

Finansowania kosztów modernizacji ze środków funduszu zasobowego.

1. W wielu spółdzielniach finansowanie kosztów prac modernizacyjnych dokonało się w drodze tzw. rzekomej pożyczki ze środków z przekształceń tytułów do lokali ujawnianych do 2001r w pozycji funduszu zasobowego.

Jako podstawę uprawniającą zarząd do przeznaczenia środków ujawnionych na funduszu zasobowym na finansowanie kosztów prac modernizacyjnych, zarządy wskazują zazwyczaj uchwały Rad Nadzorczych decydujące o *zasileniu funduszu remontowego pożyczką środków funduszu zasobowego*.

1. Wbrew stanowisku zarządu utrzymującemu, że otrzymał zezwolenie na dysponowanie środkami funduszu zasobowego, uchwały powyższe nie rodzą skutków prawnych, jako czynności prawne dokonane przez organ nieposiadający kompetencji do ich podjęcia.

Uchwała SN z dnia 9 sierpnia 1993r, sygn. III CZP 75/93 (OSNCAP 1994, Nr 2, poz. 33):

Kierowanie działalnością spółdzielni, reprezentowanie jej na zewnątrz, podejmowanie decyzji niezastrzeżonej w ustawie lub statucie innym organom oraz składanie oświadczeń woli za spółdzielnię należy do zarządu. Jest to zasada obowiązująca wszystkich, i to zarówno w stosunkach zewnętrznych jak i wewnętrznych.

Kompetencje zarządu spółdzielni określa art. 48 Prawa spółdzielczego, stanowiąc:

§ 1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§ 2. Podejmowanie decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu

Art. 46. §1. Prawa spółdzielczego stanowiąc o uprawnieniach RN, nie stanowi o przysługującym RN uprawnieniu do dysponowania środkami funduszu zasobowego.

Wyłączne kompetencje do dysponowania środkami funduszu zasobowego należą do najwyższego organu spółdzielni, zgodnie z art. 38 §1. ust. 4 Prawa spółdzielczego, który stanowi, że do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (opodatkowanego zysku) lub w sprawie sposobu pokrycia strat bilansowych spółdzielni.

Ponieważ jest to jedyna możliwość dysponowania środkami funduszu zasobowego, także przez walne zgromadzenie, nawet walne nie może podjąć uchwały o innym przeznaczeniu środków tego funduszu niż określone ustawami - jedynym przeznaczeniem funduszu zasobowego jest pełnienie roli gwaranta dla wierzycieli.

Fundusz zasobowy, na mocy art. 78. §1. pkt. 2. Prawa spółdzielczego tworzony jest w spółdzielni mieszkaniowej wyłącznie z wpłat wpisowego i z części nadwyżki bilansowej. Nie istnieje obecnie akt prawny, który pozwalałby na tworzenie funduszu zasobowego w spółdzielni mieszkaniowej z innych składników majątkowych, co potwierdza załącznik nr 1 do ustawy o rachunkowości, przedstawiający obowiązujący wzór przedstawiania zmian tegoż funduszu.

„4. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu

4.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego

a) zwiększenie (z tytułu)

- emisji akcji powyżej wartości nominalnej
- z podziału zysku (ustawowo)
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)

b) zmniejszenie (z tytułu)

- pokrycia straty

4.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu ...”.

Powyższy wzór, zgodny z dyspozycjami art. 78 Prawa spółdzielczego, obowiązuje zarówno zarząd spółdzielni mieszkaniowej przy sporządzaniu sprawozdania finansowego, jak i biegłego rewidenta przy wydawaniu opinii o badanym sprawozdaniu – art. 36 ustawy o rachunkowości stanowi o obowiązku ujmowanie funduszy według zasad określonych przepisami prawa.

Uchwałę w sprawie pokrycia straty lub w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wraz z ewentualnym przeznaczeniem jej na zasilenie funduszu zasobowego, może podjąć jedynie walne zgromadzenie i to wyłącznie po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok rozliczeniowy.

Członkowie zarządów i RN spółdzielni samowolnie dysponując środkami funduszu zasobowego i przeznaczając je na finansowanie prac modernizacyjnych, dopuszczają się przekroczenia uprawnień, co stanowi rażące naruszenie m.in. Prawa spółdzielczego i k.c., co czyni ich decyzje nieważnymi w świetle prawa oraz co czyni osoby te odpowiedzialnymi prawnie i materialnie za skutki decyzji podjętych z przekroczeniem uprawnień.

2. Rady Nadzorcze podjętymi uchwałami decydują o przekazaniu kilkumilionowych kwot z funduszu zasobowego na modernizację budynków w formie tzw. pożyczki wewnętrznej.

Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych w art. 1. ust. 1. pkt. 1 stanowi, że *umowy pożyczki podlegają podatkowi od czynności cywilnoprawnych.*

W rozdziale 2. art. 3. ust 1. pkt 1. tej ustawy stanowi, że:

„obowiązek podatkowy powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej.”

Przekazanie w formie pożyczki kilkumilionowej kwoty wymagałoby sporządzenia umowy pożyczki, odprowadzenia od niej podatku, określenia terminu i kwoty zwrotu wraz z oprocentowaniem, a także wskazania, kto komu udziela tejże pożyczki.

Praktyka wskazuje, że po podjęciu przez RN w/w uchwał, umowy pożyczki nie zostają sporządzone. Uchwały RN stają się (bez względu na inne powody ich wadliwości) w tej sytuacji bezprzedmiotowe. Brak umowy pożyczki przesądza o niemożności zakwalifikowania całej operacji jako pożyczki. A brak pożyczki skutkuje brakiem obowiązku zwracania jakichkolwiek kwot.

SN w wyroku z dnia 4 sierpnia 1992r, sygn. I CRN 113/92 (OSN z 1993r, z.5, poz. 86) w sprawie rozpatrywanej na skutek wniesienia rewizji nadzwyczajnej przez Ministra Sprawiedliwości orzekł, że uchwała organu spółdzielni sprzeczna z prawem spółdzielczym jest nieważna i nie podlega wykonaniu, mimo nie zaskarżenia jej w trybie określonym przepisami Prawa spółdzielczego.

3. Praktyka potwierdza, że w większości spółdzielni mieszkaniowych środki uzyskiwane z tzw. przekształceń tytułów do lokali, ujawniane były przez zarządy z pominięciem przychodów (rachunek zysków i strat) bezpośrednio na funduszu zasobowym. Było to ewidentne fałszowanie operacji księgowych i dokumentów finansowych.

Art. 12 ust. 4 pkt. 4 i pkt. 11 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych stanowi, że w spółdzielniach mieszkaniowych do przychodów nie zalicza się tylko wpłat na fundusz udziałowy oraz wniesionych wpisowych. Oznacza, iż wszystkie inne wartości pieniężne, jakie otrzymuje spółdzielnia stanowią jej przychody: art. 12 ust.1 pkt.1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – *„przychodami są otrzymane pieniądze, wartości pieniężne..”*

Pomimo jednoznacznego nakazu art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości:

W księgach rachunkowych jednostki należy ująć wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty”.

członkowie zarządów nie wykazywali pobranych od członków wielomilionowych kwot jako przychody spółdzielni. Kwoty uzyskane z tytułu przekształceń tytułów do lokali i wykazane w przychodach spółdzielni, wpływałyby na wynik roku. W przypadku powstania nadwyżki przychodów nad kosztami danego roku, zgodnie z art. 208 §4 Prawa spółdzielczego (dziś art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zwiększałyby przychody roku następnego obniżając ogółowi członków opłaty za lokale.

Ukrywanie poza przychodami spółdzielni uzyskanych środków z przekształceń tytułów do lokali, jako przestępstwo księgowe jest zagrożone karą art. 77 i 78 ustawy o rachunkowości do 2 lat pozbawienia wolności zarówno dla członków zarządu jak i biegłych rewidentów opiniujących te operacje jako zgodne z ustawami. Zgodnie z art. 303.. k.k.:

§1. „Kto wyrządza szkodę majątkową osobie fizycznej, prawnej albo jednostce organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, przez nieprowadzenie dokumentacji

działalności gospodarczej albo prowadzenie jej w sposób nierzetelny lub niezgodny z prawdą, w szczególności niszcząc, usuwając, ukrywając, przerabiając lub podrabiając dokumenty dotyczące tej działalności, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

§ 2. Jeżeli sprawca przestępstwa określonego w § 1 wyrządza znaczną szkodę majątkową, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

Sporządzanie kolejnych sprawozdań finansowych spółdzielni zgodnie z ustawami wykluczało możliwość wykazywania środków z przekształceń tytułów do lokali w pozycji funduszu zasobowego, co z kolei wykluczało podejmowanie przez rady nadzorcze uchwał o przeznaczeniu nieistniejących tam zasobów finansowych na modernizację.

Rada Nadzorcza będąc organem kontrolnym, jako pierwsza powinna była sprzeciwić się tworzeniu funduszu zasobowego w spółdzielni niezgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego. Członkowie RN głosujący za w/w uchwałami a więc akceptujący przestępstwa księgowe zarządu, na równi z zarządem ponoszą odpowiedzialność materialną i prawną za skutki podejmowanych przez siebie decyzji.

4. Z racji tego, że fundusze w spółdzielni mogą być tworzone wyłącznie zgodnie z ustawami, niemożliwym było przeznaczenie przez RN środków funduszu zasobowego na zasilenie funduszu remontowego. Prawo spółdzielcze przed 2001r stanowiło, że spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z bezpośrednich wpłat członków (odpis). Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 6, (w 2001r) 46 i obecnie 46¹ stanowi, że funduszu remontowy spółdzielnia tworzy z odpisów od członków oraz z bieżąco pozyskiwanych środków z przekształceń tytułów do lokali.

Żadna ustawa jednak nie stanowi, że fundusz remontowy może być tworzony poprzez zasilenie go środkami funduszy własnych spółdzielni mieszkaniowej. RN dopuszczają się rażącego naruszenia prawa podejmując przedmiotową uchwałę.

5. Środkami funduszu remontowego mogły być finansowanie wyłącznie prace posiadające charakter remontu, czyli polegające na odtworzeniu stanu pierwotnego budynku. Przeznaczenie przez RN środków finansowych na zasilenie funduszu remontowego w celu finansowania prac modernizacyjnych posiadających status budowy, jest rażącym naruszeniem prawa i skutkuje dalszym fałszowaniem operacji i dokumentów księgowych spółdzielni.
6. Biegli rewidenci badający kolejne sprawozdania finansowe spółdzielni mieszkaniowej są zobowiązani do wydania opinii o sporządzeniu tychże sprawozdań zgodnie lub niezgodnie z ustawą o rachunkowości i z innymi przepisami prawa obowiązującymi spółdzielnię.

Pierwsze pytanie, jakie powinni stawiać biegli rewidenci badający sprawozdania finansowe spółdzielni, to pytanie o źródło pochodzenia pieniędzy przeznaczanych na fundusz remontowy czy (niemożliwy do tworzenia w spółdzielni mieszkaniowej jako fundusz celowy) fundusz termomodernizacyjny, tj. w jaki sposób spółdzielnia mieszkaniowa rozliczająca się z członkami po kosztach i której działalność nie jest nastawiona na osiąganie zysku, uzyskała kilka, kilkanaście czy kilkadziesiąt mln zł wolnych środków finansowych?

Miejsce ujawnienia wielomilionowych środków w poz. funduszu zasobowego spółdzielni mieszkaniowej wskazuje każdemu biegłemu rewidentowi, iż zgodnie z art. 78 Prawa spółdzielczego są to środki wpływające do spółdzielni jako wpisowe oraz stanowią nadwyżkę bilansową uzyskaną po odprowadzeniu podatku od dużo wyższego zysku (wysokość podatków przed 2001 dochodziła do kilkudziesięciu %) osiągniętego przez spółdzielnię w minionych latach.

Biegły rewident posiada w takiej sytuacji obowiązek sprawdzenia, czy spółdzielnia uzyskała kiedykolwiek wielomilionowy zysk, od którego odprowadziła podatek osiągając w ten sposób wielomilionową nadwyżkę bilansową – bez dokonania tego sprawdzenia biegły nie jest w stanie uznać ujawnianego stanu funduszu zasobowego danej spółdzielni.

Biegły rewident nie odnalazłby uchwały Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału nadwyżki bilansowej i nie uzyskałby potwierdzenia odprowadzania przez spółdzielnię w minionych latach podatku od wielomilionowych kwot uzyskanych jako zysk spółdzielni, niepodlegający zasileniu przychodów roku kolejnego.

Po sprawdzeniu rachunku wyników z lat minionych biegły uzyskałby potwierdzenie, że spółdzielnia nigdy nie wykazała uzyskania jako przychody wielomilionowych kwot z tytułu

przekształceń tytułów do lokali, co wykluczałoby powstanie wysokiej nadwyżki przychodów nad kosztami, umożliwiającej powstawanie wielomilionowej nadwyżki bilansowej.

Biegły rewident uzyskałby pewność, że badane przez niego sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania z lat wcześniejszych spółdzielni są sporządzone rażąco sprzecznie z ustawami.

Obowiązkiem biegłych rewidentów jest ustalenie, jakie środki zostały przeznaczone i wydane na modernizację budynków – czy środki zasilające fundusz zgodnie z nakazem ustawodawcy, czy w sposób nimi sprzeczny. Biegli opiniujący pozytywnie proceder sprzeniewierzenia na modernizację czy remonty środków funduszu zasobowego, wykazanych na nim w drodze fałszowania księgowości spółdzielni, poświadczają nieprawdę (art. 271 k.k.). Powinni być zgłaszani zarówno do Krajowego Rzecznika Dyscyplinarnego KIBR jak i do prokuratury.

7. Zarządy spółdzielni wykazują rzekomo pożyczone członkom i wydane na modernizację kilkumilionowe kwoty zapłaconych już kosztów prac w poz. aktywów bilansu w rozliczeniach międzyokresowych krótko lub długoterminowych.

⇒ Kwoty te przeznaczone uchwałami RN na celowy fundusz remontowy nie zostają przez zarząd zaksięgowane na funduszu remontowym, co oznacza że uchwały RN w ogóle nie zostały wykonane. Wobec nie wykonania uchwał w zakresie przeznaczenia ich na fundusz remontowy, źródłem finansowania prac modernizacyjnych są nadal środki funduszu zasobowego:

kasa x mln zł

fundusz zasobowy x mln zł

Sfinansowanie kosztów modernizacji budynków ujawnionych (fałszywie) przez spółdzielnię jako jej własnych środków trwałych oznaczałoby, że część tych budynków o wartości równej kosztom prac modernizacji, przeznaczona jest na pokrycie strat bilansowych spółdzielni – fałszowanie księgowości doprowadziło do absurdu.

⇒ Przeprowadzenie modernizacji budynków członków o wartości x zł ujawnianych (fałszywie) przez zarząd jako własne środki trwałe spółdzielni, wymaga powiększenie ich wartości o koszty dokonanej modernizacji (x zł), zgodnie z art. 31. ust. 1 ustawy o rachunkowości, który stanowi:

„Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji (...)

Po wykonaniu modernizacji i zapłaceniu należności wykonawcom, zarząd posiadałby obowiązek powiększenia wartości ewidencjonowanych budynków o wartość poniesionych nakładów na modernizację (x zł) – nadal źródłem finansowania prac byłby fundusz zasobowy:

środki trwałe: wartość budynków + x mln zł

fundusz zasobowy: inne środki + x mln zł

Zarządy jednak zamiast podniesienia wartości środków trwałych ujawniają poniesione nakłady w pozycji rozliczeń międzyokresowych, co prowadzi do kolejnego wniosku - zarząd corocznie potwierdza (oświadczenie potwierdzone podpisami każdego z członków zarządu na dokumentach finansowych), że modernizacja nie została dokonana (nie podniesiona wartość budynków), a więc nie zostały wydatkowane na nią żadne środki lokowane na funduszu zasobowym (stan funduszu zasobowego cały czas pozostaje bez zmian).

⇒ Zarząd domaga się od członków spółdzielni zwrotu rzekomo pożyczonych członkom x mln zł.

1. Brak umowy pożyczki wyklucza istnienie jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nieistniejącej pożyczki,
2. Roszczenie wobec członków o dokonanie zwrotu x mln zł musiałoby być ujawnione w aktywach bilansu, w poz. należności przypisanych konkretnym członkom zobowiązanym do spłaty tej kwoty. W bilansach spółdzielni nie zostają ujawnione żadne należności obciążające członków z tytułu zadysponowania kwotą x mln zł – zarząd potwierdza w corocznych sprawozdaniach finansowych, że członkowie nie są spółdzielni winni żadnej kwoty z w/w tytułu.
3. Zarząd nie podnosząc wartości zmodernizowanych budynków, w kolejnych bilansach corocznie potwierdza, że nie została dokonana modernizacja budynków. Brak wykazania w bilansie faktu dokonania modernizacji, wyklucza także możliwość istnienia roszczeń o pokrycie jej kosztów wobec kogokolwiek.

⇒ Wykazanie powiększenia wartości modernizowanych budynków o x mln zł w aktywach spółdzielni, wykluczałoby ujawnianie kwoty x mln zł w pozycji rozliczeń międzyokresowych. Wykazanie powiększenia wartości budynków i jednocześnie ujawnianie rzekomego długu po stronie aktywów prowadziłoby do niemożności zamknięcia bilansu:

Środki trwałe: wartość budynków + x mln zł fundusz zasobowy: inne środki + x mln zł

Rozliczenia międzyokresowe x mln zł

po stronie aktywów **2 razy „x” mln zł**

po stronie pasywów **1 raz „x” mln zł**

Przeprowadzenie modernizacji o wartości x mln zł, wyklucza możliwość istnienia rozliczeń międzyokresowych o wartości x mln zł.

Spółdzielcy nie są winni spółdzielni żadnych kwot:

- członkowie zarządu i RN samowolnie zdecydowali o przeznaczeniu pieniędzy, których być nie mogło na funduszu zasobowym
- zarząd nie pożyczał członkom żadnych kwot, więc nie są oni zobowiązani do ich zwrotu
- zarząd oświadcza, że koszty prac modernizacyjnych o wartości x mln zł zostały pokryte w latach wcześniejszych – skoro zostały pokryte, to nie istnieje już żadne zobowiązanie wobec jakiegokolwiek podmiotu, które mogłoby być podstawą do obciążenia członków obowiązkiem jego finansowania,
- zarząd corocznie oświadcza w sporządzanych sprawozdaniach finansowych, że modernizacja budynków o wartości x mln zł nie została dokonana – nie istnieje w związku z tym dokumentacja potwierdzająca, że zasadne są roszczenia o finansowanie kosztów nieujawnionej modernizacji,
- spółdzielnia nie jest właścicielem budynków członków, więc zarząd nie ma prawa do ich modernizowania, bez zawarcia umów z członkami o finansowanie kosztów budowy

Każda operacja księgowa, każda czynność i oświadczenie zarządu spółdzielni związane z dysponowaniem środkami funduszu zasobowego na modernizację jest jedynie przestępstwem poświadczania nieprawdy, zbiorem niedorzecznych notorycznych sprzeczności wzajemnie się wykluczających i niemieszczących się w granicach jakiegokolwiek prawa.