



KRAJOWY ZWIĄZEK LOKATORÓW i SPÓŁDZIELCÓW

ZARZĄD GŁÓWNY 62-510 KONIN ul. Margaretkowa 1/25

tel. 0603 845 087 strona intern.- www.kzlis.konin.lm.pl e-mail kzlis@konin.lm.pl.

NIP 665-23-31-128 REGON-310313383-00020 WPIS REJESTROWY - KRS 0000015122

Łódź, dnia 23 lutego 2008 r.

STANOWISKO ZARZĄDU GŁÓWNEGO KRAJOWEGO ZWIĄZKU LOKATORÓW i SPÓŁDZIELCÓW

w sprawie sytuacji w spółdzielniach mieszkaniowych po wejściu w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców będący jedyną organizacją członków spółdzielni mieszkaniowych o zasięgu ogólnokrajowym, pragnie przedstawić swoje stanowisko dotyczące praktycznej realizacji powyższej ustawy po wejściu jej w życie w dniu 31 lipca 2007 r. Podstawowy cel tego od dawna oczekiwanego przez spółdzielców aktu prawnego – powszechne uwłaszczenie mieszkańcami, których budowę sami sfinansowali – po prawie pół roku jego obowiązywania, w dużej części, wydaje się być równie odległy jak przedtem!

Zarząd Główny KZLiS na podstawie masowo kierowanych skarg i wniosków spółdzielców z całej Polski potwierdza, iż założenia, które legły u podstaw ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, okazały się niewystarczające i pozwalające przeciwnikom uwłaszczenia skutecznie blokować te procesy w spółdzielczości mieszkaniowej. Chcielibyśmy tutaj podkreślić, iż spółdzielczość mieszkaniowa wpływa bezpośrednio na los kilkunastu milionów obywateli Rzeczypospolitej! Mając na względzie zachowanie spokoju społecznego wśród członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy coraz częściej publicznie, wyrażają swoje słuszne i w pełni uzasadnione niezadowolenie - wzywamy Parlament i Rząd RP do podjęcia jak najszybszych i koniecznych działań mających na celu poprawę obecnej sytuacji, poprzez rozpoczęcie stosownych prac legislacyjnych i skuteczną egzekucję prawa już obowiązującego. Za najważniejszą obecnie sprawę, całkowicie pominiętą w ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, KZLiS uważa ostateczne rozwiązanie bolesnego problemu około 120 tys. członków spółdzielni mieszkaniowych posiadających mieszkania lokatorskie i spłacających tzw. stare kredyty mieszkaniowe. Ta duża grupa spółdzielców nie może być nadal drugą kategorią członków spółdzielni mieszkaniowych dlatego tylko, że ktoś chce przez kolejne lata osłaniać lichwiarski interes Banku PKO BP. Od ponad 15 lat stosuje się pozaprawne i niehumanitarne metody wobec tej grupy spółdzielców i ich rodzin. Kolejny Rząd RP nie może już dalej tolerować nigdzie na świecie nie spotykanego, haniebnego procederu instytucji finansowych, przy beczynności i obojętności zarządów wielu spółdzielni mieszkaniowych. Zadłużenie kredytowe pomimo spłacania go przez kredytobiorców i budżet państwa nadal rośnie a odsetki znacznie przekraczają jego pierwotną wartość! Dzieje się tak pomimo wielu korzystnych dla spółdzielców orzeczeń sądów apelacyjnych w tej sprawie. Podważa to zaufanie spółdzielców do państwa, które twierdzi, iż stosuje zasady prawa wobec wszystkich swoich obywateli. Dokuczliwym problemem ściśle wiążącym się ze spłatą starych kredytów jest trudna sytuacja spółdzielców, którzy po spłaceniu ustawowo określonej części kredytu, aby uzyskać uwłaszczenie, muszą spłacić jeszcze kilka a nawet kilkanaście tys. zł jako zwrot tzw. „nominalnej kwoty umorzenia”. Niesprawiedliwe skutki przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczą wyłącznie kilkudziesięciu tysięcy rodzin wywodzących się z grupy podlegającej spłacie tzw. starych kredytów mieszkaniowych. Jest to dyskryminacja określonej grupy spółdzielców. KZLiS zwraca uwagę na to, iż od samego początku obowiązywania nowelizacji ustawy uwłaszczeniowej działania władz wielu spółdzielni mieszkaniowych noszą wszelkie cechy sabotowania jej, a w konsekwencji kompromitacji idei uwłaszczenia. Opieszale rozpatrywanie wniosków spółdzielców o ustanowienie odrębnej własności pod byle pretekstem, jest odbierane przez ogół spółdzielców jako skutek funkcjonowania kolejnego aktu prawnego, służącego jedynie doraźnym potrzebom skostniałych struktur spółdzielczych.

Zwracamy też uwagę na problem spółdzielców, którzy nabywając obecnie własność lokalu za przysłowiową złotówkę, czują dyskomfort wobec swoich sąsiadów, którzy pod rządami niekorzystnych przepisów, poprzednio obowiązującego prawa uzyskiwali własnościowy tytuł do lokalu kosztem bardzo dużych wyrzeczeń, a wnoszone za te przekształcenia wpłaty służyły remontom zasobów spółdzielniach. Wprawdzie w myśl obecnych przepisów, możliwe jest zrekompensowanie tym spółdzielcom poniesionych kiedyś bardzo dużych kosztów, ale zależy to od woli walnego zgromadzenia, którą będzie bardzo trudno zrealizować ze względu na nieukrywaną do takiego rozwiązania niechęć ze strony zarządów spółdzielni. Nie mamy wątpliwości, że obecne zapisy mogą skłócić spółdzielców i mają stać się pretekstem dla przeciwników uwłaszczenia aby je kwestionować! Należałoby tutaj ponownie przeanalizować ten problem. Dotychczasowy przebieg realizacji znowelizowanej ustawy pokazuje w sposób dobitny, na od lat znaną nam niewydolność wymiaru sprawiedliwości w zakresie egzekucji przestrzegania prawa w spółdzielczości mieszkaniowej. Bo jak się okazuje, wnioski zdesperowanych członków spółdzielni mieszkaniowych kierowane do sądów i prokuratur o karanie opieszłych prezesów, lecz nie mają żadnych szans na satysfakcjonujące spółdzielców wyroki, bo jest niemożliwe wykazanie celowego zaniechania ze strony zarządów. Tak więc okazuje się, że dobra w zamyśle ustawa, bez praktycznych możliwości jej realizacji, nie przyniosła oczekiwanych rezultatów. Pilnego rozwiązania wymaga również sprawa karania członków organów spółdzielczych za działania noszące znamiona czynów przestępczych. Jak się okazuje, praktyka prokuratur wszystkich szczebli nagminnie umarzających prawie wszystkie doniesienia członków spółdzielni, utwierdza ich coraz bardziej w przekonaniu, że spółdzielnie mieszkaniowe są polem ogromnych nadużyć gospodarczych godzących w interesy obywateli.

Członkowie spółdzielni, którzy próbują na drodze prawnej i wewnątrz spółdzielczej wyeliminować negatywne zjawiska w spółdzielniach mieszkaniowych, stają się często obiektem postępowań karnych i procesów cywilnych wszczynanych z inicjatywy organów spółdzielczych. Dochodzi do kuriozalnych sytuacji, gdy działające w imieniu członków spółdzielni organy przez takie postępowanie po prostu z premedytacją szykanują swoich członków. Trzeba tu jeszcze wymienić negatywną rolę sądów rejestrowych, które rejestrują statuty spółdzielni mieszkaniowych z wieloma zapisami niezgodnymi z obowiązującym prawem, oraz dokonują rejestracji członków organów spółdzielczych bez sprawdzania, czy zostali oni wybrani zgodnie z prawem. W przekonaniu KZLiS opisywana sytuacja jest wynikiem praktycznie braku kontroli w większości spółdzielni mieszkaniowych. Podkreślamy tutaj, iż spółdzielcy wiedzą, że zarówno kontrole przeprowadzane przez rady nadzorcze jak i zewnętrzne w postaci lustracji są po prostu fikcją, za którą muszą jeszcze płacić. Tym samym czują się znowu oszukiwani. Przeprowadzane w dużych spółdzielniach mieszkaniowych badania sprawozdań finansowych przez biegłych rewidentów też pozostawiają wiele do życzenia. Często bardzo źle działające spółdzielnie opierając się na opiniach rewidentów, utrwalają swoją niegospodarność powodując poważne, negatywne konsekwencje. Tak więc spółdzielcy większości spółdzielni mieszkaniowych nie mają praktycznie żadnych rzetelnych informacji o kondycji i stanie spółdzielni, których są członkami. KZLiS jest zdecydowanie przeciwne sterowanej przez środowisko tzw. Prezesów (wspiera ich Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP) doraźnym inicjatywom ustawodawczym, w których wnioskują o pilne wykreślenie wielu korzystnych dla spółdzielców przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przykładem tego są ujawnione wnioski do Sejmu ZRSMRP o wprowadzenie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zapisu iż tzw. stare zadłużenie kredytowe sprzed 1992 r. należy ze stanu spółdzielni przerzucić na konkretnego lokatora, oraz o dalszą możliwość przekształceń mieszkań lokatorskich na własnościowo –spółdzielcze. Podane przez KZLiS w niniejszym stanowisku ogólne fakty, to jedynie te najważniejsze, które nie wyczerpują całości sprawy. Świadczą one jednak o tym, że spółdzielczość mieszkaniowa wymaga nadal poważnego zajęcia się nią jeśli nie chcemy, aby już wkrótce pojawiło się nowe ognisko zapalne, nowe źródło konfliktów obejmujące kilka milionów obywateli RP. Bo nie można już dalej ochraniać interesu wąskiej grupki osób kosztem milionów obywateli coraz bardziej świadomych swego przedmiotowego traktowania. Mamy nadzieję, że nasze zaprezentowane tu stanowisko zapoczątkuje już wkrótce działania odpowiednich instytucji ku zadowoleniu spółdzielców i obecnych władz RP, które stale deklarują chęć dialogu z obywatelami i wywiązanie się ze składanych zobowiązań a za takie niewątpliwie należy uznać ostatnią nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Za Zarząd Główny KZLiS Prezes Andrzej Krzyżański