

Szanowni Państwo Posłowie i Senatorowie RP!

W załączeniu przekazujemy Państwu materiał, dotyczący „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, w którym uzasadniamy zarzuty, iż niektóre z zawartych w tej ustawie przepisów nie tylko pozostają w sprzeczności z dyspozycjami innych ustaw, jak „Ustawy o rachunkowości” i „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”, ale są bezpośrednimi nakazami popełniania przestępstw, zagrożonych karami pozbawienia wolności przepisami kodeksu karnego oraz „Ustawy o rachunkowości”.

Przesyłamy to pismo w ślad za materiałem już Państwu przesłanym, głównie drogą internetową, a odnoszącym się do ustawy „Prawo spółdzielcze”. Prosimy o przekazywanie kolegom Parlamentarzystom naszej prośby, o wyjęcie przez nich z ich sejmowych skrzynek internetowych obecnego i poprzedniego pisma. Nadawcą internetowym obu przesylek jest p. Stefan Stawicki.

Członkowie warszawskich spółdzielni

Dane nadawców usunięte

Materiał oparty był jeszcze na błędnym założeniu, że spółdzielnia może wykazywać mienie członków jako własne środki trwałe.

Zarzuty odnośnie przepisów „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

I. PRZEKSZTAŁCENIE SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU MIESZKALNEGO NA SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE – Art. 11¹.

Art. 11¹. “Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

ust. 1. *“Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.”*

ust. 2. *“Umowę o przekształcenie prawa do lokalu spółdzielnia zawiera z członkiem po dokonaniu przez niego **wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu**. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się **wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu**. Przepis art. 46¹ stosuje się odpowiednio”.*

Obecnie typowe zadanie inwestycyjne spółdzielni, ogranicza się do budowy 2 – 3 budynków mieszkalnych z altanką śmietnikową, fontanną, budką portiera i ogrodzeniem. Jednakże w minionych latach 1960 – 1990, spółdzielcy wnosząc wkłady budowlane i mieszkaniowe finansowali budowę całych osiedli i dzielnic dużych miast (spółdzielnie liczące powyżej 50 - 100 tys. członków). Tymczasem ustawodawca przez całe dziesięciolecie, przyznawał im jedynie prawo (nawet dziedziczne) do używania powietrza w obrębie murów, których budowę w 100% sfinansowali. Obecnie zaś konstruuje prawa, które godzą w elementarne poczucie sprawiedliwości i nadal gwałcą prawa materialne milionów rzeszy polskich spółdzielców.

Poniższe rozważania dotyczą wielomilionowej rzeszy członków spółdzielni, którzy wnosząc wkłady budowlane finansowali zakres zadania inwestycyjnego typowy dla spółdzielczych molochów szczególnie lat 70 – 90 ub. wieku.

W październiku 1990r usunięto z kodeksu cywilnego art. 126, który uznawał prymat własności społecznej (do niej zaliczano spółdzielczą) nad własnością prywatną. Wraz z tą zmianą prawa, majątek wcześniej określany jako “mienie ogólne spółdzielni” tj. pawilony, lokale użytkowe, budynki administracji, obiekty działalności kulturalnej, infrastruktura itd...powinien zostać przypisany bezpośrednio wkładom budowlanym i mieszkaniowym członków. Jedynym źródłem finansowania budowy tych obiektów, w większości polskich spółdzielni, były przez całe lata PRL-u, wkłady indywidualnych członków i osób prawnych.

Majątek spółdzielni tworzy suma wniesionych indywidualnych majątków jej członków (wkładów). Trybunał Konstytucyjny wypowiedział się, iż *“ochrona własności spółdzielni jako własności grupowej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługującym jej członkom”*.

Do dnia dzisiejszego majątek tzw. „ogólny”, w wielu spółdzielniach nie został rozliczony poprzez przypisanie go poszczególnym spółdzielcom, co oznacza, iż osoba prawna nadal okrada osoby fizyczne ją tworzące, przywłaszczając ich mienie. Ma to wpływ na dokonywane rozliczenia z tytułu zmiany praw do lokali – ustawa nakazuje **waloryzowanie wkładów mieszkaniowych** do wartości rynkowej mieszkania, zarządy zaś **dokonyją waloryzacji wyłącznie kosztów budowy mieszkania**, pomijając, iż wkład wniesiony przez spółdzielcę składał się z **kosztów budowy mieszkania i kosztów pozostałej części zadania inwestycyjnego**.

Aby dziś możliwe było przeprowadzenie przekształcenia prawa należy dokonać rozliczeń finansowych w oparciu o pierwotny koszt budowy mieszkania, czyli obowiązkowo oprzeć rozliczenia na bazie kosztorysu zadania inwestycyjnego danej spółdzielni.

1. Konkretny przykład jednej z warszawskich spółdzielni mieszkaniowych (...), której budynki były zasiedlane od 1977r:

Skalkulowany w 1977r wkład budowlany członka obejmował część kosztów zadania inwestycyjnego przypadającą na dany lokal, a więc zawierał w sobie koszt wybudowania lokalu mieszkalnego, część kosztów budowy innych obiektów stanowiących element zadania inwestycyjnego oraz część kosztów infrastruktury.

Obecnie zarząd podaje, iż w 77r, pierwotny koszt budowy 1 m² mieszkania wynosił 7800 zł/m². Umorzenie wkładu budowlanego dotyczące mieszkań o statusie lokatorskim wynosiło 30%. Spółdzielca posiadając prawo lokatorskie do mieszkania, był zobowiązany ok. roku 1990 uzupełnić wkład mieszkaniowy do wysokości 70% wkładu budowlanego.

2. Art. 11¹ ustawy formułuje, iż przy zmianie prawa lokatorskiego na własnościowe, należy na poczet wkładu budowlanego zaliczyć wkład mieszkaniowy członka zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu.

Zatem należy zwaloryzować już spłaconą przez członka część kosztów zadania inwestycyjnego, czyli należy **zwaloryzować 70% spłaconych przez członka kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, a więc:**

- **70% spłaconych kosztów budowy jego lokalu;**
- **70% spłaconych przez niego części kosztów budowy innych obiektów stanowiących element zadania inwestycyjnego;**
- **70% kosztów infrastruktury itp..**

a nie tylko 70% kosztów budowy samego lokalu.

W większości spółdzielni mieszkaniowych zarządy dokonują waloryzacji wkładów w sposób następujący:

- dla lokalu mieszkalnego o pow. np. 50 m², umorzenie wkładu budowlanego 30%, aktualna wartość rynkowa lokalu określona wg wyceny np. 2800 zł/m²:

$$2800 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = \mathbf{140\ 000 \text{ zł}},$$

zarząd żąda dopłaty $30\% \times 140\ 000 \text{ zł} = \mathbf{42\ 000 \text{ zł}}.$

Przy przekształceniu prawa w spółdzielcze własnościowe spółdzielnia oferuje członkowi bonifikatę od tej kwoty np. 30%, 40% czy 50%

3. W latach PRL-u zbierał i przetwarzał dane dotyczące kosztów i cen wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego Instytut Organizacji Zarządzania i Ekonomiki Przemysłu Budowlanego „ORGBUD”. Prace badawcze w tym zakresie, ograniczające się jednak tylko do cen płaconych przez inwestorów, prowadziły także:

- Instytut Kształtowania Środowiska
- Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego
- Centrala Narodowego Banku Polskiego

W czasach PRL-u ceny sprzedaży mieszkań ustalała partia, stąd w danym okresie obowiązywały takie same ceny w całym kraju. Właśnie ten mechanizm prowadził do rzekomej nieopłacalności budownictwa mieszkaniowego – koszty firm budowlanych wzrastały szybciej niż zmiany cen sprzedaży, ustalane przez partię- powstawały ustawiczne deficyty. Mechanizm ten był przedmiotem dokładnej analizy prowadzonej przez „ORGBUD” i IKŚ.

Korzystając z opracowań:

- ⇒ Mirosław Gorczyca “Problemy gospodarki mieszkaniowej Polski na tle wybranych krajów” studium porównawcze, Zakład Badań Statystyczno-Ekonomicznych GUS i PAN (czytelnia GUS, sygn. z. 186) na podstawie. W. Olszewski „Ceny i koszty wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego w 1970 – 1986”, ORGBUD, W-wa 1988r):

Rok	średnia płaca	przeciętne ceny kosztorysowe 1 m ² p.u. mieszkań oddanych do użytku
1970	2 235	2 232
1971	2 358	2 679
1972	2 509	2 907
1973	2 798	2 985
1974	3 185	3 002
1975	3 913	3 136
1976	4 281	3 822
1977	4 596	4 317
1978	4 887	4 466
1979	5 327	6 037
1980	6 040	6 213
1981	7 689	6 340
1982	11 613	10 423

- ⇒ Marek Bryx, “Koszty i ceny wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego” SGPiS 1985r, pozycja dostępna w bibliotece Instytutu Mieszkalnictwa, ul. Krzywickiego 9, sygn. II 37726 – tabela w załączeniu

spółdzielcy ustalili, iż w 1977r koszt budowy 1 m² mieszkania z wielkiej płyty, w budynku ponad 5 kondygnacyjnym wynosił **ok. 4 800 zł. Cena sprzedaży 1 m² ok. 4 300 zł.**

Do poniższych obliczeń, dla bezpieczeństwa i zwiększenia wiarygodności, przyjmuję wartość **kosztu 1 m²** a nie **ceny sprzedażne 1 m²**.

Zarząd podaje jako koszt pierwotny budowy z 1977r kwotę 7 800 zł/m².

Pozostała część zadania inwestycyjnego, poza kosztami budowy mieszkania, finansowana także przez spółdzielcę wynosiła:

$$7\,800\text{ zł/m}^2 - 4\,800\text{ zł/m}^2 = 3\,000\text{ zł/m}^2$$

czyli stanowiła dodatkowo **62,5 % kosztów budowy lokalu mieszkalnego:**

- **koszt budowy lokalu** 4 800 zł/m² x 50 m² = **240 000 st. zł**
- **koszt pozostałej części zadania** 3 000 zł/m² x 50 m² = **150 000 st. zł**
- **wielkość całego wkładu** 7 800 zł/m² x 50 m² = **390 000 st. zł**

Spółdzielca wnosząc wkład mieszkaniowy tj. **70%** wkładu budowlanego zapłacił **273 000 zł**

$$(70\% \times 390\text{ tys. zł} = 273\text{ tys. zł})$$

czyli o **33 000 zł więcej, niż koszt budowy jego mieszkania**

$$(273\text{ tys. zł} - 240\text{ tys. zł} = 33\text{ tys. zł})$$

sfinansował więc **113,8% kosztów budowy swojego mieszkania**

$$(273\,000\text{ zł} / 240\,000\text{ zł} = 113,8\%)$$

Zwaloryzowany koszt budowy 1 m², określony dla zadania inwestycyjnego, będącego podstawą kalkulacji wysokości wkładu budowlanego, będzie wynosił:

$$2800 \text{ zł/m}^2 + (62,5\% \times 2800 \text{ zł/m}^2) = \mathbf{4\ 550 \text{ zł/m}^2}$$

a zwaloryzowany dziś wkład budowlany 50 m² x 4550 zł/m² = **227 500 zł**

Dopiero tak zwaloryzowany wkład budowlany jest zwaloryzowany rzeczywiście. Zawsze wartość sfinansowanej budowy kilku składników zadania inwestycyjnego, musi być wyższa od kosztu budowy jednego jej składnika – lokalu mieszkalnego.

Skoro spółdzielca spłacił kiedyś 70% wkładu budowlanego, to **zwaloryzowany jego wkład mieszkaniowy** miałby dziś wartość:

$$70\% \times 227\ 500 \text{ zł} = \mathbf{159\ 250 \text{ zł}}$$

Wartość rynkowa mieszkania określona w pkt. 2 (50 m² x 2 800 zł/m²) **140 000 zł.**

Okazuje się, iż posiadacz lokatorskiego prawa wpłacił ponad wartość swojego lokalu:

$$159\ 250 \text{ zł} - 140\ 000 \text{ zł} = \mathbf{19\ 250 \text{ zł.}}$$

Spółdzielca, wnosząc wkład mieszkaniowy **sfinansował 113,8 % kosztu budowy swojego mieszkania, wpłacając kiedyś 70% wkładu budowlanego.**

Zgodnie więc z treścią art. 11¹ ust. 2, który nakazuje dokonanie przekształcenia prawa z lokatorskiego na własnościowe, po dokonaniu przez spółdzielcę „*wpłaty wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej lokalu*”, spółdzielnia powinna wykazać **jako nadpłatę ponad wartość rynkową mieszkania kwotę 19 250 zł.**

Jednakże zarząd nadal domaga się kilkudziesięciotysięcznych dopłat.

Z art. 16. 1. „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” wynika, iż jeżeli w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni nabywcą budynku albo udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przekształca się w prawo najmu podlegające przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z przeprowadzanych powyżej rozliczeń finansowych wynika, **iz posiadacze lokatorskiego prawa do lokalu, pomimo dokonania spłaty ponad 100% kosztów budowy swoich mieszkań, w przypadku upadłości spółdzielni mogą uzyskać jedynie prawo ich najmu.**

Spółdzielcy polscy podzieleni zostali więc na kilka kategorii – na tych, których prawa materialne są chronione lepiej i na tych, których prawo pozwala ograbić z całego dorobku ich życia (mimo, iż żadna spółdzielnia mieszkaniowa nie upadła z winy jej członków).

Rozliczenie dokonane dziś w sposób uczciwy demaskuje nieuczciwość rozliczeń dokonywanych w czasach PRL-u. Możliwe wówczas było „uprawomocnienie” tego proceduru dzięki uznawaniu własności spółdzielczej jako formy własności społecznej (art. 126 k.c.). Chroniono zatem interes spółdzielni poprzez okradanie spółdzielcy.

Obecnie Konstytucja zapewnia ochronę własności prywatnej, a więc dalsze tego typu praktyki są zwyczajnym przestępstwem. Mimo to obecnie obowiązująca ustawa umożliwia ich stosowanie.

II. PRZENIESIENIE PRAWA WYODRĘBNIONEJ WŁASNOŚCI NA POSIADACZA SPÓŁDZIELCZEGO LOKATORSKIEGO PRAWA DO MIESZKANIA.

Art. 12. „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

ust. 1. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

pkt. 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami,

pkt. 5) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego.

- Większość spółdzielców dysponujących dziś prawem lokatorskim dokonała spłaty 70% kredytu, jaki Skarb Państwa udzielił spółdzielni na sfinansowanie części kosztów zadania inwestycyjnego przypadającego na ich lokal. Oznacza to konieczność uiszczenia równowartości umorzonych wcześniej 30% wkładu, a zwrot pieniędzy Skarbowi Państwa dokonuje się w nominale, za pośrednictwem spółdzielni.

Przykład:

W 1977r koszt 1 m² wg danych zarządu 7 800 zł/m², lokal np. 50m²,

Pełny wkład budowlany w 1977 r wynosił $7800 \text{ zł} \times 50 \text{ m}^2 = 390\,000 \text{ zł}$:

Spółdzielca obejmując mieszkanie wpłacił 10% wkładu lokatorskiego czyli 39 000 st. zł,

- w późniejszych latach uzupełnił wpłaty o pozostałe 60% (=234 000 st. zł) – razem wpłacił **70% wartości wkładu** tj. **273 000 starych zł**
- przy zmianie prawa z lokatorskiego na własnościowe należy dokonać spłaty pozostałych **30% wartości wkładu** czyli **117 000 starych zł.**

117 000 starych zł po wymianie pieniędzy wg zasady 10 000 st. zł = 1 zł nowy, to kwota obecnie w wysokości **11,70 zł**

Przy spłacie kredytu obowiązuje zasada nominalizmu, tak więc spółdzielnia po wpłaceniu 11,70 zł do Skarbu Państwa, **kończy wszelkie rozrachunki z kredytodawcą, z tytułu spłaty kredytu, będącego równowartością 100% wkładu budowlanego spółdzielcy.**

Spełnione zostają więc warunki, aby spółdzielca mógł przekształcić prawo lokatorskie w spółdzielcze własnościowe lub uzyskać przeniesienie wyodrębnionej własności – **splacił całość wkładu czyli wniósł do spółdzielni osobisty majątek obejmujący koszt budowy jego mieszkania i przypadająca na niego część kosztu budowy innych obiektów stanowiących majątek spółdzielni.**

- Członek spółdzielni był zawsze zobowiązany do wniesienia wkładu budowlanego, zgodnie z zawartą umową pomiędzy nim a spółdzielnią. Umowa i kwoty w niej określone były jedyną podstawą dochodzenia roszczeń finansowych. Nigdy w żadnej z takich umów nie istniały zapisy o konieczności wniesienia do spółdzielni wielotysięcznej darowizny, ponad wartość wkładu budowlanego, zatem żadnego ze spółdzielców nie może obciążać taki obowiązek.

Ustawodawca tworząc zapisy takie jak w art. 12, nadający uprawnienie zarządom do egzekwowania takiej darowizny (wyłudzenia), nie stanowi prawa lecz dopuszcza się bezprawia, tworząc obowiązek prawny popełniania przestępstwa – wypełnienie przepisu art. 12. ust. 1 pkt. 5 skutkuje koniecznością dokonania fałszerstw księgowych.

Nawiązując do wcześniejszego przykładu - zarząd spółdzielni przedstawia członkowi rozliczenie zgodnie z poniższym wyliczeniem:

dla lokalu mieszkalnego o pow. np. 50 m², wycena wg rzeczoznawcy 1m² mieszkania wg stawki 2800 zł/m², umorzenie wkładu budowlanego 30%:

aktualna wartość rynkowa lokalu określona wg wyceny np. 2800 zł/m² :

$$2800 \text{ zł/m}^2 \times 50 \text{ m}^2 = 140\,000 \text{ zł},$$

zarząd żąda dopłaty $30\% \times 140\,000 \text{ zł} = 42\,000 \text{ zł}.$

Z pobranej kwoty **42 000 zł** spółdzielnia odprowadza do Skarbu Państwa **11,70 zł.**

- 3.** W bilansie spółdzielni – zgodnie z nakazem art. 28 ust.1 pkt. 7 i 8 „Ustawy o rachunkowości” - muszą być wykazywane zobowiązania wobec banku z tytułu niespłaconej części kredytu i tej samej wysokości należności od spółdzielców z tegoż tytułu, „w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności”.

Dla danych z w/w przykładu, czyli spółdzielcy, który wnosił wkład budowlany przez rokiem 1980 (i do 1990r, początku galopującej inflacji) oznacza to obowiązek:

ujawnienia w pasywach bilansu kwoty zobowiązania długoterminowego spółdzielni wobec banku w wysokości 11,70 zł i długoterminowych należności od spółdzielcy w aktywach bilansu, w takiej samej kwocie. Ponieważ bank żąda wyłącznie 11,70 zł, „Ustawa o rachunkowości” zakazuje wykazania wyższej kwoty.

Skoro w oficjalnym dokumencie finansowym, jakim jest bilans, ujawniona będzie kwota 11,70 zł, to oznacza to, iż także sama należność jest zapisana na koncie członka w księgach rachunkowych spółdzielni.

Zarząd sam musi ujawnić, a biegły rewident potwierdzić, iż spółdzielca posiadający prawo lokatorskie do mieszkania nie jest winien spółdzielni ani grosza więcej.

W skali spółdzielni przeciętnej wielkości oznacza to ujawnienie kilku – kilkudziesięciu tys. zł zobowiązań i należności spółdzielców z tytułu niespłacenia umorzenia kredytu lokatorskiego. A przecież zarządy tych spółdzielni pobrały już (wyłudziły) od spółdzielców miliony zł!

I nadal domagają się kolejnych milionów od pozostałej grupy spółdzielców.

W praktyce jednak zarządy fałszują sprawozdania finansowe (a biegli rewidentzi popełniają przestępstwa poświadczając nieprawdę w opinii o sprawozdaniu), nie wykazując w ogóle w sprawozdaniach finansowych spółdzielni długoterminowych należności i zobowiązań wyrażonych w nominale.

Pozornie unikają w ten sposób ujawnienia prawdziwego stanu relacji finansowych pomiędzy spółdzielcą a spółdzielnią. Pozornie, gdyż fałszując dokumenty finansowe tworzą sytuację, z której wynika, iż spółdzielca w ogóle nie posiada już żadnego zobowiązania z tytułu umorzenia części kredytu – brak ujawnienia w bilansie oznacza, iż ono nie istnieje, a spółdzielnia nie posiada żadnej podstawy prawnej do wysuwania jakichkolwiek żądań dokonania spłaty nieistniejącej należności.

- 4.** Spółdzielca, zgodnie z zapisami ustawowymi i zawartymi ze spółdzielnią umowami, z tytułu finansowania kosztów budowy mieszkania, jest zobowiązany do dokonania spłaty jedynie wkładu budowlanego.

Zatem z kwoty **42 000 zł**

- tylko kwota **11,70 zł** (wypełnienie treści art. 12, ust. 1, pkt. 1 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”), czyli należna spłata części wkładu budowlanego, może zostać zaksięgowana na funduszu wkładów budowlanych, jako że tylko takiej należności domaga się kredytodawca.
- pozostałe **41 988,30 zł**, których domaga się zarząd jako rzekome wypełnienie art. 12, ust. 1, pkt.5 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”, jako nadwyżka nad rzeczywistą należnością z tytułu wkładu budowlanego, musiałaby zostać wykazana w przychodach spółdzielni, gdyż tak nakazuje od 1992r art. 12. ust. 1, pkt. 1 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”, który określa, iż: *„Przychodami są w szczególności: otrzymane pieniądze, wartości pieniężne (...)”*

Jednakże wykazanie **41 988,3 zł** w „przychodach” informuje, iż **kwota ta nie ma absolutnie nic** wspólnego z należnością z tytułu spłaty wkładu budowlanego, gdyż zgodnie z art. 16. ust.1 pkt. b) „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”:

„Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów wydatków na nabycie lub wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych”.

Art. 12, ust. 4 tejże ustawy stwierdza: *„Do przychodów nie zalicza się przychodów otrzymanych na utworzenie lub powiększenie kapitału zakładowego (...)”.*

Wkłady budowlane tworzą kapitał podstawowy spółdzielni.

Finansowanie kosztu budowy lokalu, a więc spłata wkładu budowlanego w spółdzielni mieszkaniowej, z ustawowego zakazu nie może się dokonywać poprzez przychody.

Wykazanie wpłat w przychodach wskazywałoby, iż spółdzielnia nie posiada żadnej podstawy prawnej do ich pobierania, jako że są to kwoty w ogóle nie związane z rozliczeniami z tytułu wkładów budowlanych.

Wypełnienie przez zarządy spółdzielni mieszkaniowych dotychczas istniejących omawianych przepisów powoduje, iż zarządy:

- A.** w ogóle nie wykazywały wniesionych wpłat, jako przychodów spółdzielni, fałszując w ten sposób sprawozdania finansowe i wynik finansowy spółdzielni, czym popełniały przestępstwo, zagrożone karą do 2 lat pozbawienia wolności z art. 77 ustawy o rachunkowości i do 3 lat z art. 303 k.k.

Nie wykazywanie tych kwot jako przychodów powodowało, iż nie wykazywano nadwyżki przychodów nad kosztami danego roku, która powinna zmniejszać obciążenia finansowe spółdzielców w roku następnym lub zostać odpisana w danym roku jako koszt funduszu remontowego. Podwyższano spółdzielcom opłaty za używania lokali, gdy jednocześnie na kontach spółdzielni, zgromadzone były wielomilionowe wolne środki obrotowe (czyli nadwyżka przychodów nad kosztami). Przez całe lata polscy spółdzielcy byli oszukiwani przez zarządy swoich spółdzielni.

Rozwiązanie przewidziane obecnie w art. 46¹, czyli przeznaczenie wpłacanych środków na fundusz remontowy, także realizowane jest w wielu spółdzielniach z pominięciem przychodów – zarządy w dalszym ciągu fałszują dokumenty księgowe spółdzielni.

Zwracamy uwagę, iż w przepisie art. 46¹ ustawodawca wykazał już swoją wiedzę odnośnie konieczności ujawniania wpływających do spółdzielni środków finansowych, niezwiązanych z kosztami budowy lokali, w przychodach spółdzielni (przychód – wpłata, koszt – odpis funduszu remontowego).

Jednakże nadal nie znajduje żadnego prawnego uzasadnienia obarczenie spółdzielcy obowiązkiem dokonania wielotysięcznej darowizny ponad wartość wkładu budowlanego, oraz nazwanie tej darowizny, niezgodnie z prawdą, wkładem budowlanym.

Czas, aby Sejm i Senat RP przestały oszukiwać Naród polski.

- B.** wykazywały wpłacone przez spółdzielców kwoty, bezpośrednio w bilansie, zazwyczaj w poz. funduszu zasobowego, który zgodnie z przepisami Prawa spółdzielczego, tworzony być może wyłącznie z wpisowego i z odpisu części nadwyżki bilansowej. Ponieważ spółdzielnie mieszkaniowe nadwyżki bilansowej nie tworzą, fundusz ten może być tworzony praktycznie tylko z wniesionych wpisowych.

Bezpośrednie wykazywanie na funduszu zasobowym wpłacanych przez spółdzielców kwot (przychodów) w miejscu wykazywania opodatkowanych zysków spółdzielni, oprócz fałszerstwa sprawozdania finansowego, powodowało powstanie dodatkowo przestępstwa podatkowego. Operacja ta zagrożona jest karą do 2 lat pozbawienia wolności z art. 77 „Ustawy o rachunkowości” i przepisami k.k. i k.k.s.

Zgromadzone na funduszu zasobowym wielomilionowe środki, traktowane były przez zarządy wielu spółdzielni, jako własne środki do prowadzenia prywatnej działalności gospodarczej np. budowano z nich mieszkania dla członków zarządów i RN, budowano z nich nowe obiekty, powiększając z ukrytego, nieopodatkowanego zysku majątek spółdzielni, do którego nie posiadali praw członkowie itd.- notoryczne działania o charakterze przestępstw gospodarczych.

5. Dwie kategorie członków spółdzielni mieszkaniowych

Ustawa z dnia 30 listopada 1995r. „O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz o zmianie niektórych ustaw” (Dz.U. z 1996r. Nr 5, poz. 32) wprowadziła podział członków spółdzielni mieszkaniowych na dwie kategorie – tych, którzy dokonują spłaty umorzonej części kredytu w nominale i tych, od których mogą być nadal wyludzane haracze.

Art. 10 tejsze ustawy reguluje, iż na wniosek kredytobiorcy zadłużenie z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych podlega umorzeniu przez bank w części odpowiadającej wskazanym w tymże artykule kwotom, przy czym w **przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu członkowi spółdzielni przysługuje roszczenie o przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na rzecz członka prawa własności lokalu mieszkalnego z ograniczeniem przez spółdzielnię mieszkaniową żądania uzupełnienia wkładu budowlanego do przypadającej na dany lokal nominalnej kwoty umorzenia kredytu** dokonanego przy ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, która podlega zwrotowi do budżetu państwa.

Spółdzielnie przekazują do banków, obsługujących ich zadłużenie kredytowe swoje sprawozdania finansowe.

Omówione wcześniej fałszowanie operacji rachunkowych i dokumentów finansowych, w związku z dokonywanymi przekształceniami praw do lokali, spowodowałyby zwrócenie na przestępstwa uwagi pracowników banku i kontrolerów NIK-u oraz zwrot tak sporządzonych dokumentów. Stąd też ustawowo zostało zapisane zastrzeżenie o spłacie umorzonej części kredytu w nominale.

Stosunkowo nieliczna grupa polskich spółdzielców (obecnie ok. 100 tys. osób) korzystająca z uprawnień ustawy „O pomocy państwa ...” zawdzięcza rzetelność dokonywania rozliczeń ich należności z tytułu wkładów budowlanych tylko konieczności ukrycia procederu przestępczego przed strukturami kontrolnymi działającymi poza terenem spółdzielni mieszkaniowych. Jest to jednoznaczna wizytówką ustawodawcy.

Istniejące przepisy „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” w brzmieniu art. 11¹ ust. 2 i art.12 ust. 1 pkt.5 są dyspozycjami mającymi na celu wyłącznie wyłudzenie przez spółdzielnie nienależnych korzyści materialnych oraz przez ich niezgodność z przepisami ustaw rachunkowych, wywołują przymus fałszowania operacji i dokumentów finansowych spółdzielni. Nie mogą nadal funkcjonować w systemie prawnym RP, jako że przestrzeganie obowiązujących norm prawnych jest zabezpieczone przymusem państwowym.

III. ZWROTY WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH - Art. 11 ust.2, art. 15 ust. 6, art. 17¹¹ ust. 1. „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

Art. 11. „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

ust. 2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu (...).

ust. 2¹. Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Art. 17¹¹ “Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”

ust. 1 W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest uiścić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Spółdzielca wnosząc wkład mieszkaniowy czy budowlany, finansował część zadania inwestycyjnego przypadającego na jego lokal, a więc jako wkład powiększający majątek spółdzielni wniósł część osobistego majątku, w wysokości równej kosztom budowy jego mieszkania, nakładom na infrastrukturę i kosztom wybudowania pozostałej części zadania np. budynków administracyjnych, kotłowni, domów kultury, pawilonów handlowych, altanek, śmietników, miejsc parkingowych, ulic wewnątrz osiedlowych, oświetlenia, itp...

Kiedy zaś występuje ze spółdzielni, **jest zobowiązany do dokonania przymusowej darowizny na rzecz spółdzielni, gdyż ustawodawca ograniczył jego prawa do części majątku, sfinansowanej przez niego poza kosztami budowy mieszkania.**

Nie taką ochronę praw materialnych zapewnia Konstytucja RP. Konstytucyjne prawo ochrony własności prywatnej musi zagwarantować spółdzielcy pełny zwrot całości jego wkładu.

Wynikają z tego kolejne sprzeczności:

⇒ Zarządy spółdzielni sprzedając w drodze przetargu wolne pod względem prawnym lokale mieszkalne (np. po eksmisji) określają wyłącznie wartość samego lokalu, a nie wartość części zadania inwestycyjnego, jaką finansował w ramach wkładu budowlanego czy mieszkaniowego spółdzielca posiadający uprzednio prawa do danego lokalu.

W ten sposób przywłaszczają na rzecz osoby prawnej część majątku (pozostałą część zadania inwestycyjnego poza jego lokalem) sfinansowaną przez pierwszego spółdzielcę. Nabywca lokalu pokrywa wyłącznie koszty budowy samego lokalu, zatem nie nabywa prawa do czerpania pożytków, jakich dostarcza gospodarowanie pozostałą częścią zadania inwestycyjnego (lokale użytkowe) – a mimo to zazwyczaj korzysta z tego przywileju.

⇒ Kiedy spółdzielca po uzyskaniu prawa wyodrębnionej własności mieszkania rezygnuje z członkostwa w spółdzielni, traci on – zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach -

przywilej korzystania w pożytków, jakie przynosi gospodarowanie lokalami użytkowymi w zasobach spółdzielni. Traci przywilej, chociaż sfinansował koszty budowy tych lokali:

Art. 5. ust. 2.: „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej”

W dotychczas obowiązującej ustawie nadal jest zapisane prawo do okradania osób fizycznych (członków) przez osobę prawną (spółdzielnię), pomimo tego, iż już od 1990r art. 126 k.c. nie zapewnia ochrony praw materialnych spółdzielni, ze szkodą dla praw majątkowych jej członków.

Majątek spółdzielni mieszkaniowej – zgodnie z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego – do którego członkom nie przysługują prawa, w ogóle nie korzysta z ochrony prawnej, jako że traktowy w ogóle nie może występować.

Przepisy dotychczasowe są sprzeczne z systemem prawnym RP i jako takie nie mogą funkcjonować jako prawa stanowione

To właśnie ustawodawcy – posłowie i senatorowie, powołani do stanowienia przepisów prawa, poprzez stanowienie rozwiązań sprzecznych z logiką i z innymi ustawami, ponoszą odpowiedzialność za trwanie największej w kraju struktury przestępczej, gromadzącej zarządy, lustratorów, biegłych rewidentów, urzędy skarbowe i oficjalne struktury spółdzielcze.

IV. MODERNIZACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Wypełnienie przez zarządy spółdzielni dyspozycji art. 12. ust. 1, pkt. 2) i art. 17¹⁴. ust. 1, pkt. 2) “Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” jest jednoznaczne z ujawnieniem popełnienia przez zarząd przestępstwa zagrożonego karą do 2 lat pozbawienia wolności przepisem art. 77 “Ustawy o rachunkowości” oraz przestępstwa sprzeniewierzenia pieniędzy członków spółdzielni, tj. czynu zagrożonego odpowiedzialnością karną k.k.

Do 2001r, w ustawie „Prawo spółdzielcze”, w dziale IV „Spółdzielnie mieszkaniowe” w art. 209 widniały zapisy:

§4 - *“W wypadku modernizacji budynku członek spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy”*

§5 – *“Spółdzielnia może tworzyć fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.*

A. Regulacja zawarta w art. 209 §4 “Prawa spółdzielczego” wynikała z praw określonych ustawami “O podatku dochodowym od osób prawnych” i “Ustawy o rachunkowości”.

1. Art. 16, ust. 1, pkt. b) “Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych” stwierdza:

“Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów wydatków na nabycie lub wytworzenie we własnym zakresie (...) środków trwałych”.

2. Przepisy “Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” i “Prawa budowlanego”:

– art. 6¹ ust. 5 “Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”: *“za modernizację (...) uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.*

- art. 3 ust. 6 ustawy “Prawo budowlane”: *“ilekroć w ustawie jest mowa o budowie - należy przez to rozumieć wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego”.*

stwierdzają, iż modernizacja jest zawsze budową, na skutek której zwiększa się wartość modernizowanego obiektu czyli wartość środka trwałego. Modernizacja stanowi nowe zadanie inwestycyjne w stosunku do istniejącego obiektu.

3. Art. 16 „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” oraz art. 28, 31 i 34 „Ustawy o rachunkowości” regulują, iż koszty wytworzenia i koszty poniesione na powiększenie wartości środka trwałego (czyli modernizacji) zaliczane są zawsze do aktywów jednostki.

Art. 16. ust. 1, pkt. c) „Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”: *„Nie uważa się za koszty uzyskania przychodów wydatków na ulepszenie środków trwałych (...)”*

Art. 12, ust. 4 “Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych”: *“Do przychodów nie zalicza się przychodów otrzymanych na utworzenie lub powiększenie kapitału zakładowego (...)”*

Z w/w przepisów wynika obowiązek finansowania prac modernizacyjnych ze środków nie będących przychodami w rozumieniu ustaw, czyli wyłącznie z funduszy spółdzielni. Stąd powstał obowiązek wniesienia przez członka wkładu budowlanego na sfinansowanie kosztów modernizacji.

Powiększenie wartości budynków, z tytułu dokonanej modernizacji w zasobach spółdzielczych, zgodnie nakazami “Ustawy o rachunkowości”, powinno być wykazywane jako zwiększenie wartości środków trwałych, w aktywach bilansu spółdzielni, w corocznych jej sprawozdaniach finansowych.

Wniesionym wkładom budowlanym, czyli powiększeniu funduszy (pasywa) spółdzielni, odpowiadało zwiększenie wartości środków trwałych (aktywów) spółdzielni.

Przepisy prawa nie dopuszczają możliwości obciążenia członków spółdzielni obowiązkiem pokrycia kosztów modernizacji we wnoszonych przez nich comiesięcznych opłatach z tytułu używania lokali, stanowiących przychód spółdzielni, nie pozwalają także na uczynienie z takiego odpisu, kosztu uzyskania przychodu.

- B. Z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy, który zgodnie z art. 16, ust. 9, pkt a) “Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych” i ustawami dotyczącymi spółdzielni mieszkaniowych, stanowi koszt uzyskania przychodu, mogły być wykonywane wyłącznie potrzebne prace remontowe. Regulował tę kwestię przepis art. 209. §5. “Prawa spółdzielcze”.
- C. “Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” precyzuje jednoznacznie: kiedy spółdzielnia powiększa swój majątek, budując dla swojego członka, czyni to zawsze z jego wkładu budowlanego. Zakres każdej z planowanych inwestycji musi więc być w pełni dostosowany do istniejącego na nią zapotrzebowania, wyrażającego się w całkowitym pokryciu kosztów zadania we wnoszonych wkładach budowlanych. Jeżeli nie ma wystarczającej ilości zgłoszeń członków, spółdzielnia zmniejsza zakres zadania inwestycyjnego lub z niego rezygnuje, nie posiadając środków na jego finansowanie.

Ustawa “Prawo spółdzielcze” a obecnie “Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” zobowiązują członka spółdzielni do uczestniczenia w kosztach utrzymania w należytym stanie zasobów mieszkaniowych spółdzielni, czyli uczestniczenia w kosztach koniecznych prac remontowych.

Uczestnictwo członka spółdzielni w nowym zadaniu inwestycyjnym wymaga uprzedniego podpisania z każdym spółdzielcą umowy o finansowanie budowy (podstawa -“Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” i k.c.), która to umowa musi zawierać zobowiązanie członka do wniesienia określonej wartości wkładu budowlanego.

Dopiero zaistnienie takiej umowy daje podstawę zarządom do roszczeń o uzupełnienie wkładu.

Fakt finansowania prac modernizacyjnych przez członka, poprzez wniesienie przez niego dodatkowego wkładu, powoduje **powiększenie udziału jego osobistego majątku** w majątku ogólnym spółdzielni.

Żadna z ustaw spółdzielczych nie może nałożyć na członka spółdzielni obowiązku, przymusowego uczestniczenia w nowej budowie, czyli nowym zadaniu inwestycyjnym, polegającym na modernizowaniu budynku. Podpisanie umowy o finansowanie budowy, jak i każdej innej umowy, jest z istoty prawa dobrowolne i nie może być nakazane ustawami.

Zatem bez zobowiązania wyrażonego w formie pisemnej, przez wszystkich spółdzielców zamieszkałych w budynku wytypowanym do zmodernizowania, zarząd nie ma prawa przystąpić do wykonywania w nim prac powiększających jego wartość.

Zanim zostanie dokonana modernizacja, spółdzielca powinien wnieść dodatkową część wkładu budowlanego, w celu dostarczenia spółdzielni środków na sfinansowanie zaplanowanych prac. W przypadku sfinansowania wykonania tych prac z innych środków, zarząd nie posiada podstawy prawnej do domagania się od indywidualnego spółdzielcy uzupełnienia wkładu.

- D. Pomimo obowiązywania przez minione dziesięciolecia zapisów art. 209 §4 “Prawa spółdzielczego”, zarządy wielu spółdzielni dokonując modernizacji budynków, nie upominały się o dokonanie uzupełnienia wkładu budowlanego, czyli o zapewnienie, że wszystkimi tego skutkami, finansowania prac budowlanych z konta wkładów spółdzielców. Wykonanie prac zwiększających wartość budynku z comiesięcznych wpłat spółdzielców na fundusz remontowy, powodowało faktyczne zwiększenie majątku spółdzielni, ale pozwalało na nie wykazanie powiększenia osobistego majątku czyli wkładu jej członka.

Członek spółdzielni występujący z niej – pozostawiał jako przymusową darowiznę, różnicę pomiędzy wartością jego lokalu po i przed sfinansowaną przez siebie modernizacją. Na skutek ówczesnego (przed 2001r) sposobu dokonywania rozliczeń z członkiem występującym ze spółdzielni, z tytułu zwrotu wkładu budowlanego wyliczanego wg wartości odtworzeniowej pomniejszonej o umorzenie, ponosił on dodatkowe straty nie otrzymując rzeczywistego ekwiwalentu swojego wkładu.

Osoba prawna “spółdzielnia” powiększała faktycznie swój majątek, okradając osoby fizyczne “swoich członków”.

W 2001r, we wchodzącej wówczas w życie “Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych”, nałożono obowiązek dokonania waloryzacji wkładu członka do aktualnej wartości rynkowej jego prawa do lokalu. Bez względu więc na to, czy sfinansował zwiększenie wartości swojego lokalu poprzez uzupełnienie wkładu budowlanego, czy w ramach wpłat na fundusz remontowy – miał zagwarantowane urealnienie wartości swojego wkładu. Nieuczciwe zarządy zostały pozbawione możliwości oszukiwania spółdzielcy.

Kolejna wersja w/w ustawy, obowiązująca od 15 stycznia 2003r, wprowadziła zapisy dotyczące konieczności uzupełnienia wkładu budowlanego przez członka, jako równowartości dokonanych już prac modernizacyjnych, zanim przeniesione zostanie na niego prawo wyodrębnionej własności do lokalu.

- E. A oto konsekwencje prawne zamieszczenia przepisów art. 12.ust. 1, pkt. 2) i art. 17¹⁴. ust. 1, pkt. 2) w “Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych”:

W spółdzielniach, w których zarządy wykonały prace modernizacyjne z innych środków niż wniesione (uprzednio) przez członków dodatkowe wkłady budowlane, a obecnie domagają się uzupełnienia wkładów:

1. nie wykazywano powiększenia wartości budynków w aktywach bilansu, chociaż faktycznie ono nastąpiło, gdyż nie wzrastały odpowiednio w pasywach bilansu fundusze podstawowe, finansujące to powiększenie.

Ma więc miejsce naruszenie przepisów “Ustawy o rachunkowości”, która nakazuje wykazanie tego zwiększenia, co stanowi przestępstwo fałszerstwa sprawozdania finansowego oraz przestępstwo poświadczenia nieprawdy przez biegłych rewidentów badających to sprawozdanie i wystawiających o nim pozytywną opinię. Zgodnie bowiem z art. 77 i 78 “Ustawy o rachunkowości” zarówno ten, kto wbrew przepisom ustawy dopuszcza do sporządzenia sprawozdania finansowego niezgodnie z przepisami ustawy lub zawarcia w tym sprawozdaniu nierzetelnych danych oraz biegły, który sporządza niezgodną ze stanem faktycznym opinię o sprawozdaniu finansowym, podlegają karze pozbawienia wolności do 2 lat. K.k. w art. 303, przewiduje za poświadczenie nieprawdy karę do 5 lat pozbawienia wolności.

W przypadku wykazania zwiększenia, suma aktywów ujawniająca zwiększenie wartości środków trwałych, nie zgodzi się z sumą pasywów, nie ujawniających zwiększenia stanu funduszy, a więc zarząd nie będzie w stanie dokonać rocznego rozliczenia.

2. Przepis ustawy nakazuje uzupełnienie wkładu przez spółdzielcę w wysokości równej kosztom dokonanej już modernizacji - jeżeli po zakończeniu modernizacji, nie dokonano zwiększenia wartości środków trwałych w bilansie spółdzielni, to tym samym nie istnieje żadna podstawa prawna do domagania się przez zarządy uzupełnienia przez członków wkładów budowlanych. Dokument finansowy, stanowiący podstawę do rozliczeń ze spółdzielcami, zaprzecza twierdzeniom zarządów o wykonanej modernizacji poprzez wykazanie, iż wartość budynków nie uległa zmianie.

W takiej sytuacji dokumenty finansowe wskazują na próbę wyłudzenia przez zarządy od spółdzielców, nienależnych korzyści materialnych.

3. w sytuacji, gdy finansowanie wykonanych prac modernizacyjnych dokonywane było z przychodów bieżących tj. z comiesięcznych wpłat wnoszonych przez spółdzielców na fundusz remontowy:

- zarządy domagają się powtórnego sfinansowania kosztów prac, które zostały już przez spółdzielców w całości sfinansowane, z ich wpłat na fundusz remontowy – jest to przestępstwo wyłudzenia;
- przeznaczenie wpłacanych przez spółdzielców pieniędzy na remonty, na inny cel tj. na powiększanie wartości środka trwałego powodowało, iż odpis na fundusz remontowy, w wysokości równej kosztom dokonanej modernizacji, nie stanowił już kosztu uzyskania przychodu – przestępstwo fałszerstwa sprawozdań finansowych a zwłaszcza bilansów i rachunku wyników spółdzielni.
- odpisywanie nakładów poniesionych na modernizację ze środków funduszu remontowego, w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, było równoznaczne z amortyzowaniem w kosztach części budynków, czyli z dokonaniem operacji księgowej zabronionej przez “Ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych”, której art. 16c. pkt.2 stwierdza:

“Amortyzacji nie podlegają budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe”.

Jest to równoznaczne z fałszerstwem sprawozdań finansowych i operacji księgowych.

W sytuacji określonej przepisami art. 12. ust. 1, pkt. 2) i art. 17¹⁴. ust. 1, pkt. 2) ustawy o spółdzielniach, zarząd musiałby w pierw dokonać korekty sprawozdań finansowych za lata ubiegłe, poprzez wyksięgowanie z poz. funduszu remontowego (przychodów i kosztów) kwot równych wartości nakładów poniesionych na modernizację, w celu dokonania ich zwrotu

indywidualnym spółdzielcom. Jednakże, bez podpisania umowy z członkami spółdzielni o finansowanie prac budowlanych stanowiących modernizację, nadal zarządy nie posiadają prawa do domagania się ponownego wpłacenia tych kwot, jako uzupełnienie wkładów budowlanych.

Finansowanie kosztów prac modernizacyjnych z wpłat na fundusz remontowy, tworzyło sytuację, w której osoba prawna (spółdzielnia) powiększała swój majątek, uzyskując środki na jego finansowanie od osób fizycznych (spółdzielców), przy czym nie zapewniała im praw do sfinansowanego przez nich majątku – czyli okradała spółdzielców.

Rozwiązanie takie było tolerowane w bezprawnym systemie socjalizmu, do października 1990r, czyli do momentu usunięcia z kodeksu cywilnego art. 126 k.c., który uznawał prymat społecznej własności – w tym spółdzielczej, nad własnością prywatną. Teraz jest zwyczajnym przestępstwem przeciwko mieniu i przeciw prawom materialnym członków spółdzielni.

Zapisy art. 12. ust. 1, pkt. 2) i art. 17¹⁴. ust. 1, pkt. 2) w dotychczasowym brzmieniu muszą zostać usunięte z ustawy, jako niezgodne z systemem prawnym RP.

V. DODATKOWE UWAGI – KONIECZNE ZMIANY

1. ART. 6 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

⇒ ust. 2. *„Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane”.*

Istnieje potrzeba dopisania jednoznacznej dyspozycji:

„Umorzenie środków trwałych finansowanych z funduszu zasobowego, obciąża ten fundusz”.

Komentarz: Zamiast umorzenia w ciężar funduszu zasobowego, amortyzację środków trwałych finansowanych z funduszu zasobowego zarządy notorycznie wykazują w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wyłudniają corocznie w ten sposób od spółdzielców bezpodstawnie wielotysięczne (dziesiątki, setki tys. zł) kwoty.

⇒ ust. 4. *„Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.”*

Istnieje potrzeba dopisania dyspozycji:

- ***„Zaciągnięcie przez spółdzielnię jakiegokolwiek kredytu czy zobowiązania, na potrzeby konkretnej nieruchomości spółdzielczej, nie związanego z bieżącą eksploatacyjną działalnością spółdzielni, wymaga pisemnej zgody większości członków spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.”***
- ***„Zaciągnięcie zobowiązania kredytowego związanego z prowadzeniem inwestycji budowlanej, nabywaniem nowej nieruchomości gruntowej, budynkowej lub lokalowej oraz nabywaniem innych wysokocennych środków trwałych wymaga pisemnej zgody większości wszystkich członków spółdzielni”.***

Komentarz: zarządy spółdzielni omijają zapis art. 6 ust. 4 zabezpieczając hipotecznie kredyt na nieruchomościach niezabudowanych spółdzielni np. place parkingowe, zaciągając zobowiązania

kredytowe i zadłużając członków spółdzielni w prywatnych firmach czy też zaciągając wieloletnie umowne zobowiązania na zasadzie tzw. odroczonej płatności. Spółdzielca przekształcający prawo do lokalu jest w ten sposób zobowiązany do spłacenia jednorazowo kwoty w wysokości równej jego 5 letniego przyszłego odpisu na fundusz remontowy tj. np. kwotę 6 tys. zł.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest prywatną korporacją jej członków, ich prywatną firmą. Zarządy spółdzielni (administratorzy a nie dyrektorzy) nie mogą posiadać prawa do prowadzenia własnej działalności gospodarczej na rachunek i wyłączną odpowiedzialność prawną i majątkową członków spółdzielni, wbrew ich przyzwoleniu. Doprowadziło to do ruiny kilkadziesiąt spółdzielni mieszkaniowych w RP w ostatnich latach.

2. UMOWA O BUDOWĘ LOKALU NA ZASADZIE WYODRĘBNIONEJ WŁASNOŚCI – art. 18 i 19 „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.

Art. 18. ust. 1. „Z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu. Umowa ta, zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powinna zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, a ponadto powinna zawierać (...).”

Art. 19. 1. Z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna, wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

Istnieje potrzeba dopisania dyspozycji:

- *„Do ważności umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1, niezbędne jest aby spółdzielnia posiadała wpis do księgi wieczystej potwierdzający oddanie nieruchomości gruntowej w jej użytkowanie wieczyste lub nabycie przez nią własności gruntu oraz aby roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej”.*
- *„Umowa, o której mowa w art. 18 ust. 1, podpisana z osobą nie będącą członkiem spółdzielni w chwili jej podpisania, jest nieważna”.*
- *„Nieważne są umowy zawarte z innymi osobami i firmami, w związku z budową, o której mowa w art. 18 ust.”*

Komentarz:

⇒ **Z art. 27 ustawy „O gospodarce nieruchomościami”:**

„Sprzedaż nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.”

wynika, iż wpis do księgi ma charakter konstytutywny co oznacza, że użytkowanie powstaje dopiero z chwilą wpisu. Umowy o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności nie mogą zostać podpisane zanim spółdzielnia uzyska ważne w świetle ustawy prawo do nieruchomości gruntowej. Spółdzielnia może zobowiązywać się do ustanowienia i przeniesienia prawa tylko wówczas, gdy w dniu podpisywania umowy prawo to posiada.

⇒ **Art. 9 „Ustawa o własności lokali”** określa, kiedy umowa jest ważna:

1. *Odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.*

2. *Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej.*

Zarządy notorycznie oszukują spółdzielców i nabywców lokali, podpisując z nimi umowy nieważne w świetle prawa. Zarządy zobowiązują się w umowach do ustanowienia prawa wyodrębnionej własności, a po wybudowaniu lokali wymuszają zmiany umowy z powodu nie posiadania nadal przez spółdzielnię wpisu do ksiąg wieczystych. Nabywcy lokali, którzy zdecydowali się na ich kupno wyłącznie z chęci posiadania pełnej własności, są pozbawiani własności na rzecz spółdzielni (spółdzielnia jest właścicielem mieszkań o statusie spółdzielczych własnościowych).

⇒ **Praktykowane jest podpisywanie dwóch umów o budowę** – jednej umowy ze spółdzielnią o budowę, o przyjęcie nabywcy na członka i ustanowienie na jego rzecz prawa do lokalu, i umowy drugiej z firmą budowlaną o realizację i finansowanie budowy (!). Jednocześnie w umowie pomiędzy spółdzielnią a firmą budowlaną zapisywane jest uregulowanie, iż pieniądze wpłacane przez nabywców lokali, przekazywane będą automatycznie na subkonto firmy budującej. W ten sposób prywatni przedsiębiorcy dysponują całością wpłacanych wkładów – spółdzielnia fizycznie nie otrzymuje żadnej kwoty, choć ogół członków odpowiada własnymi mieszkaniami za każdą wpłaconą złotówkę przez nabywców lokali. Deweloper ustalając własne ceny sprzedaży mieszkań (poziom cen rynkowych), zawierające w sobie jednocześnie wartość prawa do gruntu, przywłaszcza wielomilionowe kwoty należne spółdzielni za jej nieruchomości. Deweloperzy budujący dla spółdzielni bogacąc się w nieprawdopodobny sposób, posiadają jednocześnie ogromne środki na opłacanie łapówek.

Proceder jest totalnie sprzeczny z ustawami i jednoznacznie przestępczy - spółdzielcy nie mogą unieważnić takich umów (brak legitymacji czynnej w sądzie), a Prokuratury kryją przestępców.

3. Istnieje konieczność zapisania zastrzeżenia o zakazie przejmowania przez spółdzielnie zobowiązań odszkodowawczych z tytułu roszczeń byłych właścicieli nieruchomości, podważających na drodze prawnej zgodność z prawem dokonanych w minionych latach wywłaszczeń.

Komentarz: gminy w porozumieniu z zarządami spółdzielni, oddają nieruchomości w użytkowanie wieczyste z zastrzeżeniem ujawnionym w aktach notarialnych, że spółdzielnia przejmie na siebie zobowiązania z tytułu wypłaty roszczeń byłym właścicielom tych nieruchomości.

Czynią to pomimo przepisu art. 34 ust. 3 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami”, który stwierdza:

„Zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego”.

Wszyscy członkowie spółdzielni lub tylko nabywcy budowanych nowych mieszkań, finansują wielomilionowe odszkodowania (w Warszawie nawet z tytułu wywłaszczeń Bierutowych) nie będąc tego faktu świadomi. Na warszawskim Ursynowie, był to notoryczny proceder. Specjalizujące się w tych sprawach kancelarie adwokackie zawierają ugody sądowe – jest prawdopodobnym, iż wyłudzone od spółdzielców milionowe kwoty dzielone są pomiędzy zainteresowanych tj. zarządy, pracowników gminy, byłego właściciela i adwokata.

Art. 36 „Ustawy o gospodarce nieruchomościami” określa, iż: „W przypadku naruszenia przez właściwy organ przepisów art. 34 ust. 1-5 Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego ponoszą odpowiedzialność na zasadach ogólnych”. Jest to jednak przepis martwy - spółdzielcy nie posiadają legitymacji do unieważnienia takiego aktu notarialnego, a Prokuratury kryją przestępców.

4. OKREŚLENIE PRZEDMIOTU ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU – ART. 42.

⇒ **Art. 42.ust. 1.**

„W okresie 24 miesięcy od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości spółdzielnia mieszkaniowa określi przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w tej nieruchomości”.

Komentarz: przepis martwy, brak sankcji za nie wypełnienie nakazu. Procesy sądowe indywidualnych członków ciągną się latami.

⇒ **Art. 42. ust. 3.:** Uchwała, o której mowa w ust. 2, powinna określać:

- 1) oznaczenie nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali,
- 2) rodzaj, położenie i powierzchnię lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych,
- 3) wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu,
- 4) oznaczenie osób, którym zgodnie z przepisami ustawy przysługuje prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali,
- 5) przypadający na każdy lokal stan zadłużenia z tytułu:
 - a) kredytu wraz ze skapitalizowanymi odsetkami,
 - b) dokonanego na podstawie odrębnych przepisów przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek wraz z oprocentowaniem tych odsetek,
 - c) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku, w rozumieniu art. 6¹ ust. 5, w którym dany lokal się znajduje,
 - d) kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal.

Istnieje konieczność dodania dyspozycji, iż:

„Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej mają zastosowanie przepisy art. 3 - 8 „Ustawy o własności lokali”.

Komentarz: Zarządy w podejmowanych w/w uchwałach nie określają udziału w nieruchomości gruntowej. Wskazanie zawarte w ust. 4 art. 42 jest niewystarczające. /art. 42 ust. 4. „Do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali.” .

5. POGWAŁCENIE PRAW MATERIALNYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI – art. 40.

Art. 40. „Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni

odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 kodeksu cywilnego,
- 3) nieruchomości nie zabudowane”.

Komentarz – brakuje uregulowania kwestii własności i praw członków spółdzielni do majątku sfinansowanego przez nich w ramach wniesionych wkładów budowlanych, poza kosztami budowy własnych mieszkań.

Obowiązek pozostawienia spółdzielni jako właścicielowi, części majątku sfinansowanego przez członków spółdzielni (część zadania inwestycyjnego poza mieszkaniami) jest rozwiązaniem usankcjonowanym przez bezprawie (złodziejstwo) PRL-u, ale sprzeczne z obowiązującą obecnie Konstytucją RP i systemem prawnym RP, które zapewniają pełną ochronę praw materialnych obywateli.