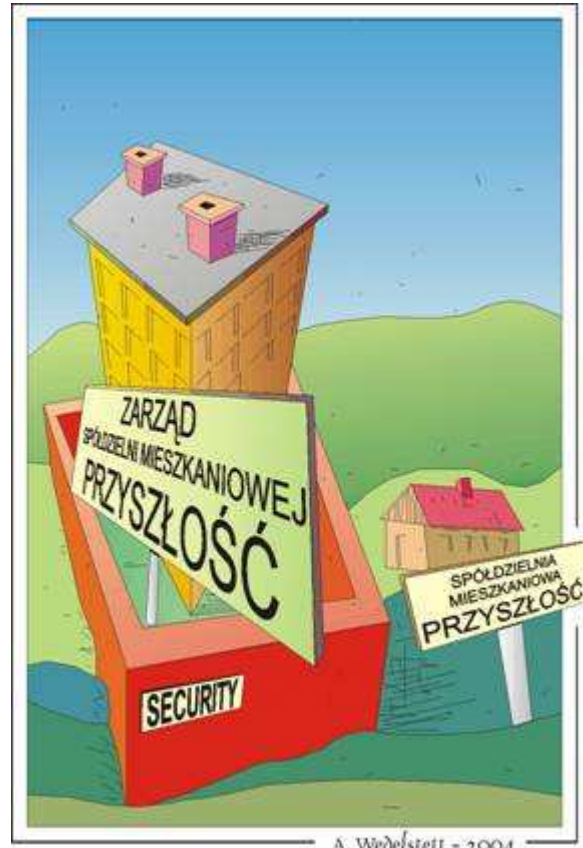


# GDZIE W POLSCE SOCJALIZM MA SIĘ DOBRZE...

## SYNEKURY CZYLI PRL-BIS

Tzw. polski socjalizm charakteryzował się m. in. nieracjonalnością wypróżniania kasy społecznej. Obowiązująca dzisiaj jurysdykcja spółdzielcza, wprowadzie nowelizowana w minionych latach nowego ustroju (?) nie tylko, jak dawniej nadal ubezwłasnowolnia spółdzielców, ale więcej, odgradza ich dodatkowymi zaporami względnego znaczeniowo prawa, drzewiej niebyłego, od możliwości nadzoru pracodawców nad swoimi pracownikami... Mam tu na myśli m. in. ustawę o ochronie tzw. danych osobowych, mniej dbającą o interesy szarych ludzi, znakomicie zaś wystarczającą o dobra np. członków zarządów spółdzielczych, czy rad nadzorczych.

Statuty spółdzielni mieszkaniowych, oparte na stosownej ustawie, w dziale praw członków zrzeszenia jasno określają dopuszczalność wglądu właścicieli spółdzielni do finansowych sprawozdań rocznych i bilansu, także do uchwał Zebrań Przedstawicieli, Rady Nadzorczej, Zebrań Grup Członkowskich. Również zarząd spółdzielni jest zobowiązany do udzielenia wszelkich interesujących członka informacji dot. działalności bieżącej zrzeszenia oraz jego zamierzeń.



## Alternatywa, a może Alternatywy?...

Z wiadomości, jakie dochodzą z wielu spółdzielni mieszkaniowych, z rejonów Polski, uparczywie się powtarza temat możliwości, a raczej niemożliwości dostępu właścicieli takich zrzeszeń (potocznie i nieprecyzyjnie zwanych członkami spółdzielni) do dokumentów finansowych. Mimo, że odnośna ustawa dopuszcza na taką lustrację.

Współwłaściciel spółdzielni mieszkaniowej, współzatrudniający stosowną administrację, szykując się na kolejne zebranie grupy członkowskiej powinien posiadać wystarczającą informację i wiedzę dot. infrastruktury technicznej swojego osiedla, jego stanu finansowego na dzisiaj i związanego z najbliższą przyszłością, też spraw ogólnoporządkowych itd., itp. - potrzebne jako rzeczowe argumenty najczęściej kontra ogólnikowym i mętłym merytorycznie sprawozdaniom zarządu. Zwłaszcza mieszkańiec starego osiedla, wzniesionego np. w latach sześćdziesiątych z betonu (konstrukcja) i żużlobetonu (najgorsze technologicznie wypełnienia elementów konstrukcyjnych), o ścianach nieocieplonych, o zdewastowanych chemicznie i biologicznie murach, m. in. niedogrzewaniem w sezonie zimowym. Zwłaszcza osiedla wymagającego wszelkich modernizacji. Także termo-, łącznie z wymianą instalacji CO, wymianą dźwigów osobowych (podczas pracy kilkudziesięcioletnich silników w blokach występują niedozwolone prawem budowlanym i sanitarnym drgania ich budowlanych elementów konstrukcyjnych, a nad głowami lokatorów przewalają się niedopuszczalne ilości decybeli - w połączeniu z drganiami stropów i ścian przykre zwłaszcza w godzinach nocnych), także dot. wymiany instalacji elektrycznej wewnętrznej, opartej na zamierzczłej technologii przewodów aluminiowych...

W typowym osiedlu (jest takich osiedli spółdzielczych bez liku w Polsce), składającym się - w kilkunastu najczęściej blokach - z około tysiąca pięciuset, dwóch tysięcy mieszkań może mocno zastanawiać ilość etatów administracyjnych, zatrudnianych przez zarząd pod nadzorem... jak sama nazwa wskazuje rady nadzorczej. Nad podaną wyżej ilością mieszkań tzw. opiekę sprawuje co najmniej... dwadzieścia etatów. W 2005 roku, w 2006!... kiedy już parę lat wcześniej bardziej finansowo i legislacyjnie zainteresowani właściciele takich zrzeszeń mieszkaniowych przy współudziale m. in. doradców podatkowych poszli po rozum do głowy. Wypra-

cowali dopuszczalne maksimum limitu zatrudnionych przez siebie nadzorców ich majątku: spółdzielnia grupująca od tysiąca do dwóch tysięcy mieszkań wymaga zatrudnienia najczęściej zaledwie czterech osób na pełnych etatach - zarząd składający się z dwóch osób: zarządca spółdzielni i jego zastępca ds. finansowych oraz dwie osoby koordynujące bieżące, wynikające z eksploatacji zasobów wszelkie ich naprawy i modernizacje.

Najlepszym dowodem zaradności są tutaj firmy deweloperskie, prowadzące bardzo rozległe nieraz budowy, często w odległych od siebie miejscowościach, czy dzielnicach i we wstępnych okresach ich zasiedlania również administrujące zasobami mieszkalnymi. Przy prowadzeniu bardzo dużych inwestycji zatrudniają trzy, cztery osoby... Ale deweloper wydaje własny pieniądź lub jest w jego mierze związany treścią zawartych z kontrahentami umów. I jeżeli popełni błąd, albo dokona szachrajstwa, sam ponosi wszelkie konsekwencje finansowo-prawne. W zrzeczeniu spółdzielczym zarząd i rada nadzorcza są pod opiekuńczym skrzydłem peerelowskiej ustawy. Czy ktoś słyszał, aby prezes jakiejś spółdzielni, czy członek rady nadzorczej nierozważnie wydając cudze pieniądze odpowiedział karnie, z poniesieniem pełnych konsekwencji finansowych za popełniony błąd?

Należy tutaj nadmienić, że osiedle, warszawskie, jakie posłużyło mi za typowy przykład gospodarowania cudzym majątkiem, przed dwoma laty wyłączyło się z tzw. spółdzielni-molocha, jednej z największych tego rodzaju zrzeszeń w Polsce. Status ten uzyskało po przeliczeniach matematycznych w sensie: co się bardziej opłaca. Istnieć w zrzeczeniu kilkudziesięciotysięcznym w odległej do siebie rejonizacji jego osiedli, czy też w mniejszej grupie, skupiającej się na jednym terenie? Wyliczenia były jednoznaczne: im mniejsza spółdzielnia tym większy jej właściciele nadzór nad finansami, nad ich dystrybucją, nad poczynaniami zarządu i rady nadzorczej. W kontekście tego rozumowania osiedle to na dzień dzisiejszy, również jest typowym do poprzedniego ustroju molochem. Liczy prawie dwa tysiące członków. Na dodatek: mieszkania tej spółdzielni znajdują się w dwóch rejonach dużego miasta. Ale jest aż kilkadziesiąt razy mniejsze od poprzedniego. Optymalne finansowo, to zrzeszenia dwustu, pięćsetmieszkaniowe, z dużą ilością lokali użytkowych, usytuowane w jednym terenie. W opisywanym przypadku lepiej byłoby, gdyby obie części tej spółdzielni, terenowo odległe od siebie, też się podzieliły, finansowo byłoby spolegliwiej dla ich odrębnie zorganizowanych właścicieli, ale na pewno nie dla zarządu. Ale w końcu o czyj interes przede wszystkim mają dbać właściciele zrzeszenia?

## Definicje i barykady

Dojście do tekstu bilansu spółdzielni, mimo uprawnień statutowych, typowy właściciel zrzeszenia ma mocno utrudnione. W opisywanym przykładzie, nim księgowość udostępniła mi swoje wyliczenia, minęły aż cztery miesiące nieuzasadnionych oczekiwań na decyzje zarządu i rady nadzorczej. Z tej opieszałości i niezrozumienia litery prawa przez urzędników administracji wynika, że podobnie, jak było za czasów słynnych rad osiedlowych, które w sposób manipulacyjny były wybierane na motywach interesów własnych lub zarządów, tak obecnie rady nadzorcze również wydają się wyrachowane po stronie zarządu. W jakim celu? Wszak mają one stać na straży interesów swoich wyborców, a więc właścicieli zrzeszenia.

Wg przeważającej ilości zarządów spółdzielni i rad nadzorczych bilans, to zasadniczo tylko dwie pozycje liczbowe: przychód i koszty, czyli wydatki. Wydatki **ogółem**. Owszem, pozycje, jakie składają się na przychód są, można powiedzieć - dostępne do wglądu. Ale wydatki?... Składowe bilansu, bywają - nie wiedzieć z jakiego powodu, wbrew prawu - tajne.

Przypomnijmy najkrótszą definicję pojęcia BILANS.

"Bilans, to (1) **zestawienie** sprawozdawcze, obrazujące stan majątkowy jednostki gospodarczej za pewien okres; **zestawienie** przychodów i rozchodów dóbr materialnych lub innych wartości za dany okres w celu ustalenia odpowiednich proporcji w gospodarce jednostki w następnym okresie; (2) wszelkiego rodzaju podsumowanie, dokonanie **zestawienia**; (3) ogólnie: **wzajemny** stosunek zużycia czegoś w założonym celu, stosunek strat i zysków ".

Skoro więc statut zapewnia współwłaścicielowi spółdzielni (wspólnoty) możliwość nieskrępowaną wglądu w dokument bilansu zrzeszenia, to z przyczyn jakiegoś widzimisię zarządu, czy rady nadzorczej nie wolno mu spojrzeć w jego, bilansu, pełne zestawienie, zwłaszcza w zakresie rozchodów?

Należy tutaj przypomnieć, że zgodnie z prawem każdy członek spółdzielni, raz w roku powinien **na piśmie** otrzymać zestaw szczegółowego bilansu finansowej działalności zrzeszenia, w zakresie rozliczenia za rok ubiegły i planowania na rok następny. Takiej formy okazania udziałowcom swojej działalności zarządy spółdzielni mieszkaniowych nie prowadzą. Utańczyło się, że ze względów... oszczędnościowych. No, bo niby koszt papieru i drukowania nieraz tysięcy egzemplarzy sprawozdań... Co nie znaczy, że administracje jednocześnie szafują w nadmiarze pieniędzmi swoich pracodawców fundując nieuzasadnione premie, zatrudniając zbędnych pracowników, źle wykonując remonty itd., itd...

Zarządy twierdzą, że sprawozdania są przedstawiane na zebraniach grup członkowskich. Ale, konia z rżędem temu, kto wskaże zarząd jakiejś spółdzielni mieszkaniowej, który wspólnie z radą nadzorczą nie usiłuje manipulować takim zebraniem. Jeden z przykładów. W jakiej spółdzielni, za wiedzą jej członków i przy ich przyzwoleniu, z każdym kolejnym rokiem zarządy otrzymują zgodę rad nadzorczych na podwyżki? A podwyżki zarządów, to nie 6 lub 26 zł, jak np. w oświacie, albo w sferze emerytalnej.

Zebrania Przedstawicieli? Twierdzą, że ta niby najwyższa władza w spółdzielniach, to kolejny parawan pomiędzy zarządem i radą nadzorczą a spółdzielcami. Wszak do grona delegatów ZP można – zgodnie z prawem - dokooptować również członków rady nadzorczej. W Polsce istnieją nawet takie spółdzielnie, w jakich ZP składają się tylko z członków rad... A więc władza wykonawcza i pośrednia nadzorcza same planują, same się przed sobą praktycznie rozliczają i same udzielają sobie absolutorium...

### **Liczyby, także osobowe**

Pierwszy szok może spowodować spojrzenie w rubrykę przychodów zrzeszenia i porównanie jej zapisów z dotyczącymi ogólnej wysokości wynagrodzeń pracowników **typowej** spółdzielni. Drugi szok: ilość etatów...

Jak się ta sprawa przedstawia w spółdzielni, która posłużyła mi za typowy przykład?

A więc prezes zarządu, wiceprezes ds. technicznych, główny księgowy, cztery pracownice działu księgowości, sekretarka, specjalista ds. ekonomicznych, aż trzech inspektorów ekonomicznych. I dalej: specjalista ds. ogólnobudowlanych, administrator, specjalista ds. pracowniczych i samorządowych (pracowniczych - dawniej się mówiło kadrowiec, samorządowych - utrzymujący łączność, dawniej z radą osiedla, teraz zapewne z radą nadzorczą, co w praktyce odnosi się do pisania protokołów z posiedzeń tej rady; notabene te obowiązki powinny być wykonywane przez wybranego członka rady, należy pamiętać, że każdego miesiąca członkowie rady otrzymują gratyfikacje pieniężne za swoje w tym przedstawicielstwie uczestnictwo; a poza tym, jaka łączność?, obrady rady nadzorczej odbywają się wspólnie z zarządem (w większości spółdzielni pod... przewodnictwem prezesa zarządu). Są jeszcze dwa etaty konserwatorów, pięciu dozorców i sprzątaczką pomieszczeń biurowych. Ostatnio, w związku z termomodernizacją osiedla, doszedł etat inspektora nadzoru budowlanego. Extra, bo już jeden z pracowników administracji posiada stosowne uprawnienia do spełniania tej funkcji... 25 osób na pełnych i częściowych etatach - razem etatów 23 z kawałkiem. Można stwierdzić: kombinat produkcyjny. Na dodatek rada nadzorcza, w związku z termomodernizacją, powołała, nawet bez zgody ZP, spośród swoich członków dodatkową komisję, oczywiście przydając jej kolejne - wspomagające dotychczasowe - wynagrodzenie.

Należy zaznaczyć, że w tej spółdzielni, jednej z najgorszych w Warszawie jakościowo i mocno zaniedbanej (spadek po poprzednim zarządzie), czynsze są stosunkowo najwyższe. Większość właścicieli mieszkań, to emeryci...

### **Jak się dzieje z prawa i z lewa**

Księgowość w zreformowanej administracji spółdzielni mieszkaniowej prowadzi wyspecjalizowana firma finansowa, która jest nie tylko tańsza od utrzymywania dotychczasowej multikopy, ale i ponosi wszelką odpowiedzialność cywilnoprawną i finansową za wykonywanie przez siebie zleconych funkcji i ona zwraca koszty, w pełnym zakresie, swoich ewentualnych pomy-

łek. Jednak ogromna większość zarządów starych zrzeszeń mieszkaniowych nie jest zainteresowana nawet przeprowadzeniem stosownych symulacji dokonania takiego wariantu zatrudnienia pod kątem uzyskania dla swoich pracodawców ewentualnie możliwych oszczędności.

Oczywiście w dobrze, nowoczesnie zorganizowanych spółdzielniach przez właścicieli umiających liczyć (szczecińskie, poznańskie, krakowskie, opolskie, ale już i w Warszawie trafiły się "jaskółki"), podobne do w opisywanym niniejszym typowym jak dotąd w Polsce przykładzie anomalie administracyjne są coraz bardziej eliminowane. Tam nie tylko księgowość, ale i obsługa techniczna osiedli oraz dozorczy, to powołane z konkursów ofert samodzielne firmy na własnym rozrachunku. Nie rzadko założone przez byłych pracowników lokalnych administracji. Co najciekawsze, tak świadczący lokatorom swoje usługi zarabiają przeciętnie więcej niż znajdując się na socjalistycznym "garnuszku" uposażenia, a lokatorzy przecierają oczy ze zdumienia, bo oto nagle okazuje się, że wiele tysięcy PLN można zaoszczędzić na środkach czystości, transporcie, narzędziach, kosztach BHP, rzekomych szkoleniach, badaniach lekarskich okresowych, na funduszu nagród (za co nagrody, przepraszam, za wykonywanie obowiązków, do jakich pracownik zobowiązuje się w ramach umowy?), na funduszach socjalnych (a jakże, właściciele tysięcy starych osiedli spółdzielczych, emeryci w większości, nie mający pieniędzy na lekarstwa fundują swoim pracownikom także wczasy "pod gruszą!"), na kosztach utrzymania biura, sprzętu tam się znajdującego itd., itd...

Wystarczy spojrzeć tylko na dwie pozycje bilansu. Jeżeli przychód roczny, głównie się wywodzący z opłat emeryckich uznać za 100%, to na same płace multiekipy administracyjnej (dot. 2004 r. w służącej za przykład spółdzielni) ucieka aż prawie 14%. W kraju zaś na porównywalną wysokość przychodów, nawet 20% (te 20%, to tylko granica mojej ostrożności). Suma kryjąca się za tymi procentami, to np. równowartość kosztu wymiany kilku starych, zdezelowanych dźwigów osobowych, zagrażających lokatorom utratą zdrowia, często życia...

W tych 14 % nie ma opłat za energię elektryczną, jaką zużywa biuro administracji spółdzielni, za energię ciepłą (lokatorzy-właściciele spółdzielni, zimową porą, przy ledwo ciepłych kaloryferach dogrzewają swoje wnętrza i zagrzybione ściany piecykami gazowymi i elektrycznymi, ich pracownicy natomiast - w ponadnormatywnych najczęściej do potrzeb budynkach biurowych, aby pracować - są zmuszani otwierać okna), za korzystanie z wody zimnej i zimnej podgrzanej (przy najczęściej niesprawnych zaworach), nie ma opłat dot. podatków od nieruchomości w zakresie terenu tego biura, bywa, że i nie ma kosztów, jakie niektórzy prezesi wydają lekką ręką (przecież nie są to ich pieniądze) za ochronę przez miejscowe "security"..., aby - nie daj Boże - jakiś lokator, jego pracodawca, nie nachodził go w godzinach "pracy". Czysty, środkowy PRL, z tą jednakże różnicą, że w tamtych czasach (na pewno nienormalnych) można się było udać na skargę do znanego skądinąd komitetu i "po linii", a nie bez, jak dzisiaj, wielokierunkowo kosztownych i powolnych sądów, cokolwiek wywalczyć na plus.

## **Ze składek emerytów**

Tak na marginesie, starając się być w zgodzie z ustawą o ochronie danych osobowych podam ogólnie: średnie miesięczne wynagrodzenie pracownika administracyjnego w spółdzielni służącej mi za przykład "dbałości" o interesy jej właścicieli głównie emerytów, niewspółmiernie wysokie do jego miernych możliwości zawodowych (poza dwoma, naprawdę fachowcami) wynosi co najmniej PLN 3.502,81 (bez tych przeróżnych socjalnych dodatków, z nagrodami łącznie - 2004 r.). No, wiadomo, że rozpiętość tych złotych między prezesem zarządu a dozorczą jest zapewne dość znaczna.

Są spółdzielnie, gdzie ta średnia jest mniejsza, ale są, nie koniecznie „bogatsze”, w jakich jest wyższa. Jednak sposób, w który te kwoty się tworzą, a nawet znakomicie jeszcze się pomnażają (premie), jest ekonomicznie nieuzasadniony. Dlaczego? Ależ wystarczy spojrzeć w niektóre zapisy obowiązującego dzisiaj prawa spółdzielczego (z wszelkimi z niego pochodzącymi, dotąd możliwymi do wykorzystania dyrektywami, rozporządzeniami itp. „pochodnymi”). Co np. myśleć o prowizjach (kierowanych przecież nie w stronę właścicieli) od inwestycji podejmowanych przez zarządy spółdzielni (tysiący!) i ich rady nadzorcze? Co np. myśleć o sposobie ustalania wynagrodzeń i nagród pracowników administracyjnych, w tym zarządów i diet członków rad nadzorczych (różnie, średnio na członka od PLN 300.00 do nawet kilku tysięcy miesięcznie), których wysokości są uchwalane w tajemnicy przed pracodawcami zrzeszeń m. in. pod przykrywką przepisów ustawy o ochronie danych osobowych?...

Również może budzić troskę w sposób manipulacyjnie tworzony w budżetach spółdzielni tzw. fundusz na działalność "społeczną, kulturalną i oświatową". Podczas zebrań członkowskich

(zwykle są to mniejszości gremiów właścicielskich) , mających za zadanie uchwalić przygotowane przez zarządy i rady propozycje zapisów statutu powstają w tym akcie prawnym formuły umożliwiające powołanie takiego funduszu. I cóż się tu i ówdzie okazuje? Zarządy z tego funduszu współfinansują imprezy o względnej jakości kulturalnej na zasadzie "trzeba odfajkować, że coś się u nas dzieje, sprawa potrzebna do rocznego sprawozdania". Dalej: organizują place zabaw dla dzieci; w 95% starych osiedli spółdzielczych tereny takich placów i ustawione na nich urządzenia są nieprzystosowane pod kątem przepisów sanitarnych, budowlanotechnicznych, czy BHP, zagrażają zdrowiu i życiu dzieci. I jeszcze: z tego funduszu wiele zarządów przeznacza środki na dofinansowanie czynszów. Moje pytania jakich, czyich czynszów?, wszystkich właścicieli "po równo", czy może niektórych?, może tych zalegających z opłatami?, wg jakich kryteriów? - ogólnie zostały skwitowane stwierdzeniem: "tych potrzebujących"...

Na palcach można policzyć takie polskie spółdzielnie, które współfinansują np. pół- lub kolonie dla dzieci z najbiedniejszych rodzin zrzeszeń, prowadzą jakąkolwiek działalność oświatową wśród dzieci czy też wśród dorosłych (koła seniorów). Ale bywa, że spółdzielnie finansują - rzadko etaty - najczęściej umowy zlecenia na dodatkowe zatrudnienie opiekunów, wychowawców w nienależących do nich placówkach oświatowych. Tym sposobem zatrudniane osoby okazują się zwykle bliskimi krewnymi już pracujących w tych placówkach, członków zarządów spółdzielni, czy ich rad lub też pracowników urzędów gminnych, miejskich, dzielnicowych... Wystarczy przejrzeć rejestry toczonych w sądach polskich niektórych spraw.

A na czym ma polegać działalność społeczna zrzeszeń mieszkaniowych i dlaczego ma być prowadzona za dodatkowe pieniądze ludzi już płacących wszelkiego rodzaju podatki, od siedemnastu lat nikt z ich gremiów administracyjnych nie jest w stanie udzielić logicznej i merytorycznie uzasadnionej odpowiedzi.

### **Rady nadzorcze spółdzielni mieszkaniowych**

Właściciele spółdzielni mieszkaniowych, w większości tych instytucji, zwłaszcza młodych, gromadzących powyżej pięćset jednostek lokalowych mieszkalnych nie mają pojęcia skąd bierze się to nadzorcze gremium w momencie przełomowym dla zrzeszenia: czasu jego założenia, a zwłaszcza jego wyjścia ze spółdzielni jeszcze większej, na zasadzie podziału. Dzisiejsze polskie prawo ustawowo tę sprawę oddaje w interes nie własności (patrz: prawo magdeburskie - jurysdykcja Unii Europejskiej), a w gestię, czytaj: w interes - zarządów spółdzielczych.

Stąd nagminne przykłady nadlatujących z terenów niebytu lub kalkulacji poprzednich zarządów, energicznych projektantów statutów, późniejszych przewodniczących rad nadzorczych i członków nowo powoływanych zarządów. Na zebraniach grup członkowskich lansują i wyraźnie mają za zadanie zatwierdzić głosami właścicieli przygotowany przez siebie w całości projekt statutu. Wyjątkowo stanowczo i kwiecicie optują biedne, stare, rozsypujące się fizycznie osiedla do ich rozbudowywania się, także takie, jakie jeszcze nie mają po podziałach, w wyniku rozliczeń, wyraźnych finansowych perspektyw, a co ciekawiej: utrzymywane są głównie przez emerytów. Nie namawiają - jakby wskazywał takich zrzeszeń ich mierny zasób majątkowy - na preferowanie w nim działań zaledwie starających się **modernizować** stopień dotychczasowych zasobów. A więc przewidują, a priori narzucenie właścicielom-emerytom podjęcie jakichś inwestycji budowlanych, w czym interesie? Może lansują hasło "domy jednorodzinne dla emerytów"?

Nietrudno zgadnąć jak się czują - po przyjęciu propozycji takich "ptaków" - członkowie zdewastowanych technicznie spółdzielni mając jednocześnie "na kieszeni" koszty np. termomodernizacji osiedla plus ni stąd ni zowąd wynikłą (i kredytowaną co najgorsze) budowę jakiegось terenu jednorodzinnego...

### **Paranoja absolutna**

W polskiej spółdzielni mieszkaniowej członkiem jej najwyższej władzy, Zebrania Przedstawicieli, może być członek rady nadzorczej, jeżeli tylko posiada szeregowe członkowstwo w tej spółdzielni... Jeżeli jeszcze na ogólny stan, np. trzydziestu osób ZP dwanaście z nich wywodzi się z rady, no, mimo rezultatów myślowych wynikających ze stosownych dedukcji zdrowego rozsądku, można taką anormalną sytuację starać się przełknąć... Z mojego, wynikającego z zawodowych, dziennikarskich zajęć rozeznania, wynika, że w Polsce są także spółdzielnie mieszkaniowe, w których gremiach ZP członkowie rad są nie tylko ich większością, ale bywają i

takie, gdzie skład ZP stanowią... tylko i wyłącznie członkowie rad nadzorczych. Rozliczenia zarządów i podejmowane uchwały takich rad mogą być zatwierdzone przez te same osoby? Czy prawo nadwiślańskie (a cóż to za efemeryda?), związane jest aby z jurysdykcją magdeburską Unii Europejskiej?

### **Kto winien**

Wiadomo, tylko sukces ma wielu rodziców. Do powstania idiotyzmów nikt się nie chce przyznać. A niestety, za kiepski stan finansowy i techniczny większości polskich zrzeszeń mieszkaniowych są **głównie** odpowiedzialni, niestety, sami ich właściciele. Mimo złego prawa, a może dlatego, nie interesują się żywotnymi sprawami swoich dachów nad głowami. Gros ich członków nie chce decydować o losie swojego miejsca zamieszkania. Minionymi dziesiątkami lat przywykli do opieki państwowej, do zawierzenia komuś lub czemuś, kto, czy co za nich myśli i podejmuje decyzje, nawet dot. zawartości ich kieszeni. Właściciele mieszkań spółdzielczych nie biorą udziału w statutowych zebraniach członkowskich. A ci, którzy nawet uczestniczą w takich spotkaniach, przychodzą nieprzygotowani do konstruktywnej dyskusji w tematach sprawozdawczych, a zwłaszcza dot. przyszłości. Swoje zasoby budowlano-techniczne oddają w gestię nieznanym osobom, bywa, że nawet niewykwalifikowanych merytorycznie do sprawowanych funkcji. Przy takiej bierności nie należy się dziwić, że do zarządów i rad nadzorczych zlatują się wszelakiego autoramentu „niebieskie ptaki” Od członków rad nadzorczych też nie oczekują rekomendacji i stosownych uprawnień państwowych. Wprawdzie prawo nie nakłada na członków rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej obowiązku posiadania takich uprawnień, ale przynajmniej od przewodniczącego tego gremium właściciele spółdzielni mieszkaniowych powinni się domagać podobnej legitymacji (a takie prawo stosowna ustawa im zapewnia).

Mimo złego prawa (nowa ustawa, niby łaskawsza dla właścicieli spółdzielni mieszkaniowych rodzi się skromnymi nadmiernie nowelizacjami od wielu w parlamencie, w ogromnych bólach podejrzanych interesów) jednak z jego zapisów można pozytywnie korzystać. Przede wszystkim coraz ściślejszym nadzorem współwłaścicieli ograniczających władzę prezesów i rad nadzorczych. Ale do podejmowania podobnych działań potrzebna jest stała obecność - i to nie tylko biernej większości, wyłącznie na zebraniach statutowych - ale tej przygotowanej merytorycznie, chcącej się tak realizować dla własnego w końcu interesu i czujnej wielokierunkowo grupy współwłaścicieli osiedla. Przygotowanych merytorycznie, tzn. posiadających faktyczną wiedzę o uwarunkowaniach prawno-finansowych swojego majątku. Dzisiaj ani zarządy spółdzielni, ani ich rady nadzorcze nie są zainteresowane udzielaniem swoim pracodawcom rzetelnej wiedzy. Wprost przeciwnie, patrz wyżej: trudności w spenetrowaniu zestawienia budżetu. Nie lubią spojrzeć rzuconych przez własnych pracodawców w kierunku swoich rąk. Społecznością pozbawioną dostępu do informacji łatwo się kieruje, manipuluje, łatwo można wykorzystać brak jej świadomości i krytycyzmu... **amw**