

Uwagi do projektu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – druk nr 413

Projektodawcy w proponowanych zmianach w sposób niewystarczający wzięli pod uwagę to, że:

- a) w domach spółdzielczych zamieszkują w przytłaczającej większości ludzie starsi, wykluczeni cyfrowo, co ogranicza im możliwość udziału w głosowaniach zdalnych,
- b) bardzo niska jest świadomość o charakterze własności spółdzielczej, organach władzy, uprawnieniach członków, np. świadomości faktu, iż spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem członków a prezesi zarządów pracownikami, a mienie spółdzielni jest własnością członków,
- c) lustracje są fikcją, że lustratorzy nie uwzględniają postulatów zgłaszanych przez właścicieli spółdzielni, czyli członków w trakcie prowadzonych lustracji,
- d) tolerowany i uznawany za zgodny z prawem, dobrymi obyczajami i etyką zawodową radców prawnych lub adwokatów zatrudnianych przez pracowników spółdzielni, czyli prezesów zarządów jest konflikt interesów, który najjaskrawiej uwidoczni się na salach sądowych, gdzie z jednej strony występują pokrzywdzeni, poszkodowani spółdzielcy – współwłaściciele spółdzielni mieszkaniowych a z drugiej strony w roli pełnomocników zarządów a jakże spółdzielni owi radcowie lub adwokaci opłacani przecież nie z kieszeni prezesów zarządów ale przez wszystkich spółdzielców, więc i tych przeciwko którym występują w interesie owych pracowników, czyli prezesów zarządów,
- e) w wielu przypadkach prezesi zarządów traktują spółdzielnie jak swój prywatny folwark, co przejawia się m.in. w sposobie rozwiązywania sporów nie na gruncie wewnątrz-spółdzielczego, demokratycznego postępowania, np. mediacji z udziałem członków rady nadzorczej, ale na gruncie postępowania sądowego, co jest w interesie radców prawnych i adwokatów, zatrudnianych na koszt spółdzielców,
- f) ma miejsce występowanie powiązań para-mafijnych na styku zarządy (prezesi) spółdzielni mieszkaniowych z policjantami, prokuratorami, sędziami, dziennikarzami, władzami miast i gmin, politykami , co się wyraża w sposobie przydziałów i sprzedaży mieszkań po zaniżonych

cenach dla wspomnianych wybrańców w celu zapewnienia sobie przez prezesów zarządów ochrony przed zarzutami łapownictwa, rażącej niegospodarności i zwykłych przestępstw natury obyczajowej i kryminalnej (pobicia, zastraszania niepokornych spółdzielców, wykorzystywanie trudnej sytuacji finansowej mieszkańców, uszkodzanie samochodów niepokornych spółdzielców itp.),

- g) nader często ma miejsce niezgodne z literą i duchem prawa interpretowanie przez zarządy spółdzielni ustawy o ochronie danych osobowych i przepisów tzw. RODO, zwłaszcza gdy chodzi o udostępnianie członkom spółdzielni wszelkiego rodzaju dokumentów (umów z osobami trzecimi, przetargów, itp.),
- h) zdarza się coraz częściej zawłaszczanie (przejmowanie – kradzież) przez członków zarządu lub/i rad nadzorczych mieszkań metodą „na dozorcę”, „na lokatora” eksmitowanego za długi (mieszkania o statusie lokatorskim są dawno spłacone, o czym nie wiedzą sami lokatorzy) i metodą na „mieszkanie bez-spadkowe”, w sytuacjach gdy właściciel mieszkania umiera, a spadek jest odrzucany przez spadkobierców lub ich nie ma,
- i) występuje nader często zjawisko łamania przez pracowników spółdzielni, czyli prezesów zarządów podstawowych praw człowieka i obywatela np. gdy na miejscu „przestępstwa” zatrzymywani są przez policjantów wzywanych przez prezesów zarządów ulotkarze roznoszący i wrzucający do skrzynek pocztowych informacje przygotowane przez niepokornych spółdzielców.

O wszystkich opisanych wyżej zjawiskach i przypadkach mają pełną wiedzę i prokuratury, i sądy, i ministerstwa, i politycy, i dziennikarze, ale sprawcy przestępstw (prezesi zarządów) na szkodę spółdzielni, czyli zrzeszenia członków nadal pozostają bezkarni.

W załączniku przesyłam też swoje postulaty, zgłoszone na piśmie i wypowiedziane „z trybuny” w czasie wystąpienia publicznego zorganizowanego przez panią poseł (obecnie senator) Lidię Staroń w czerwcu 2013 roku.

A. M. tel.

Komisja Nadzwyczajna do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego

W związku z licznymi nieprawidłowościami występującymi w działalności wielu zarządów i rad nadzorczych w spółdzielniach mieszkaniowych wnoszę, by wraz z nowelizacją ustaw z zakresu prawa spółdzielczego wprowadzić na czas określony, na przykład na 3 lata, specjalną regulację (lex specialis), która powinna obejmować:

- 1. Obowiązek corocznej lustracji majątkowej prezesów i ich rodzin** w sytuacjach gdy prezesi za tanie pieniądze kupują dla siebie i swoich rodzin odzyskiwane np. za długi spowodowane niepłaceniem czynszu za mieszkania spółdzielcze oraz jeśli jest podejrzenie, że prezesi czerpią korzyści z łapówek wręczanych im przez wykonawców robót inwestycyjnych i remontowych.
- 2. Wprowadzenia zapisów (zajęć) na majątku (hipotece) prezesów na czas sprawowania funkcji prezesa**, jako zastaw w przypadku udowodnienia przestępstw gospodarczych popełnionych w spółdzielniach na szkodę członków.
- 3. Wprowadzenie obowiązku opłacania przez spółdzielnię adwokata dla wszystkich spółdzielców pozywanych do sądu za krytykę przez prezesów lub spółdzielnie** oraz wprowadzenie wysokich grzywnien ściąganych z pensji prezesów w przypadku sądowego rozstrzygnięcia o bezzasadności pozwu prezesa przeciwko spółdzielcy.
- 4. Wprowadzenie zasady obowiązkowego dopuszczania do uczestnictwa obserwatorów z organizacji i stowarzyszeń w obradach walnych zgromadzeń.**
- 5. Wprowadzenie obowiązkowej zasady uczestnictwa w komisjach przetargowych w spółdzielniach chętnych (np. kilku osób) członków spółdzielni w charakterze obserwatorów.**
- 6. Wprowadzenie zasady zakazu prowadzenia lustracji przez lustratorów ze związków rewizyjnych spółdzielni i KRS oraz wprowadzenie obowiązkowego uczestnictwa w lustracji prowadzonej wyłącznie przez niezależnych biegłych rewidentów i obserwacji działań lustratorów przez kilku członków spółdzielni.**
- 7. Wprowadzenie obowiązku wywieszenia w każdym biurze spółdzielni mieszkaniowej informacji o bezwzględnym obowiązku udostępniania każdemu członkowi na zgłoszone żądanie wszelkich faktur, rachunków oraz informacji o wysokości wynagrodzenia wypłacanego prezesowi, członkom zarządu, członkom rady nadzorczej.**
- 8. Wprowadzenie obowiązku przybycia funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej na wezwanie członka, któremu pracownicy biura na polecenie prezesa odmawiają udostępnienia wspomnianych wyżej dokumentów. Po przybyciu patrolu interwencyjnego ma być obowiązkowo sporządzona notatka stanowiąca dowód w sprawie karnej prowadzonej z urzędu przeciwko prezesowi - oraz**

wprowadzenie wysokich grzywien dla prezesów za nieudostępnianie członkom w/w dokumentów.

9. Wprowadzenie obowiązku rejestracji obrazu i dźwięku z posiedzeń rad nadzorczych oraz obrad walnych zgromadzeń wraz z obowiązkiem ich udostępniania nagrań na żądanie członków i ewentualnie umieszczania w internecie.

10. Wprowadzanie zasady karania wysokimi grzywnami członków rady nadzorczej za uniemożliwianie uczestnictwa w ich posiedzeniach w charakterze słuchaczy członków spółdzielni.

11. Wprowadzenie obowiązku dokonania podziału spółdzielni według najlepszych praktyk z krajów zachodnich i z Polski według kryteriów optymalizacji kosztów (kryteriów ekonomicznych), czyli zasady najniższych kosztów zarządzania i utrzymywania w dobrym stanie nieruchomości.

12. Utworzenie funduszu spółdzielczego z wpłat pobieranych z 1% wynagrodzeń prezesów spółdzielni mieszkaniowych z przeznaczeniem na wspieranie inicjatyw obywatelskich, np. na sfinansowanie tworzenia stron internetowych niezależnych organizacji spółdzielców, druku ulotek, instrukcji dotyczących podziału spółdzielni oraz innych broszur informacyjnych dla członków spółdzielni mieszkaniowych.

13. Wprowadzenie ustawy kominowej w całej spółdzielczości mieszkaniowej ograniczającej wysokość zarobków prezesów do 2 (dwóch średnich krajowych), czyli do około 7 tys. zł brutto.

Przyjęcie powyższych postulatów powinno choć trochę uzdrowić spółdzielczość, jeśli bowiem "niewolnicy" nie zdobędą się na odwagę, to będzie tak źle jak jest obecnie a prezesi będą zarabiali po 30 tys. zł miesięcznie i będą śmiać się w nos spółdzielcom.

Kierując się zasadą najlepszych praktyk krajów zachodnich należy podzielić spółdzielnie przymusowo na jedno, dwu- lub co najwyżej trzy-budynkowe tak, iżby liczba członków nie przekraczała 300 osób. Po drugie - zarząd ma być wyłaniany spośród właścicieli mieszkań a ten z kolei wyłania w drodze konkursu zawodowego zarządcę. Po trzecie trzeba wprowadzić pełną przejrzystość zarządzania z pełnym i nieograniczonym dostępem każdego członka do wszystkich dokumentów, łącznie z danymi osobowymi pracowników spółdzielni, czyli także członków zarządu.

A. M.

W. , 24 czerwca 2013 r.