

2020.07.12

**1. Pan Minister Sprawiedliwości**

**2. Pan Marszałek Senatu- Komisja ds. Petycji**

**3. Pan Marszałek Sejmu-Komisja ds. Petycji**

**Petycja w sprawie pilnej nowelizacji ustawy z dnia 16.09.1982 roku prawo spółdzielcze ( D. U 1982 nr 30 poz 210 ze zm) oraz nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku ( D. U 2001 nr 4 poz 27 ze zm)**

**Oświadczam, że nie wyrażam zgody na podanie do publicznej wiadomości moich danych osobowych oraz adresowych . Powinny zostać anonimizowane.**

**Szanowni Państwo,**

Na podstawie art. 63 Konstytucji RP z dnia 2.04.1997 roku w trybie określonym w Ustawie z dnia 11.07.2014 o petycjach ( D.U. 2014 poz. 11956 korzystając z przysługującego mi prawa do zgłaszania petycji do organów władzy publicznej, niniejszym pismem wnoszę w interesie publicznym petycję o pilne wystąpienie z inicjatywą ustawodawczą w sprawie nowelizacji ustawy prawo spółdzielcze – D.U 1982 nr 30 poz.210 ze zm oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku ( D.U. 2001 nr 4,poz.27 ze zm). Szczególnie proszę Ministra Sprawiedliwości aby proponowane przeze mnie zmiany wprowadził do aktualnie przygotowanego w ministerstwie projektu zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawo spółdzielcze. To zmiany o kapitalnym znaczeniu dla właścicieli odrębnych praw własnościowych, które pozwolą się uwolnić od zarządu powierzonego i z łatwością tworzyć wspólnoty mieszkaniowe

**I. Proponowana zmiana w ustawie prawo spółdzielcze.**

Art. 56 §1 ustawy prawo spółdzielcze w brzmieniu aktualnym: *Nie można być jednocześnie członkiem zarządu i przedstawicielem na zebranie przedstawicieli tej samej spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni. W razie konieczności rada może wyznaczyć jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu.*

Z art. 56 §1 ustawy należy wykreślić zdanie ostatnie, które stoi w całkowitej sprzeczności ze zdaniem drugim. Skoro nie można łączyć funkcji członka zarządu z członkiem rady to nie może być od tego żadnych wyjątków podobnie jak stanowi art. 214 i 387 Kodeksu Spółek Handlowych. Członek Rady Nadzorczej spółdzielni pełniący jednocześnie funkcję członka zarządu na czas pełnienia nowej funkcji nie jest zawieszany w prawach członka Rady Nadzorczej- tym samym może głosować za udzielaniem sobie samemu nagród finansowych. Tym samym funkcja kontrolna Rady Nadzorczej nad Zarządem spółdzielni sprowadza się do fikcji. W mojej spółdzielni tak właśnie jest – wydalony ze służby w Policji członek Rady Nadzorczej w celu zrekompensowania sobie strat w wyniku utraty pracy został powołany na Prezesa Zarządu na okres pół roku.

Wobec powyższego art.56 §1 cyt. ustawy powinien przybrać następujące brzmienie:

**Art. 56.§1. Nie można być jednocześnie członkiem zarządu i przedstawicielem na zebranie przedstawicieli tej samej spółdzielni. Nie można być jednocześnie członkiem rady i zarządu tej samej spółdzielni.**

## **II. Proponowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.**

1) po ust. 4<sup>1</sup> dodaje się ust. 4<sup>2</sup>, 4<sup>3</sup>, 4<sup>4</sup> 4<sup>5</sup> w brzmieniu:

„4<sup>2</sup>. Składnikami opłat wnoszonych przez członków spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości są w szczególności:

- 1) opłaty na wynagrodzenia członków zarządu spółdzielni wraz z kosztami ubezpieczeń społecznych;
- 2) opłaty na wynagrodzenia pracowników oraz osób wykonujących umowy cywilnoprawne na rzecz spółdzielni oraz związane z nimi koszty ubezpieczeń społecznych,
- 3) pozostałe koszty utrzymania administracji spółdzielni;
- 4) wynagrodzenie dla członków rady nadzorczej wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu za udział w posiedzeniach

5) pozostałe koszty związane z działalnością rady nadzorczej.

4<sup>3</sup>. Składniki opłat, o których mowa w ust. 4<sup>2</sup>, nie mogą obciążać innego konta lub funduszu spółdzielni mieszkaniowej.

4<sup>4</sup>. Wysokość wynagrodzenia podstawowego członków zarządu i wszelkie dodatki oraz nagrody im przyznawane są jawne- również dla właścicieli nie będących członkami spółdzielni.

4<sup>5</sup>. Spółdzielnia jest zobowiązana składać właścicielom lokali niebędącym jej członkami, roczne sprawozdanie finansowe ze swojej działalności w obrębie nieruchomości, w których znajdują się te lokale.”;

**2.** w art. 8 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 - 5 w brzmieniu:

„2. Statut spółdzielni mieszkaniowej zawiera przepisy regulujące stosunki prawne między członkami spółdzielni, a zarządem i innymi organami spółdzielni oraz przepisy regulujące postępowanie zarządu w obszarze gospodarczym określonym na każdy rok przez walne zgromadzenie. Nadzór i kontrolę nad realizacją przepisów ustawy oraz postanowień statutu sprawuje rada nadzorcza.

3. Czynności przekraczające zakres zarządu zwykłego, zarząd spółdzielni podejmuje na podstawie uchwały właścicieli lokali znajdujących się w obrębie danej nieruchomości.

4. Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

5. Sąd rejestrowy bada zgodność z prawem zgłoszonego statutu spółdzielni mieszkaniowej, a także jego zmian, zgłoszonych do Krajowego Rejestru Sądowego. Jeżeli zarząd w terminie 3 miesięcy od dnia wydania prawomocnego orzeczenia sądowego stwierdzającego niezgodność postanowień statutu z ustawą, nie doprowadzi do jego zgodności, sąd rejestrowy uprawniony jest do ustanowienia kuratora spółdzielni.;

**3. Art.8<sup>1</sup> ust. 1,2 otrzymują brzmienie:**

**Do art. 8<sup>1</sup> dodaje się ust.4**

1. Członek spółdzielni ma prawo do otrzymania kopii dokumentów związanych

z działalnością spółdzielni, a w szczególności: kopii statutu, regulaminów, uchwał organów spółdzielni, protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych, dowodów kasowych, kopii przelewów, opinii biegłego rewidenta, umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, faktur za remonty, konserwacje, za dostarczane media, kalkulacji inwestorskich, dokumentacji powykonawczej, projektów budowlanych, książki obiektu budowlanego, w którym posiada prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego lub garażu. Członkowi spółdzielni przysługuje także prawo osobistego nieodpłatnego wykonania własnym sprzętem dokumentacji fotograficznej przeglądanych dokumentów oraz sporządzenia notatek w pomieszczeniu spółdzielni. Spółdzielnia nie może dokonywać anonimizacji tych dokumentów”; **Powyższe zasady stosuje się również do właścicieli nie będących członkami spółdzielni.**

2. Koszty przygotowania niewierzytelnych kserokopii dokumentów sporządzanych przez spółdzielnię, z wyjątkiem statutu i regulaminów spółdzielni, pokrywa członek spółdzielni lub właściciel nie będący członkiem, który złożył wniosek o udostępnienie dokumentów, o których mowa w ust. 1. Zarząd, za zgodą rady nadzorczej, w drodze uchwały określa koszt wykonania kopii jednej strony. Koszt wykonania 1 strony kserokopii nie może przekroczyć 1/5000 minimalnej emerytury.

4. Na wniosek członka spółdzielni lub osoby nie będącej jej członkiem dokumenty o których mowa w ust.1 mogą zostać przesłane wnioskodawcy za pośrednictwem operatora pocztowego.

*Osoba nie będąca członkiem spółdzielni, która jednocześnie jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej winna mieć takie samo prawo do wglądu w te dokumenty co członek spółdzielni albowiem koszty umów bezpośrednio obciążają jej budżet. I to ona płaci za utrzymanie zarządu spółdzielni i całej spółdzielczej infrastruktury. Partycypuje więc w kosztach wspólnych. Jakie konstytucyjne prawo zabrania takiej osobie otrzymania dokumentacji finansowej i rozliczeniowej nieruchomości której jest współwłaścicielem? Jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej więc ma prawo wiedzieć jak zarząd zarządza jego współwłasnością. Czy środki, które przekazuje nie są defraudowane( niestety tak jest) Dotychczasowe przepisy tego nie gwarantowały. Zasada równości wobec prawa absolutnie*

nie zostaje zachwiana. Jeżeli dochodzi już do udostępnienia dokumentów to często bywa że spółdzielnie anonimizują kwoty na fakturach, nazwiska, daty przelewów czy treści przebiegu czynności z protokołów posiedzeń organów. To niedopuszczalne. Te czynności mają być w pełni jawne- tak jak we wspólnocie mieszkaniowej. Przypomnę, że spółdzielnia, która jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej ma pełne prawo dostępu do wszelkiej dokumentacji księgowej wspólnoty a także w pojedynkę zgłaszać projekty uchwał. Ustawa o własności lokali szczególnie troszczy się o zasoby spółdzielni we wspólnocie natomiast ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych takiej troski nie przejawia i aby przepchać projekt jakiegokolwiek uchwały trzeba najpierw zebrać pod nią 10 podpisów członków i liczyć na przychyłność RN a potem walnego.

Istnieją spółdzielnie – np. w Koszalinie które za jedną kserokopie strony uchwały cenę 3,50 plus Vat. To niedopuszczalne. Ustalenie kwoty maksymalnej na poziomie 1/5000 części najniższej emerytury zastępuje ten złośliwy proceder.  $1/5000 =$  obecnie 0,24 grosze czyli tyle ile na mieście kosztuje ksero.

**4. Do art. 8<sup>2</sup>** dodaje się ust. 5 w brzmieniu:

„ Zarząd spółdzielni składa się od 1 do 3 osób. Zarząd spółdzielni liczący do 3000 członków liczy od 1-2 osób.

Obracające miliardami złotych spółki kapitałowe liczą czasami trzech członków zarządu. Spółdzielnia której głównym zadaniem jest zmiatanie liści wokół 7 bloków- również. To

beznadziejnie przywileje- tym bardziej, że jeśli chodzi o wypłacane pensje członków zarządu nie spadają one nigdy poniżej 6000 złotych netto. Nie ma żadnej potrzeby żeby w spółdzielni liczącej 1000 czy 1500 członków było aż 3 prezesów. Dla 3000 członków wystarczy jeden a maksymalnie dwóch. Moja spółdzielnia liczy 1600 członków i 3 członków zarządu a jeden z panów prezesów przez większość tygodnia spacerował po sklepach lub po prostu siedział w domu- co opisała lokalna gazeta. Do tego jego kompetencje zarządcze były bardzo wątpliwe

**5. w art. 8<sup>3</sup>** dodaje się pkt. 10<sup>1</sup> w brzmieniu:

**10<sup>1</sup>** . Członkowie spółdzielni oraz właściciele nie będące członkami posiadający prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, miejsca postojowego, garażu znajdującego się w nieruchomości zarządzanej przez spółdzielnię mają prawo organizować się w społeczne grupy

inicjatywne składające się, z co najmniej 5 osób. Celem działalności społecznej grupy inicjatywnej jest aktywizacja członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami poprzez bezpośredni udział członków grupy w procesie zarządzania nieruchomością wspólną obejmującą ich lokale.

*A dlaczego grupy inicjatywnej nie mieliby utworzyć właściciele nie będący członkami spółdzielni, którzy są udziałowcami w częściach wspólnych? W swoim bloku też się powinni czuć jak u siebie. Często jest tak, że członkowie zarządu nie mają ułamka udziału w naszym majątku a się rządzą i panoszą.*

**6.** dodaje się art. 8<sup>4</sup> w brzmieniu:

„Art. 8<sup>4</sup>. Członek spółdzielni mieszkaniowej ma interes prawny w skarżeniu uchwał i działań organów spółdzielni przed sądami powszechnymi, jeżeli naruszają one prawo lub statut spółdzielni. Interes prawny w skarżeniu uchwał i działań spółdzielni przysługuje również właścicielowi lokalu wyodrębnionego, którzy nie są członkami spółdzielni, jeśli naruszają one ich prawo własności.

**7.** art. 24<sup>1</sup> ust.1,2 i 5 otrzymują brzmienie:

1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność, więcej niż połowy ogólnej liczby lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, tej nieruchomości liczonych według udziałów w nieruchomości wspólnej, po upływie miesiąca od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu, z mocy niniejszej ustawy do zarządu nieruchomością wspólną stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

2. Przepisy ust.1 nie naruszają przysługującym członkom spółdzielni praw do lokali.

5. Spółdzielnia mieszkaniowa w terminie 30 dni od dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu o którym mowa w ust.1, rozlicza się z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na której powstała wspólnota mieszkaniowa wpływy i wydatki z funduszu remontowego od momentu jego powstania oraz pozostałe nakłady poczynione na remonty i konserwację dla danej nieruchomości.

**8.** uchyla się art. 27 ust.2 ustawy

*Przepisy o zarządzie powierzonym to neomarksizm. Nie jest to pierwsza tego typu petycja . Niestety rządzący notorycznie lekceważą głosy właścicieli. Jesteście dla nas mili przed wyborami gdy zacieracie ręce przed głosowaniem na wasze pensje. Wyodrębnianie się wspólnot mieszkaniowych ze spółdzielni należy maksymalnie uprościć- również poprzez zaniechanie konieczności protokolowania tej czynności przez notariusza( ustawa o własności lokali) Dlatego , powstanie wspólnoty mieszkaniowej z mocy prawa, w sytuacji, gdy w nieruchomości zostało wyodrębnionych powyżej 50% lokali .liczonych % do nieruchomości wspólnej, jest rozwiązaniem uczciwym, idącym w kierunku ostatecznego uregulowania prawa do zarządu swoją własnością. Na przykład zatrzymanie gospodarki w marcu 2020 roku z powodu epidemii, skutecznie uniemożliwiło powołanie w moim bloku wspólnoty mieszkaniowej a przepisy ratujące gospodarkę skutecznie tą kwestię pominęły. Uratowaliście.... kilku cwaniaków od utraty pensji. Oczywiście spółdzielnia mogłaby zarządzać taką nieruchomością ale pod warunkiem podjęcia przez właścicieli w trybie zbierania głosów odrębnej uchwały. Wówczas byłaby zwykłym zarządcą o ile przedstawiłaby wspólnocie konkurencyjne stawki. Można by uważać, że jeżeli 50 czy 52% mieszkańców ( w moim bloku prawie 70%) stało się właścicielami lokali mieszkalnych, to posiadają oni prawo do decydowania o swojej nieruchomości .Nic bardziej mylnego- jesteśmy traktowani przez spółdzielnię jak robotnicy na polu trzciny cukrowej gdzieś na Haiti w połowie XIX wieku Np. moja spółdzielnia mimo naszych apeli nadal pomija przepisy wprowadzone ustawą w dniu 9.09.2017 roku, że plan gospodarczy uchwała się za zgodą współwłaścicieli. Nie – nadal plan gospodarczy, wynagrodzenia zarządcy , wyniki z tego stawki na fundusz remontowy, konserwację, są arbitralnie uchwały przez uchwały rady nadzorczej. Współwłaściciele, mimo korzystnych zmian w ustawie o spółdzielniach nikt o zdanie nie pyta. I pytał nie będzie? Bo uważają spółdzielnię są ich własnością. Spółdzielnie mieszkaniowe wybudowały bloki ale nie za swoje pieniądze- za nasze, a mimo tego mają ustawowe prawo decydowania o nieruchomościach , nawet ich sprzedaży. Dlaczego? Chodzi o ciągłość zachowania stołków dla swoich. To nie spółdzielnia ma trzymać na przysłowiowym łańcuchu mieszkańców. To nie trzy osoby zarządzające spółdzielnią powinny decydować o nie swojej własności- a właściciele jako kolektyw.*

**9.Art. 27<sup>1</sup> otrzymuje brzmienie.**

Przepisy art. 18–22, art. 23 ust. 2 i art. 24 stosuje się odpowiednio do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

**10. art. 27<sup>3</sup> otrzymuje brzmienie:**

1. Kto, będąc członkiem organu spółdzielni zobowiązanym na podstawie prawa:

1) dopuszcza do tego, że zostają naruszone zapisy niniejszej ustawy, w szczególności art. art.4 ust.4<sup>5</sup>, 8<sup>1</sup> ust.1, art. 8<sup>2</sup>

2) nie wypełnia obowiązku prowadzenia przez spółdzielnię strony internetowej i publikacji na niej dokumentów , o którym mowa w art. 8<sup>1</sup> ust. 3

3) nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach, o których mowa w art.10 ust.3, albo w art. 18 ust.4;

4) nie poddaje spółdzielni lustracji, nie udziela wyjaśnień lub udziela niezgodnych ze stanem faktycznym wyjaśnień właścicielom, lustratorowi, biegłemu powołanemu przez sąd, nie dopuszcza go do pełnienia obowiązków lub nie przedkłada stosownych dokumentów, nie udostępnia członkom spółdzielni protokołu lustracji, nie przygotowuje w terminie dokumentów dotyczących dokonania podziału w spółdzielni

- podlega karze grzywny nie niższej niż 10 000 tysięcy złotych lub karze pozbawienia wolności do 3 lat.

**11. art. 27<sup>4</sup> w brzmieniu:**

W sprawach o czyny, o których mowa w art. 27<sup>3</sup> oraz 27<sup>5</sup> orzekanie następuje w trybie przepisów Kodeksu karnego

**12. dodaje się art. 27<sup>5</sup> ust. 1 i 2 w brzmieniu:**

1.Kto działając w imieniu organów spółdzielni mieszkaniowej uchyla się od wykonania prawomocnego wyroku sądu dotyczącego działalności spółdzielni, podlega karze grzywny nie mniejszej niż 20 000 tysięcy złotych.

2.Członek organu spółdzielni mieszkaniowej, który w wyniku błędnych decyzji zarządczych, niewłaściwego nadzoru nad zarządem doprowadził do niekorzystnego rozporządzenia mieniem stanowiącym współwłasność podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 3. Jeżeli szkoda majątkowa wyniosła powyżej 200 000 złotych kara pozbawienia wolności wynosi od 2 lat do lat 8.

*Dotychczas były za niskie grzywny. Za nienoszenie maseczki mandat wynosi 500 złotych a za kradzież naszego pieca prezesi dostali po 100 złotych. To powinno być przestępstwo a nie wykroczenie. Muszą wiedzieć, że grozi im wyklęcie i totalne podeptanie. Bez tego te przepisy*

*są martwe. Prewencja ogólna zerowa. Zrobić tak jak zrobił Zbigniew Ziobro z 233 §1 kk od 6 m-cy do 8 lat – teraz każdy boi się skłamać.*

Jeżeli w wyniku wprowadzenia w życie wyżej wskazanych zmian dojdzie do kolizji z innymi ustawami to obowiązkiem prawników biura legislacyjnego, komisji sejmowych czy też samych posłów jest doprowadzić przepisy do zgodności z prawem. Ja jako obywatel zgłaszam konieczność zmian i jedyne co rozumiem z dotychczasowej działalności organów legislacyjnych to najprostszą rzeczą jest petycji nie rozpoznać....Smutne to wasze państwo, takie słabe, słomiane....

\*\*\*\*\*

**I na koniec kilka słów mojego własnego komentarza. Polska nigdy wspólna nie była i nie będzie – jak napisał na swoich plakatach jeden z kandydatów na prezydenta. Polska była i jest spółdzielcza. Jest w mackach działaczy spółdzielczych.**

Mimo kilku przeblysków, dotychczasowym zmianom w ustawach spółdzielczych było nadal daleko od „Arcydzieł Wolnościowej Retoryki” albowiem niektóre postanowienia były pisane pod dyktando ul. Jasnej lub przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, której jednym z założycieli był nie, kto inny jak towarzysz Bierut. Jego oddech i idee czuję za każdym razem, gdy zmuszony jestem zagłębić się w przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub ustawy prawo spółdzielcze. Ustawy spółdzielcze przypominają mi ustawy norymberskie- tak samo dyskryminują Polaków. Polską spółdzielczość mieszkaniową od wielu lat toczy rak, oderwanie zarządów i rad nadzorczych od członków i właścicieli niebędących członkami spółdzielni mieszkaniowych. Zarządy traktują właścicieli jak niewolników do ich utrzymywania. Wina za taki stan rzeczy tkwi tylko i wyłącznie po stronie ustawodawcy, który nie wsłuchuje się w nasze głosy, lekceważy je, za to realizuje postulaty tych, których zatrudniamy, –czyli zarządów i rad nadzorczych. Nie może być tak, że właściciel lokalu o odrębnej własności niebędący członkiem spółdzielni(, bo nie chce być członkiem „Podstawowej Organizacji Partyjnej” funkcjonującej na jego osiedlu) musi opłacać spółdzielni pieniądze za zarząd nad częściami wspólnymi na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, ale ustawa ze wszystkimi spornymi sprawami odsyła go do sądu a nie do zarządcy, którego przecież opłaca. Na przykład dostęp do kserokopii dokumentów, z których wynikają obciążenia jego lokalu i części wspólnych- faktury za dostarczone media,

usługi, dokumenty, z których wynikają pozostałe obciążenia. Po co w tej sprawie wszczynąć spór sądowy jak spółdzielnia może za odpłatnością przekazywać ich kserokopie a nie wzywać taką osobę do zostania jej członkiem. Nie chcę być jej członkiem a to oznacza, że nie mam żadnego prawa do zajrzenia w fakturę za dostarczoną wodę od zarządcy, którego opłacam na takich samych zasadach jak opłacam zarządcę z wyboru? To jakieś kuriozum.

Należy zaznaczyć, że mieszkańcy spółdzielni mieszkaniowych, – co najmniej 80% z nich – nie dostrzega różnicy pomiędzy spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu a prawem odrębnej własności. Wielu sądzi, że ich lokale mają ustanowione księgi wieczyste i przy sprzedaży błędnie posługują się pojęciem odrębna własność. Dopiero weryfikacja otwiera im oczy. Nie rozumieją, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie służy temu, komu je przydzielono a organom spółdzielni<sup>1</sup>. Dzięki jego istnieniu zarządy mogą w nieskończoność utrzymywać swoje etaty, jednocześnie hamując tworzenie się wspólnot mieszkaniowych. Nie rozumieją, że właścicielami ich lokali są wszyscy członkowie spółdzielni a im jedynie przydzielono te mieszkania do zamieszkiwania. Reasumując: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie tylko jest ograniczonym prawem rzeczowym, ale jest pewną hybrydą najmu, czego nie możemy powiedzieć o odrębnym prawie własności lokalu mieszkalnego

Na tym tle dochodzi do kuriozalnych sytuacji, że spółdzielnia, która wybudowała blok i ma w nim jedno mieszkanie - nadal zarządza całą resztą, bo właściciele zazwyczaj nie potrafią się zorganizować. Dlatego z radością przyjmę wykreślenie art.27. 2 z ustawy. Oby nikt tego nie przeoczył w dalszym procedowaniu .

Wbrew wyssanym z palca wywodom dr hab. Piotra Zakrzewskiego z KUL <sup>2</sup> jak najbardziej konstytucyjnym<sup>3</sup> rozwiązaniem w sytuacji, gdy w danym bloku jest 51% mieszkań, garaży, miejsc postojowych czy lokali użytkowych o statusie odrębnej własności jest ustanawianie z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych. W tym miejscu stawiam kolejny plus dla każdego

---

<sup>1</sup> Porównaj wielomilionową aferę w Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie na kanwie której żaden z parlamentarzystów, polityków nie pokusił się o ustawową refleksję dlaczego dochodzi do takich nieprawidłowości? Projekt ustaw w kilku punktach umożliwił kolejne przekręty: np. poprzez dopuszczenie do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd na rzeczą wspólną. Ustawodawca zdaje się zapominać, że od dziesiątek lat kwestię tę precyzyjnie reguluje art. 199 K.c. a ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie może być w tej sytuacji *lex specialis* w stosunku do zapisów KC : z zapisów Konstytucji wynika, że każdemu z nas przysługuje prawo do sądu- spółdzielni również. Ustawodawca zezwala rozkładać spółdzielczy majątek dlatego , że pisze ustawy nie pod tych , których majątkiem ma ustawa zarządzać a pod tych cwaniaków co tym majątkiem będą zarządzali.

<sup>2</sup> Opinia prawna z dnia 19.06.2017 Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP kierowana na ręce Marszałka Sejmu

<sup>3</sup> Nikt mnie nie pytał czy chcę zarządu powierzonego więc teraz nikt nie będzie pytał spółdzielni czy chce innego zarządcy. Skoro tamten „vist” był konstytucyjny, ten,- *per analogia*- również jest.

projekt ustawy, który w tym punkcie wychodzi naprzeciw żądaniom właścicieli a nie tych, których właściciele zatrudniają. Zatrudnianych obowiązują głównie postanowienia Kodeksu Pracy a swoje żale winni kierować w pierwszej do Państwowej Inspekcji Pracy, skoro nie dotyczy to ich własności.

\_To czy zarządcą w danej wspólnocie będzie dalej spółdzielnia czy też inny wybrany zarządca jest sprawą wtórną, który to spór rozstrzygać będą właściciele w drodze zwykłej uchwały, już bez obecności notariusza.

Sama procedura wyodrębnienia się wspólnoty ze spółdzielni mieszkaniowej jest kosztowna i zmusząca. Na własnym przykładzie podam, że spółdzielnia skutecznie nam to uniemożliwia zniechęcając część właścicieli do uczestniczenia w grupie inicjatywnej. Reszta dokonała epidemia zabraniając nam organizacji spotkania inicjatywnego. Są też i inne powody: w moim bloku część jest za utworzeniem wspólnoty, ale z uwagi na to, że jeden mieszka w Niemczech inny zmarł, jeszcze inny nie ma czasu, nigdy nie możemy zebrać odpowiedniego quorum. Wymóg uczestnictwa notariusza też nie ułatwia zadania. Natomiast samo przejęcie przez spółdzielnię władztwa nad moim mieszkaniem<sup>4</sup> odbyło się w Sejmie za pomocą jednego głosowania nad ustawą ( uchwalenie zarządu powierzonego). Aby wspólnota mogła się wyodrębnić ze spółdzielni i mogła demokratycznie zarządzać, trzeba przejść drogę przez mękę. Natomiast, aby spółdzielnia mogła czerpać nieograniczone zyski z zarządu nie swoim majątkiem, ustawodawca dał jej prezent w postaci art. 27.2 ustawy. **Taki stan rzeczy uważam za bezczelny i bezprawny, który winien zostać przez ustawodawcę natychmiast naprawiony.**

Mamy wolny rynek – nic nie stoi na przeszkodzie, aby spółdzielnie walczyły z pozostałymi zarządcami konkurencyjnymi stawkami. Jak na razie konkurencyjni nie są. Za sprawą przepisów ustawy o s.m. są monopolistami. Za ustawową likwidacją zarządu powierzonego przemawia również fakt, że właściciel prawa odrębnej własności w sytuacji, gdy spółdzielnia niewłaściwie wykonuje powierzone jej obowiązki zarządcy, defrauduje środki na fundusz remontowy czy eksploatację nie może zostać z tego zarządu odwołana orzeczeniem sądowym.

---

<sup>4</sup> Nie jestem członkiem spółdzielni bo jest mi wstyd być członkiem organizacji przestępczej. Z tytułu posiadania mieszkania i miejsca postojowego ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych pozbawiła mnie całkowicie wpływu na wiele spraw dotyczących mojej odrębnej własności.

Nie istnieje prawna możliwość wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego w takim bloku. Jest to kolejny przykład jak przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych dokładnie „okopali” się na pozycjach. Przewidzieli nawet i to. Projektodawcy nie do końca wiedzą lub wiedzieć nie chcą, że w Polsce pozostało jedynie ponad 2 miliony mieszkań spółdzielczych. Reszta to własność odrębna. Mój blok np. 70% to mieszkania o statusie odrębnej własności a reszta to spółdzielcze własnościowe a mimo tego spółdzielnia tak manipuluje częścią właścicieli, że nie możemy utworzyć wspólnoty mieszkaniowej. Na przeszkodzie stoi niewiedza, ale przede wszystkim archaiczne i skomplikowane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Właściciele mieszkań o statusie odrębnej własności niebędący członkami nie mają w sprawie nic do powiedzenia. Mówi się nam – jak się nie podoba, proszę mieszkanie sprzedać. Niestety, nie zawsze można je sprzedać, bo zazwyczaj jest się szczęśliwym posiadaczem toksycznego kredytu a nowego już się nie otrzyma. Tym sposobem, właściciele tacy jak ja stają się mimowolnymi niewolnikami systemu spółdzielczego. Jesteśmy tu bezbronni, robią z nami, co chcą, oklepują kijem z każdej strony. Nie mamy tu żadnych praw. Spółdzielczość mieszkaniowa w wydaniu Metalchemu i innych spółdzielni to w czystej postaci wczesny feudalizm i dochodowe pole trzciny cukrowej – nie dla nas a dla spółdzielni i jej prawników. Aktualne *status quo* jest idealne tylko dla nich. Jedni zdają sobie z tego sprawę innym jest to obojętne.

Aktualnie obowiązująca ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych to system z lat 50-tych, który nie wiedzieć, czemu przetrwał nawet ustawy deubekizacyjne a PiS czy wcześniej PO-PSL chwalili się- nie wiedzieć, czemu- że w Polsce panuje demokracja. Otóż, dopóki feudalne spółdzielcze ustawy będą trwałe, w Europie będziemy średniowiecznym skansenem. W dotychczasowych projektach nieszczęsne jest to, że projektodawcy nie mówią o całkowitym zdjęciu z właścicieli kagańca, tylko Państwo projektodawcy chcą w miarę delikatnie wymodelować fason spółdzielczego kagańca, dobierać do niego obrózkę, którą Naród Polski dzięki wam do końca świata będzie nosił.

**Zwyczajnych spółdzielców czy właścicieli nie wpuszczacie na posiedzenia komisji, lekceważycie nasze uwagi czy petycje, nie czytacie ich. O odrzuceniu petycji decyduje jakaś pracownica Sejmu a nie komisja ds. petycji. Za to przedstawiciele Krajowej Rady Spółdzielczej czy warszawskich spółdzielni mieszkaniowych mają szeroki i nieograniczony dostęp do posłów, ministrów a efektem tego są niektóre anty-**

**obywatelskie zapisy projektów ustaw spółdzielczych. Tak naprawdę mówicie o równości tylko w dniu wyborów, po ich ogłoszeniu na jeden sygnał wciągacie za sobą drabiny.** Pozostają nam maile bez odpowiedzi, listy bez odpowiedzi i kolejne rozczarowanie przy kolejnej nowelizacji.

W Sejmie można zbierać w pęczki tchórzliwych posłów przeszkadzających w reformowaniu spółdzielczości i będących na usługach zarządów spółdzielni: ex poseł Grygiel, Borowczak, Maciejewski, Baszko, Klawiter, Ziemiak, Senyszyn. Na nic się zdało, że nad ostatnim projektem rzekomo pracowali „reformatorzy” z Kukiz 15, gdy widać jak na dłoni, że niektóre przepisy redagowali przedstawiciele spółdzielni mieszkaniowych, które pod koniec ostatniej kadencji spędziły do Sejmu grupę posłów by ich wymusztrować w przedmiocie przywrócenia spółdzielczego prawa do lokalu, czyli doprowadzenia do reaktywacji zapisów zlikwidowanych w 2002 roku<sup>5</sup>.

Dotychczasowe projekty ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych reformatorskie były tylko nazwy. Zmierzały do tego, żeby dokonał się delikatny akces do istniejącego układu spółdzielczego – Platformy lub PiS, bo przecież lokalnych działaczy jest bez liku a gdzieś upchać na stołki ich trzeba. Żaden z reformatorów nie uwzględnił w swoich dotychczasowych projektach praw właścicieli niebędących członkami spółdzielni. Rozumiem, że reforma spółdzielczości dla aktualnie rządzącej opcji politycznej jest nieopłacalna, bo nie można pobierać bilingów przeciwników politycznych, zakładać im podsłuchów ani wsadzić jakiegoś polityka na odpowiednio wysoki stołek czy obsadzić swoimi dobrze płatne rady nadzorcze ani też mieć dostęp do akt sprawy, ale nie zmienia to faktu, że jest ważna dla około 6 milionów Państwa rodaków. I jeszcze jedno wystarczy wbić w przeglądarkę Google dwie frazy: *spółdzielczy przekręt lub spółdzielnia mieszkaniowa- mafia* – wyskakuje łącznie ponad 100 tysięcy wyników. A gdy wczytamy się w linki, włos staje na głowie i pojawia się refleksja: czy jedyną osobą walczącą z tą patologią w Parlamencie jest Pani Senator Lidia Staroń?

Z poważaniem:

---

<sup>5</sup> 13.06.2019 posiedzenie Parlamentarnego Zespołu ds. Ogródków Działkowych i Spółdzielczości, gdzie za plecami właścicieli pani prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej usiłowała wymusić na posłach korzystne dla jej majestatu zmiany w ustawie. Na szczęście za pasem były wybory a Grygiel do Sejmu się dostał.

<http://www.sejm.gov.pl/sejm8.nsf/agent.xsp?symbol=POSIEDZENIAZESP&Zesp=554>