

17.10.2019 r.

Szanowny Pan Premier

Mateusz Morawiecki

## PETYCJA

**SPÓŁDZIELCZE FORMY ZARZĄDZANIA W POLSCE TO SZEREG PATOLOGII, KTÓRYCH OFIARAMI SĄ CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI I TAKIEMU STANOWI RZECZY NALEŻY POWIEDZIEĆ STANOWCZE – NIE!!!**

Oto jedne z wielu bulwersujących przykładów nadużyć ujawnionych przez członka spółdzielni mieszkaniowej:

- 1) Bulwersujące treści regulaminów sp-ni wg których kupujący mieszkanie ma obowiązek opłacić zaległości za ogrzewanie byłego właściciela.
- 2) Prace konserwacyjne w budynku trwające kilka minut odnotowuje się jako kilka godzin w wyniku czego członkowie ponoszą kilkakrotnie wyższe koszty.
- 3) Dokumenty sp-ni wykazują koszty prac, które w rzeczywistości wykonane nie były a koszty te ponoszą członkowie spółdzielni.
- 4) Dokumenty sp-ni wykazują koszty materiałów, które nie były użyte a ich koszt pokrywają członkowie.
- 5) Koszty prac konserwacyjnych w lokalu są pokrywane przez członków dwukrotnie: z f. remontowego budynku i dodatkowo wystawiana jest faktura na właściciela lokalu.
- 6) Koszty świadczonej przez sp-nię usługi w zakresie zarządzania i administracji stanowią ponad 80% opłaty eksploatacyjnej, gdy Trybunał Konstytucyjny uważa 40% za zbyt wysoki poziom.
- 7) Żądanie członka sp-ni ujawnienia nadmiernej wysokości kosztów zarządu i administracji odrzuca się jako cyt. „brak zasadności żądania”.
- 8) Wybiera się wykonawcę usługi na kwotę kilkakrotnie (4-krotnie) wyższą niż wartość takiej usługi funkcjonującej na rynku.
- 9) Naruszając art. 6 ust. 1 usm, nadwyżkę przychodów nad kosztami danego budynku, która winna przechodzić na rok następny na jego rzecz, bilansuje się w ramach całej spółdzielni.
- 10) Strata w eksploatacji i utrzymaniu danej nieruchomości nie przechodzi na rok następny, zgodnie z art. 6 usm lecz pokrywana jest z nadwyżki bilansowej działalności gospodarczej sp-ni. Zabezpieczenie w postaci zysku z działalności, pozwala sp-ni na swobodne generowanie nadmiernych, nieuzasadnionych kosztów w poszczególnych budynkach.
- 11) Nieracjonalne i niezrozumiałe działania, polegające na wymianie (niszczeniu) bujnej, dorodnej zieleni tylko po to, żeby zastąpić ją inną, zwiększając w ten sposób niepotrzebnie koszty.
- 12) Członek spółdzielni nie jest w stanie skontrolować generowanych kosztów dotyczących utrzymania mienia spółdzielni.
- 13) Spółdzielnia posiada lokaty, udziały w nieruchomościach w innych miastach o których członkowie nie mają wiedzy. Nie informuje się też na co przeznaczane są odsetki z lokat.
- 14) Protokoły z obrad organów pojawiają się na stronie internetowej sp-ni na krótko, po czym szybko znikają.
- 15) Falszuje się treść protokołu z walnego zgromadzenia, który zawiera zarzuty wobec organów sp-ni na ich działanie.
- 16) Głównego księgowego odchodzącego na emeryturę zastępuje członek jego najbliższej rodziny.

- 17) Powołanie nowego prezesa następuje przez bliskie jego grono, czyli radę nadzorczą, stąd nie ma możliwości, aby to stanowisko objęła osoba z zewnątrz. Należy zmienić sposób wyboru prezesa!
- 18) Radca prawny akceptuje zapisy niezgodne z prawem i firmuje je własnym podpisem. Jest on wyłącznie na usługach prezesa.
- 19) Pisma składane przez członków sp-ni zawierające skargi na działanie spółdzielni i wnioski nie są umieszczane w „Rejestrze skarg i wniosków” co powoduje, że lustrator nie posiada wiedzy na temat nieprawidłowości. Zakres lustracji uzgadniany z organami sp-ni bez udziału członków Rad Zespołu Nieruchomości powoduje, że nie zostają ujawnione niezgodne z prawem działania.
- 20) Rada nadzorcza ignoruje i nie odpowiada na pisma o wskazanie odpowiedzialnych osób za nieprawidłowości polegające na wyborze wykonawców o horrendalnych cenach usług.
- 21) Podczas „akcji” ocieplania budynków nie można od zarządu uzyskać kalkulacji inwestycji, której koszt wydaje się rażąco wysoki.

**Należy zadać pytanie: dlaczego w/w sytuacje mają miejsce, gdy działa organ kontrolny jakim jest rada nadzorcza i systematycznie dokonywane są lustracje?**

Z całą stanowczością należy stwierdzić, że:

#### **RADA NADZORCZA TO GRUPA SPRZYJAJĄCA PREZESOWI SPÓŁDZIELNI**

Często bez należytej wiedzy ekonomicznej i prawniczej, która jest niezbędna do sprawowania tak odpowiedzialnej funkcji kontrolnej. Sprzyjają prezesowi nie broniąc interesów członków

#### **A LUSTRACJE TO FIKCJA**

Lustracja ma charakter „inventaryzacji”, która wykazuje istniejący stan bez względu na niezgodności ze stanem prawnym. Dowodem jest ujawniony fakt, że lustrator nie kwestionował przez lata niezgodnego z art. 6 ust. 1 usm rozliczania budynków, co jest kwestią fundamentalną w działalności spółdzielni. Akceptował tym samym stan niezgodny z prawem. Podobnie nie zauważył wykazywania kosztów i zapisów w regulaminie dotyczących działalności kulturalno-oświatowej, której w rzeczywistości sp-nia nie prowadziła. Podczas żadnej lustracji nie zauważono choćby jednego z w/w nieprawidłowości. Ustalanie przez lustratora z organami sp-ni co ma zostać skontrolowane nie jest właściwe.

Skoro mimo lustracji odnotowuje się tyle patologii to potwierdza, że nie spełnia ona należycie swojej roli. Nie ma ona rangi kontroli w wyniku której spółdzielnia ponosiłaby surowe konsekwencje swego niezgodnego z prawem działania. Lustracja ma charakter jedynie doradczy. Skutkiem tego spółdzielnie mają pełną swobodę działania i czują się całkowicie bezkarne. Wobec powyższego:

#### **NIE CHCEMY LUSTRACJI ZWIĄZKÓW REWIZYJNYCH !!!!**

#### **CHCEMY KONTROLI PRZEZ INNY, NIE POWIĄZANY Z ORGANIZACJAMI SPÓŁDZIELCZYMI, KOMPETENTNY I NIEZALEŻNY PODMIOT!!!**

Certyfikaty jakości, puchary, w tym nagrody otrzymywane od jednostki kontrolującej, którymi szczycą się spółdzielnie to mydlenie ludziom oczu i hipokryzja w czystej postaci.

**WALNE ZGROMADZENIE TO ZORGANIZOWANA GRUPA** składająca się w większości z osób sprzyjających organom sp-ni, która nie pozwala przegłosować korzystnych dla członków uchwał. Walne zgromadzenie dzieli się (prawo na to zezwala) na kilka części, mimo nielicznej liczby jej uczestników głównie po to, aby jedna grupa nie wiedziała o czym mówi druga. Ma to zapobiec rozpowszechnianiu wiedzy zwłaszcza tej, która zawiera krytykę organów. Grupa ta często atakuje osobę, która występuje zarówno w ich interesie jak i członków.

Małe zainteresowanie członków sprawami sp-ni bierze się z ich przeświadczenia, że cyt. „[...] i tak nie jesteśmy w stanie nic zrobić”.

Niniejsza petycja kierowana jest do Rządzących o ponowne zajęcie się sprawą spółdzielni mieszkaniowych. Dotychczasowe zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych to załedwie

kosmetyka, która w najmniejszym stopniu nie likwiduje istniejących patologii. O istniejącym w wielu spółdzielniach bezprawiu i jego szerokim zakresie świadczy ilość listów i e-maili wysyłanych do instytucji i mediów z prośbą o interwencję oraz ilość wyroków sądowych wskazujących na łamane prawo przez organy wielu sp-ni.

Dotychczas obserwujemy silny opór względem radykalnych zmian m.in. związku rewizyjnego i Krajowej Rady Spółdzielczej, którzy zaciekle bronią wyłącznie własnych interesów. Czerpią bowiem konkretne korzyści finansowe z istnienia spółdzielni, nie bacząc na interes jej członków. Zgłaszając do związku rewizyjnego nieprawidłowości na temat działania spółdzielni, otrzymujemy odpowiedź: cyt. „organizacje spółdzielcze a więc także związek rewizyjny nie mają uprawnień nakazowo-władczych w stosunku do sp-ni”. Tak więc działać na rzecz członków – NIE, ale pobierać od nich pieniądze składkowe – TAK. Ich oponowanie przeciwko wszelkim korzystnym dla członków zmianom (druk sejmowy 1268) jak choćby organizowaniu się członków spółdzielni w grupy społeczne o statusie organu społecznego świadczy o tym, jak zamknięte jest to środowisko na miarę drugiej w kraju „nadzwyczajnej kasty”. Nigdy nie będzie korzystnych zmian dla członków sp-ni, ponieważ:

### **ISTNIEJE MIĘDZY ORGANIZACJAMI SPÓŁDZIELCZYMI A CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI KONFLIKT INTERESÓW**

Przed każdą nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odbywa się swoista kampania związku rewizyjnego i KRS, pełna krytyki o zagrożeniach dla członków w przypadku powstawania ewentualnych wspólnot cyt. „grozą nam wspólnoty”. Organizuje się zbiórkę podpisów wśród często nieświadomych członków sp-ni, zwłaszcza starszych, mających niski poziom wiedzy i świadomości prawnej.

Nastąpił więc czas, aby głos zabrali członkowie spółdzielni. To członkowie łąą środki na funkcjonowanie spółdzielni, którymi często gospodaruje się nieracjonalnie, nadużywa się uprawnień, rażąco narusza przepisy prawa a tym samym interes członków. Dowodem tego jest wyżej przedstawiona lista zarzutów i nieprawidłowości z którymi borykają się członkowie.

### **UZASADNIONYM BYŁOBY WIĘC WPROWADZENIE ZAPISU USTAWOWEGO, DOTYCZĄCEGO art. 26 ust 1 uam**

Według tego zapisu zmiany otrzymałyby brzmienie:

„ Art. 26. 1. Jeżeli w obrębie danej nieruchomości przeniesiona zostanie w odrębną własność taka liczba lokali, że ich udziały w nieruchomości wspólnej przekroczą 20% ogólnej liczby tych udziałów, do zarządu przedmiotową nieruchomości stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85 poz. 388 z późn. Zm) [...]”

Wprowadzony zapis skończy z bezprawiem i samowolą spółdzielni mieszkaniowych, ponieważ:

- pozwoli traktować każdą nieruchomość w sposób indywidualny, co ułatwi członkom kontrolę generowanych kosztów,
- ponoszone koszty na utrzymanie mienia spółdzielni staną się transparentne, gdyż będą obejmowały znacznie mniejszy obszar,
- właściciele będą mieli bezpośredni wpływ na treść regulaminów,
- właściciele będą mieli wpływ na wybór wykonawcy usług,
- właściciele nie będą ponosić nadmiernych kosztów związanych z utrzymaniem organów sp-ni, w tym często licznej rady nadzorczej (13 osób) co wpłynie na znaczne obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości,
- wreszcie: właściciele nie będą skazanymi na sp-nię, będą mogli wybrać innego uczciwego zarządcę,

W chwili obecnej taki stan już częściowo istnieje, spółdzielnie bowiem już zarządzają indywidualnymi nieruchomościami ku zadowoleniu mieszkańców powstających wspólnot. Są oni zdania, że była to

bardzo trafna decyzja choćby dlatego, że ponoszą niższe koszty z tytułu usługi zarządzania świadczonej przez spółdzielnię niż członkowie spółdzielni i mają pełną kontrolę nad swoją nieruchomością.

Obecne brzmienie art. 26 ust. 1 usm, natomiast, które do stosowania ustawy o własności lokali wymaga wyodrębnienia wszystkich lokali sprawia, że cel jest w praktyce nie do osiągnięcia, gdyż zaledwie jeden właściciel, np. któremu sp-ła rozłożyła na raty czynsz, mając dług wdzięczności blokuje pozostałym podjęcie korzystnej dla nich decyzji, dlatego:

**UZASADNIONE JEST, ABY ZAPIS ART. 26 UST. 1 USM STANOWIŁ O 20% OGÓLNEJ LICZBY UDZIAŁÓW LUB POZWOLIŁ ZADECYDOWAĆ GRUPIE WIĘKSZOŚCI**

Art. 3 prawo spółdzielcze stanowi:

*"Majątek spółdzielni jest prywatnym majątkiem jej członków"*

Organizacje spółdzielcze nie powinny być stroną w sprawach dokonywania zmian w działalności spółdzielni, gdyż ta działalność bezpośrednio dotyczy i wpływa na interes członków. Organizacje spółdzielcze natomiast czerpią wyłącznie korzyść finansową a nie mają, jak twierdzą cyt. „*uprawnień nakazowo-władczych w stosunku do spółdzielni*”. Tak więc nie wpływają w żaden sposób na poprawną działalność spółdzielni a tym samym na polepszenie sytuacji jej członków.

**REALIZACJA NINIEJSZEJ PETYCJI PRZEZ PRAWO I SPRAWIEDLIWOŚĆ DAJE  
NADZIEJĘ CZŁONKOM SPÓLDZIELNI NA OCZEKIWANĄ OD LAT „DOBRA ZMIANĘ”.  
DOŚĆ SAMOWOLI SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWYCH!!!**

Z poważaniem

(Imię i nazwisko wyłącznie do wiadomości adresatów)

Z okazji wygranych wyborów życzę Państwu wszelkiej pomyślności, sukcesów i realizacji zamierzonych celów przy poparciu coraz większej rzeszy Polaków. Jestem w pełni przekonana, że przyczyni się do tego pozytywne rozpatrzenie tej petycji. Poprawi to bowiem sytuację wielu Polaków.

Do wiadomości:

- 1) Prezes Prawa i Sprawiedliwości Jarosław Kaczyński
- 2) Pani Senator Lidia Staroń