

Czy aby będzie lepiej?

polemika

W tekście „Aby było lepiej” pan Andrzej Batory już na wstępie ma żal do Zebrania Przedstawicieli, że propozycje Rady Osiedla, w którym mieszka nie zostały przez Zebranie przyjęte. To typowy dla wielu działaczy brak zrozumienia zasad funkcjonowania demokracji. Według nich, demokracja funkcjonuje dobrze, gdy słuszne są jedynie ich wnioski i postulaty.

Życie wypracowało inny model demokracji. Polega on na tym, że większość decyduje o przyjęciu bądź odrzuceniu określonych propozycji i na to nie należy się gniewać. Przejdźmy jednak do meritum „głosu w dyskusji”!

1. W pierwszym wniosku pan Batory proponuje wybory członków Rady Nadzorczej przez zebrania osiedlowe członków. I nie byłoby w tym nic dziwnego (proponacja ta ma wielu zwolenników, do których i ja się zaliczam), gdyby nie stwierdzenie, że dotychczas „delegaci z danego osiedla nie są w stanie przeforsować swoich kandydatów”. I tutaj, moim zdaniem, autor co najmniej mija się z prawdą.

Dotychczas obowiązujące statutowe zasady wyboru członków Rady Nadzorczej KSM stanowią, że 18 członków RN wybiera Zebranie Przedstawicieli spośród członków Spółdzielni – po czterech przedstawicieli z każdego z wyodrębnionych osiedli plus po jednym z Bielini i Bodzentyna oraz zespołu domów jednorodzinnych (zachowano zasadę proporcjonalności). Delegaci na spotkaniach przez ZP w poszczególnych osiedlach wybierają spośród siebie (w głosowaniu tajnym) 6-8 kandydatów do RN, których przewodniczący Rady Osiedla zgłasza na listę wyborczą. Nadto, już na Zebraniu, zainteresowani mogą zgłosić dodatkowych kandydatów z danego osiedla. Taka procedura funkcjonuje już kilkadziesiąt lat.

Następnie kandydaci poddani są pod głosowanie. Do RN wchodzi ci, którzy uzyskali największą liczbę głosów. Gdzie tu jest brak możliwości wyboru - spośród własnych kandydatów - członków Rady Nadzorczej?

Przez okres mojego funkcjonowania jako delegata na Zebranie Przedstawicieli, nie spotkałem się z przypadkiem zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej przez członka spółdzielni z innego osiedla.

2. W drugim wniosku, a także w trzecim i czwartym, autor proponuje zwiększenie udziałów, czyli wpłaty członków z tytułu

przynależności do spółdzielni, a z dalszego wywodu wynika, że myli zasady funkcjonowania spółdzielni (w tym mieszkaniowej) jako korporacji, ze spółkami prawa handlowego. Wniosek w swej istocie mija się z prawno-ekonomicznymi zasadami działalności spółdzielni mieszkaniowej.

Warto przypomnieć, że podmiotem mienia spółdzielczego nie są bezpośrednio członkowie, lecz Spółdzielnia jako odrębna osoba prawna (art. 44 kc). Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem (art. 68 Pr. Spółdz.), natomiast członkowie nie odpowiadają za zobowiązania Spółdzielni wobec osób trzecich (art. 19 § 3 Pr. Spółdz.). W stratach spółdzielni członek uczestniczy tylko do wysokości zadeklarowanych udziałów.

Pan Batory twierdzi, że „nowo wstępujący członek winien wnieść udział w oparciu o rzeczywistą wartość majątku” zapominając o tym, że z chwilą nawiązania członkostwa, po stronie członka powstaje obowiązek wniesienia udziałów w ilości ustalonej statutem (art. 19 Pr. Spółdz.). W spółdzielniach mieszkaniowych udział wyraża się niewielkimi kwotami i nie ma większego znaczenia ekonomicznego, podczas gdy wkład budowlany sięga tysięcy złotych. Odmienne niż w spółdzielniach pracy, w których udział stanowi poważne świadczenie materialne.

Wartość nominalna udziałów członkowskich, wnoszonych do Spółdzielni przed 1995 r. wynosi 0,03 zł, aktualnie - 255 zł (czyli 8.500 razy więcej), a łącznie z wpisowym (170 zł), nowo przyjmowany członek wpłaca do kasy spółdzielni 425 zł. Z chwilą ustania członkostwa prawo do udziału przekształca się w roszczenie byłego członka (lub jego spadkobierców) o wypłatę przez Spółdzielnię wniesionych udziałów.

Można zatem powiedzieć, że z faktu dysponowania przez członka udziałem nie wynikają żadne prawa względem pozostałych funduszy Spółdzielczych. Czy mamy więc dodatkowo zwiększać udziały tylko po to, aby zasilić fundusz udziałowy?

Pan A. Batory proponuje, aby środki z udziałów przeznaczyć na wymianę okien. Zapomina tym samym, że wymianę okien finansuje się z funduszu remontowego, a jego wielkość w każdej chwili można zwiększyć przez podwyższenie czynszu, bądź podziału nadwyżki bilansowej, zgodnie z uchwałą Zebrania Przedstawicieli

Członków, czy też z opłat związanych z przekształceniem prawa do lokalu - ale to już inna kwestia.

Dlatego też ustalanie wysokości udziałów w zależności od wartości majątku należącego do spółdzielni nie jest dobrym pomysłem (i w obecnym stanie prawnym - nie do przyjęcia). Już teraz wiele osób nabywających mieszkania w zasobach KSM nie jest zainteresowanych przystąpieniem do Spółdzielni. Jeżeli zwiększymy wysokość udziałów i wpisowego - zainteresowanie członkostwem może być jeszcze mniejsze. Oczywiście osoby nie będące członkami Spółdzielni mają ustalone wyższe opłaty za użytkowanie mieszkań niż członkowie spółdzielni, czyli dokładnie jest tak, jak proponuje pan Batory. Wynika to z faktu, że nie korzystają oni z pożytków o dochodów wypracowywanych przez Spółdzielnię, do czego mają prawo tylko członkowie spółdzielni.

3. Autor postuluje, by członkowie spółdzielni, bez względu na rodzaj lokalu mieszkalnego byli traktowani jednakowo. Ze zdziwieniem czytam ten pogląd pana Andrzeja, który jest długoletnim działaczem spółdzielczym i powinien wiedzieć, że treść praw ze stosunku członkostwa jest identyczna dla wszystkich członków spółdzielni i nie zależy od rodzaju prawa do mieszkania.

Wynika ona z ustawy, statutu i uchwał organów spółdzielni, które dotyczą wszystkich członków w jednakowy sposób, np. uchwały dotyczące zasad rozliczania kosztów gzm, wnoszenia udziałów, wkładów, ustalające wysokość stawek opłat itp.

Do tej grupy praw zalicza się też obowiązek przestrzegania statutu, który w identyczny sposób odnosi się do wszystkich członków. Natomiast prawa i obowiązki pochodne od członkostwa rodzą się z dodatkowych zdarzeń. Aby np. powstało spółdzielcze prawo do lokalu, musi być wydany przydział, tzn. musi dojść do złożenia przez spółdzielnię oświadczenia woli.

Z kolei, aby powstało prawo do udziału czy wkładu - członek musi wnieść określoną kwotę pieniężną, itd. Zatem postulaty p. A. Batorego w tym brzmieniu, jakie zaprezentował w liście, „aby członkowie traktowani byli jednakowo” nie wnosi niczego merytorycznego do poprawy działalności Rady Nadzorczej KSM.

4. We wniosku szóstym proponowany jest „powrót” komisji rewizyjnej Rady Nadzorczej zamiast obecnej komisji ekonomicznej i aby ona liczyła 7 osób.

W poprzedniej kadencji Rady komisja rewizyjna składała się z 4 osób i obradowała wspólnie z komisją gospodarki zasobami