wypowiedzieć w terminie ustawowym (zazwyczaj 3 miesiące),
- wynajmujący – tylko z ważnych powodów (np. zaległości, rażące naruszenia, zniszczenia).

B. Umowa na czas oznaczony:

- co do zasady nie można wypowiedzieć przed terminem, chyba że zapisano to w umowie (tzw. klauzula wypowiedzenia).

📌 Wynajmujący nie może wypowiedzieć umowy bez powodu i z dnia na dzień – chroni Cię ustawa o ochronie praw lokatorów.

6.5. Najem okazjonalny – co to jest?

To szczególna forma najmu, którą mogą zawierać tylko osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmu.

📌 Wymaga:

- notarialnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji,
- wskazania innego lokalu, do którego najemca może się przeprowadzić,
- zgłoszenia umowy do urzędu skarbowego.

Zalety dla właściciela:

- łatwiejsze dochodzenie roszczeń,
- szybsza eksmisja po wygaśnięciu umowy.

Dla najemcy: mniejsza ochrona prawna – warto rozważyć dokładnie podpisanie takiej umowy.

6.6. Co może, a czego nie może właściciel?

✓ Może:

- kontrolować lokal po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
- żądać opłat zgodnych z umową,
- żądać kaucji w ustawowym limicie.

✗ Nie może:

- wejść do lokalu bez zgody najemcy (chyba że w sytuacji awaryjnej),
 - samowolnie rozwiązać umowy,
 - wyrzucić najemcy z mieszkania bez wyroku sądowego.
-

6.7. A co, jeśli nie ma pisemnej umowy?

Nawet ustna umowa najmu jest ważna, ale bardzo trudno wówczas:

- udowodnić wysokość czynszu,
- ustalić okres wypowiedzenia,
- egzekwować warunki.

 Dlatego zawsze warto sporządzić umowę pisemną – dla obu stron to gwarancja i dowód.

6.8. Praktyczne wskazówki dla najemcy

- ✓ Zrób zdjęcia mieszkania przed wprowadzeniem się – dołącz do protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - ✓ Zawsze płać czynsz przelewem – zostaje ślad.
 - ✓ Zachowuj rachunki, umowę i korespondencję z właścicielem.
 - ✓ Unikaj „umów dżentelmeńskich” – przy problemach zostajesz bez zabezpieczenia.
-

6.9. Podstawa prawna:

- Kodeks cywilny – art. 659–692
 - Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów – Dz.U.2023.725
 - Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny
-

6.10. Wzór wypowiedzenia najmu przez najemcę

.....

(miejscowość, data)

Pan(i)

ul.

00-000

Wypowiedzenie umowy najmu

Na podstawie § umowy najmu z dnia wypowiadam umowę najmu
lokalu mieszkalnego położonego przy ul. z zachowaniem ...
(np. jednomiesięcznego) okresu wypowiedzenia, który rozpoczyna bieg z dniem
.....

Proszę o kontakt w celu ustalenia terminu zwrotu lokalu i rozliczenia kaucji.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Rozdział 7

Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) – obowiązki najemców i ryzyko utraty mieszkania, czyli co musisz wiedzieć, jeśli mieszkasz w lokalu z TBS-u

7.1. Czym jest TBS?

Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS) to spółki utworzone w celu zapewnienia mieszkań osobom, których dochody są zbyt wysokie, by otrzymać lokal komunalny, ale zbyt niskie, by kupić mieszkanie na wolnym rynku lub wziąć kredyt hipoteczny.

TBS-y budują mieszkania z publicznym wsparciem (np. z Krajowego Zasobu Nieruchomości, dawnego BGK), ale najemcy nie uzyskują prawa własności – mają jedynie umowę najmu.

7.2. Kto może wynająć mieszkanie od TBS?

Aby zamieszkać w TBS, trzeba spełnić dwa kluczowe warunki:

1. Brak tytułu prawnego do innego lokalu w tej samej miejscowości.
2. Dochody nieprzekraczające określonych progów, ustalanych na podstawie wielokrotności przeciętnego wynagrodzenia.

 TBS-y regularnie weryfikują dochody najemców i ich sytuację mieszkaniową.

7.3. Przypadek Pani Małgorzaty

Pani Małgorzata wynajmowała mieszkanie od TBS w swojej miejscowości. W międzyczasie odziedziczyła lokal po matce, ale nie poinformowała o tym spółki. TBS dowiedziało się o tym z urzędu i rozwiązało umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Choć może się to wydawać zaskakujące, działanie TBS było zgodne z prawem.

7.4. Obowiązki najemcy lokalu TBS

1. Informowanie o zmianie sytuacji mieszkaniowej

 Jeżeli nabędziesz tytuł prawny do innego lokalu w tej samej miejscowości, masz obowiązek zgłosić to TBS-owi.

W przeciwnym razie:

- TBS może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym (czyli bez zachowania terminu wypowiedzenia),
 - możesz utracić prawo do mieszkania niemal z dnia na dzień.
-

2. Składanie deklaracji dochodowej

Co 2 lata, do dnia 31 maja, najemca musi złożyć deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim.

Brak deklaracji = ryzyko wypowiedzenia umowy.

 Jeśli deklaracja okaże się nieprawdziwa, TBS również ma prawo do rozwiązania umowy najmu natychmiastowo.

7.5. Wypowiedzenie umowy przez TBS – kiedy i jak?

Zgodnie z art. 30 ust. 5 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, TBS może wypowiedzieć umowę, jeżeli:

- ✓ najemca nabędzie tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
 - ✓ nie złoży deklaracji o dochodach w terminie,
 - ✓ poda w deklaracji dane niezgodne z prawdą,
 - ✓ wykorzystuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem,
 - ✓ użytkuje lokal w sposób uciążliwy dla sąsiadów.
-

7.6. Czy można wykupić mieszkanie z TBS?

 Zasadniczo – nie.

Lokal TBS nie staje się własnością najemcy. Nie podlega też przekształceniu we własność, tak jak lokale komunalne.

Wyjątek: niektóre TBS-y (jeśli są gminne lub przekształcone) mogą zdecydować się na sprzedaż lokali – ale to rzadkość i zależy od uchwał rady gminy.

7.7. Co zrobić w razie sporu z TBS?

- ✓ Złóż pisemne odwołanie – do zarządu TBS lub organu nadzorczego (np. burmistrza lub prezydenta miasta, jeśli TBS jest komunalny).
 - ✓ Skorzystaj z mediacji – jeśli TBS wyrazi zgodę.
 - ✓ Idź do sądu – sprawy o eksmisję, wypowiedzenie umowy, zaległości czynszowe można rozstrzygać przed sądem cywilnym.
-

7.8. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – Dz.U.2018.1020
 - Art. 30 ust. 3 i ust. 5 pkt 1–4
 - Kodeks cywilny – przepisy ogólne o najmie (art. 659–692)
-

7.9. Wzór oświadczenia o posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu

.....

(miejscowość, data)

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „.....”

ul.

00-000

OŚWIADCZENIE

Niniejszym informuję, że z dniem uzyskałem(am) tytuł prawny do lokalu mieszkalnego położonego w (adres), w wyniku (np. dziedziczenia, zakupu, darowizny).

Zgodnie z art. 30 ust. 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, oświadczam powyższe z pełną świadomością obowiązku informacyjnego wobec TBS.

.....

(podpis)

Rozdział 8

Członkostwo w spółdzielni – czy warto być członkiem?

czyli co zyskujesz (lub tracisz), rezygnując z członkostwa

8.1. Spółdzielnia mieszkaniowa – nie tylko administrator

Spółdzielnia mieszkaniowa to nie tylko zarządca budynku i wystawca comiesięcznych opłat. To również organizacja członkowska, działająca na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawa spółdzielczego.

Osoba posiadająca lokal może, ale nie musi być członkiem spółdzielni. Członkostwo to prawo, nie obowiązek – jednak rezygnacja z niego pociąga za sobą pewne skutki.

8.2. Przypadek Pana Kowalskiego

Pan Kowalski zrezygnował z członkostwa w swojej spółdzielni, twierdząc, że zmniejszy to jego opłaty, a i tak będzie mógł chodzić na zebrania i głosować. To popularny mit. Choć członkostwo nie jest obowiązkowe, to daje konkretne prawa, których brak może zaskoczyć.

8.3. Kto może być członkiem spółdzielni?

- właściciel mieszkania w zasobach spółdzielni,
- osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- najemca lokalu (w ograniczonych przypadkach).

 Członkostwo powstaje z chwilą złożenia deklaracji członkowskiej i przyjęcia przez zarząd spółdzielni.

8.4. Co daje członkostwo?

- ☒ Prawo do udziału w walnym zgromadzeniu – możesz głosować, wybierać zarząd, komisje, wpływać na decyzje spółdzielni.
 - ☒ Prawo do składania wniosków, skarg i postulatów – jako członek masz szerszy dostęp do informacji i większe możliwości działania.
 - ☒ Prawo do zaskarżania uchwał – tylko członek może skarżyć uchwały walnego zgromadzenia.
 - ☒ Prawo do kandydowania do organów spółdzielni – np. rady nadzorczej.
-

8.5. Co się dzieje po rezygnacji z członkostwa?

Po wystąpieniu ze spółdzielni:

- ☒ Tracisz prawo głosu na walnych zgromadzeniach.
- ☒ Nie możesz zaskarżać uchwał jako członek.
- ☒ Nie masz wpływu na wybór zarządu.
- ☒ Nie możesz domagać się zwołania zebrania.

 Nadal musisz ponosić opłaty związane z eksploatacją, utrzymaniem nieruchomości wspólnej i remontami.

8.6. Czy rezygnacja z członkostwa obniży czynsz?

Nie.

Członkostwo nie wpływa na wysokość opłat za lokal, bo:

- zarówno członkowie, jak i nieczłonkowie ponoszą koszty związane z użytkowaniem mieszkania i części wspólnych,
- jedynie niektóre opłaty społeczne (np. na cele kulturalne) mogą dotyczyć wyłącznie członków, ale są one symboliczne i rzadkie.

 Rezygnacja z członkostwa nie obniża opłat za ciepło, wodę, fundusz remontowy, sprzątanie itp.

8.7. Kiedy warto rozważyć rezygnację?

- Jeśli spółdzielnia pobiera wysokie opłaty na działalność społeczną, a Ty z niej nie korzystasz.
- Jeśli nie interesuje Cię udział w życiu wspólnoty.
- Gdy nie masz zaufania do organów spółdzielni i nie chcesz być z nią formalnie związany.

Ale pamiętaj – brak członkostwa = brak wpływu.

8.8. Czy można później ponownie zostać członkiem?

Tak – wystarczy złożyć ponowną deklarację członkowską i zostać przyjętym przez zarząd.

8.9. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U.2018.845, art. 4 ust. 5
 - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze – Dz.U.2018.1285, art. 22 i następne
-

8.10. Wzór wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni

.....

(miejscowość, data)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

ul.

00-000

Dotyczy: wypowiedzenia członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej

Na podstawie art. 22 § 2 Prawa spółdzielczego, niniejszym składam rezygnację z członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej „.....” ze skutkiem natychmiastowym.

Proszę o pisemne potwierdzenie wykreślenia mnie z rejestru członków spółdzielni.

.....

(podpis)

Załącznik: kopia dokumentu tożsamości

Rozdział 9

Podwyżki czynszu i opłat – jak się bronić, gdy rachunki rosną szybciej niż inflacja, czyli co zrobić, gdy spółdzielnia przesadza z kosztami

9.1. Czym są opłaty mieszkaniowe?

Każdy właściciel lub najemca mieszkania w zasobach spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej co miesiąc wnosi tzw. opłaty eksploatacyjne, które obejmują m.in.:

- fundusz remontowy,
- koszty ogrzewania i wody,
- utrzymanie czystości,
- zarządzanie nieruchomością,
- konserwację wind, domofonów itp.

Zasadniczo opłaty te mają pokrywać rzeczywiste koszty funkcjonowania budynku, ale w praktyce mogą budzić kontrowersje, zwłaszcza gdy są niespodziewanie podwyższane.

9.2. Jakie opłaty mogą być podwyższane?

Podwyżki mogą dotyczyć zarówno:

- opłat zależnych od spółdzielni (np. wynagrodzenia zarządu, sprzątanie, ochrona),
- jak i opłat niezależnych (np. koszty ciepła, wody, śmieci – wynikające z faktur od zewnętrznych dostawców).

Różnią się jednak zasadami wprowadzania oraz obowiązkami informacyjnymi.

9.3. Obowiązki spółdzielni przy podwyżkach

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

 Opłaty zależne od spółdzielni:

Spółdzielnia musi poinformować o ich zmianie z 3-miesięcznym wyprzedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

 Opłaty niezależne od spółdzielni (np. ceny energii, ciepła, wody):

Informacja o zmianie musi być przekazana co najmniej 14 dni przed terminem płatności, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego.

9.4. Co musi zawierać informacja o podwyżce?

Spółdzielnia ma obowiązek podać:

- ☒ wysokość nowej stawki,
- ☒ datę jej wprowadzenia,
- ☒ uzasadnienie zmiany – czyli wskazanie przyczyn (np. wyższa stawka ciepła od dostawcy),
- ☒ podstawę prawną.

 Nie wystarczy napisać: „wzrost kosztów” – uzasadnienie musi być konkretne i poparte wyliczeniami.

9.5. Co możesz zrobić, jeśli się nie zgadzasz?

Krok 1: Poproś o pisemne uzasadnienie

Wystąp do spółdzielni z pismem, w którym zażadasz szczegółowego rozliczenia i wskazania podstawy zwiększenia opłat. To Twoje prawo.

Krok 2: Skorzystaj z procedury odwoławczej

Jeśli statut spółdzielni przewiduje wewnętrzne odwołania (np. do rady nadzorczej) – skorzystaj z tej ścieżki.

Krok 3: Złóż pozew do sądu

Możesz dochodzić uznania podwyżki za niezasadną.

 Powództwo mogą wnieść:

- członkowie spółdzielni,
- właściciele lokali (także niebędący członkami),
- osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

9.6. Kto musi udowodnić zasadność podwyżki?

 Spółdzielnia – zgodnie z ogólną zasadą procesu cywilnego (art. 6 k.c.):

„Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.”

To oznacza, że spółdzielnia musi przedstawić:

- kalkulacje,
 - faktury,
 - kosztorysy,
 - dokumenty potwierdzające, że wzrost opłat był konieczny.
-

9.7. Czy muszę płacić podwyżkę do czasu rozstrzygnięcia sprawy?

Nie.

 Do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sporu sądowego, mieszkańcy mogą wносить opłaty w dotychczasowej wysokości.

 Jeśli jednak przegrasz w sądzie, musisz:

- dopłacić różnicę,
 - pokryć ewentualne koszty zastępstwa procesowego spółdzielni.
-

9.8. Praktyczny przykład:

Spółdzielnia w mieście X wprowadziła podwyżkę opłat za ogrzewanie z 7 zł do 11 zł za m². Mieszkańcy złożyli pozew, żądając przedstawienia kalkulacji. Spółdzielnia nie była w stanie wykazać faktycznego wzrostu kosztów dostawcy. Sąd uznał podwyżkę za bezzasadną.

9.9. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U.2018.845, art. 4 ust. 7, 7¹ i 8
 - Kodeks cywilny, art. 6
-

9.10. Wzór pisma z żądaniem uzasadnienia podwyżki

.....

(miejscowość, data)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

ul.

00-000

Dotyczy: wniosku o uzasadnienie podwyżki opłat

Na podstawie art. 4 ust. 7¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych proszę o pisemne przedstawienie szczegółowego uzasadnienia wprowadzenia podwyżki opłat z dniem, w szczególności opłat za (np. ogrzewanie, wodę).

Proszę o wskazanie:

- przyczyn ekonomicznych wzrostu kosztów,
- wyliczenia kosztów jednostkowych,
- źródła wzrostu cen (np. faktura dostawcy, nowa umowa).

W przypadku braku odpowiedzi w terminie 14 dni podejmę dalsze działania prawne.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Rozdział 10

Kontrola spółdzielni i jej wydatków

czyli jak mieszkańcy mogą patrzeć zarządowi na ręce

10.1. Spółdzielnia to nie twierdza – masz prawo wiedzieć

Członkowie i właściciele lokali w spółdzielniach mieszkaniowych mają prawo do informacji. To nie przywilej, ale ustawowy obowiązek przejrzystości działalności spółdzielni, wynikający m.in. z:

- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy o dostępie do informacji publicznej,
- orzecznictwa sądowego i konstytucyjnych zasad jawności działania podmiotów gospodarujących mieniem publicznym.

10.2. Przypadek Pana Jana

Pan Jan, członek spółdzielni, zauważył, że koszt remontu jednej z klatek schodowych wyniósł niemal 200 000 zł. Zastanawiał się, czy umowa nie została zawarta na niekorzystnych warunkach, lub czy nie doszło do zмовy. Chciał zajrzeć do faktury i umowy – spółdzielnia niechętnie udostępniła dokumenty.

Czy miał prawo? Tak. I to bardzo konkretne.

10.3. Jakie dokumenty możesz sprawdzić?

Masz prawo wnioskować o:

- ✓ faktury i rachunki za wykonane usługi,
 - ✓ umowy zawarte z wykonawcami,
 - ✓ protokoły z posiedzeń zarządu,
 - ✓ kosztorysy planowanych remontów,
 - ✓ sprawozdania finansowe, bilanse i uchwały,
 - ✓ listy wykonawców i oferty z przetargów.
-

10.4. Kto może złożyć wniosek?

- członek spółdzielni – ma dostęp do informacji z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- każdy obywatel, jeśli spółdzielnia gospodaruje mieniem publicznym – na podstawie ustawy o dostępie do informacji publicznej (szczególnie przy dotacjach, funduszach remontowych, inwestycjach z dofinansowaniem).

📌 W praktyce oznacza to, że również właściciel lokalu niebędący członkiem może żądać udostępnienia informacji – powołując się na przepisy ogólne lub orzeczenia sądów administracyjnych.

10.5. W jakiej formie możesz złożyć wniosek?

- ✓ pisemnie – listem lub osobiście,
- ✓ mailowo – jeśli spółdzielnia akceptuje taką formę,

✓ elektronicznie przez ePUAP – w przypadku żądań opartych na ustawie o informacji publicznej.

Wniosek nie musi zawierać uzasadnienia – wystarczy, że wskażesz, jakich informacji żądasz.

10.6. Termin odpowiedzi

Spółdzielnia ma obowiązek udostępnić żadaną informację:

📌 bez zbędnej zwłoki, nie później niż w terminie 14 dni od dnia złożenia wniosku.

Jeśli nie może tego zrobić w terminie (np. z powodu dużej liczby dokumentów), musi:

- poinformować Cię o przyczynie opóźnienia,
 - wskazać nowy termin – maksymalnie 2 miesiące od dnia złożenia wniosku.
-

10.7. Czy spółdzielnia może odmówić?

Tylko w wyjątkowych sytuacjach – np. gdy:

- żądane informacje dotyczą prywatnych danych osób trzecich,
- umowy zawierają klauzule poufności (ale i one nie zawsze są skuteczne).

📌 W pozostałych przypadkach odmowa jest bezprawna i można się od niej odwołać.

10.8. Co zrobić, jeśli spółdzielnia milczy?

Jeśli spółdzielnia nie odpowiada, możesz:

✓ Złożyć skargę na bezczynność do wojewódzkiego sądu administracyjnego (WSA) – bez potrzeby składania zażalenia czy wezwania do usunięcia naruszenia prawa.

✓ Skargę składa się za pośrednictwem spółdzielni – ma ona obowiązek przekazać ją do WSA wraz z dokumentacją sprawy.

📌 Sąd może nałożyć grzywnę na spółdzielnię za utrudnianie dostępu do informacji.

10.9. Czy za dostęp do informacji trzeba płacić?

Co do zasady – nie.

Jedynie jeśli:

- wskazałeś sposób udostępnienia, który generuje dodatkowe koszty (np. kserokopie, skany w dużym formacie),
- dokumenty trzeba przekształcić lub przefiltrować,

spółdzielnia może pobrać opłatę odpowiadającą kosztom przetworzenia informacji.

10.10. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej – Dz.U.2016.1764, art. 2, 13, 15
 - Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego – Dz.U.2017.1257, art. 37
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U.2018.845, art. 8
-

10.11. Wzór wniosku o udostępnienie informacji

.....

(miejscowość, data)

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

ul.

00-000

Dotyczy: wniosku o udostępnienie informacji

Na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 2 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej, wnoszę o udostępnienie następujących informacji:

1. Kopii umowy zawartej z wykonawcą remontu klatki schodowej w budynku przy ul.
2. Kopii faktur wystawionych za wykonane prace w okresie od do
3. Kalkulacji kosztów remontu oraz ewentualnych protokołów odbioru technicznego.

Proszę o udostępnienie ww. informacji:

- ☐ drogą mailową na adres:
- ☐ w formie papierowej do odbioru osobistego
- ☐ w formie skanów na nośniku elektronicznym

W przypadku konieczności pokrycia kosztów udostępnienia informacji, proszę o wcześniejsze oszacowanie wysokości opłaty.

Z poważaniem,

.....

(podpis)

Podsumowanie

Twoje prawa pod dachem – co warto zapamiętać

Niniejszy poradnik powstał jako praktyczne kompendium wiedzy prawnej, zrodzone z realnych potrzeb mieszkańców, właścicieli i najemców lokali w spółdzielniach oraz zasobach mieszkaniowych. Jego celem było przekazanie zrozumiałych, konkretnych i możliwych do wykorzystania informacji, które pomagają poruszać się w zawiłościach codziennego życia mieszkaniowego.

W trakcie lektury:

- ✓ Dowiedziłeś się, skąd biorą się różnice we wskazaniach wodomierzy i dlaczego czasem płacisz za wodę, której nie zużyłeś.
- ✓ Poznałeś zasady eksmisji i dowiedziłeś się, kto i kiedy może liczyć na lokal socjalny lub tymczasowy.
- ✓ Zrozumiałeś, czym są immisje sąsiedzkie i jak bronić się przed hałaśliwym psem lub duszącym zapachem z sąsiedniej kuchni.
- ✓ Nauczyłeś się, jak ustalić odpowiedzialność za zalanie mieszkania i jak skutecznie dochodzić odszkodowania.
- ✓ Przeanalizowaliśmy sytuacje związane z remontami prowadzonymi przez spółdzielnię – kiedy ponosisz koszty, a kiedy możesz żądać naprawienia szkód.
- ✓ Omówiliśmy wady i zalety członkostwa w spółdzielni – w kontekście kosztów, głosu w decyzjach i wpływu na zarządzanie nieruchomością.

- ✓ Dowiedziawsz się, jak działa najem lokalu – zwykły i okazjonalny – oraz na co uważać przy podpisywaniu umowy.
- ✓ Przyjrzelismy się lokalom TBS – ich szczególnym zasadom, deklaracjom dochodowym i rygorom związanym z posiadaniem innego lokalu.
- ✓ Nauczyłeś się, jak kwestionować podwyżki czynszu i co może, a czego nie może spółdzielnia.
- ✓ I wreszcie – poznałeś swoje prawa do kontroli wydatków spółdzielni, w tym dostępu do umów, faktur i rozliczeń.

Ten poradnik to efekt pracy wolontariuszy, którzy w ramach projektu dofinansowanego w minigrantach Fundacji Wolności i Rozwoju Społecznego postanowili przekuć teorię w działanie i dotrzeć do tych, którym nikt wcześniej nie tłumaczył prawa po ludzku.

Mamy nadzieję, że te treści pomogą Ci odzyskać kontrolę nad sprawami mieszkaniowymi – nie tylko na sali sądowej, ale przede wszystkim przy stole w kuchni, gdy otwierasz kolejny rachunek, czytasz pismo z zarządu albo po raz trzeci słyszysz wycie sąsiedniego psa.

Pamiętaj – znajomość prawa nie czyni cudów, ale czyni różnicę.

 *Poradnik jest materiałem edukacyjnym i nie zastępuje porady prawnej w konkretnej sprawie. W razie wątpliwości warto skonsultować się z profesjonalnym pełnomocnikiem prawnym.*