

Ustawa spółdzielcza przyjęta w sejmie i senacie! Spółdzielnie - w nowej rzeczywistości

10 maja 2007 r. Sejm RP przyjął nową ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, 14 czerwca br. poparł ją Senat, Prezydent podpisze wkrótce. Po 18 latach pada kolejny bastion PRL.

Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce – rzeczywistość i fikcja.

Spółdzielczość wywodzi się z dobrych tradycji wspólnych celów inwestycji zrzeszonych w niej inwestorów. Tymczasem po II wojnie światowej i w spadku po systemie nakazowo-rozdzielczym w Polsce pozostała spółdzielczość scentralizowana, stanowiąca skansen czasów minionych. Dziś jest karykaturą swej definicji, tj. zrzeszenia właścicieli. Utracono w niej największe wartości, takie jak: samorządność, własność, troskę o wspólne cele, wolność i niezależność wynikającą z własnego dorobku. A przecież **własność prywatna** jest warunkiem **sine qua non** ustroju demokratycznego, prywatna forma własności jest gwarancją wolności, bo konstytucyjna ochrona własności każdemu zapewnia poczucie bezpieczeństwa. I nie idzie tu o pęd do własności rzeczy, lecz o mieszkanie jako dom rodzinny, stąd bezpieczeństwo jest niezbędne, a to gwarantuje tylko pełna własność odrębna. Każda inna forma własności quasi-rzeczowa (jak prawo własnościowe, użytkowanie, dzierżawa) uzależnia członka użytkownika własnościowego od złej woli tych, którzy posiadają pieczętki. Spółdzielnia jako były „twór państwowy” utrwaliła członkom brak sensu uczestnictwa w swych zebraniach, przez to brak udziału w dysponowaniu swoją własnością. Spółdzielnie zyskały status „osoby prawnej” opartej na prywatnym podmiocie gospodarczym, a w praktyce stosują działania developerskie. Po 18 latach od zmiany systemu stawiamy spółdzielczość z głowy na nogi - od 18 lat nie było komu. Spółdzielnię stanowią jej członkowie [właściciele], zaś 'osoba prawna' - nie posiada własnego majątku, bo nie wносиła własnych środków. Toteż właściciele czyli członkowie na swych środowiskowych zebraniach walnych będą podejmować własne decyzje o swym majątku i powierzać podjęte uchwały do wykonania zarządom, których działalność będą mogli kontrolować przy jawności dokumentacji. Dzięki nowej ustawie spółdzielnie mają szansę odzyskać utraconą wiarygodność społeczną zrzeszonych w niej inwestorów. Wkrótce ustawa wejdzie w życie i wierzę, że mimo ataku wielu jej przeciwników ze strony nomenklatury spółdzielczej, potrafi się obronić sama i w Trybunale Konstytucyjnym, albowiem wprowadza konieczne zmiany ustrojowe.

Geneza spółdzielczego majątku – własność prywatna.

Zatem kres dla spółdzielni komunistycznych, wymiatamy w nich resztki bierutowskich form kolektywnej własności. Istotą zmian u.s.m. jest to, że majątek wraca do tych, którzy za jego budowę płacili. System socjalistyczny nie znał własności prywatnej i gromadził go w majątek kolektywny, a zarządy nim dysponowały w imieniu członków, mającym „słuchawki bez mikrofonu”. Spółdzielnie zaspokajały potrzeby mieszkaniowe, lecz nie oddawały kupionych lokali na własność, a nadawały tzw. tytuły „własnościowe”. Sprzedając „prawo własnościowe” do lokalu spółdzielczego tworzone w głowach członków mit, że mają mieszkanie na własność. Dla zatarcia wrażenia fikcji, pozwalano im zakładać księgi wieczyste na tym ograniczonym rzeczowo prawie w lokalach budowanych na nie własnym gruncie. To był wymysł dekretów Bieruta sprzed 55 laty, ale dlaczego przetrwał 17 lat do dziś? Kto nie uległ tej fikcji – pozostawał z prawem lokatorskim, mimo że kredyt na budowę też spłacał. Historię prawa i spłat kredytów spółdzielczych z nadmiarem odsetek bankowych i odsetek od odsetek (spłacanych przejściowo przez państwo) za spółdzielcze tytuły do lokali spółdzielczych czytelnik znajdzie w publikacjach 30-32 na stronie www.sosplock.kylos.pl. Kredyt został spłacony w obydwu przypadkach, a tytuł „własnościowy” od „lokatorski” różni jedynie stara kwota umorzeń państwa. Dlatego nie ma tu mowy o sprzedawaniu lub kupowaniu mieszkań, lecz o przekształcaniu spółdzielczej formy własności na odrębną, a prawo do tytułu właściciela dawał fakt

spląty kredytu na budowę swojej części (do dziś nie można było poznać umów kredytowych, kwot kredytów, kto jest dłużnikiem, kto wierzycielem, za to w przypadku zadłużeń spółdzielni – obciążani są solidarnie wszyscy, jako współwłaściciele). W zasobach spółdzielczych mieszka ponad 12,5 mln. Polaków, wśród których ok. **3,5 mln członków** stworzyło największy prywatny majątek (zespoły zabudowań z infrastrukturą i grunty) warty **450 mld zł.** (to tyle, że gdyby na każdy 1 mm postawić po 1000 zł., to taki plik banknotów zająłby 450 km długości!). Co więcej - wzbogacany jest co miesiąc opłatami eksploatacyjnymi przez członków w sumie ok. **20 mld zł.** rocznie (20 km takiego pliku banknotów). Nic, tylko na wolnym rynku nim dysponować. Otóż 10 tys. dobranych osób w zarządach, a 40 tys. osób zasiadających w radach nadzorczych (na koszt członków spółdzielni), broni zaciekle wbrew nim starego porządku w dysponowaniu tym majątkiem. I twierdzą, że jest to zgodnie z prawem. Przykładem jest SM „Chemik” (ale nie tylko) uchwalająca zapisem w statucie, kto będzie wybrany za rok na następną kadencję organów spółdzielni, obnażająca ważność w praktyce doboru składu specjalnego do zarządzania wg prawa przez siebie pisanego. W wielu spółdzielniach dochodzi do grabieży przez „osobę prawną opartą na prywatnym podmiocie gospodarczym” gruntu opłaconego przez spółdzielców sprzedawanego przez gminę na podstawie naduzycia uchwały Rady Miasta o 99% bonifikacie w Płocku. Wkrótce winni poniosą tego konsekwencje. Spółdzielcy nie wpłacali do spółdzielni darowizny, więc dotąd był to zabór mienia prywatnego za zasłaną systemu. Gdy jednak teraz, wyodrębniając majątek prywatny, spółdzielnie w swych uchwałach zarządu zaczęły żądać od członków (zamiast księgowanych kwot do zwrotu budżetowi państwa) wirtualnych cen rynkowych za otrzymane już kwoty umorzeń lub dotacje (np. za docieplenia), a wreszcie kazać im kupować także w cenach rynkowych nawet własne nakłady finansowe członków poniesione na inwestycje w mieszkaniach - trzeba było poprzez zmianę ustawy powiedzieć: **STOP.** Należy się zwrot członkom 100% lokali w budynkach i w 100% zakupionego spółdzielczego gruntu. Za to zapłacili. Również budynki administracji, parki czy infrastruktura należą do członków spółdzielni. Członek z prywatną własnością [wyodrębnioną] nie zrzeka się udziałów w funduszu zasobowym lub remontowym.

Coś jeszcze ważnego

Przypominam o potrzebie składania wniosków uwłaszczeniowych jeszcze bez 22% VAT w 2007 r. Po złożeniu wniosku do spółdzielni należy sprawdzić poprawność publikowanej uchwały zarządu określającej własność. Nie może w niej zabraknąć lokali osobistych, przynależnych, wspólnego użytku (wraz z węzłem c.o. czy suszarnią lub świetlicą). **Z innymi decyzjami warto wstrzymać się do czasu wejścia w życie ustawy** (w czerwcu). Wejście w życie nowej ustawy spółdzielczej zwiększy ruch na rynku mieszkaniowym wtórnym. Przygotujemy wzór aktu notarialnego.

W Płocku spółdzielcy mogą uzyskać **pomoc w SOS.** Spotkania otwarte w każde ostatnie czwartki miesiąca na ul. Misjonarskiej 22, oraz w pozostałe czwartki – porady indywidualne. Więcej na **www.sosplock.kylos.pl**

Kontakt: (0)602-681-913.

Tadeusz Borowicki