

Szanowni Państwo!

Pragniemy Państwu, którzy także będziecie odpowiedzialni za kształt nowej ustawy „Prawo spółdzielcze” uświadomić, iż pod rządami dotychczas obowiązujących rozwiązań tej ustawy:

Większość spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nie posiada ustawowych organów, ustanowionych zgodnie z prawem, co oznacza, iż praktycznie nie istnieją one jako osoby prawne. Członkowie ich zarządów nigdy nie zostali wybrani zgodnie z prawem.

Wszystkie uchwały organów tych spółdzielni ustanowionych sprzecznie z wymogami ustawy, nigdy nie zaistniały jako czynności cywilnoprawne, a więc nie mogły rodzić skutków prawnych.

Prawo do mieszkania ustanawiane jest mocą uchwały zarządu, nieistniejąca prawnie uchwała nie skutkuje nabyciem przez członka prawa. Oznacza to, iż członkowie większości polskich spółdzielni mieszkaniowych od dziesięcioleci nie posiadają ważnych w świetle prawa tytułów i praw do swoich mieszkań.

Spółdzielcy nie mogą korzystać z praw określonych ustawami „Prawo spółdzielcze” i „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”. Nie mogą brać udziału w pracy organów spółdzielni, bo organy te nie istnieją.

Spółdzielcy chcący odwołać się od decyzji organu, nie mają nadrzędnego organu, do którego mogliby się odwołać.

Od lat osoby wykluczane z listy członków, są pozbawiane praw do swoich mieszkań na podstawie nie istniejących czynności prawnych.

Uchwały o ustanowieniu spółdzielczych praw do lokali i o przeniesieniu prawa wyodrębnionej własności na członków, nie wywołują żadnego skutku prawnego.

Osoby uważające się za członków zarządu spółdzielni:

pobierają wielotysięczne wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji, do pełnienia których, w świetle prawa nigdy nie zostali powołani;

zawierają umowy, powodujące powstawanie wieloletnich wielomilionowych zobowiązań, składają oświadczenia woli jako członkowie zarządu, nie posiadając do tego żadnego uprawnienia, a więc podejmują czynności cywilnoprawne w imieniu spółdzielni jako oszuści;

„gospodarują” potężnymi wielomilionowymi kwotami wpłacanymi przez spółdzielców, nie posiadając do tego upoważnienia;

Wiemy, iż są starania wiadomych grup politycznych, aby wprowadzić zapis legalizujący istniejące bezprawie, tzn. uznający dotychczasową nieprawą działalność spółdzielni i jej organów, ważnymi w świetle prawa. Legalizacja ta oznaczałaby uniknięcie odpowiedzialności karnej przez przestępcze zarządy, których obowiązkiem jest organizowanie funkcjonowania spółdzielni zgodnie z prawem.

Legalizacja byłaby też ustawowym przestępstwem – nikt nie może pozbawić milionów polskich spółdzielców nadanego im ustawowo prawa bezpośredniego wyrażania głosu w sprawach swojej spółdzielni (art. 36). Nie można pozbawić właściciela majątku prawa bezpośredniego władania swoją własnością (art. 3 Pr. spółdz.).

Walne Zgromadzenie zawsze jest najwyższym organem spółdzielni i spółdzielcy nie mogą być pozbawieni możliwości jego zwoływania.

Jest oczywistym, iż liczba członków spółdzielni musi być ograniczona. Ograniczenie to uwarunkowane jest możliwościami organizacyjnymi spółdzielni, związanymi ze zwołaniem i przeprowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia wszystkich członków.

Zalegalizowanie obecnej sytuacji, „raju” dla postkomunistycznych zarządów, spowoduje jedynie kumulację dotychczasowych problemów – bez zwołania Walnego Zgromadzenia, nie powstaną w spółdzielni żadne inne jej organy. Tylko w wyniku uchwały Walnego zgromadzenia, może zostać powołany zastępczy najwyższy organ spółdzielni ZP.

W załączeniu przekazujemy wyjaśnienie prawne powyższego problemu. W dniu 14 maja 2004r przedstawiliśmy szczegółowo omówiony temat (tak jak w zał.1) Ministrowi Sprawiedliwości oraz Rzecznikowi Praw Obywatelskich. Minister do dnia dzisiejszego nie udzielił nam odpowiedzi, Biuro Rzecznika odpowiedziało po 4 miesiącach, ale nie na temat.

Istniejąca katastrofalna sytuacja spowodowana jest totalną nieuczciwością spółdzielczych struktur (KRS, związki, lustratorzy, zarządy, radcy prawni) oraz funkcjonującymi od lat rozwiązaniami ustawowymi, które przyjęte dla jednostek gospodarki uspołecznionej, jakimi były spółdzielnie w systemie socjalistycznym, są sprzeczne z istotą spółdzielczości i sprzeczne z systemem prawnym RP.

Krajowa Rada Spółdzielcza i Związki Rewizyjne, będąc świadomymi sytuacji prawnej polskich spółdzielni, stan ten nie tylko akceptują, ale także o jego trwanie zabiegają. Potwierdzają to proponowane przez KRS przepisy w nowelizacji Prawa spółdzielczego, powtarzające te same bezprawne rozwiązania epoki socjalizmu.

Polakom są zbędne struktury, których podstawowym celem jest zapewnianie rozwiązań prawnych umożliwiających pasożytowanie określonym grupom politycznym na majątku spółdzielców, czyli okradanie narodu (zał. 2, wypowiedzi p. J. Krzekotowskiego). Sytuacja z całą pewnością wymaga **ustalenia przez Prokuraturę Krajową osób odpowiedzialnych** w strukturach Krajowej Rady Spółdzielczej i związkach rewizyjnych, za bezprawny stan polskich spółdzielni mieszkaniowych.

Dotychczasowe rozwiązania ustawowe spowodowały, iż w przestrzeni spółdzielczej uformowała się największa w Polsce struktura przestępcza o charakterze mafijnym, ogarniająca sobą członków zarządów i RN skupionych wokół KRS i związków, lustratorów, biegłych rewidentów, funkcjonariuszy sądów rejestrowych, urzędników administracji, a także dyspozycyjnych prokuratorów, sędziów i dziennikarzy.

Uważamy, iż sejm powinien zająć się obecnie ustanowieniem prawa spółdzielczego, odnoszącego się do wszystkich typów spółdzielni, z wyłączeniem spółdzielni mieszkaniowych.

Sytuacja prawna istniejąca w wielu spółdzielniach mieszkaniowych, wymaga gruntownej zmiany prawa i rozwiązań szczególnych. Także specyfika działalności spółdzielni mieszkaniowej, jako głównie eksploatacyjnej, powoduje, iż rozwiązania przyjęte dla spółdzielni nastawionych na osiąganie zysku i prowadzenie działalności typowo gospodarczej, są niedorzeczne dla spółdzielczości mieszkaniowej i stanowią dla niej ogromne zagrożenie.

Od postawy posłów i senatorów tej kadencji zależy, czy członkowie polskich spółdzielni otrzymają kolejną ustawę napisaną przez przestępców dla przestępców, czy też złożą swoim ustawodawcom hołd wdzięczności za ich prawość i uczciwość.

Liczymy na Państwa odwagę i mądrość.

Członkowie warszawskich spółdzielni

Nazwiska usunięte

Nieistnienie prawne organów wielu polskich spółdzielni mieszkaniowych.

Większość spółdzielni mieszkaniowych w Polsce tj. takich, w których Walne Zgromadzenie nigdy nie zostało zwołane, działają od lat całkowicie bezprawnie.

Spółdzielnie te nie posiadają organów utworzonych zgodnie z wymogami ustaw, co powoduje w konsekwencji, iż wszystkie dotychczas podjęte przez ich organy czynności prawne (uchwały) są nieważne w świetle prawa.

Członkowie tych spółdzielni nie posiadają mających moc prawną, praw do swoich mieszkań.

Zgodnie z art. 36 §1 ustawy „Prawo spółdzielcze”, najwyższym organem spółdzielni jest Walne Zgromadzenie, które jedynie w warunkach wskazanych w art. 37 §1 tej ustawy, może zostać zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli tj. wtedy, gdy statut określa liczbę członków, powyżej której ZP zastępuje Walne Zgromadzenie.

Większość statutów dużych spółdzielni mieszkaniowych zostało zarejestrowanych z wadą prawną, tj. nie zawierają wskazania tej liczby członków. Przyjęto w nich bez żadnych uwarunkowań, że najwyższym organem spółdzielni jest Zebranie Przedstawicieli, co powoduje, że ZP jest organem ustanowionym i działającym w warunkach niezgodnych z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy.

Najwyższym organem tych spółdzielni spełniającym wymogi ustawowe, było zatem od początku ich powstania i jest nadal, tylko nigdy nie zwoływane Walne Zgromadzenie wszystkich członków.

W spółdzielniach tych nie istnieją Zebrania Przedstawicieli i Zebrania Grup Członkowskich, obligatoryjnie występujące tam, gdzie funkcjonuje ZP. Uchwały podejmowane przez te organy w świetle prawa nie istnieją jako czynności cywilnoprawne. Uchwały Zebrań Przedstawicieli lub Zebrań Grup Członkowskich w sprawie wyboru Rad Nadzorczych są nieważne. Uchwały Zebrań Przedstawicieli lub Rad Nadzorczych w sprawie wyboru członków zarządów, są także nieważne, zatem zarządy te funkcjonują całkowicie nieprawnie.

Sąd Apelacyjny w Katowicach w orzeczeniu z dnia 13 grudnia 1994r, (sygn. I ACr 688/94) uznał:

*„iż fakt, że statut spółdzielni został zarejestrowany przez Sąd Rejestrowy nie ma znaczenia, gdyż **rejestracja wadliwego statutu wynikająca z przeoczenia przez Sąd Rejestrowy jego braków, nie sanuje zaistniałej niezgodności z prawem**”.*

Sąd Apelacyjny w orzeczeniu z dnia 4 lutego 2000 r.(I ACa 957/99, OSA 2001/12 poz. 62 str. 76) wypowiedział się w tej sprawie następująco :

*„Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro w statucie pozwanej nie podano liczby członków, której przekroczenie uzasadnia zastąpienie Walnego Zgromadzenia członków Zebraniem Przedstawicieli członków, to najwyższym organem pozwanej, zgodnie z art. 36 §1 Prawa spółdzielczego, jest Walne Zgromadzenie. **Tylko gdy spełnione są wymogi przewidziane w art. 37 §1 Prawa spółdzielczego, Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli.**”*

W zaistniałej więc sytuacji, zwoływane w spółdzielniach Zebrania Przedstawicieli są jedynie nieformalnymi zebraniem grupy kilkudziesięciu zazwyczaj spółdzielców, które nie tworząc żadnego organu spółdzielni, nie posiadają ustawowego upoważnienia nie tylko do podjęcia uchwały zastrzeżonej do wyłącznej kompetencji najwyższego organu spółdzielni, ale pozbawione są uprawnienia do podjęcia jakiegokolwiek skutecznej czynności prawnej. („Uchwały organów spółdzielni wywołujące skutki prawne są czynnościami prawnymi w rozumieniu prawa cywilnego” – SN z dn. 4 kwietnia 1990, III CZP 7/90, OSNCAP 1990, Nr 10-11, poz.135).

Oznacza to, iż formalnie podjęte uchwały, faktycznie tj. w świetle prawa nigdy nie zaistniały w ogóle jako czynności cywilnoprawne, a więc nie mogą powodować wyrażonych w nich skutków prawnych.

*Zebranie osób nieuprawnionych, jak również zebranie uprawnionych w liczbie nie osiągającej wymaganego quorum, nie stanowi Walnego Zgromadzenia (ZP). **Podjęte przez takie***

zebranie uchwały należy uznać za nieistniejące. (orz. SN z dnia 13 marca 1998r, sygn. I CKN 563/97, OSNC z 1998r, nr 5, poz. 47.)

W orzeczeniu z dnia 4 sierpnia 1992r (I CRN 113/92, OSN z 1993r, z.5, poz. 86) w sprawie rozpatrywanej na skutek wniesienia rewizji nadzwyczajnej przez Ministra Sprawiedliwości, Sąd Najwyższy orzekł, iż uchwała najwyższego organu spółdzielni, **sprzeczna z prawem spółdzielczym, jest nieważna i nie podlega wykonaniu, mimo nie zaskarżenia jej w trybie art. 42 § 2 i 3 „Prawa spółdzielczego”**. Sąd Najwyższy jednoznacznie uznał, iż przyjęcie innego stanowiska byłoby **sprzeczne z systemem prawnym RP i naruszałoby interes RP**.

Istotą problemu w sprawie jest fakt o zasadniczym znaczeniu dla polskich spółdzielców – od lat ma miejsce **bezprawne pozbawianie ich najważniejszego, ustawowo gwarantowanego im prawa tj. bezpośredniego sprawowania funkcji władczych nad swoją własnością**, czyli majątkiem spółdzielni .

Ustawodawca w art. 36 §3 ustawy „Prawo spółdzielcze” przyznał każdemu członkowi spółdzielni prawo posiadania 1 głosu w każdej sprawie, czego wyrazem najpełniejszym jest możliwość wyrażania swej woli w sprawach ważnych spółdzielni na forum Walnego Zgromadzenia jej członków. W ten sposób realizuje się podstawowa zasada funkcjonowania spółdzielni - zasada demokracji bezpośredniej.

Wyrok SN z dnia 20.01.1986r (sygn. I PR 119/85, OSNC 1986/11/189) :

*„W klasyfikacji niezbędnych organów spółdzielni walne zgromadzenie można zaliczyć do organów obligatoryjnych, natomiast zebranie przedstawicieli określić jako organ zastępczy (fakultatywny), Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni (art. 36 § 1), umożliwiającym osobiste uczestnictwo wszystkich członków spółdzielni w podejmowaniu uchwał na zasadzie bezpośredniości, jest to wyraz samorządności spółdzielczej najwyższego stopnia. Samorządność spółdzielni - w ramach samodzielności określonej prawem - umożliwia każdemu członkowi udział w zarządzaniu. (...) Przekroczenie liczby członków, określonej w statucie, **nie wpływa zatem na ograniczenie ich praw do podejmowania uchwał na walnym zgromadzeniu**. Z tych względów należy stwierdzić, że nie stanowi niezgodności z przepisami prawa - w rozumieniu art. 42 § 2 prawa spółdzielczego zwołanie walnego zgromadzenia członków spółdzielni zamiast zebrania przedstawicieli”*.

W art. 37 §1 „Prawa spółdzielczego” dopuszczona została możliwość zastąpienia Walnego Zgromadzenia Zebraniem Przedstawicieli, czyli ograniczenia zasady demokracji bezpośredniej na rzecz demokracji pośredniej, jednakże ustawodawca określił, jako wymóg bezwzględnie obowiązującego prawa okoliczności, w jakich możliwym jest to ograniczenie.

Ustawodawca przyznając prawo bezpośredniego głosu każdemu spółdzielcy, **nie mógł i nie może jednocześnie sam tego prawa członkowi spółdzielni odebrać**, nie może pozwolić na ograniczenie tego prawa przez jakiegokolwiek inne osoby czy organy. Nie można pozbawić właściciela majątku prawa bezpośredniego władania swoją własnością (art. 3 Pr. spółdz.).

Z zapisów ustawy wynika, iż jedynie sami członkowie spółdzielni, w wyniku świadomej, dobrowolnej i osobistej decyzji mogą ograniczyć przyznane im ustawowo prawo – wyrazem tego musi być stosowna uchwała Walnego Zgromadzenia wszystkich członków, podjęta w warunkach wskazanych przez ustawę, zatwierdzająca statut spółdzielni z zapisami odpowiadającymi wymogom bezwzględnie obowiązującego art. 37 §1 „Prawa spółdzielczego”.

Istnieją spółdzielnie, których statuty posiadają powyższy zapis, ale jest on także sprzeczny z prawem, jako że został zamieszczony w wyniku **uchwały podjętej nie przez Walne Zgromadzenie, ale przez Zebranie Przedstawicieli**.

Zapis w statucie, iż Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli przy wskazanej w nim liczbie członków, jest potrzebny do utworzenia Zebrania Przedstawicieli jako zastępczego najwyższego organu spółdzielni (Walne Zgromadzenie jest w każdym warunkach zawsze najwyższym organem każdej spółdzielni).

Nie może więc Zebranie Przedstawicieli podjąć uchwały o utworzeniu siebie organem spółdzielni, jako że przed podjęciem tej uchwały jeszcze jako organ nie istnieje.

Zgodnie z art. 12a §3. „Prawa spółdzielczego”: **„Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru”**. Statut z koniecznym uregulowaniem, nabiera mocy prawnej dopiero po zarejestrowaniu, a więc dopiero od chwili rejestracji Zebranie Przedstawicieli zaczyna istnieć prawnie jako organ.

SN w orzeczeniu z dnia 20 maja 1970r (sygn. akt I PR 44/70, Biuletyn SN 1970r, nr 10, poz. 187) uznał, iż *zmiana statutu, wprowadzająca Zebranie Przedstawicieli zamiast Walnego Zgromadzenia, nie wywiera skutków prawnych przed jej zarejestrowaniem. **Wcześniejsze – przed zarejestrowaniem statutu – działania tego organu i podejmowane przez niego uchwały należy uznać za niebyłe.***

Wiele z funkcjonujących dziś mniejszych spółdzielni, powstało w wyniku podziału (gł. na początku lat 90) dużej, często kilkunasto czy kilkudziesięcio- tysięcznej spółdzielni „matki”, na podstawie uchwały podjętej przez jej nieistniejące ZP. Uchwały podziałowe w takiej sytuacji nie zaistniały prawnie, a tworzenie organów w nowopowstających spółdzielniach, odbywało się niezgodnie z wymogami ustawy.

Sądy Rejestrowe od lat rejestrują statuty wadliwe i beztrąsko akceptują fakt pozbawiania spółdzielców konstytucyjnie chronionego ich prawa. Tłumaczą to przewrotnie zrozumieniem trudności organizacyjnych, jakie sprawiałoby dużym spółdzielniom zwołanie Walnego Zgromadzenia, ignorując informacje przekazywane im przez spółdzielców. Dokonują także rejestracji statutów spółdzielni na podstawie nieistniejących uchwał, nieistniejących w tych spółdzielniach ZP, co oznacza, iż rejestrują statuty nigdy nie zatwierdzone. Czynią to całkowicie świadomie, z akceptacją tego proceduru przez nadzór sądowy (dowody posiadamy).

Sąd Najwyższy wypowiedział się, iż skoro najwyższy organ na skutek zaistniałych błędów nie podjął *żadnej uchwały, to czyni to uchwałę bezskuteczną, chociaż formalnie przyjęto jej istnienie, jak również czyni bezskuteczną czynność prawną będącą jej przedmiotem. Okoliczność, iż Sąd Rejestrowy dokonał stosownych czynności w rejestrze, na podstawie kwestionowanej uchwały, nie ma znaczenia prawnego, gdyż czynność w rejestrze została wykonana na podstawie uchwały, która w rzeczywistości nie zapadła.* Sąd Najwyższy uznał wówczas także, iż **nic nie może uzasadnić przejścia do porządku nad kardynalnymi naruszeniami zasad demokratyzmu w spółdzielni oraz legalizowania stanu powstałego bez podjęcia ważnych uchwał Walnego Zgromadzenia.** (orz. SN z dnia 9.10.1972r II CR 171/72, OSNCP 1973, z. 7 –8, poz. 135)

Art. 83 Konstytucji stwierdza, iż *„Każdy ma obowiązek przestrzegania prawa RP”*. Każdy – a więc także sędziowie i referendarze Sądu Rejestrowego, którzy zgodnie z art. 178 Konstytucji podlegają ustawom. Jest to ciągle teoria.

Wypaczenia systemu PRL-owskiego, wynaturzyły istotę spółdzielczości, czyniąc z niewielkich z założenia prywatnych korporacji, jednostki gospodarki uspołecznionej, wiążące dziesiątki i setki tysięcy członków. Ta nedorzeczna liczebność była elementem niezbędnym do umożliwienia zawłaszczenia funkcji władczych w spółdzielni przez siły rządzące oraz do pozbawienia spółdzielców jakiegokolwiek możliwości kontrolowania działań partyjnych zarządów, Rad Nadzorczych i gospodarki finansowej prowadzonej przez te osoby.

Niestety proceder zawłaszczania spółdzielni mieszkaniowych przez byłych funkcjonariuszy resortu PRL-owskiego nadal trwa. I nie tylko przez nich. Struktury zarządów, zrzeszone wokół związków rewizyjnych i KRS, stały się wylęgarnią wszelkiego rodzaju przestępców. Spółdzielczość mieszkaniowa funkcjonuje obecnie jako największa w Polsce zorganizowana organizacja przestępcza, pasożytująca na kilkunasto milionowej rzeszy polskich spółdzielców, ze świetnie funkcjonującymi, przez dziesięciolecia tworzonymi strukturami tj. całkowicie dyspozycyjnych urzędników, sędziów, prokuratorów, rewidentów, lustratorów itp.... Wieloletnia, gwarantowana odgórnie bezkarność, doprowadziła obecnie do niewiarygodnego wręcz zbeszczelnienia zarządów w popełnianiu przez nie zwykłych kryminalnych przestępstw.

Wykazujemy, iż wielu z uważających się za prezesów, nie jest w świetle prawa członkami zarządu czyli nie posiadają żadnego umocowania prawnego do pełnienia swoich funkcji. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania majątkiem, ale nie odpowiada za zobowiązania zaciągnięte przez osoby podszywające się pod jej organ, czyli za działania oszustów. Fakt ujawnienia w rejestrze osób nie będących w rzeczywistości członkami zarządu, nie sanuje niezgodności z prawem.

Spółdzielcy nie mogą korzystać z żadnych praw określonych ustawami „Prawo spółdzielcze” i „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”- nie mogą brać udziału w pracy organów spółdzielni, bo organy te nie istnieją, dokonują rozliczeń finansowych

ze spółdzielnią na podstawie prawnie nieistniejących uchwał. Spółdzielcy chcący odwołać się od decyzji organu, nie mają nadrzędnego organu, do którego mogliby się odwołać. Osoby wykluczane z listy członków, są pozbawiane praw do swoich mieszkań na podstawie nie istniejących czynności prawnych. Uchwały o przeniesieniu prawa wyodrębnionej własności lokali na członków, są bezużytecznymi kawałkami papieru, nie wywołującymi żadnego skutku prawnego. Samozwańczy prezesi zawierają umowy, powodujące powstawanie wieloletnich wielomilionowych zobowiązań.

Istnieje paląca potrzeba zdecydowanego i skutecznego odejścia od wszystkich wynaturzeń komunistycznej spółdzielczości, poprzez faktyczne oddanie spółdzielni jej członkom, przywrócenie możliwości sprawowania przez nich funkcji władczych i kontrolnych nad swoim majątkiem, poprzez osobiste uczestnictwo członków w pracach Walnego Zgromadzenia.

Szkody społeczne, jakie z akceptacji istniejącej patologii wynikają, są ogromne. Skutkują całkowitą utratą zaufania spółdzielców do władz ustawodawczych RP i resortu sprawiedliwości. Spółdzielcy muszą posiadać takie narzędzia prawne, które pozwolą im na samodzielne udaremnianie czynności, zjawisk i działań z prawem sprzecznych i przestępczych.



Lokator pańszczyźniany

Tygodnik "Wprost", Nr 1082 (24 sierpnia 2003)

Zamach prezesów

Zapis dyskusji podczas szkolenia na temat zmian w prawie spółdzielczym, zorganizowanego 6 marca 2001 r. w Warszawie (ul. Bartycka 26, stała wystawa budownictwa, pawilon B). Prowadził je dla prezesów spółdzielni mieszkaniowych Jerzy Krzekotowski, prezes Polskiego Stowarzyszenia Mieszkalnictwa (wzięło w nim udział około 25 słuchaczy). Szkolenie dotyczyło zmian w ustawie z 16 września 1982 r. o prawie spółdzielczym, ustawie z 25 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie z 24 czerwca 1994 r. (z późniejszymi zmianami) o własności lokali i ustawie z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych. Wybrane przez nas fragmenty to głównie głosy w debacie o zmianach w przepisach, pozwalających członkom spółdzielni składać wnioski o ich podział, a także umożliwiającym wyodrębnianie się ze spółdzielni mniejszych wspólnot mieszkaniowych.

"Ustawa jest zaskarżona do Trybunału Konstytucyjnego (przez spółdzielnie - przyp. red). Dlaczego? Żeby było jak najmniej przekształceń własnościowych. To, co stracimy, to stracimy. Co trzeba zrobić, abyśmy upadli na cztery nogi? To jest własność spółdzielni".

"Za podziałami (spółdzielni - przyp. red.) kryją się pieniądze. To są przepisy zaskarżone, ale co z tego będzie - czekamy. **Ustawa ma aspekt polityczny, to może nowa ekipa (SLD - przyp. red.) coś załatwi**".

"**Lokale użytkowe - wiecie, że z tego żyjemy. To jak zrobić, żeby się obronić, żeby lokali nam nie pozabierali?** Doradzam, aby tam, gdzie się da, powypowiadać najem i zrobić takie ruchy, aby na 24 kwietnia nie było umów najmu, ale np. umowy użyczenia. Przepis mówi o najmie, o najemcy".

"**Można by zadziałać, aby na tego cholernego 24 kwietnia nie było umów najmu, i ochronimy zasób**".

"Art. 25 - podpowiadam, na zasadzie kruczków prawnych, co trzeba zrobić, **aby się nie dać rozwalić i przekształcić dla samego siebie**".

"**Obecnie jest olbrzymi pęd do zakładania ksiąg wieczystych. Oczekujemy, że się zatka poprzez niewydolność notariatów**".

"Co zrobić, aby to odwlec, bo może zdarzyć się cud. Od każdej uchwały przysługuje odwołanie do rady nadzorczej i do sądu. **Mamy paru nawiedzonych, którzy tę uchwałę zaskarżą. My mu pomożemy, aby naszą uchwałę zaskarżył - napiszemy mu. I już mamy miesiące czy lata**".

"Bo choćby jeden zaskarżył, to nie można przekształcić wszystkich, bo zmiana skutkuje dla całej nieruchomości budynku i macie na parę lat wstrzymane przekształcenia".

"**Bo mają nam zabrać, bo mają nam capnąć to, co nasze. Wybiorą sobie nowych zarządców i nas wykołują. Tu jesteśmy sami swoi, więc można w innym stylu referować ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych**".

"**Aby przyblokować tych, co się chcą podzielić, wystawiamy zajęcia: za niego napisać, zapłacić, on się tylko podpisze** i zaskarży uchwałę podziałową od daty, gdy się dowiedział, a nie od daty, gdy odbyło się ZPCz - w ciągu roku od ZPCz - lub w trybie obecnego art. 108".

Aleksander Piński
Jan Piński
Krzysztof Trębski

załącznik 3

Pozwalamy sobie służyć Państwu naszym doświadczeniem i pomysłami, załączając też propozycje niektórych zmian zapisów do ustawy Prawa spółdzielczego dla spółdzielni mieszkaniowych.

Najefektywniejszym rozwiązaniem byłoby ustawowe uwłaszczenie wszystkich polskich spółdzielni mieszkaniowych. Powstałyby na mocy ustawy wspólnoty mieszkaniowe, z ustawowo nadanym prawem do mieszkań, lokali i gruntów.

Kończyłoby to pięknym finałem epokę pasożytowania na spółdzielniach mieszkaniowych postkomunistycznych ekip i całej rzeszy nieuczciwych przedsiębiorców, pracowników administracji, urzędników gmin itd...

Sytuacja wymaga ustalenia przez Prokuraturę Krajową osób odpowiedzialnych w strukturach Krajowej Rady Spółdzielczej i związkach rewizyjnych, za stan prawny polskich spółdzielni mieszkaniowych.

Ustawa „Prawo spółdzielcze” – propozycje niektórych rozwiązań szczególnych, zastrzeżonych dla spółdzielni mieszkaniowych:

I. Art. 1. §1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem **nieograniczonej liczby** osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§ 2. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

Zmiana:

Art. 1. §1. Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem ograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

§3. Spółdzielnia nie może osiągać korzyści finansowych (zysku), majątkowych i prawnych z tytułu prowadzonej działalności wobec swoich członków.

Uzasadnienie: – liczba członków spółdzielni musi być ograniczona. Ograniczenie to uwarunkowane jest możliwościami organizacyjnymi i ekonomicznymi spółdzielni, związanymi ze zwołaniem i przeprowadzeniem obrad Walnego Zgromadzenia wszystkich członków. Bezpośrednie zarządzanie poprzez uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu swoją własnością, czyli majątkiem spółdzielni, jest ustawowym prawem każdego spółdzielcy. Względy organizacyjne nie mogą powodować niemożność wykonywania ustawowo gwarantowanego prawa. Nie istnieje także możliwość prawna utworzenia Zebrania Przedstawicieli zastępczym organem spółdzielni, bez zwołania Walnego Zgromadzenia wszystkich jej członków.

Osiąganie jakichkolwiek korzyści przy okazji i z tytułu działalności prowadzonej wobec swoich członków, jest zaprzeczeniem istoty spółdzielni – grupa ludzi wiąże się w formę prawną „spółdzielni”, aby jak najkorzystniej prowadzić wspólną działalność w celu osiągnięcia wspólnego celu. Jeżeli spółdzielnia osiąga korzyść kosztem członka, to znaczy, że cele działania i korzyści poszczególnych grup członków są już różne – jeden członek przysparza korzyści pozostałym..

Każdy Polak może założyć własną firmę, zaangażować własny kapitał i indywidualnie prowadzić działalność gospodarczą nastawioną na osiąganie zysku. Może na ogólnych zasadach świadczyć usługi także na rzecz swoich współspółdzielców. Przynależność do formy prawnej „spółdzielni” nie jest przymusowa.

II. Art. 5. § 1. Statut spółdzielni powinien określać:

Zmiana – dodane pkt 9) i 10):

9) maksymalną liczbę członków spółdzielni

10) zakres, rodzaj i sposób przedstawienia danych, które muszą zawierać sprawozdania z działalności zarządu i RN za okres rozliczeniowy.

III. Przywrócenie art. 8 i zmiana art. 12a:

Art. 8. §1. Sąd wyda postanowienie o wpisaniu spółdzielni do rejestru po stwierdzeniu, że uchwalony przez założycieli statut zgodny jest z przepisami prawa.

§2. Jeżeli sąd stwierdzi braki we wniosku lub niezgodności z prawem w statucie, to zażąda uzupełnienia lub zmiany w wyznaczonym terminie. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu sąd podejmie postanowienie odmawiające wpisu.

Art. 12a. §1. Zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów.

§2. Zarząd jest obowiązany uchwałę o zmianie statutu zgłosić w ciągu trzydziestu dni od daty jej podjęcia do sądu rejestrowego, załączając dwa odpisy protokołu walnego zgromadzenia. Przepisy art. 8 stosuje się odpowiednio.

§3. Zmiana statutu nie wywołuje skutków prawnych przed jej wpisaniem do rejestru.

Zmiana – zmiana §1, dodane §4, §5, §6, §7.

Art. 12a.

§1. Zatwierdzenie i zmiana statutu spółdzielni wymaga uchwały walnego zgromadzenia podjętej większością 2/3 głosów, w obecności co najmniej 50% uprawnionych członków. Zebranie Przedstawicieli nie może dokonać zatwierdzenia ani zmiany statutu.

§4. Zapisy statutu pozostające w sprzeczności z ustawą lub omijające ustawę są nieważne, nie powodują one skutków prawnych, pomimo dokonanej rejestracji statutu.

§5. Każdy członek spółdzielni może być uczestnikiem postępowania dotyczącego rejestracji statutu.

§6. Sąd Rejestrowy dokonuje rejestracji statutu po bezskutecznym upływie czasu przewidzianego w ustawie, na zaskarżenie uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzającej lub zmieniającej statut. Zaskarżenie uchwały lub złożenia pisemnego oświadczenia Sądowi Rejestrowemu o woli zaskarżenia uchwały do sądu, powoduje zawieszenie rejestracji statutu.

§7. Jeżeli w Rejestrze są zamieszczone dane niedopuszczalne ze względu na obowiązujące przepisy prawa, Sąd Rejestrowy po wysłuchaniu zainteresowanych członków spółdzielni lub członków jej organów na posiedzeniu lub po wezwaniu do złożenia oświadczenia pisemnego, wykreśla je z urzędu"

Uzasadnienie dla art. 8 i art. 12a: Sądy Rejestrowe w ogóle zaprzestały badania zgodności treści statutu z przepisami prawa, rejestrują statuty z rażąco wadliwymi i ustaleniemi bezprawnymi, czym powodują potężne zagrożenia prawne i materialne, zarówno dla spółdzielni jak i jej członków. Rejestrują też statuty nigdy nie zatwierdzone uchwałami właściwych organów spółdzielni. Sądy powszechne nie chcą wstrzymać rejestracji statutu w trybie zabezpieczenia roszczeń, uważając, iż Sąd Rejestrowy dokona stosownej analizy zapisów statutu. Spółdzielcy w takich sytuacjach są całkowicie pozbawieni ochrony prawnej, zdani na nieuczciwych sędziów i referendarzy sądowych.

Art.12. ust.3.ustawy o KRS stwierdza: „Jeżeli w Rejestrze są zamieszczone dane niedopuszczalne ze względu na obowiązujące przepisy prawa, sąd rejestrowy po wysłuchaniu zainteresowanych osób na posiedzeniu lub po wezwaniu do złożenia oświadczenia pisemnego, wykreśla je z urzędu”. Jest to obecnie przepis martwy w stosunku do spółdzielni, funkcjonariusze Sądów Rejestrowych notorycznie ignorują prawo .

Statut jest umową (np. orz. SN z 14.03.2001r sygn. IICKN 434/00), której ustalenia obowiązują od chwili dokonania rejestracji. Zarząd zgłasza statut do rejestracji, ale każdy członek spółdzielni jest stroną tej umowy, a więc musi mu przysługiwać prawo zgłoszenia zastrzeżeń, w celu niedopuszczenia do uprawomocnienia umowy, powodującej nienaprawialne negatywne konsekwencje prawne.

Postępowanie rejestrowe jest postępowaniem nieprocesowym. Zgodnie z art. 510 §1. k.p.c: „zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania, może on wziąć udział w każdym stanie sprawy. Jeżeli weźmie udział, staje się uczestnikiem”. Spółdzielca będący stroną rejestrowanej umowy, zawsze posiada interes prawny. Jest prywatnym właścicielem majątku spółdzielni (art. 3), a więc przepis ten musi rodzić skutki prawne, w postaci uznania praw przysługujących właścicielowi.

Zanim spółdzielcy uzyskają unieważnienie uchwały zatwierdzającej statut, mijają czasem lata – w tym czasie powstają negatywne skutki prawne niemożliwe do naprawienia, w tym przestępcze. Obecnie większość statutów polskich spółdzielni mieszkaniowych jest zarejestrowana z wadami prawnymi – powyższe rygory umożliwią wyeliminowanie tej plagi.

IV. Art. 15. § 1. Spółdzielnia musi liczyć co najmniej dziesięciu członków, a spółdzielnia produkcji rolnej pięciu członków, o ile statut nie wymaga liczby większej.

§ 2. Członkiem spółdzielni może być każda osoba fizyczna o pełnej zdolności do czynności prawnych, która odpowiada wymaganiom określonym w statucie, chyba że ustawa stanowi inaczej.

§ 3. Ponadto statut może określać wypadki, w których dopuszczalne jest członkostwo osób o ograniczonej zdolności do czynności prawnych lub nie mających tej zdolności. Osoby takie nie mogą być członkami organów spółdzielni. W walnym zgromadzeniu biorą one udział przez swoich przedstawicieli ustawowych.

§ 4. Członkami spółdzielni mogą być również osoby prawne, o ile statut nie stanowi inaczej.

§ 5. Spółdzielnia, której członkami w myśl statutu są wyłącznie osoby prawne, musi liczyć co najmniej trzech członków.

Zmiana - dodany §6

§6. Liczba członków spółdzielni jest ograniczona, nie może przekraczać tysiąca członków. Maksymalną liczbę członków spółdzielni określa statut, uzależniając ją od możliwości techniczno-organizacyjno-ekonomicznych spółdzielni, umożliwiającym zwołanie i przeprowadzenie obrad jej najwyższego organu Walnego Zgromadzenia wszystkich członków.

Uzasadnienie: Walne Zgromadzenie członków jest zawsze najwyższym organem spółdzielni (art. 36, §1). Każdy członek spółdzielni ma ustawowe prawo jednego głosu, które może realizować wypowiadając się na forum Walnego Zgromadzenia (art. 36, §3). Spółdzielcy muszą posiadać możliwość korzystania z przysługującego im prawa, w każdym czasie, kiedy posiadają taką potrzebę. Członkowie spółdzielni mieszkaniowych, liczących po kilka, kilkadziesiąt czy kilkaset tysięcy członków, są w Polsce od kilkadziesiąt lat całkowicie pozbawieni możliwości zwołania Walnego z powodów wyłącznie organizacyjnych. Było to zabiegiem niezbędnym w systemie socjalistycznym, kiedy spółdzielnie stanowiły jednostki gospodarki społecznej a służyło zawłaszczeniu władzy w spółdzielni przez ekipy komunistyczne. W obecnym systemie prawnym, jest to niedopuszczalne. Brak możliwości zwołania Walnego Zgromadzenia w dużej spółdzielni, skutkuje niemożnością utworzenia innych jej organów (**ZP może powołać do istnienia wyłącznie Walne – omówienie dokładne przy art. 36 i 37**). Uczestnictwo w zebraniach grup członkowskich nie jest realizacją prawa wynikającego z art. 36, jako że zebranie grupy członkowskiej wg dotychczasowej ustawy, pozbawione jest zdolności do podejmowania jakichkolwiek czynności prawnych w rozumieniu

k.c. Prawo spółdzielcze przedwojenne zawierało ograniczenie maksymalnej liczby członków spółdzielni.

V. Art. 24. § 2. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni. **Statut powinien określać bliżej przyczyny wykreślenia.**

Zmiana:

Art. 24. § 2. Członek nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego nie zawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków spółdzielni. Wykreślenia dokonuje się w przypadku śmierci członka, jego stałej emigracji, ustania osoby prawnejitp...

Uzasadnienie - ustawa musi określać przyczyny wykreślenia np. śmierć członka, stała emigracja, itp..., jako że pozostawienie sprawy do regulacji statutowej jest nadużywane np:

- ⇒ statuty określają, iż można wykreślić spółdzielcę z listy członków z powodu 3 miesięcznych zaległości w opłatach. Wykreślenie nie powoduje konieczności badania winy członka, a więc w postępowaniu odwoławczym, nawet sądowym, jest on pozbawiony szansy na unieważnienie uchwały o wykreśleniu. Rodzina może zostać pozbawiona prawa do mieszkania z powodu zaległości np. 900 zł – niedopuszczalne nadużycie prawa
- ⇒ przyjęcie na członka wiąże się z dokonaniem wpłaty niejednokrotnie wysokiego wpisowego, wpłaty na fundusz społeczno-wychowawczy, ustalonej często jako % wartości rynkowej lokalu, co daje wielotysięczne kwoty. Wpłaty te nie podlegają zwrotowi w sytuacji utraty członkostwa. Prowadzi to do nadużyć – wyłudzenia wysokich korzyści materialnych i szybkiego, skutecznego pozbywania się członków.

VI. Art. 31. Zarząd spółdzielni powinien wydać każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz umożliwić zaznajomienie się z regulaminami wydanymi na podstawie statutu.

Zmiana:

Art. 31. Zarząd spółdzielni powinien wydać nieodpłatnie każdemu członkowi na jego żądanie odpis obowiązującego statutu oraz regulaminów wydanych na podstawie statutu.

Uzasadnienie: Zarządy spółdzielni mieszkaniowych ustalają odpłatność za kserowanie dokumentów, przez co pozbawiają ubogich członków możliwości posiadania ważnych i niezbędnych dla nich dokumentów. Całość kosztów obsługi biura zarządu i materiałów biurowych, finansują spółdzielcy. Wprowadzanie odpłatności powoduje podwójne finansowanie części kosztów spółdzielni.

VII. Art. 35. § 1. Organami spółdzielni są:

- 1) walne zgromadzenie,
- 2) rada nadzorcza, zwana dalej "radą",
- 3) zarząd,
- 4) w spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli - zebrania grup członkowskich (art. 59).

Art. 37. §1. Statut może postanowić, że jeżeli ilość członków przekroczy liczbę w nim określoną, walne zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli. W takim wypadku statut powinien określać zasady ustalania liczby przedstawicieli i ich wyboru oraz czas trwania przedstawicielstwa.

§ 2. Do zebrania przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy i statutu o walnych zgromadzeniach;.

Zmiana – w art. 35 pkt. 4, dodany pkt. 5 , w art. 37 §1, § 2 i §3

Art. 35. § 1. Organami spółdzielni są:

4) w spółdzielniach, w których obok walnego zgromadzenia funkcjonuje jako organ zastępczy zebranie przedstawicieli, organami są także zebrania grup członkowskich (art. 59).

5) komisja spółdzielcza - lub jakakolwiek inna nazwa

Art. 37 §1. Walne Zgromadzenie może postanowić, iż zastępczym najwyższym organem spółdzielni jest Zebranie Przedstawicieli. W takim wypadku statut powinien określać zasady ustalania liczby przedstawicieli i ich wyboru oraz czas trwania przedstawicielstwa.

§2. Ustanowienie Zebrania Przedstawicieli organem zastępczym wymaga zatwierdzenia statutu przez Walne Zgromadzenie większością 2/3 głosów, w obecności co najmniej 50% uprawnionych członków.

§ 3. Do zebrania przedstawicieli stosuje się odpowiednio przepisy niniejszej ustawy i statutu o walnych zgromadzeniach, z wyłączeniem możliwości podejmowania uchwał w sprawach zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Uzasadnienie: Dotychczasowa sytuacja prawna przedstawia się następująco: ustawa w art. 36, §3 ustawy przyznaje każdemu członkowi spółdzielni prawo posiadania 1 głosu w każdej sprawie, czego wyrazem najpełniejszym jest możliwość wyrażania swej woli przez spółdzielcę w sprawach ważnych na forum Walnego Zgromadzenia. W ten sposób realizuje się podstawowa zasada funkcjonowania spółdzielni - zasada demokracji bezpośredniej.

W art. 37, §1 "Prawa spółdzielczego" dopuszczona została możliwość zastąpienia Walnego Zgromadzenia Zebraniem Przedstawicieli, czyli dopuszczono możliwość ograniczenia zasady demokracji bezpośredniej na rzecz demokracji pośredniej. Jednakże wskazane zostały, jako wymóg bezwzględnie obowiązującego prawa okoliczności, w jakich możliwym jest to ograniczenie.

Ustawodawca przyznając prawo do składania bezpośredniego oświadczenia woli /głosu/ każdemu spółdzielcy, nie mógł i nie może jednocześnie sam tego prawa członkowi spółdzielni odebrać, nie może pozwolić na ograniczenie tego prawa przez jakikolwiek inny organ spółdzielni czy jakieś grono spółdzielców – z rozwiązań ustawy wynika, iż **jedynie sami członkowie spółdzielni, w wyniku świadomej, dobrowolnej i osobistej decyzji mogą ograniczyć w pewnych okolicznościach przyznane im ustawowo prawo** – wyrazem tego musi być stosowna uchwała Walnego Zgromadzenia wszystkich członków, podjęta większością 2/3 głosów przy obecności min. 50% spółdzielców, zatwierdzająca statut spółdzielni z zapisami odpowiadającymi wymogom bezwzględnie obowiązującego art. 37, §1 "Prawa spółdzielczego.

Pomimo utworzenia zastępczego najwyższego organu Zebrania Przedstawicieli, Walne Zgromadzenie nadal i zawsze pozostaje ustawowo ustanowionym najwyższym organem spółdzielni. W każdej spółdzielni, w której funkcjonuje Zebranie Przedstawicieli, zawsze można zwołać Walne Zgromadzenie.

Wyrok SN z dnia 20.01.1986r (sygn. I PR 119/85, OSNC 1986/11/189) :

*„W klasyfikacji niezbędnych organów spółdzielni walne zgromadzenie można zaliczyć do organów obligatoryjnych, natomiast zebranie przedstawicieli określić jako organ zastępczy (fakultatywny), Walne zgromadzenie jest najwyższym organem spółdzielni (art. 36 § 1), umożliwiającym osobiste uczestnictwo wszystkich członków spółdzielni w podejmowaniu uchwał na zasadzie bezpośredniości, jest to wyraz samorządności spółdzielczej najwyższego stopnia. Samorządność spółdzielni - w ramach samodzielności określonej prawem - umożliwia każdemu członkowi udział w zarządzaniu. (..) Przekroczenie liczby członków, określonej w statucie, **nie wpływa zatem na ograniczenie ich praw do podejmowania uchwał na walnym zgromadzeniu.** Z tych względów należy stwierdzić, że nie stanowi niezgodności z przepisami prawa - w rozumieniu art. 42 § 2 prawa spółdzielczego zwołanie walnego zgromadzenia członków spółdzielni zamiast zebrania przedstawicieli”.*

W większości dużych spółdzielni w Polsce, zatwierdzenia statutu z zapisem odpowiadającym wymogom art. 37. §1 dokonało ZP (z racji niemożności zwołania Walnego). W tej bezprawnej sytuacji, ZP samo siebie ustanawiało, chociaż miało powstać jako organ spółdzielni dopiero od chwili zarejestrowania statutu.

*„Zebranie osób nieuprawnionych, jak również zebranie uprawnionych w liczbie nie osiągającej wymaganego quorum, nie stanowi Walnego Zgromadzenia. **Podjęte przez takie zebranie uchwały należy uznać za nieistniejące.** (orz. SN z dnia 13 marca 1998r, sygn. I CKN 563/97, OSNC z 1998r, nr 5, poz. 47.)”*

*„Zmiana statutu, wprowadzająca Zebranie Przedstawicieli zamiast Walnego Zgromadzenia, nie wywiera skutków prawnych przed jej zarejestrowaniem. **Wcześniejsze – przed zarejestrowaniem statutu – działania tego organu i podejmowane przez niego uchwały należy uznać za niebyłe.** (orz. SN z dnia 20 maja 1970r, sygn. akt I PR 44/70, Biuletyn SN 1970r, nr 10, poz. 187)*

Skutkiem ustanowienia ZP w w/w sposób jest nie zaistnienie prawne wszystkie pozostałych organów tych spółdzielni, jako że ustanowione sprzecznie z ustawą ZP nie stając się organem spółdzielni, nigdy nie uzyskało zdolności do podejmowania czynności prawnych. Uchwały w sprawie wyboru członków RN i zarządu były nieważne, nie istnieją w tych spółdzielniach zebrania grup członkowskich.

SN w wyroku z dnia 4 sierpnia 1992r (I CRN 113/92, OSN z 1993r, z.5, poz. 86) orzekł, iż **uchwała najwyższego organu spółdzielni, sprzeczna z Prawem spółdzielczym, jest nieważna i nie podlega wykonaniu, mimo nie zaskarżenia jej w trybie art. 42 §2 i 3 Prawa spółdzielczego.**

Dotychczasowy zapis art. 37 §1 należy zatem zmienić i ukształtować w taki sposób, aby tryb powoływania zastępczego organu był całkowicie jednoznaczny. Powołanie zastępczego organu **nie jest zależne od ilości członków spółdzielni, a jedynie od woli członków ograniczenia w określonych sytuacjach prawa bezpośredniego zarządzania swoją spółdzielnią**, co jest możliwe jedynie poprzez podjęcie stosownej czynności prawnej przez Walne. Stąd też liczba członków spółdzielni nie może być wyższa, niż ta, która umożliwia organizacyjnie (i finansowo – koszty wynajęcia dużej sali) przeprowadzenia swobodnych obrad Walnego (pełne omówienie problemu w załączniku 1)

Pełne uzasadnienie dla wprowadzenia dodatkowego organu w Rozdziale 4¹ przy art. 58¹.

Wprowadzenie dodatkowego organu „Komisja spółdzielcza” (jakkolwiek będzie on nazwany), ma na celu stworzenie poszczególnym członkom spółdzielni, poprzez przynależność do niego, możliwość dochodzenia i obrony swoich praw w sytuacjach, kiedy organy inne (zarząd, RN) posiadające zdolność do reprezentowania spółdzielni wobec osób trzecich oraz w postępowaniach sądowych i administracyjnych, prowadząc działalność niezgodną z prawem, a często jednoznacznie przestępczą, odmawiają wykonywania swoich obowiązków działania na rzecz i w obronie praw i interesów spółdzielców.

VIII. Art. 38. §1 i §2

Zmiana:

Art. 38.

§1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy:

- 1) uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej. Uchwała w tej sprawie musi być podjęta przez Walne Zgromadzenie nie rzadziej niż jeden raz w ciągu trzech lat.**
- 2) podejmowanie uchwał w sprawie zatwierdzenia statutu lub zmiany statutu, z wyłączeniem art. 6. §1**
- 3) podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat,**
- 4) podejmowanie uchwał w sprawie obciążenia nieruchomości, nabycia lub zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej. Nabycie nieodpłatne prawa użytkowania wieczystego lub**

własności gruntów, nieodpłatne nabycie nieobciążonych żadnym zobowiązaniem własności gruntów, nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów w cenie nabycia równej jednorocznej opłacie za ich użytkowanie, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

- 5) podejmowanie uchwał w sprawie rozpoczęcia każdej nowej inwestycji lub rozszerzenia zakresu inwestycji realizowanej;**
- 6) podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,**
- 7) oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć**
- 8) podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni,**
- 9) podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,**
- 10.) podejmowanie uchwały w sprawie udzielania pełnomocnictwa określonego w art. 55. §1 i §2.**
- 11.) wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.**

§ 2. Walne Zgromadzenie podejmuje uchwały wymienionych w § 1 przy obecności min. 50% uprawnionych do głosowania członków spółdzielni, większością 2/3 głosów, chyba że szczególny przepis ustawy stanowi inaczej .

§ 3. Do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zebrania Przedstawicieli należy:

- 1) rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach.**
- 2) udzielanie absolutorium członkom zarządu i RN,**
- 3) rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie,**
- 4) rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym odwołań od uchwał rady,**

§4.

pkt.1). Walne zgromadzenie lub Zebranie Przedstawicieli podejmuje uchwały wymienione w §3 pkt. 1,3 i 4 zwykłą większością głosów, przy obecności min. 30% uprawnionych do głosowania.

pkt. 2). Walne zgromadzenie lub Zebranie Przedstawicieli podejmuje uchwały wymienione w §3. pkt. 2). większością 2/3 głosów, przy obecności min. 50% uprawnionych do głosowania.

§5. Zebranie Przedstawicieli jest zdolne do podejmowania uchwał jedynie wówczas, kiedy każda z grup członkowskich posiada zgodnie ze statutem wybranego przedstawiciela. Przedstawiciel jest związany wolą i stanowiskiem grupy członkowskiej, którą reprezentuje. Nieuzasadniona prezentacja innego stanowiska przez przedstawiciela, niż wola wyrażona przez zebranie jego grupy członkowskiej, może skutkować unieważnieniem podjętej uchwały.

§6. Statut może zastrzec do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia i Zebrania Przedstawicieli podejmowanie uchwał również w innych sprawach.

§7. Walne Zgromadzenie może uchylić lub zmienić uchwałę Zebrania Przedstawicieli, o ile w wyniku jej podjęcia żadne osoby nie nabyły praw materialnych.

§8.

pkt. 1. Najwyższa suma zobowiązań jaką zarząd może zaciągnąć w imieniu spółdzielni oznacza upoważnienie do zaciągania zobowiązań finansowych w danym roku obrachunkowym, dla którego jest zatwierdzony jednoroczny plan gospodarczo-finansowy spółdzielni. Oznacza kwotę zobowiązań jaką wolno zarządowi zaciągnąć ponad sumę zobowiązań wynikającą z zatwierdzonego rocznego planu finansowo-gospodarczego.

pkt. 2. Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań wymaga jednoznacznego wskazania przez Walne Zgromadzenie ściśle określonego celu, w jakim mogą być zobowiązania zaciągnięte. Uchwała w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań bez oznaczenia celu, w związku z którym określona została najwyższa suma zobowiązań na dany rok, jest nieważna.

pkt. 3. Czynność prawna, zawarta przez zarząd w imieniu spółdzielni, z przekroczeniem najwyższej sumy zobowiązań, na inny cel, niż oznaczony w uchwale, lub po przekroczeniu czasu obowiązywania uchwały, jest nieważna.

pkt. 4. Oświadczenie woli złożone przez zarząd wobec osób trzecich, zobowiązujące do zaciągnięcia w imieniu spółdzielni zobowiązań finansowych nie wynikających z zatwierdzonego aktualnego jednorocznego planu finansowego, bez wymaganej uchwały Walnego Zgromadzenia, jest nieważne.

pkt. 5. Uchwała w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań podlega obowiązkowemu ujawnieniu w rejestrze spółdzielni w Sądzie Rejestrowym. Uchwała w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań nie powoduje uprawnień przed wpisaniem jej do Rejestru. Nikt nie może się powoływać na nieznaną upoważnienia udzielonego zarządowi spółdzielni do zaciągania zobowiązań w jej imieniu.

§9 Bez uchwały Walnego Zgromadzenia wymienionej w pkt. art. 38, §1 pkt. 4,5,6, i 8 zarząd nie posiada uprawnień do składania oświadczeń w imieniu spółdzielni zobowiązujących do zaciągnięcia zobowiązań lub podjęcia czynności prawnej .

Uzasadnienie – zarządy spółdzielni mieszkaniowych traktują spółdzielnię i jej majątek, jako prywatne firmy do prowadzenia własnej działalności gospodarczej, jednak na całkowitą odpowiedzialność majątkową spółdzielców (spółdzielnia odpowiada za zobowiązania całym majątkiem czyli mieszkaniem spółdzielców). Zarządy obchodzą dyspozycje art. 6 ust. 4 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, zaciągając kredyty w prywatnych firmach lub podpisując wieloletnie umowy z odroczonym systemem płatności. Spółdzielcy nie są w stanie doprowadzić do unieważnienia takich umów, z powodu braku legitymacji czynnej do występowania w imieniu spółdzielni. Zarządy zaciągają zobowiązania wobec osób trzecich, obciążając spółdzielców kosztami, którymi obciążenie ich jest niedopuszczalne np. uczestniczenie w kosztach inwestycji, do której spółdzielcy nie nabywają później żadnych praw. Członkowie zarządów i RN wykorzystują nadwyżki przychodów, będące własnością ogółu spółdzielców, w celu osiągnięcia osobistych zysków itd...

Istnieje potrzeba zdecydowanego położenia kresu przestępczym praktykom. Konieczne jest ustanowienia prawa w taki sposób, aby zarządy – administratorzy, bez zgody podmiotów spółdzielni, nie posiadali możliwości prowadzenia własnej nieuczciwej działalności na rachunek spółdzielców. Przez dziesięciolecia w wielu spółdzielniach, które znamy, nigdy zarządy nie dopuściły do wprowadzenia pod obrady i do podjęcia uchwały w sprawie określania kierunków działania spółdzielni. Przez wszystkie te lata, kolejne zarządy realizowały wyłącznie swoje plany i zamiary, nie mające zazwyczaj wiele wspólnego z wolą spółdzielców.

Uchwała określająca najwyższą sumę zobowiązań, jakie zarząd może zaciągnąć, mogła być jedynym prawnym zabezpieczeniem przed obciążaniem spółdzielców ogromnymi zobowiązaniami finansowymi. W obecnej postaci jest to zabezpieczenie martwe, tym bardziej, że sądy niejednokrotnie orzekały, iż podjęcie czynności prawnej z przekroczeniem tej sumy, powoduje jedynie odpowiedzialność samorządową zarządu wobec spółdzielców, nie wpływa natomiast na ważność podjętej czynności prawnej. Nigdy nie określono jednoznacznie co oznacza pojęcie „najwyższej sumy zobowiązań”, w jakim przedziale czasowym ograniczenie to obowiązuje, nigdy nie ustanowiono instrumentu prawnego, pozwalającego na uczynienie z takiej uchwały realnej i skutecznej obrony prawnej dla spółdzielców, przed niechcianymi czy

niedopuszczalnymi zadłużeniami. Stąd zmiana w ustawie, nadająca takiej uchwale moc bycia skuteczną zaporą prawną przed samowolą zarządów

IX. Art. 39. § 1. Walne zgromadzenie zwołuje zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

§ 2. Zarząd zwołuje walne zgromadzenie także na żądanie:

1) rady,

2) przynajmniej jednej dziesiątej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków.

§ 3. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie jest zastąpione przez zebranie przedstawicieli, zarząd zwołuje je także na żądanie:

1) 1/3 przedstawicieli na zebranie przedstawicieli,

2) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków spółdzielni.

Zmiana

art. 39

§2. pkt.2) przynajmniej jednej dwudziestej, nie mniej jednak niż trzech członków, jeżeli uprawnienia tego nie zastrzeżono w statucie dla większej liczby członków

§3. pkt.2) zebrań grup członkowskich obejmujących co najmniej 1/20 ogólnej liczby członków spółdzielni

Uzasadnienie: dotychczasowe zapisy art. 39 sprawiały, iż spółdzielcy nie byli w stanie doprowadzić do żądania zwołania w/w organów. Poinformowanie 1/10 członków spółdzielni mieszkaniowej i wytłumaczenie każdemu z osobna powodu konieczności zwołania Walnego było organizacyjnie niemożliwe (1/10 członków to nawet kilka tysięcy osób). Techniczną niemożliwością było także zorganizowanie w jednej sali zebrania tylu grup członkowskich, do których przynależała 1/5 spółdzielców (czasem kilkanaście i więcej tys. osób). Członek należący do zebrania jednej grupy, nie posiada uprawnień do wnioskowania w czasie zebrania innej grupy członkowskiej. W spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie których stanowią kilku milionową większość wszystkich polskich spółdzielców, przepisy te były martwe. Nie może być stanowione prawo niemożliwe do realizacji.

X. Art 41. §3. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego walnego zgromadzenia oraz przez inne osoby wskazane w statucie.

Zmiana

Art. 41. § 3. Z obrad walnego zgromadzenia sporządza się protokół, który powinien być podpisany przez przewodniczącego walnego zgromadzenia oraz przez inne osoby wskazane w statucie. Protokół wymaga zatwierdzenia przez najbliższe kolejne Walne Zgromadzenie.

Uzasadnienie: protokoły są przez zarządy preparowane, przedstawiają fałszywy obraz przebiegu obrad, nie zawierają istotnych wypowiedzi i złożonych do nich oświadczeń spółdzielców itd. a często są to jedyne dokumenty przedstawiane także w sądach, jako dowód w sprawie.

XI. Art. 42. § 1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.

§ 2. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także zarząd spółdzielni.

§ 3. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia walnego zgromadzenia.

§ 4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w paragrafie poprzedzającym biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w statucie.

§ 5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 3, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

§ 6. Przepisy § 1-5 stosuje się również do wykluczonego lub wykreślonego członka w wypadku zaskarżenia przez niego uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 6a. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia wnosi zarząd, spółdzielnię reprezentuje rada.

§ 7. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę walnego zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni.

Zmiana:

Art. 42. § 1. Uchwały walnego zgromadzenia obowiązują wszystkich członków spółdzielni.

§ 2. Członek spółdzielni może zaskarżyć do sądu uchwałę Walnego Zgromadzenia z powodu jej niezgodności z prawem lub postanowieniami statutu; na tej samej podstawie uchwałę może zaskarżyć także zarząd spółdzielni. Jeżeli powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia wnosi zarząd, spółdzielnię reprezentuje rada.

§ 3. Powództwo o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia walnego zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na walnym zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale.

§ 4. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w paragrafie poprzedzającym biegnie od dnia tego zawiadomienia w sposób wskazany w statucie.

§ 5. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w § 3, jeżeli utrzymanie uchwały walnego zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

§ 6. Przepisy § 1-5 stosuje się również do wykluczonego lub wykreślonego członka w wypadku zaskarżenia przez niego uchwały o wykluczeniu lub wykreśleniu. Prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia lub wykreślenia przysługuje wyłącznie członkowi, którego uchwała dotyczy.

§ 7. Orzeczenie sądu uchylające uchwałę walnego zgromadzenia ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni.

§ 8. Uchwała Walnego Zgromadza niezgodna z prawem jest nieważna i nie podlega wykonaniu.

§ 9. Członek spółdzielni może w każdym czasie wnieść o ustalenia przez Sąd nieistnienia prawnego lub uznania bezwzględnej nieważności podjętej przez Walne Zgromadzenie uchwały.

§ 10. Przepis §7, §8 i §9 ma zastosowanie do uchwał podejmowanych przez każdy organ spółdzielni.

Uzasadnienie: Sąd Najwyższy stwierdził, iż „w celu ustalenia bezskuteczności uchwały Walnego Zgromadzenia, należy przez analogię stosować zasady obowiązujące przy uchwale bezwzględnie nieważnej (bezwzględnie nieważnej czynności prawnej), **na którą to nieważność może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny, przy czym nie jest on ograniczony żadnym terminem, w szczególności terminem określonym w „Prawie spółdzielczym” na zaskarżenia uchwały Walnego Zgromadzenia** (orz. SN z dnia 9.10.1972r II CR 171/72, OSNCP 1973, z. 7 –8, poz. 135).

Często się zdarza, iż o istnieniu uchwały naruszającej prawa materialne członka, dowiaduje się on po kilku latach, przy okazji prowadzenia innych sporów czy innych spraw ze spółdzielnią. Uchwała sprzeczna z ustawami lub naruszająca prawa członka nie może w żadnej sytuacji funkcjonować w obrocie prawnym, jako czynność sprzeczna z systemem prawnym RP.

XII. Art. 46. § 1. Do zakresu działania rady należy:

3). podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,

4).podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

§4. W celu wykonania swoich zadań rada może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

Zmiana:

Wykreślenie z art. 46 § 1. pkt. 3) i 4)

Art. 46. §4. Każdy z członków rady ma prawo i obowiązek sprawowania nadzoru i prowadzenia kontroli. W celu wykonania zadań RN, każdy z członków rady może żądać od zarządu, członków i pracowników spółdzielni wszelkich sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku spółdzielni.

Uzasadnienie: RN nie może samowolnie decydować o zobowiązaniach obciążających finansowo spółdzielców ani o losach spółdzielni. Ogół spółdzielców musi osobiście wyrazić zgodę na zaciąganie zobowiązań czy podejmowanie ryzyka utraty nieruchomości. Spółdzielnia nie może być traktowana jak prywatna firma przez zarządy i RN. Członkowie tych organów mają realizować jedynie wolę ogółu spółdzielców. Każdy kto ma chęć prowadzenia samodzielnej działalności gospodarczej może założyć swoją własną firmę, z własnym kapitałem i osobistą odpowiedzialnością prawną- finansową.

Art. 58. §1.określa, iż członek zarządu i rady winny czynu lub zaniedbania, przez które spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście. K.k. i komentarze prawa karnego wskazują, iż każdy z członków RN ponosi osobistą odpowiedzialność karną w sytuacji ujawnienia szkody wyrządzonej spółdzielni i jej członkom. Jest sytuacją niedorzeczną, aby ustawy nakładały na poszczególnych członków RN osobistą odpowiedzialność karną, a Prawo spółdzielcze nie wyposażało każdego członka RN w umocowanie do indywidualnego prowadzenia kontroli. Dotychczasowe wieloletnie praktyki w polskich spółdzielniach są takie – RN jako organ, głosowaniem upoważnia kogoś lub kilku ze swoich członków, albo komisję do przeprowadzenia kontroli. Zazwyczaj wynik głosowania w sprawach przeprowadzenia ważnych kontroli, okazuje się niekorzystny dla tych kontroli. Głosowaniem także RN wyraża zgodę na udostępnienie przez zarząd członkowi rady potrzebnych mu dokumentów. Praktycznie więc uczciwi spółdzielcy, wybrani do RN są totalnie ubezwłasnowolnieni, nie mogą wykonać żadnych funkcji kontrolnych a ponoszą karną i finansową odpowiedzialność, za szkody wyrządzone spółdzielcom przez rzekomo kontrolowany zarząd. W ten sposób RN – przynajmniej w spółdzielniach mieszkaniowych – są organami fikcyjnymi, w zakresie powierzonych im przez ustawodawcę funkcji. Stanowią jednak parawan ochronny dla nieprawnych i przestępczych działań zarządów.

XIII. Art. 48. § 1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

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

Zmiana:

Art. 48. §1. Zarząd kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

§2. Zarząd pełni funkcję administratora majątku spółdzielców, posiadając umocowanie do czynności zwykłego zarządu.

§3. Podejmowanie decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie innym organom należy do zarządu.

§4. Do podjęcia czynności prawnej lub złożenia oświadczenia woli w imieniu spółdzielni, z sprawie nie wynikającej z zadań wytyczonych zatwierdzonym aktualnym, jednorocznym planem gospodarczo-finansowym spółdzielni, zarząd musi uzyskać pisemne pełnomocnictwo w postaci osobnej uchwały Walnego Zgromadzenia, określającej jednoznacznie zakres przedmiotowy i czasowy oraz cel udzielonego pełnomocnictwa.

Uzasadnienie: należy położyć zdecydowany kres gospodarczej i prawnej samowoli zarządów. Ich rola od początku powstania spółdzielczości, była rolą administratorów, zarządzających jedynie cudzym majątkiem w sposób całkowicie zgodny z wolą właścicieli tego majątku. Socjalistyczne ekipy zamieniły rolę zarządców – służby, na przywilej władzy dyrektorów. Jest już najwyższa pora, w kilkanaście lat po zmianie ustroju Polski, na przywrócenie organom spółdzielczym i osobom je tworzącym, prawdziwie spółdzielczych funkcji i uprawnień.

XIV. Dodany §6 w art. 49

Art. 49 §6. Zarząd sporządza protokoły z posiedzeń zarządu. Protokoły z posiedzeń oraz podjęte przez zarząd uchwały wraz z ich uzasadnieniem są jawne dla członków spółdzielni. Na żądanie członka zarząd wydaje nieodpłatnie odpisy tych dokumentów.

Uzasadnienie: każdy członek spółdzielni ma oczywiste prawo poznania sposobu działań swoich administratorów i podejmowanych przez nich decyzji. Bez tych informacji, nie jest możliwe dokonanie oceny pracy poszczególnych członków zarządu, ich uczciwości i lojalności względem spółdzielców, co sprawia, iż nie jest możliwym świadome podejmowanie uchwał w sprawie udzielania im absolutorium i dalsze zatrudnianie.

XV. Art. 55. § 1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu lub innej osobie pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki, a także pełnomocnictwa do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§ 2. Statut spółdzielni może uzależnić udzielenie pełnomocnictwa przez zarząd od uprzedniej zgody rady.

Zmiana:

Art. 55. §1. Zarząd może udzielić jednemu z członków zarządu pełnomocnictwa do dokonywania czynności prawnych związanych z kierowaniem bieżącą działalnością gospodarczą spółdzielni lub jej wyodrębnionej organizacyjnie i gospodarczo jednostki. Zarząd może udzielić pełnomocnictwa innej osobie, związanej stosunkiem prawnym ze spółdzielnią, do dokonywania czynności określonego rodzaju lub czynności szczególnych.

§2. Udzielenie wymienionego w §1 pełnomocnictwa, wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia, wraz ze wskazaniem zakresu uprawnień i okresu czasu, na które pełnomocnictwo zastało udzielone.

§3. Pełnomocnik określony w §1, przy podejmowaniu nie jednostronnej czynności prawnej, posiada obowiązek okazywania stronie lub stronom podejmowanej czynności, otrzymanego pełnomocnictwa. Czynność prawna podjęta przez pełnomocnika wskazanego w §1, podjęta bez uchwały określonej §2 lub z przekroczeniem udzielonego pełnomocnictwa, jest nieważna.

XVI. Art. 58. § 1. Członek zarządu i rady winny czynu lub zaniedbania, przez które spółdzielnia poniosła szkodę, odpowiada za nie osobiście.

§ 2. Do odpowiedzialności członków rady i zarządu mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu pracy o odpowiedzialności materialnej pracowników. W wypadkach, w których przepisy te przewidują górną granicę odszkodowania, wynosi ono w stosunku do członków rady lub zarządu, nie zatrudnionych w spółdzielni kwotę trzykrotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w spółdzielni za ostatni kwartał.

Zmiana: usunięcie w art. 58 § 2

Art. 58. §1. Członek zarządu i rady winny czynu lub zaniedbania, przez które spółdzielnia lub spółdzielca ponieśli szkodę, odpowiada za nie osobiście całym swoim majątkiem:

§2. Każdy członek spółdzielni może wystąpić na drogę sądową w celu uzyskania zadośćuczynienia za szkodę wyrządzoną mu osobiście lub spółdzielni, wynikłą z niegospodarności czy nieuczciwości członków zarządu i RN.

Uzasadnienie: odpowiedzialność osobista jest zawsze odpowiedzialnością majątkową. Gwarancją spełnienia świadczenia jest majątek w znaczeniu ogółu stanu posiadania. Odpowiedzialność osobista jest nieograniczona. Oznacza to, że członek zarządu lub RN odpowiada za dług całym swoim majątkiem teraźniejszym i przyszłym.

XVII. Dodany Rozdział 4¹

Komisja spółdzielcza

Art. 58¹. §1. Każdy członek spółdzielni ma bezwarunkowe prawo przystąpienia do Komisji spółdzielczej, w sytuacji naruszenia jego praw materialnych przez czynności podejmowane przez zarząd spółdzielni, sąd, organ administracji, urząd czy inne osoby trzecie.

§2. Przystąpienie do Komisji spółdzielczej członka spółdzielni następuje z dniem złożenia pisemnego oświadczenia zarządowi spółdzielni. Złożenie oświadczenia nie wymaga uzasadnienia.

§3. Członek spółdzielni podejmujący działania ramach Komisji spółdzielczej, mające na celu przywrócenie naruszonego w jego przekonaniu porządku prawnego ma prawo:

1). Występowania z wnioskami do urzędów administracji państwowej i samorządowej, w celu spowodowania usunięcia z obrotu prawnego czynności prawnej naruszającej jego prawa materialne.

2). Przystępowania do spraw sądowych prowadzonych przez spółdzielnię, jako interwenient uboczny.

3). Występowania do sądów o stwierdzenie nieważności czynności prawnej, podjętej przez zarząd spółdzielni lub inne osoby lub urzędy, której podjęcie narusza jego prawa materialne lub pozbawia go lub ogranicza możliwości korzystania z jego praw ustawowych

4). Żądania od zarządu wszelkich dokumentów dotyczących spółdzielni, koniecznych mu w prowadzonych postępowaniach. Zarząd posiada obowiązek poświadczenia zgodności z oryginałem wydawanych kopii dokumentów. Zarząd nie posiada prawa odmowy wydania żądanych dokumentów.

Uzasadnienie: Wprowadzenie dodatkowego organu „Komisja spółdzielcza” (jakkolwiek będzie on nazwany), ma na celu stworzenie poszczególnym członkom spółdzielni, poprzez przynależność do niego, możliwość dochodzenia i obrony swoich praw w sytuacjach, kiedy organy inne (zarząd, RN) posiadające zdolność do reprezentowania spółdzielni wobec osób trzecich oraz w postępowaniach sądowych i administracyjnych, prowadząc działalność niezgodną z prawem, a często jednoznacznie przestępczą, odmawiają wykonywania swoich obowiązków działania na rzecz i w obronie praw i interesów spółdzielców.

Żaden członek spółdzielni nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia przed sądem o unieważnienie czynności prawnej np. umowy zawartej przez zarząd z inną firmą, nawet jeśli nakłada ona na spółdzielcę w sposób jawny lub ukryty obowiązek finansowania kosztów, których ponosić nie może lub pozbawia go praw mu należnych. Deweloperzy w wyniku zapisów umownych, przywłaszczają wielomilionowe kwoty z tytułu wartości nieruchomości gruntowej do której spółdzielnia posiada prawa, a na której realizują budowę dla spółdzielni - spółdzielcy nie mogą unieważnić takiej umowy. Żaden z członków spółdzielni nie jest uznawany za stronę postępowania administracyjnego, choćby wydana decyzja przez organ administracji, naruszała jego prawa materialne lub blokowała prawa ustawowe. Urzędnicy gminy ustanawiają na rzecz spółdzielni prawo użytkowania wieczystego, pod warunkiem przejmowania przez spółdzielnię obowiązku zadośćuczynienia wniesionym roszczeniom przez byłych właścicieli, za wywłaszczenia, (nawet Bierutowe) – spółdzielca nie może doprowadzić do unieważnienia aktu notarialnego. Spółdzielca nie może złożyć wniosku do właściwego Sądu, o wykreślenie z księgi wieczystej hipoteki np. kilkudziesięciu tysięcznej kwoty w obcej walucie, ustanowionej na prawie użytkowania przez spółdzielnię nieruchomości gruntowej, ujawnionej w KW obejmującej budynek mieszkalny spółdzielcy, a będącej zabezpieczeniem dla banku prywatnego kredytu prywatnej osoby. Spółdzielca nie może spowodować wykreślenia wpisu do KW prawa swojej spółdzielni do nieruchomości gruntowej, będącego na mocy aktu notarialnego i orzeczenia sądowego własnością innej spółdzielni... itd. Wszystkie wymienione przykłady są rzeczywistymi zdarzeniami mającymi miejsce w naszych spółdzielniach, którym wieloletnie bez efektywne postępowania prokuratorskie zapewniają skuteczną jak dotąd pełną ochronę prawną. Celem zatem powołania nowego organu i nadania mu ustawowych kompetencji, jest zakończenie trwającego przez dziesięciolecia procesu ubezwłasnowolnienia milionów członków spółdzielni, przez przestępcze grupy członków zarządów i RN, w powiązaniu z rzeszą urzędników, prokuratorów, właścicieli prywatnych firm i innymi osobami.

Osoba prawna działa przez swoje organy - jakkolwiek byłby nazwany nowy ustawowy organ, powinien on nadawać spółdzielcy prawo legitymacji czynnej do wnoszenia spraw lub przystępowania do prowadzonych postępowań administracyjnych, cywilnych czy karnych, przystępowania do prowadzonych spraw sądowych np. jako interwenient uboczny. Musi posiadać prawo składania wniosków do urzędów w sprawie wszczęcia postępowań administracyjnych, rejestrowych itp. Przynależność do niego ma być bezwarunkowo dostępna dla każdego członka spółdzielni, np. przez złożenie pisemnego oświadczenia zarządowi i RN, czy wypełnienia konkretnej deklaracji. Każdy urząd czy sąd sam rozpatrzy, czy występujący w sprawie członek tego organu spółdzielni, posiada interes prawny w rozumieniu k.c.

XVIII. Art. 59. § 1. W spółdzielniach, w których walne zgromadzenie zostaje zastąpione przez zebranie przedstawicieli, organami tych spółdzielni są także zebrania grup członkowskich. Zasady podziału członków na grupy członkowskie i zasady działania tych zebrań określa statut.

§ 2. Do uprawnień zebrań grup członkowskich należy:

- 1) wybieranie i odwoływanie przedstawicieli na zebranie przedstawicieli,
- 2) wybieranie i odwoływanie członków rady spółdzielni, jeśli statut tak stanowi,
- 3) rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego zebrania przedstawicieli, i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach,
- 4) rozpatrywanie okresowych sprawozdań rady i zarządu,
- 5) wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów spółdzielni wniosków w sprawach spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład zebrania grupy.

§ 3. Statut może również określać inne zadania i uprawnienia zebrań grup członkowskich.

Zmiana:

- należy nadać uprawnienia do podejmowania czynności prawnych w sprawach ważnych dla grupy i spółdzielni, nie zastrzeżone do kompetencji innych organów, wiążące przedstawiciela, zarząd lub RN.
- należy wprowadzić odpowiedzialność przedstawiciela względem jego grupy - odpowiedzialność finansową (grzywna) za nieuzasadnione sprzeniewierzenie się woli grupy czy też za skorumpowanie przedstawiciela

Uzasadnienie: zebrania grup członkowskich są latami ignorowane przez członków spółdzielni, jako że zazwyczaj nic z nich nie wynika - ich wnioski są przez zarządy ignorowane, a spółdzielcy nie posiadają możliwości egzekwowania ich w postępowaniu cywilnym, jako że nie są one czynnościami prawnymi w rozumieniu k.c. Przedstawiciele notorycznie głosują niezgodnie z wolą grupy członkowskiej, a prawo nie nadało członkom grupy możliwości np. unieważnienia podjętej przez ZP uchwały, jako podjętej sprzecznie z zasadami demokracji spółdzielczej.

Propozycje dodatkowe:⇒ **Lustracja**

1. Uprawnienia lustratora spółdzielni mieszkaniowej może otrzymać osoba, która zadawalająco zdała pisemny egzamin m.in. ze znajomości ustaw:

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r (Dz. U. nr 30, poz. 210)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 23 stycznia 2001r (Dz. U. nr 4, poz. 27)
3. **Ustawa o rachunkowości dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. Nr 121, poz. 591)**
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992r (Dz. U. Nr 21, poz. 86)
5. Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych z dnia 26 lipca 1991
6. Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 25 maja 2000r (Dz. U. nr 46, poz. 543)
7. Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (Dz. U. Nr 85, poz. 388)
8. Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9 września 2000 r. (Dz. U. nr 86, poz. 959)
9. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r (Dz. U. nr 89, poz. 414)

oraz Rozporządzeń wykonawczych do w/w ustaw.

2. Uprawnionymi do przeprowadzania egzaminów na uprawnienia lustratora, jest Urząd oraz Ministerstwo, który prowadzi listę lustratorów.

3. W sytuacji wykazania przez organ lub członka spółdzielni przed Urzędem Mieszkalnictwa, Prokuratorem, sądem lub inną osobą urzędową, iż lustrator przy wykonywaniu lustracji nie wykazał niezgodności prowadzonej działalności przez spółdzielnię z obowiązującym prawem, w zakresie działalności objętym lustracją, w dowolnym okresie czasu, traci uprawnienia lustratora z dniem poświadczenia urzędowego stawianych mu zarzutów. Spółdzielnia przysługuje wówczas roszczenie o zwrot wypłaconego lustratorowi wynagrodzenia za przeprowadzoną lustrację, na zasadach zgodnych z przepisami k.c.

4. Lustracji nie może przeprowadzać osoba, pełniąca jednocześnie funkcje członka zarządu lub głównego księgowego lub zatrudniona w jakiegokolwiek spółdzielni. Lustratorem może być biegły rewident, po złożeniu egzaminu na lustratora.

5. Lustrator, który w ciągu 12 m-cy od daty wprowadzenia w/w przepisu nie złoży egzaminu ze znajomości w/w ustaw, traci dotychczasowe uprawnienia.

Uzasadnienie: dużą liczbę lustratorów stanowią prezesi i gł. księgowi spółdzielni mieszkaniowych – często więc złodziej lustruje złodzieja. Wymagania stawiane lustratorom są prawie żadne, nie posiadają znajomości podstawowych ustaw, w oparciu o które spółdzielnia prowadzi działalność – nie są w stanie wskazać błędów i przestępstw (prezesi i gł. księgowi często także ich nie znają). Lustracja w obecnej formie, jest obowiązkowym haraczem zapisanym ustawowo na rzecz spółdzielczych związków. Koszty jej są potężne (ok.1/2 połowy najniższej renty/1 dzień pracy lustratora, bez noclegów i diet) a i tak w zawieranych umowach zapisane są kwoty umowne, czyli oficjalne łapówki. Protokoły polustracyjne przekazujemy prokuraturze jako dowody poświadczania nieprawdy i ukrywania popełnianych przestępstw przez zarządy i lustratorów.

⇒ **Przywrócenie możliwości podziału spółdzielni w trybie byłego art. 108a**

Dokonanie podziału spółdzielni w trybie istniejącego uprzednio art. 108a, też natrafia na trudności:

- w przypadku niemożności zwołania Walnego, nie istnieje organ, który mógłby wyodrębnić się nowej spółdzielni zatwierdzić – musiałby to uczynić wyłącznie sąd
- nie istnieje zarząd, który miałby uprawnienia do sporządzenia dokumentów niezbędnych przy podziale – bilans podziałowy bez podpisów członków zarządu jest nieważny. Sąd musiałby ustanowić biegłego do sporządzenia tego bilansu.
- przed sporządzeniem bilansu podziałowego, należy w wielu spółdzielniach dokonać korekty dokumentów finansowych za wiele wcześniejszych lat – sprawozdania finansowe a zwłaszcza bilanse różnych spółdzielni, do których posiadaliśmy dostęp, były sporządzone niezgodnie z ustawami (od początku istnienia naszych spółdzielni wszystkie bilanse są sfałszowane), chociaż wszystkie posiadają najlepsze opinie biegłych rewidentów. Krajową Izbę Biegłych Rewidentów wskazujemy jako kolejną organizację przestępczą.

Pomimo usunięcia w 1990 r z kodeksu cywilnego art. 126, ustanawiającego wyższość własności społecznej (spółdzielczej) nad prywatną, stosunki własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych są nadal takie same jak w socjalistycznej komunie – do majątku pozostałego, sfinansowanego wkładami budowlanymi przez członków, poza kosztami budowy ich mieszkań, nadal oficjalnie prawa posiada wyłącznie osoba prawna spółdzielnia. Potwierdza to księgowość spółdzielcza, realizowana nadal jako księgowość socjalistyczna, pozostająca jednak w totalnej sprzeczności z od lat obowiązującymi ustawami. Konsekwencją tego jest fakt masowego oszukiwania polskich spółdzielców, przy dokonywaniu waloryzacji ich wkładów mieszkaniowych – zarządy waloryzują tylko część wkładów, obejmującą tylko część zadania inwestycyjnego sfinansowanego przez członka, a nie całość. Okradają spółdzielców.

Trudno też wyobrazić sobie sytuację polskich sądów, kiedy miliony członków spółdzielni wniosą pozwy o ustanowienie ich praw do lokali.

⇒ **Wydzielenie w sądach powszechnych odrębnego wydziału cywilnego ds. spółdzielni**

Uzasadnienie - sądy cywilne w całej Polsce są już ponad miarę obciążone sprawami spółdzielczymi, procesy prowadzone są latami, w trybie 1-2 rozpraw max. jednogodzinnych w ciągu roku. Wyodrębnienie osobnego wydziału odciąży pracę sądów, spowoduje skrócenie czasu trwania procesów w sprawach spółdzielczych jak i innych spraw cywilnych, prowadzonych przez sądy w pozostałych wydziałach. Kilkanaście milionów Polaków mieszka, pracuje lub przynależy do jakiejś spółdzielni. Jest to liczba ludności wystarczająco uzasadniająca potrzebę wydzielenia odrębnego wydziału. Wydzielenie takie spowodowało by także powstanie grupy sędziów specjalistów od prawa spółdzielczego. Obecne doświadczenia spółdzielców wykazują, iż często nawet bardzo skomplikowane sprawy spółdzielcze rozstrzygają sędziowie nie mający pojęcia o prawie spółdzielczym, ani zdolności rozumienia istoty spółdzielczości.

⇒ **Propozycja PiS-u poddania spółdzielni mieszkaniowych pod rozstrzygnięcia i nadzór jakiegokolwiek Urzędu czy jego prezesa, nie wydaje nam się trafna.**

Uzasadnienie: Zrealizowanie jej spowoduje powstanie najbardziej skorumpowanego Urzędu w Polsce, wraz z najbardziej skorumpowaną grupą jego urzędników, biorąc pod uwagę możliwości finansowe i kwoty, jakimi dysponują zarządy spółdzielni. Będzie to także urząd, zatrudniający najliczniejszą grupę urzędników i w dodatku ignorantów, jako że nie będą posiadać przygotowania do rozstrzygania zagadnień i sporów cywilnoprawnych.

Skoro sądy w całej Polsce latami nie mogą uprać się ilością wnoszonych spraw – tym bardziej nie będzie możliwym dokonanie rozstrzygnięć przez pracowników jednego urzędu tysięcy wnoszonych spraw. Dla przykładu – jedna tylko spółdzielnia mieszkaniowa o liczbie członków ok. 6 tys., w ciągu jednego roku prowadzi ok. 200 spraw sądowych.

⇒ **Rozwiązanie istniejących: Krajowej Rady Spółdzielczej i związków rewizyjnych lub ograniczenie ich obszaru działania do wszystkich pozostałych typów spółdzielni, poza mieszkaniowymi.**

Uzasadnienie: Urąga zdrowemu rozsądkowi i praworządności pozwalanie na istnienie tworów (KRS i zw. rew.) których kilkudziesięcioletnia działalność potwierdza, iż są one strukturami szkodliwymi.

Poza staraniami o ustanowienie przestępczych ustaw - przekażemy osobno omówienie niektórych zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, których realizacja powoduje popełnienie czynów karalnych, zagrożonych karami kilkuletniego pozbawienia wolności na mocy k.k. i ustawy o rachunkowości), poza walką o funkcjonowanie rozwiązań bezprawnych i omijających prawo, jedynym celem działania w/w jednostek jest zapewnianie osiągnięcia ogromnych korzyści materialnych określonym ekipom politycznym i sobie, czyli umożliwianie popełniania przestępstwa okradania narodu. Dyspozycyjność prokuratorów, urzędników i całej rzeszy innych osób służy temu celowi, co powoduje funkcjonowanie w RP największej organizacji przestępczej

Argumentem przeważającym jest choćby fakt, iż wielu Polaków od dziesięcioleci w rzeczywistości nie posiada praw do swoich mieszkań, choć są otoczeni pełną „opieką prawną” wspomnianych struktur.

⇒ **Odpowiedzialność karna**

Zaproponowana przez PiS odpowiedzialność karna członków zarządów i RN pozostaje w sprzeczności z k.k., którego art. 296 przewiduje za te same przestępstwa karę 8 –10 lat pozbawienia wolności. Najczęściej popełniane przestępstwa to czyny z art.270, 296, 303 i 305 k.k. – kary do 3, 5 i 10 lat.

Wprowadzenie odpowiedzialności karnej dla działaczy KRS i związków rewizyjnych oraz lustratorów.



Tygodnik "Wprost", Nr 1132 (08 sierpnia 2004)

Spółdzielcza pętla

Skończmy z wyzyskiem 12 milionów Polaków!

Około 30 proc. dzieci w Neapolu i jego okolicach nie chodzi do szkoły. Oficjalne bezrobocie w regionie sięga 60 proc. Ale edukację i pracę zapewnia tam neapolitańska mafia Kamorra, licząca ponad 100 rodzin oraz 5 tys. tzw. członków honorowych. Rząd w Rzymie wie, że de facto nie sprawuje nad regionem żadnej kontroli. W Polsce na straty spisano znacznie większe połacie kraju - rządzą tam bossowie jednej z najgroźniejszych polskich mafii, prezesi największych spośród około 5 tys. spółdzielni mieszkaniowych.

Tak jak szefowie Kamorry są oni nietykalni, bo mogą zaoferować po preferencyjnych cenach - wedle uznania - mieszkania oraz atrakcyjną pracę (w spółdzielczej administracji). "Myślicie, że sędzia czy prokurator nie potrzebują mieszkania?" - miał się zwrócić do grupy chcących go odwołać mieszkańców Tadeusz Stachowski, prezes największej w kraju Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedle Młodych w Poznaniu (odznaczony przez prezydenta Kwaśniewskiego Srebrnym Krzyżem Zasługi). Zenon Procyk, prezes SM Pojezierze w Olsztynie, dla prokuratora, sześciu sędziów, prorektora uniwersytetu, członka rady miasta i komendanta policji przeznaczył mieszkania w specjalnym bloku (za metr kwadratowy płacili 1511 zł, czyli mniej więcej 800 zł mniej, niż wynosi cena rynkowa w mieście). Pracujący na zlecenie "Wprost" fotoreporter Kacper Pempel, który 23 lipca zrobił zdjęcia Procykowi, osobie publicznej, został zatrzymany przez wezwaną przez prezesa policję (spisała dane Pempela).

Niepokornych lokatorów prezesi wyrzucają ze spółdzielni i próbują skompromitować w oczach lokalnej społeczności. Za wszystkim kryją się gigantyczne pieniądze, bo 12 mln Polaków, lokatorów spółdzielni mieszkaniowych, płaci rocznie około 18 mld zł czynszów! Nie wiedzą, za co dokładnie płacą i dlaczego akurat tyle, bo spółdzielczych kacyków nikt naprawdę nie rozlicza i nie kontroluje - poza związkami rewizyjnym, do którego sami należą i którego działalność opłacają. Włoskim mafioso grozi przynajmniej więzienie; ich polskim odpowiednikom w spółdzielniach mieszkaniowych - grzywna w wysokości trzech miesięcznych pensji!

OMERTA PO POLSKU

"Gdybyśmy chcieli odnaleźć początki wspólnot mieszkaniowych w Polsce, prosty ślad zaprowadzi nas do Biskupina" - czytamy w albumie Zuzanny Śliwy "Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce". Takimi bredniami władze spółdzielni karmią nas, by uzasadnić utrzymywanie państwa w państwie, czyli poddanych ich władzy "małych miast", bo tym są spółdzielnie liczące nawet 10-40 tys. członków (trzeba jeszcze doliczyć ich rodziny).

Gra toczy się o pieniądze równe 10 proc. rocznego budżetu Polski, które do dyspozycji mają spółdzielnie mieszkaniowe. Wobec mieszkańców władze SM-ów stosują swoistą omertę, czyli zмовę milczenia. Alfons Łykowski, członek Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zażądał wglądu w jej bilans roczny, by się dowiedzieć, ile zarabia zarząd. - Następnego dnia nie wpuszczono mnie na zebranie członków spółdzielni, a "nieznani sprawcy" grozili na ulicy mi i mojemu koledze - opowiada Łykowski. We wrześniu 2003 r. wyrzucono z Osiedla Młodych 11 członków (m.in. posłankę PiS Annę Borucką-Cieślewicz), po tym jak wygrali w sądzie sprawę o odrzucenie bilansu spółdzielni. - W tej spółdzielni kwitnie kreatywna księgowość. Sądy

odrzuć już bilanse spółdzielni za trzy lata! - wyjaśnia Borucka-Cieślewicz. Prezes Stachowski znalazł sposób na załatwienie dziur w budżecie: w połowie 2003 r. spółdzielnia narzuciła lokatorom jednorazową podwyżkę opłat za wodę (w wysokości 100-300 zł), rzekomo konieczną ze względu na błędy w rozliczeniach w poprzednich latach.

NIEDOBORY PLANOWANE

Zarządy spółdzielni skrzętnie skrywają swoje rachunki, by nie wyszło na jaw, że z pieniędzy mieszkańców utrzymują się rodziny prezesów spółdzielni i setki ich znajomych. Ustawione przetargi, mieszkania za półdarmo dla znajomych, tworzenie niepotrzebnych etatów - to katalog środków dostępnych szefom SM-ów. Według grupy lokatorów SM Pojezierze, domagającej się usunięcia Procyka, powolny prezesowi zarząd i rada nadzorcza naraziły spółdzielnię na stratę około 1,2 mln zł przy przetargu na wymianę podzielników ciepła (wygrała go firma, której przedstawicielem był szef rady nadzorczej spółdzielni; jej podzielniki kosztowały 53,5 zł, a oferowane przez konkurenta nowocześniejsze urządzenia - 35 zł) oraz 2 mln zł z powodu przydzielania mieszkań po zaniżonych cenach "znajomym królika". Takie mieszkanie - z "odzysku" po wyrzuconych ze spółdzielni lokatorach - otrzymał m.in. były komendant policji w Olsztynie.

Krzysztof Gosławski, prezes warszawskiej SM Wyżyny, z naruszeniem statutu przewidującego, iż SM Wyżyny zajmuje się wyłącznie budownictwem wielorodzinnym - wybudował też dla siebie dom jednorodzinny, a rada nadzorcza przyznała mu rabat w należnościach wobec spółdzielni w wysokości 71,9 tys. zł (w rezultacie zapłacił za dom znacznie mniej niż szarzy członkowie spółdzielni za mieszkania w blokach).

SM im. Ignacego Paderewskiego w Katowicach, kierowana przez Elżbietę Zadróż, tworzy "fundusz kosztów ogólnych" lub "fundusz niedoboru planowanego" (sic!). W biurze zarządu tej spółdzielni (4 tys. członków) pracuje ponad 60 osób. Zygmunt Władyka, ekonomista i jeden z członków spółdzielni, szacuje, że zatrudnia ona dwukrotnie więcej pracowników, niż potrzebuje, na czym traci 500 tys. zł rocznie. Nawet z niewielkich spółdzielni da się coś "wycisnąć".

- Była prezes oddała kotłownię wybudowaną z pieniędzy lokatorów miejscowemu zakładowi ciepłownicznemu. Czy to zbieg okoliczności, że niedługo potem kupiła sobie dom? - pytają Marian Mróz i Aleksander Kłak, mieszkańcy SM w Grodkowie. Kolejnego prezesa (już byłego) oskarżają o przywłaszczenie 20 tys. zł ze spółdzielczej kasy.

PRZEJMIJ TO SAM

Przerażające jest, jak łatwo można zdobyć nieograniczoną władzę nad spółdzielnią liczącą kilkadziesiąt tysięcy mieszkańców. Władze spółdzielni, zwłaszcza tych mających co najmniej 5-10 tys. członków, tylko teoretycznie pochodzą z wyboru. Walne zgromadzenie członków spółdzielni (a w większych spółdzielniach ich przedstawicieli) wybiera radę nadzorczą, a ta zarząd. By głosowanie było ważne, na zebraniu musi się zjawić co najmniej połowa uprawnionych do głosowania, "chyba że statut stanowi inaczej". Statuty zaś niemal zawsze stanowią inaczej. Według szacunków Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców; walczącego o prawa członków spółdzielni, ponad 90 proc. statutów spółdzielni w Polsce jest niezgodnych z konstytucją!

Zenon Procyk, specjalista w dziedzinie uprawy buraków, rządzi Olsztynem (Pojezierze ma około 40 tys. lokatorów w mieście liczącym 170 tys. mieszkańców) metodami iście orwellowskimi. - Sprzątaczkę, elektrycy i inni pracownicy administracji zbierają informacje o tym, który z lokatorów zmarł czy wyjechał na dłużej za granicę. Później na zebraniach pojawiają się zamiast nich podstawione osoby, nawet spoza Olsztyna! - mówi Lidia Staroń ze Stowarzyszenia SM Pojezierze, walczącego o prawa członków spółdzielni. Dzięki temu wśród 100 "przedstawicieli mieszkańców" wybrano w 2002 r. około 70 pracowników administracji spółdzielni, którzy do dziś przegłosowują jedynie słuszne uchwały. Mieszkańcy poznańskiego Osiedla Młodych nie mogą od siedmiu lat odwołać prezesa Stachowiaka (karierę w SM zaczynał w PRL jako hydraulik), mającego na koncie wyrok sądowy i karę grzywny za łamanie prawa spółdzielczego! Oporni są wykluczani ze spółdzielni na podstawie art. 24 pkt 1 prawa spółdzielczego, za „naruszanie zasad współżycia społecznego”. Zdaniem władz spółdzielni, zasady współżycia społecznego narusza podanie ich do sądu lub publiczna krytyka! Z olsztyńskiego Pojezierza wyrzucono na mocy tego paragrafu. 600 osób.

Z opozycją nie patyczkuje się także prezes SM im. Ignacego Paderewskiego. W październiku 2002 r. Zadróż zlikwidowała spółdzielczą gazetkę "Sami u Siebie", bo jej autorzy pisali o nieprawidłowościach popełnianych przez zarząd (m.in. o potajemnej sprzedaży lokalu w najlepszym punkcie osiedla w 1998 r. ówczesnemu szefowi rady nadzorczej). Kontroli nad spółdzielnią nie mogą także odzyskać członkowie Grodziskiej SM w Grodzisku Mazowieckim (jej prezesem od 1997 r. jest Krzysztof Kozera). Członkowie zarządu zapisują bowiem do spółdzielni swoich znajomych. - Nie mieszkają oni w blokach, ale mają status tzw. członków oczekujących na mieszkanie. By go otrzymać, wystarczy zapłacić wpisowe i udział w wysokości 1050 zł. Dzięki temu zasiadają m.in. w radzie nadzorczej - tłumaczy Janusz Okurowski, mieszkaniec grodziskiej SM.

PREZES UBEZPIECZONY

"Gdyby nie dobra wola Spółdzielni Mieszkaniowej Wyżyny, komisariat policji przy ul. Belgradzkiej już dawno uległby likwidacji" - zapewnia pisemko "Nasza Metropolia", nieoficjalny organ władz warszawskiej spółdzielni. Być może dlatego Prokuratura Warszawa Mokotów od siedmiu miesięcy nie oceniła wiarygodności zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez niektórych członków zarządu i rady nadzorczej SM Wyżyny (sprawa dotyczy podejrzeń fałszowania dokumentów i poświadczania nieprawdy). Wicewojewoda mazowiecki Maciej Sieczkowski otrzymał tzw. lokal rotacyjny w zasobach SM Wyżyny (dla oczekujących na mieszkanie), teraz jest to już jego mieszkanie lokatorskie.

"Ubezpieczanie się" wśród lokalnych decydentów to typowe działanie władz spółdzielni, które ma im zapewnić bezkarność.

Procyk dzięki rozdawnictwu mieszkań i posad w spółdzielni zyskał takie wpływy, że policja na każde jego skinienie spisuje zbyt dociekliwych dziennikarzy (12 maja spotkało to ekipę regionalnego ośrodka TVP), a miejscowa dyrekcja Poczty Polskiej - po interwencji prezesa - nakazała swoim listonoszom wyjęcie ze skrzynek lokatorów Pojezierza ulotek nieprzychylnych prezesowi.

LEWE PLECY

Co roku prezesi największych spółdzielni mieszkaniowych odbywają kilka narad, które służą głównie opracowaniu metod blokowania prób ukrócenia ich samowoli. Anna Grabska, działaczka Krajowego Związku Lokatorów i Spółdzielców; który walczy z nadużyciami zarządów SM-ów, w połowie maja 2004 r. wzięła udział w ogólnopolskim zjeździe Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Kazimierzu nad Wisłą. Byłam w szoku, gdy odkryłam, że wśród 70 - 80 delegatów ledwie 10 proc. stanowili faktyczni przedstawiciele mieszkańców. Reszta to byli prezesi spółdzielni - mówi Grabska. Grono to odrzuciło wiele wniosków korzystnych dla lokatorów, m.in. ten, by delegat na zgromadzenie przedstawiciele nie mógł być jednocześnie członkiem rady nadzorczej spółdzielni (bo w ten sposób sam ocenia własną działalność w radzie).

Mieszkańcy kamienicy (100 mieszkań) należącej do SM Bałtyk w Gdyni od lat bezskutecznie próbują się oderwać od molocho, który drenuje ich kieszenie. - Spółdzielnia bierze od nas pieniądze, ale nic za nie nie robi. Budynek jest zaniedbany, dach przecieka, w piwnicy jest woda, niektóre mieszkania są zagrzybione - opowiada prof. Janusz Zaucha, mieszkaniec kamienicy. Lokatorzy skierowali sprawę do sądu, ale ten nie zgodził się na przeprowadzenie podziału, gdyż będąca u władzy lewica zlikwidowała przepisy umożliwiające oddzielanie się mniejszych wspólnot mieszkaniowych od wielkich spółdzielni. Lobby prezesów od lat wspierają aktywnie SLD i PSL. Szefem Krajowej Rady Spółdzielczej, "najwyższego organu samorządu spółdzielczego w Polsce", jest Jerzy Jankowski, były poseł SLD. To SLD i PSL uchwały art. 3 prawa spółdzielczego, stanowiący, że majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Efekt? NIK straciła prawo do kontrolowania spółdzielni, a prezesi stali się bezkarni. Taki przywilej włoskie państwo oferowało tylko skruszonym gangsterom.

Jan Piński Krzysztof Trębski

Współpraca: **Beata Benasiewicz**