

Warszawa, dn. 27.09.2021 r.

Członkowie
jednej z warszawskich
Spółdzielni Mieszkaniowej ok. 2500 członków
Adres do korespondencji:
M M
e-mail:

Sz. P.
Krzysztof KWIATKOWSKI
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej
Senat Rzeczypospolitej Polskiej
00-902 Warszawa ul. Wiejska 6

Szanowny Panie Przewodniczący!

Z zadowoleniem przyjęliśmy, jako członkowie jednej ze spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie, inicjatywę 15 Senatorów, którzy przedstawili Projekt zmian do USM, a także do UPS. Są one bezwzględnie konieczne.

Jednakże dostrzegamy niekompleksowość zamierzonych zmian w USM-ie. Toteż, pozwalamy sobie zwrócić uwagę Pana Przewodniczącego, gdyż uważamy, iż rekonstrukcja USM powinna być gruntowna i likwidująca wszystkie wieloletnie bolączki.

Zmiany Ustawy z 2007 r., częściowo były nietrafione lub niedopracowane jak pokazał czas. Martwimy się, żeby nie było to znowu niekompleksowe załatwienie spraw członków, pozwalające w dalszym ciągu na utrzymywanie i kreowanie różnych nieprawidłowości w spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie może być tak w demokratycznym, od 30 lat, państwie prawnym, by w sferze spółdzielczości mieszkaniowej, nadal funkcjonowały przepisy prawa urągające zasadom demokratycznym i gwarancjom Konstytucyjnym oraz uniemożliwiające pełną transparentność działania organów spółdzielni i jej administracji. Ponad 30-letni pookragostolowy okres, tak zakonserwował „udzielne księstwa” prezesów, członków zarządów i ich akolitów z rad nadzorczych oraz organizację spółdzielni mieszkaniowych wbrew interesom jej członków, że cząstkowe próby odmiany funkcjonowania spółdzielni, jak np. w 2007 r., były i są wysoce niewystarczające.

Skoro art. 8¹ ust. 1 USM, w proponowanym nowym brzmieniu, w plenarnym zdaniu nadawałoby każdemu członkowi spółdzielni mieszkaniowej prawo kontroli działalności jej organów, to w ślad za tym niezwykle potrzebne i konieczne jest wyposażenie członków w stosowne narzędzia do realizacji tych uprawnień oraz ustanowienie konkretnych sankcji za uniemożliwianie członkom wykonywanie nadanych uprawnień, gdyż droga sądowa jest uciążliwa i kosztowna. Załączamy, do niniejszego Pisma, nasze propozycje zmian, a ich uwzględnienie dopiero spowoduje, iż w rzeczywistości zostałyby wprowadzone w życie kompleksowe unormowania, bezwzględnie konieczne.

Załącznik:

1. Proponowane zmiany do Senackiego projektu USM – 4 strony z 21 tematami.

Imię i Nazwisko oraz miejscowość

Podpis

Proponowane uzupełnienie do Projektu Senackiego w/s zmian do USM:

1. **Sprecyzowanie, bardzo ogólnikowego stwierdzenia nowo proponowanego art. 8¹ ust. 1 zd. 1 USM, na czym konkretnie miałyby polegać, czego dotyczyć i w jakim trybie mogłaby być przeprowadzana kontrola działalności organów spółdzielni przez każdego członka spółdzielni.**

Nie można tego zostawić wewnętrznym uregulowaniom, gdyż dokonają tego obecni, uwikłani w różne podejrzone układy członkowie tych organów (zarządu i rady nadzorczej) w taki sposób, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej będą mieli możliwość kontroli w bardzo zminimalizowanym ograniczonym zakresie.

2. **Rozszerzenie katalogu dokumentów spółdzielni mieszkaniowej, których kopie byłyby udostępniane w formie papierowej lub w formie elektronicznej jej członkom, a także osobom zamieszkującym w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i wnoszącym opłaty eksploatacyjne – do bezwzględnie wszystkich dokumentów, jakie są wytwarzane w spółdzielni,**

w szczególności o:

- a) **wszystkie dokumenty przetargowe na remonty, usługi i konserwacje,**
- b) **wszelkie dokumenty dotyczące zakupów eksploatacyjnych i organizacyjnych,**
- c) **wszelkie umowy z osobami trzecimi, bez żadnych warunków,**
- d) **wszelkie rozliczenia, kalkulacje i obciążenia wraz z pisemnym uzasadnieniem**
- e) **wszystkie dokumenty rady nadzorczej, w szczególności:**
 - dokumenty komisji problemowych rady nadzorczej z prac kontrolnych i nadzorczych,
 - dokumenty z posiedzeń prezydium rady,
- f) **wszystkie dokumenty księgowe, wytworzone oraz będące w posiadaniu spółdzielni**
- g) **dokumenty spraw sądowych toczonych przez spółdzielnię,**
- h) **nagrania AUDIO i VIDEO z posiedzeń organów spółdzielni:**
 - na nośnikach elektronicznych,

Bez możliwości dostępu do wszelkich dokumentów nie ma mowy o pełnej kontroli działalności Spółdzielni przez właścicieli jej majątku, jakimi są jej członkowie. Przy obecnym katalogu udostępnianych dokumentów wiele spraw jest ukrywanych przez zarząd i jego popleczników w radzie nadzorczej, a np. w przypadku umów z osobami trzecimi są odmowy ich udostępniania pod pretekstem RODO i UODO, rzekomym zastrzeżeniem kontrahentów, co do tajemnicy oraz o ochronie konkurencji, natomiast faktury są wypełniane, przez wykonawców, w postaci jednej ogólnikowej pozycji, z której nie wynika co i za ile zostało wykonane.

Natomiast dotychczas dokonywane nagrania jedynie AUDIO nie są udostępniane, jako nieobjęte katalogiem art. 8¹ ust. 1 ustawy zmienianej.

3. **Całkowita rezygnacja z zastrzeżenia w/s udostępniania dokumentów o rzekomą możliwość wyrządzenia wymyślonej szkody przez członka lub osobę wnoszącą opłaty.**

Zakres i sposób udostępniania dokumentów, w spółdzielniach mieszkaniowych jest określony, w ustawie *lex specjalis* USM, natomiast zastrzeżenie ich udostępniania o prawdopodobieństwie wyrządzenia szkody każdego rodzaju spółdzielni, za wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowej, zawarte jest w ustawie *lex generalis* UPS i dotyczy wszystkich rodzajów spółdzielni, za wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych, do których zastosowanie mają wyłącznie przepisy USM.

Nadto, proponowane, w Projekcie, zrewolucjonizowanie i zmiękczenie stosowania w/w zastrzeżenia prowadzi do zasadniczego pytania, w jakiej to sprawie i jak członek spółdzielni mieszkaniowej i współwłaściciel jej majątku miałby wyrządzić szkodę tej spółdzielni, czyli także sobie, jako współwłaścicielowi tego majątku, niż ta która została już wyrządzona, przez zarząd, wskutek nieprawidłowego zarządzania majątkiem członków, a tylko członek z takiego dokumentu mógłby się dowiedzieć o takiej nieprawidłowości i np. mógłby skutecznie zastopować te nieprawidłowości.

Czy to byłoby wyrządzenie szkody dla spółdzielni, czy raczej byłoby to podjęcie, korzystnych dla spółdzielni, czynności sanacyjnych dla uzdrowienia nieprawidłowości?

Proponowane zastrzeżenie w dalszym ciągu będzie stwarzało możliwości korupcyjne, które będą mogły być ukrywane przed członkami.

4. **Bardziej konkretne określenie, obok proponowanych w Projekcie, sankcji karnych – sankcji dla zarządu i rady nadzorczej za nieudostępnienie dokumentów oraz za inne naruszenia uprawnień członków i osób wnoszących opłaty.**

Ogólnikowe sankcje staną się iluzoryczne, gdyż nie określają one precyzyjnie, jakie organy Państwa byłyby wyznaczone do egzekwowania proponowanych sankcji, które są jak najbardziej niezbędne.

5. **Zniesienie wieloczęściowych Walnych Zgromadzeń, wynaturzających demokratyczny proces podejmowania uchwał i wynaturzających debatę nad wszelkimi sprawami.**

Wieloczęściowe Walne Zgromadzenia, odbywane w różnych terminach i w różnych miejscach, umożliwiają manipulowanie głosowaniami i członkami posłusznymi zarządowi i radzie, w tym manipulowanie głosowaniami w wyborach do organów spółdzielni mieszkaniowych. Uniemożliwiają one także bezpośrednią wspólną debatę, polemikę i podejmowanie demokratycznych decyzji w/s dotyczących spółdzielni i jej członków, w jednym miejscu i w jednym czasie. Raz w roku każda spółdzielnia mieszkaniowa jest w stanie, pod względem finansowym i organizacyjnym podolać wymogom Walnego Zgromadzenia odbywanego w jednej części.

6. **Doprecyzowanie przepisu art. 8³ ust. 3 USM w sprawie podejmowania uchwał:**

- a) **przez walne zgromadzenie tak, że podejmowane są one bezwzględną większością głosów i w obliczaniu wyniku głosowania bierze się pod uwagę głosy „za”, „przeciw” oraz „wstrzymujące się”,**
- b) **przez radę nadzorczą, zarząd, rady osiedli i rady nieruchomości (budynek), identycznie, jak na walnym zgromadzeniu, o czym USM dotychczas nie stanowi.**

Z dotychczasowego w/w przepisu nie wynika to wprost, gdyż zapis o większości ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu decydującej o podjęciu uchwały jest niejasny i bardzo zaawalowany, wymagający doprecyzowania, jakie głosy są brane pod uwagę przy podejmowaniu uchwał oraz którzy to są członkowie uczestniczący w w/w zebraniu, czy ci którzy tylko podpisali listę obecności, czy ci którzy byli obecni na sali obrad podczas głosowania, czy też tylko ci, którzy oddali jeden z 3-ech rodzajów głosów: „za”, „przeciw” i „wstrzymujący się”. W spółdzielniach mieszkaniowych, we wszystkich organach utrwaliła się praktyka stosowana jeszcze przed znowelizowaniem USM w 2007 r., że w głosowaniu nad uchwałą decyduje zwykła większość, gdzie brane są pod uwagę tylko głosy „za” i „przeciw”. Przeczy to demokratycznemu państwu prawnemu, jak stanowi art. 2 Konstytucji RP.

7. **Doprecyzowanie art. 8³ ust. 11 USM w zakresie żądań członków o zamieszczenie oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.**

Z w/w przepisu wynika, że obok w/w żądań, członkowie mają prawo do zgłaszania projektów uchwał, pod którymi musi podpisać się co najmniej 10 członków. Natomiast żądania nie są objęte jakimkolwiek limitem podpisów członków i przepis ten nie wymaga takiej samej ilości podpisów, jak pod projektem uchwały. Chodzi o to, by sprecyzować to wprost, gdyż Zarządy spółdzielni mieszkaniowych wymagają także przynajmniej podpisów pod żądaniami, co ogranicza prawa członków. Żądanie nie zawsze musi być związane z koniecznością zgłoszenia projektu uchwały

8. **Określenie liczby członków biorących udział w jednoczęściowym Walnym Zgromadzeniu warunkującej kworum do podejmowania uchwał, przy jednoczesnym spełnieniu:**

- a) **ilości określonej procentowo w stosunku do całkowitej ilości członków spółdzielni, wg stanu na 30 dni przed terminem zebrania, np. 10%, lub określonej liczbowo,**
- b) **ilości określonej procentowo w stosunku do ilości członków danego osiedla, wg stanu na 30 dni przed terminem zebrania, np. 10%,. lub określonej liczbowo,**

Dotychczasowy zapis o kworum sankcjonuje podejmowanie uchwał przez niewielką niereprezentatywną ilość członków spółdzielni, np. 5, czy 10 członków.

9. **Nałożenie obowiązku odrębnego ustalenia ilości członków, biorących udział w jednoczęściowym Walnym Zgromadzeniu, przed ogłoszeniem głosowania nad każdym projektem uchwały.**

Ustalenie ilości członków biorących w głosowaniu nad każdym projektem uchwały ma fundamentalne znaczenie do ustalenia rzetelnego wyniku głosowania i ważności podjętej uchwały.

10. **Uzupełnienie katalogu określającego organy spółdzielni mieszkaniowej o rady poszczególnych nieruchomości, które mogłyby przyjmować nazwy: Rada Budynku, Rada Nieruchomości, Rada Wspólnoty Budynkowej, itp.**

Demokracja bezpośrednia wymaga, by w każdej spółdzielni mieszkaniowej każda nieruchomość (budynek) miała swoją reprezentację w jej strukturze organizacyjnej.

11. Uszczegółowienie zasad dokonywania zmian w statucie, w sposób demokratyczny i transparentny, na wzór proponowanych zmian w/s dokonywania wyborów do organów spółdzielni, z uwzględnieniem:

- a) umożliwienia zgłaszania stosownych propozycji członkom spółdzielni,
- b) stworzenia przejrzystego zestawienia dotychczasowych zapisów statutowych z proponowanymi zmianami.

Jakiegolwiek zmiany w statucie powinny być przeprowadzane w sposób demokratyczny i transparentny z udziałem możliwie największej ilości członków w całym procesie poprzez powołaną komisję statutową.

12. Określenie przeprowadzania wewnętrznych przetargów na remonty, usługi i konserwacje z zastosowaniem:

- a) zawiadamiania o terminie i rodzaju, na klatkach schodowych budynków i na stronie internetowej, co najmniej na 7 dni przed przetargiem,
- b) kosztorysu inwestycyjnego,
- c) kosztorysu ofertowego przedstawianego przez oferenta przystępującego do przetargu,
- d) kosztorysu powykonawczego,
- e) jawności i transparentności dla członków spółdzielni, poprzez umożliwienie im wolnego uczestnictwa, w roli obserwatorów, w posiedzeniach Komisji Przetargowej.

Przetargi w spółdzielniach mieszkaniowych i wykonawstwo to największe źródło korupcjogenne. Brak przejrzystości i transparentności oraz ryczałtowe umowy, spowodowało sufitowe ceny za wykonawstwo, a brak rzeczywistego nadzoru na wykonawstwem i egzekucji porządnego wykonawstwa doprowadziło do nagminnego niewykonywania i pomijania przewidzianych operacji i prac oraz do nagminnego podmieniania używanych materiałów, zamiast przewidzianych na najtańsze i najgorszej jakości.

13. Zróżnicowanie górnej granicy wynagrodzeń członków zarządu zależnych od kwoty bazowej określonej w ustawie budżetowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, w zależności od:

- a) rodzaju spółdzielni:
 - spółdzielnia inwestycyjna – do 7-krotności,
 - spółdzielnia eksploatacyjna – do 5-krotności,
- b) ilości członków.

W spółdzielniach mieszkaniowych, o różnej wielkości, o różnych zasobach i różnych zadaniach, wynagrodzenia prezesów i członków zarządów powinny być zróżnicowane w zależności od ilości członków spółdzielni, wielkości zasobów oraz z uwagi na to czy rodzaj prowadzonej działalności, czy jest inwestycyjna, czy tylko jest eksploatacyjna.

14. Wybór w skład rady nadzorczej kandydatów, po obowiązkowym przesłuchaniu na Walnym Zgromadzeniu i okazaniu prezydium zebrania stosownego dyplomu:

- a) z wykształceniem wyższym o profilu zarządzania, ekonomicznym, technicznym, prawniczym,
- b) z wykształceniem średnim technicznym o profilu zarządzania, ekonomicznym, technicznym.

Poziom intelektualny członków rady nadzorczej bywa często żenujący, nie mają żadnego pojęcia o najprostszych sprawach, nie są w stanie kontrolować działalności zarządu, przyjmują na wiarę różne absurdalne i szkodliwe dla członków wnioski zarządu. Kandydaci często pochodzą z tzw. „łapanki”.

15. Nałożenie na radę nadzorczą obowiązku jawności jej posiedzeń, bez żadnych ograniczeń czasowych i organizacyjnych, dla członków i osób wnoszących opłaty poprzez:

- a) zawiadamianie o terminie i porządku obrad na klatkach schodowych budynków i na stronie internetowej, co najmniej na 7 dni przed posiedzeniem,
- b) bezpośrednio wolne w nich uczestnictwo,
- c) odbiór internetowy za pomocą bezpośredniej transmisji na żywo.

Rada nadzorcza i jej członkowie są reprezentantami członków i reprezentuje ich interesy. Zatem, nie ma żadnego racjonalnego powodu, by ich funkcjonowanie rady i wszelka jej działalność była niejawna.

16. Zakaz składania przez członków rady nadzorczej oświadczeń o zachowaniu w tajemnicy spraw omawianych na jej posiedzeniach i dokumentach spółdzielni oraz przekazywanych do jednostek zewnętrznych.

Dotychczas, na początku kadencji członkowie rady nadzorczej są zobowiązani, wbrew art. 2 oraz art. 32 ust. 1 oraz art. 49 oraz art. 54 ust. 1 i ust. 2 zd. 1 Konstytucji RP, specjalnym zapisem regulaminowym wymyślonym przez zarządy, do składania absurdalnych oświadczeń w powyżej poruszonych sprawach. Taki został wymyślony sposób pozyskiwania poparcia członków rady i kneblowania im ust w kontaktach ze swoimi wyborcami – członkami Spółdzielni.

17. Nałożenie obowiązku utrwalania na nośnikach cyfrowych AUDIO i VIDEO posiedzeń organów:

- a) Walnego Zgromadzenia,
- b) rady nadzorczej,
- c) zarządu,
- d) rad nieruchomości (budyneków).

Spowoduje to pełną jawność i transparentność funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych i wytworzy odpowiedzialność osób reprezentujących interesy jej członków i do dbania o ich interesy.

18. Ustanowienie obowiązku przechowywania dokumentów przez okres co najmniej 20 lat, a dokumentów mających wpływ na działalność i organizację spółdzielni, na stałe.

Wymóg przechowywania dokumentów przez 2 lub 5 lat jest pretekstem do wytwarzania nieprawidłowości, gdyż po tak krótkim okresie zniszczenie dokumentów tworzy czystą kartę dla osób dopuszczających się do tych nieprawidłowości.

19. Nadanie uprawnienia obowiązkowego kontrolowania spółdzielni mieszkaniowych, na wniosek lub z urzędu, przez organy Państwa:

- a) Prokuraturę,
- b) NIK,
- c) CBA,
- d) właściwe Ministerstwo.

Brak uprawnienia dla w/w organów do kontrolowania spółdzielni mieszkaniowych doprowadziło do ogromnych nieprawidłowości i patologii w funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Samo właściwe Ministerstwo ma dotychczas uprawnienie tylko do żądania wyjaśnień od spółdzielni, gdy poweźmie informację o nieprawidłowościach, a gdy te wyjaśnienia uzna za niewystarczające może tylko żądać do Związku Rewizyjnego, o przeprowadzenie przez niego lustracji, która może jedynie sprowadzać się do sytuacji, jakie są opisane w poniższym pkt 15.

20. Zmianę zasad i procedur w/s 3-letnich lustracji oraz lustracji na żądanie właściwego Ministerstwa.

Lustracje są pozorowane, nie zdają egzaminu i są kpina. Są kierowane przez Związek Rewizyjny i dokonywane przez lustratorów – przeważnie byłych lub emerytowanych prezesów spółdzielni oraz osób powiązanych towarzysko i rodzinie z w/w Związkiem. Nieprawidłowości są tuszowane, w najlepszym razie są nazywane, w protokołach lustracji, mankamentami lub w czasie lustracji są niby usuwane po naradzie lustratora z prezesem spółdzielni i nie znajdują odzwierciedlenia w protokołach lustracji. Nieprawidłowości zgłaszane lustratorom, przez członków, są bagatelizowane lub uznawane jako niewiele znaczące.

Nadto, w latach II dekady XXI w. została wypracowana lustracja na odległość. Lustratorzy zamiast kontrolować dokumenty źródłowe w siedzibie spółdzielni, pracują poza jej siedzibą na dokumentach-kopiach przesyłanych elektronicznie, takich jakie chce udostępnić zarząd spółdzielni.

21. Doprecyzowanie, ujętych w różnych przepisach USM-u, określeń „pisemnych zawiadomień” lub „na piśmie” członków i dodanie w każdym wym. przypadku słów: „za potwierdzeniem odbioru podpisem i datą”.

Dotychczasowe zapisy w USM-ie są poddawane specyficznym i egzotycznym interpretacjom pozwalającym zarządom jedynie na wywieszenie, wydrukowanej na papierze, informacji lub zawiadomienia, na klatce schodowej budynku. Zarządy uważają, że w ten sposób wypełniają wymóg poinformowania lub zawiadomienia „pisemnego” lub „na piśmie” członków spółdzielni, jako napisanych na papierze, jako że są pisemne lub są na piśmie.
