Spółdzielcze Rewolucje

Podręcznik świadomego mieszkańca spółdzielni mieszkaniowej

Warszawa 2023

FUNDACJA REPUBLIKAŃSKA

Spis treści

Wprowadzenie 3

1. Co trzeba wiedzieć? 4
Podstawa prawna: ustawy i statut 5
Członek spółdzielni mieszkaniowej i jego prawa 5
Obowiązki członka spółdzielni mieszkaniowej 6
Władze spółdzielni mieszkaniowej: 7

2. Rewolucję czas zacząć 8
Aktywizacja – jak angażować do działania? 8
Jak się organizować? 9

3. Prawa członków spółdzielni mieszkaniowych - bądź przygotowany 12
Sposób działania spółdzielni mieszkaniowych 12
Szczegółowe prawa członków spółdzielni 12

4. Jak to robią inni 17
Przykłady sprawdzonych działań 17
Organizowanie oddolnych inicjatyw 24

5. Twórzmy dobrą historię 31
Rys historyczny 31
Diagnoza – jak jest 31
Główne obszary efektywności i jakości oferowanej obsługi 34

6. Koniec z degrengoladą 38

7. Spółdzielnia idealna 40

Bibliografia 44

Wprowadzenie

Przygotowaliśmy aktualizację praktycznego podręcznika dotyczącego spółdzielni mieszkaniowych w Polsce. Wskazujemy tu prawa spółdzielców i możliwości działania. Omawiamy niektóre problemy i kierunki rozwoju spółdzielni mieszkaniowej jako wiodącej formy prawnej w zarządzaniu majątkiem mieszkaniowym.

Podręcznik jest przede wszystkim zbiorem instrukcji i wiedzy praktycznej o tym, jakie są możliwości działania w spółdzielni i zbudowanej wokół niej społeczności lokalnej. O tym, jak budzić poczucie sprawczości zmian, jak budować zaangażowanie i relacje z mieszkańcami - członkami spółdzielni. Przekonujemy mieszkańców, że mogą mieć realny wpływ i kontrolę nad powoływanymi przez nich organami, poprzez czynne uczestnictwo i zaangażowanie w działanie spółdzielni. Każdy z mieszkańców może wyrazić swoje opinie uczestnicząc w zebraniach i aktach wyborczych.

Słabością wielu spółdzielni mieszkaniowych jest brak znajomości wśród mieszkańców swoich praw i obowiązków, obojętność i brak zaangażowania na rzecz dobra wspólnego. Taka sytuacja sprzyja patologiom w zarządzaniu spółdzielnią, podjęto tu również próbę ich zbadania i opisania.

1. Co trzeba wiedzieć?

Spółdzielnia

„Autonomiczne zrzeszenie osób, które zjednoczyły się dobrowolnie w celu zaspokojenia swoich wspólnych aspiracji i potrzeb ekonomicznych, społecznych i kulturalnych poprzez współposiadane i demokratycznie kontrolowane przedsiębiorstwo”[1]. To definicja spółdzielni stanowiąca wstępną część Deklaracji Spółdzielczej Tożsamości.

W Polsce występuje wiele typów spółdzielni np. spółdzielnie pracy, rolnicze spółdzielnie produkcyjne, spółdzielnie inwalidów, spółdzielnie kółek rolniczych, spółdzielnie mleczarskie, spółdzielnie ogrodniczo-pszczelarskie, spółdzielnie socjalne, spółdzielnie spożywców, spółdzielnie wydawnicze, spółdzielnie zrzeszające producentów rolnych, a także...

SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE

Tym, co je odróżnia od innych, jest zaspokajanie przede wszystkim mieszkaniowych potrzeb członków. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może więc poświęcić się wyłącznie albo w przeważającej mierze innej działalności, nawet gdyby działalność ta miała polegać na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ale osób innych niż członkowie spółdzielni.

Zarząd – kieruje działalnością spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje decyzje niezastrzeżone w ustawie lub statucie innym organom.

Rada Nadzorcza – jej głównym celem jest kontrola oraz nadzorowanie zarządu w imieniu członków spółdzielni, czyli spółdzielców. Do Rady Nadzorczej mogą być wybierani wyłącznie członkowie spółdzielni, ale nie mogą być to pracownicy spółdzielni. Pełnią funkcję społecznie, ale statut może przewidywać wynagrodzenie za udział w posiedzeniach. Obowiązuje kadencyjność Rad Nadzorczych. Nie można być członkiem Rady dłużej niż przez dwie kolejne kadencje, kadencja nie może trwać dłużej niż trzy lata.

Walne Zgromadzenie – najwyższy organ, w którym ma prawo uczestniczyć każdy spółdzielca (także przez pełnomocnika), zarząd musi je zwołać przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego; jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków spółdzielni.

21

Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu musi dotrzeć do spółdzielców na piśmie nie później niż 21 dni przed terminem

[1]Krajowa Rada Spółdzielcza – https://www.krs.org.pl/ruch-spodzielczy-sp-1235027509/deklaracja-spodzielczej-tosamoci – dostęp: wrzesień 2019 r.

Stosujemy skróty, jeśli je poznasz, ułatwią Ci lekturę:

UPS - ustawa Prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r. (tekst jednolity z 5.10.2021 r., Dz.U. poz. 648),

UoSM – ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity z 22.11.2022 r., Dz.U. poz. 1561) reguluje szereg istotnych kwestii związanych z funkcjonowaniem polskiego ruchu spółdzielczego w zakresie mieszkaniowym,

SM – spółdzielnia mieszkaniowa/spółdzielnie mieszkaniowe,

RN – Rada Nadzorcza,

RSSO – reformatorska społeczna struktura organizacyjna.

Podstawa prawna: ustawy i statut

Spółdzielnie mieszkaniowe MAJĄ OBOWIĄZEK dostosowania swojego statutu do UoSM i UPS. Zgodnie z UPS statut spółdzielni powinien określać:

- oznaczenie nazwy z dodatkiem „spółdzielnia" lub „spółdzielczy" i podaniem jej siedziby,
- przedmiot działalności spółdzielni,
- wysokość wpisowego oraz wysokość i ilość udziałów, które członek obowiązany jest zadeklarować, terminy wnoszenia i zwrotu oraz skutki niewniesienia udziału w terminie,
- prawa i obowiązki członków,
- zasady i tryb przyjmowania członków, wypowiadania członkostwa, wykreślania i wykluczania członków,
- zasady zwoływania Walnego Zgromadzenia, obradowania na nich i podejmowania uchwał,
- zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni,
- zasady podziału nadwyżki bilansowej oraz pokrywania strat spółdzielni.

Członek spółdzielni mieszkaniowej i jego prawa

Zgodnie z UoSM członkiem SM zostaje automatycznie osoba, której przysługuje:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- osoba będąca założycielem spółdzielni.

Ważne: **nie musisz, jak kiedyś, wypełniać deklaracji ani tym bardziej opłacać wpisowego i udziału.** To przynajmniej kilkaset złotych oszczędności. Wystarczy nabyć lokal spółdzielczy, by stać się spółdzielcą.

W przypadku odrębnej własności – jeżeli stajesz się właścicielem możesz, ale nie musisz zostać członkiem SM. Tylko w takim wypadku wypełniasz wniosek o członkostwo – na przykład wtedy, gdy kupisz lokal od jej członka. Nawet jeśli zdecydujesz się wstąpić w szeregi spółdzielców, nie będziesz musiał opłacać wpisowego i udziałów, jedyna czynność, którą musisz wykonać to złożenie odpowiedniej deklaracji. Decyzję o przyjęciu w poczet spółdzielców podejmuje zarząd, zwykle robi to w około dwa miesiące od złożenia podania.

W lutym 2015 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł, że członkiem SM nie może być osoba, która nie ma praw do lokalu.

Zgodnie z UPS każdy członek spółdzielni ma prawo:

- uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu lub zebraniu grupy członkowskiej,
- wybierania i bycia wybieranym do organów spółdzielni,
- otrzymania odpisów dukumentów, uchwał, protokołów obrad i lustracji, sprawozdań, umów SM,
- żądania rozpatrzenia przez właściwe organy SM wniosków dotyczących jej działalności,
- udziału w nadwyżce bilansowej,
- do przeglądania rejestru członków spółdzielni
- do świadczeń spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności.

Dodatkowo prawa jakie posiada spółdzielca wynikają z zapisów statutu danej SM, o czym w dalszej części podręcznika.

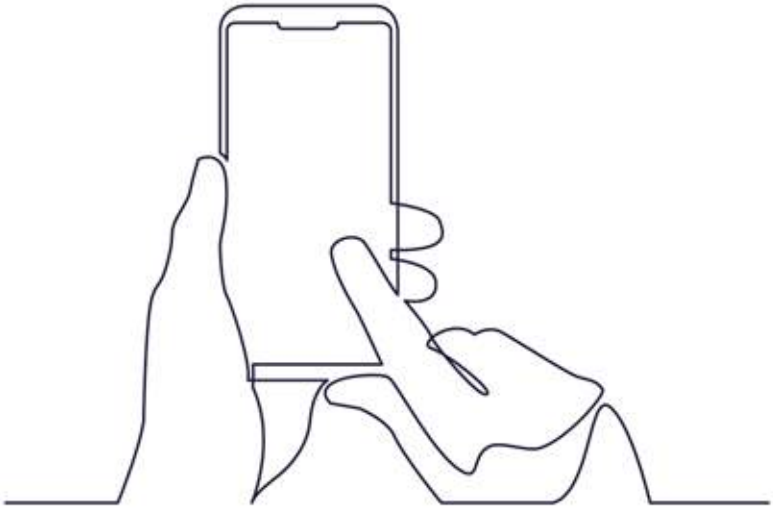
Obowiązki członka spółdzielni mieszkaniowej

Podstawowym obowiązkiem jest przestrzeganie praw zawartych w aktach prawnych, statucie i opartych na nim regulaminach. Każdy członek powinien dbać o dobro spółdzielni i umożliwiać jej realizowanie zadań statutowych. Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez spółdzielnię

z jej członkami określają ich prawa i obowiązki np. opłaty powinny być wpłacane terminowo. SM ma obowiązek przy tym, na żądanie, przedstawić kalkulację opłat. Ich zmiana musi być uzasadniona na piśmie.

Członek spółdzielni mieszkaniowej i jego prawa

- Zarząd.
- Rada Nadzorcza.
- Walne Zgromadzenie.



2. Rewolucję czas zacząć

Aktywizacja – jak angażować do działania?

Jesteś członkiem SM – masz prawo uczestniczyć w aktach wyborczych jak i zgłaszać kandydatury, swoją i innych spółdzielców, do organów SM. Dodatkowo, w przypadku rażących nieprawidłowości, łamania prawa, możesz te fakty zgłosić na policję lub wystąpić do sądu.

Aktywność członków spółdzielni (mieszkańców) jest gwarantem kontroli społecznej działalności zarządu SM jak i działalności jej organów. Warunkiem koniecznym aktywizacji jest uświadomienie, poznanie i zrozumienie praw i obowiązków mieszkańców poprzez edukowanie na różnych płaszczyznach. Ważne jest utożsamianie się mieszkańców z problemami w swoim środowisku zamieszkania. Niewiedza o sposobie funkcjonowania SM, o prawach i obowiązkach spółdzielców, jest poważnym problemem aktywizacji mieszkańców. Brak zaangażowania w sprawy spółdzielni wynika zazwyczaj z tego, że króluje przeświadczenie o bezsensie działań, barierach nie do przejścia, niemożności dokonania zmian. **Dlatego niezbędne jest wzbudzenie wiary i sensu, że Ty, Twój Sąsiad i Sąsiadka, możecie coś zmienić. O ile stworzycie grupę spółdzielców, którzy wezmą odpowiedzialność i będą reprezentować potrzeby mieszkańców.** Aby tego dokonać należy:

1. **Powołać w każdym osiedlu grupy przedstawicieli mieszkańców, którzy będą edukować oraz badać i definiować problemy, informować o pracach zarządu SM. Metodą od mieszkania do mieszkania, zebrań, spotkań.**

2. **Powołać ruch społeczny o ideowej nazwie i propagować go w mediach społecznościowych np. Facebook. To pozwoli dotrzeć i komunikować się z mieszkańcami w sprawach zebrań, narad, Walnego Zgromadzenia, wyborów do organów spółdzielni. Strona ruchu w mediach społecznościowych powinna być bazą wiedzy i wymiany poglądów, studnią pomysłów i miernikiem zadowolenia mieszkańców z działalności zarządu SM. Dobrze animowany profil może stać się bogatszym kanałem komunikacji niż strona internetowa prowadzona przez zarząd SM czy jego korespondencja ze spółdzielcami.**

3. **Wydawać gazetkę społeczną informującą o bieżących sprawach mieszkańców i relacji z pracy organów oraz zarządu spółdzielni, po znalezieniu funduszy na jej druk i kolportaż na poszczególnych osiedlach, wśród spółdzielców.**

4. **Dystrybuować komunikaty i informacje przez kolportaż ulotek, rozwieszanie plakatów, e-maile, SMS-y, posty na portalach internetowych itp.**

5. **Zaistnieć w lokalnej telewizji, prasie, radio.**

Mieszkańcy muszą czuć, że są traktowani podmiotowo, a przedstawiciele organów spółdzielni pracują dla dobra mieszkańców. Zarząd, kierownictwo i wszyscy pracownicy zostali według prawa powołani i zatrudnieni po to, aby zaspokajać potrzeby mieszkańców – członków SM. Ruchy społeczne powinny kontrolować i przypominać organom SM ich funkcje oraz misję, którą muszą realizować na powierzonych im stanowiskach. Istotny jest wzrost poziomu świadomości mieszkańców o sile ich głosu i możliwość realnego i sprawczego wpływania na działania SM np. wybór odpowiedzialnych, świadomych przedstawicieli do RN poprzedzony spotkaniami informacyjnymi, dystrybucją broszur informacyjnych i plakatów.

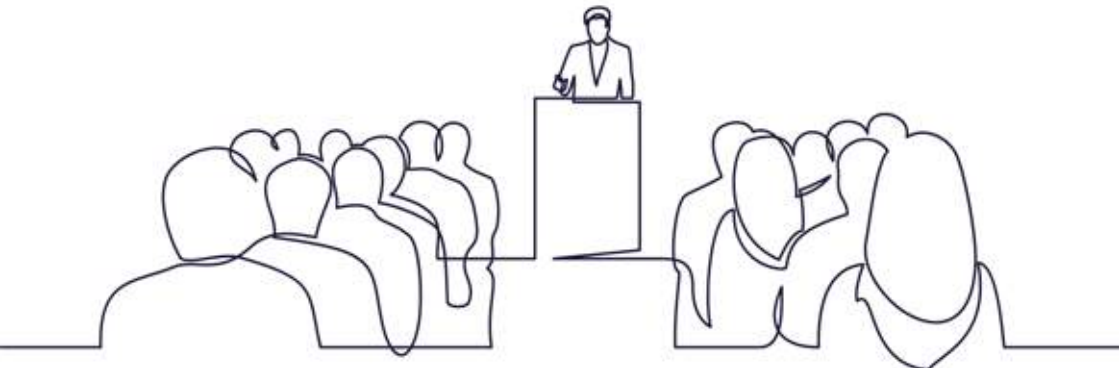
Jeżeli SM nie spełnia swoich funkcji, wtedy możesz z Sąsiadami zorganizować punkty informacyjne, do których będą mogli zgłaszać się mieszkańcy ze swoimi problemami, gdzie będą mogli porozmawiać o prawach i obowiązkach SM względem mieszkańców i odwrotnie. Ruchy społeczne chcące zmian powinny otworzyć się, pokazać, że są blisko spółdzielców, a jednym ze sposobów poznania bolączek mieszkańców SM są ankiety satysfakcji (jako członków spółdzielni lub klientów jej biura) przeprowadzane metodą od drzwi do drzwi. Metoda ta pozwoli Ci na bezpośredni kontakt i uwiarygodnienie działań.

Jak się organizować?

Ważną formą wywierania wpływu na organy SM jest utworzenie, zbudowanie oddolnych, społecznych grup nieformalnych. Są to grupy od kilku do kilkudziesięciu osób, działające na każdym osiedlu, które będą aktywnie angażowały się w rozwiązywanie problemów mieszkańców i będą kontrolowały pracę całej SM. Przedstawiciele grup nieformalnych, aby mieć siłę sprawczą do zmian powinni mieć stały kontakt z kierownictwem poszczególnych działów spółdzielni i administracji. Niezbędne jest, aby takie grupy miały stały kontakt i rozmawiały o swoich problemach z członkami RN czy bezpośrednio z zarządem. Każde ustalenia powinny być wyartykułowane w formie pisemnej. **Aby wywrzeć nacisk na zarząd można skorzystać z pomocy lokalnych mediów, działaczy, władz gminnych i dzielnicowych, fundacji, stowarzyszeń, organów prawa.**

Jeżeli chcesz razem z innymi przeforsować swoje postulaty niezbędne jest uczestniczenie nieformalnych grup w zebraniach osiedlowych. Grupy nieformalne mieszkańców mogą odwoływać wybrane osoby przy pierwszych nadchodzących wyborach i powoływać kompetentnych mieszkańców. Oczywiście musicie tego dokonać większością głosów podczas głosowania:

- Wybór członków RN odbywa się w trakcie Walnego Zgromadzenia raz na 3-4 lata w zależności od SM.



Diagnoza przez Waszą nieformalną grupę stanu faktycznego spółdzielni musi być oparta o analizę mocnych i słabych stron jej organizacji, rzetelności zarządzania, funkcjonowania organów. **Aby doszło do reform i zmian konieczne jest trafne zdefiniowanie problemów oraz określenie ich wagi.** Stwórzcie grupę kompetentnych osób: z wykształceniem prawniczym, budowlanym, księgowo-ekonomicznym oraz tych o zdolnościach organizacyjnych, menadżerskich. Ważne jest, by określić poziom społecznego zadowolenia mieszkańców z efektywności spółdzielni poprzez przeprowadzenie badań wśród mieszkańców. Będziecie mieli ich wtedy po swojej stronie. W tym celu należy stworzyć siatkę powiązań mieszkańców, wybrać spośród nich społeczników Liderów – Super Sąsiadów. Lider – Super Sąsiad powinien mieć pod swoją opieką nie więcej niż dwie nieruchomości (bloki), co mu pozwoli na szybką komunikację oraz określenie potrzeb i problemów.

Osoby z wykształceniem prawniczym zbadają prowadzenie spółdzielni, biegła księgowa może analizować aspekty ekonomiczno – księgowe, przepływ finansów w SM, inżynier budowlany przejrzeć inwestycje budowlano-remontowe, nieocenione będą osoby z kwalifikacjami dotyczącymi prawa budowlanego. Menadżer może pokierować akcją społeczną. By trafnie zdiagnozować stan zarządzania i przeprowadzić zmiany należy zbudować reformatorską społeczną strukturę organizacyjną (RSSO). Powołanie RSSO w SM jest niezbędne, aby uniknąć chaosu komunikacyjnego. Ważne jest, aby liderzy przejawiali duże zaangażowanie, wykazywali umiejętnosci interpersonalne oraz zdolności organizacyjne. Istotna jest obsługa prawna grupy nieformalnej. Powołanie RSSO opartej na kompetentnych osobach, ze wsparciem mieszkańców, pozwoli Wam rozmawiać z organami spółdzielni na równych warunkach.

Reformatorska struktura społeczna

organów spółdzielni, mieszkańcy powinni liczniej uczestniczyć w zebraniach, spotkaniach, tak żeby zarząd spółdzielni czuł siłę kontroli społecznej. Waszej, Twojej kontroli. W przypadku podejrzenia niegospodarności, złego zarządzania mieniem finansowym i rzeczowym przez zarząd spółdzielni i niespełnianiu przez członków RN funkcji kontrolnej, należy stworzyć RSSO z podziałem na osiedla (jeśli istnieją), a te z podziałem na mniejsze okręgi np. poszczególne bloki czy klatki schodowe. W każdym z tych okręgów zaangażujcie osoby z zapałem do działania społecznego.

Kluczem do sprawnego działania na rzecz mieszkańców jest otwarta komunikacja i jak najszersza znajomość problemów mieszkańców domagających się rozwiązania od dłuższego czasu. Dotrzyj do jak największej liczby mieszkańców. Wybierzcie Liderów – Super Sąsiadów, dla stworzenia siatki mieszkańców, aby sprawnie dystrybuować informacje, przeprowadzać badania potrzeb. Ważne jest zacieśnianie więzi sąsiedzkich np. poprzez organizacje pikników rodzinnych bądź zebrań blokowych poświęconym sprawom spółdzielczym. Doskonałym narzędziem komunikacji jest wydawanie cyklicznych gazetek osiedlowych, ulotek i plakatów informacyjnych oraz stworzenie portali internetowych jako kanału przepływu informacji np. prowadzenie strony internetowej. Dla szybkiej komunikacji jest niezbędna informacja drogą SMS-ową, najszybszą drogą komunikacji bieżącej o spotkaniach, zebraniach. Aby to wszystko zadziałało niezbędne jest minimum zaangażowania i gotowości do pracy społecznej. Dopełnieniem jest pozyskiwanie środków finansowych na działania informacyjne, na wykonanie ekspertyz prawnych dokumentów, uchwał i opinii wydawanych przez SM.

JAK SIĘ ORGANIZOWAĆ? – PRZYKŁAD Z ŻYCIA

W jednej z obserwowanych przez autorów podręcznika SM powstała i działała grupa mieszkańców. Zawiązała się podczas codziennych spacerów i zabaw z dziećmi, kilka obcych sobie osób rozpoczęło rozmowę, której temat związany był ze środowiskiem lokalnym, miejscem, w którym mieszkały. Okazało się, że uczestnicy rozmów to społecznicy, dla których ważne jest dobro wspólne. Podczas codziennych spotkań pojawiało się sporo spraw, które budziły niezadowolenie. Wszyscy deklarowali, że chcieliby coś zmienić. Był to nieformalny początek tworzenia się grupy mieszkańców. Spotkania rozszerzyły się na kolejne osiedla. Pomogły w tym media społecznościowe, kontakty telefoniczne i osobiste z kolejnymi osobami zainteresowanymi działalnością na rzecz dobra mieszkańców. Na każdym osiedlu wybrano lidera - koordynatora, który organizował działania. Organizowano spotkania w małych społecznościach osiedlowych, w piwnicach bloków oraz na placach zabaw. Odwiedzano ludzi w domach. Głównym celem było informowanie spółdzielców o ich prawach, o tym jak ważne jest uczestniczenie w Walnych Zgromadzeniach oraz głosowania. Większość nie wiedziała, gdzie konkretnie zgłaszać swoje problemy. Dlatego kolejnym krokiem był kolportaż broszur informacyjnych. W rozpowszechnianiu informacji pomagała coraz większa liczba osób. Grupę tworzyli byli prawnicy SM, ekonomiści, księgowi, specjaliści od prawa budowlanego. Utworzono silny zespół, ale potrzebne było zdobycie zaufania i zaangażowania mieszkańców. W tym celu utworzono grupę na portalu społecznościowym, aby na bieżąco informować o działaniach zespołu, było to miejsce wymiany doświadczeń i informacji. Część mieszkańców była zamknięta, niezainteresowana współpracą. Mimo tego grupa nie poddawała się.

Działania grupy spowodowały wzrost świadomości mieszkańców, co przełożyło się na wzrost liczby uczestników Walnego Zgromadzenia i świadomego głosowania w sprawach społecznych. Na comiesięczne zebrania RN zaczęło przychodzić coraz więcej obserwatorów. Do tej pory obrady odbywały się bez członków spółdzielni (choć mają oni do tego pełne prawo). Największy sukcesem grupy nieformalnej było wprowa dzenie kilku nowych członków do RN. Zaufanie społeczne zdobyły osoby merytorycznie przygotowane do pełnionej funkcji. Członkami RN zostały osoby ze znajomością prawa, księgowości i administracji. Póki co nowe osoby nie są w stanie wprowadzić korzystnych zmian, ponieważ stanowią mniejszość podczas głosowań. Jednak małymi krokami przekonują pozostałych członków RN do działania dla dobra mieszkańców. Członkowie zespołu mają nadzieję, że dalsze ich działania spowodują zwiększenie zainteresowania kolejnych spółdzielców. Dotychczasowe działania grupy przyczyniły się do osiągnięcia zamierzonego celu. Potrzebne były do tego zainteresowanie i działalność społeczna wielu ludzi. Dlatego bardzo ważne jest dotarcie do jak największej ilości osób np. organizowanie spotkań w szkołach i przedszkolach (np. po zebraniach z rodzicami) zlokalizowanych na terenie SM. Dotychczasowe sukcesy dają członkom grupy siłę do działania i dalszego edukowania mieszkańców – członków spółdzielni, w zakresie ich praw i obowiązków.

3. Prawa członków spółdzielni mieszkaniowych - bądź przygotowany

Sposób działania spółdzielni mieszkaniowych

SM dostarcza spółdzielcom i ich rodzinom samodzielne lokale mieszkalne lub domy jednorodzinne, a także lokale o innym przeznaczeniu. **Musisz wiedzieć, że przepisy ustawowe zabraniają spółdzielniom odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, zwłaszcza z powodu tego, że zmienia się rodzaj ich prawa do lokalu.**

Z jednej strony SM są podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą, a ta naturalnie ukierunkowana jest na osiąganie zysków. Z drugiej strony SM została przypisana szczególna rola w zakresie zabezpieczania jednej z podstawowych potrzeb człowieka – potrzeby mieszkania. Czyli: SM ma działać jak przedsiębiorstwo szukające zysku, ale z wyłączeniem spółdzielców jako źródeł tego zysku. Całość działalności ukierunkowana musi zostać w pierwszym rzędzie na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków.

Oczywiście obowiązki SM to również spełnianie innych potrzeb spółdzielców np. zapewnienie dróg wewnętrznych, terenów rekreacyjnych, oświetlenia, tego, co szczególnie wpływa na bezpieczeństwo i estetykę otoczenia. Jednakże wszystkie działania powinny zostać podporządkowane zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.

W sądowych wyrokach wskazuje się, że SM jest zrzeszeniem, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Prowadzenie działalności gospodarczej jest konieczne, jeśli SM tego nie robi może zostać postawiona w stan likwidacji (szerzej na ten temat w UPS). Także w artykułach i komentarzach z zakresu spółdzielczości mieszkaniowej (np. Stefaniak A., Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Warszawa 2018) podkreśla się, że „spółdzielnie mieszkaniowe nie są tworzone dla osiągania zarobku; ich zasadniczy cel (to do czego one dążą) jest inny (...) Ponadto obowiązuje ogólna zasada ustawowa zakazująca spółdzielniom mieszkaniowym odnoszenia korzyści majątkowych kosztem swoich członków".

Powyższe zasady, choć niekiedy uznawane za przesadne i trudne do zrozumienia, mają podstawowe znaczenie dla praktycznego działania SM oraz kształtowania relacji pomiędzy jej organami a członkami.

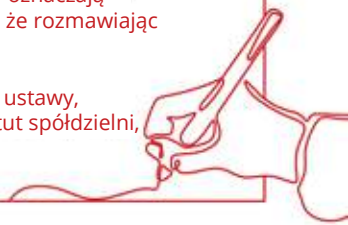
Szczegółowe prawa członków spółdzielni

Przepisy prawa polskiego, a do nich należy UoSM, z wszystkimi swoimi nakazami i zakazami, aby obowiązywać, musiały przejść określoną procedurę uchwalania, a następnie zostać opublikowane i ogłoszone osobom, które do tych regulacji mają się stosować. Podstawowymi regulacjami prawnymi pochodzącymi od polskiego ustawodawcy, są UoSM i UPS.

Jednak oprócz tych ustaw w każdej SM jest obowiązkowo niepowtarzalny, wyłączny dla niej, statut.

Niekiedy błędnie myli się dwa słowa: „statut" i „status", podczas gdy oznaczają one zupełnie co innego. Tylko statut jest dokumentem! Zapamiętaj, że rozmawiając o spółdzielniach mieszkaniowych mówimy o ich statutach.

W polskim prawie mamy więc taki model: w pierwszej kolejności są ustawy, które regulują szereg kwestii o charakterze generalnym, potem statut spółdzielni, który reguluje zakres nieobjęty ustawami.



Więc jakich zagadnień dotyczyć może statut?

Odpowiedź jest w art. 8 UoSM: **w sprawach nieuregulowanych w ustawie, prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:**

- zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- wnoszenia, ustalania i aktualizacji wartości wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu.

określają postanowienia statutu.

Zwróć uwagę, na użyte sformułowanie „w szczególności" – mamy do czynienia z wyliczeniem przykładowym, lista ta jest otwarta. Ale uwaga: musi być w pełni zgodna zgodna z przepisami powszechnie obowiązującymi, a więc Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi, ustawami, rozporządzeniami oraz prawem miejscowym. Widzisz więc, że **postanowienia statutu nie mogą być dowolne i naruszać przepisów prawa. Jest to ograniczenie dla nieprzemyślanych działań prawotwórczych organów SM.**

W komentarzach (np. Bończak-Kucharczyk E., Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2018) podkreśla się, że „statut spółdzielni to rodzaj umowy prawa cywilnego pomiędzy spółdzielnią a jej członkami, do której mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 56 i 65 oraz 58 k.c. Poszczególne postanowienia statutu mogą więc być uznane za sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 58 § 1 k.c.). Nie ma przy tym znaczenia fakt zarejestrowania statutu. Pozostaje on nadal umową i nie ma charakteru zupełnie autonomicznego względem treści powszechnie obowiązujących aktów prawnych". Zgodnie z art. 8 UoSM statut może zawierać tylko takie regulacje, które dotyczą spraw nieuregulowanych w ustawie. Na przykład jeśli ograniczenia w zakresie biernego prawa uczestniczenia w organach spółdzielni są regulowane w UoSM, to nie może ich regulować statut.

W art. 81 ust. 1 i 3 UoSM sformułowane zostało prawo członka do otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi. Wskazano też, że statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdanie finansowe powinny być udostępnione na stronie internetowej SM.

UPS nakłada na każdą SM obowiązek poddawania się, przynajmniej raz na trzy lata, lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Lustrację przeprowadzają związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza

Przepis ten ma zabezpieczać przejrzystość działań SM. **Niski jej poziom jest w powszechnej opinii podstawowym zarzutem wobec praktyk zarządzających SM w Polsce. Warto więc wykorzystać przysługujące Tobie jako spółdzielcy prawa, dla wspólnego dobra.** Z treści przepisu, wynikają następujące konsekwencje praktyczne: po pierwsze prawo do otrzymania odpisu dokumentu **przysługuje wyłącznie członkowi SM**, po drugie zaś, katalog tych dokumentów jest ograniczony, co oznacza, **że SM nie musi udostępniać odpisów innych dokumentów**, niż wyszczególnione. Po trzecie zaś, **dokumenty powinny być udostępnione powszechnie w formie elektronicznej**, na stronie internetowej, tak by dostęp do nich (w przypadku gdy nie ma potrzeby otrzymania „fizycznego" odpisu) był nieskrępowany.

Pojawia się w praktyce wątpliwość – **co możesz robić w sytuacji, gdy SM nie realizuje swojego obowiązku i nie chce wydać dokumentacji poprzez odmowę albo ignorowanie wniosków w tym zakresie?** W takiej sytuacji przysługuje Ci roszczenie cywilne o nakazanie. O co chodzi? W wyroku z 16.06.2015 r. Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt I ACa 1530/14 wskazano, że nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że obowiązek SM określony w art. 81 ust. 3 UoSM nie rodzi roszczenia cywilnego po stronie członka spółdzielni. Powołany przepis niewątpliwie nakazuje spółdzielni udostępnianie na stronie internetowej dokumentów tam dokładnie wymienionych. Adresata mi tej normy prawnej są, poza SM (jako zobowiązanymi), członkowie tych spółdzielni, jako uprawnieni. **Więc Ty, jako spółdzielca, jesteś uprawniony do sądowego dochodzenia swych praw, w drodze procesu** (art. 13 § 1 k.p.c.). Stanowisko sądu prezentuje dopuszczalną i skuteczną drogę działania, także w sytuacji odmowy wydania odpisów. **Należy w takiej sytuacji wystąpić w pierwszej kolejności z przedsądowym wezwaniem do wydania odpisów dokumentacji (albo do udostępnienia na stronie internetowej), tak aby zapewnić wymagalność roszczenia, a następnie wystąpić z pozwem do sądu powszechnego.** Warto podkreślić, że ten katalog praw nie przysługuje komuś, kto nie jest członkiem SM (a ma np. prawo do odrębnej własności lokalu). Dla tych praw warto nim zostać, skoro jest taka możliwość.

Czy musisz płacić za wgląd w dokumenty?

W dokumenty szczegółowe - tak. W art. 8^1 ust. 2 UoSM przeczytasz, że **koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie**. Przepis ten budzi w praktyce dużo kontrowersji bywając wykorzystywany jako swego rodzaju „zapora kosztowa" w uzyskiwaniu odpisów i kopii dokumentów. Spotkać się można bowiem z sytuacjami, w których żąda się od wnioskodawców wysokich opłat za wydanie dokumentów. Wyroki sądowe są zgodne – **koszty muszą być ustalone racjonalnie.**

Przykładowo Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z 8.06.2017 r., sygn. akt I ACa 20/17 stwierdził, że w skład kosztów sporządzenia odpisów i dokumentów, ale także udostępniania spółdzielcy ich treści do samodzielnego wykonywania fotokopii w siedzibie SM, mogą wchodzić jedynie faktyczne wydatki ponoszone przez SM na realizację zadań, co wyklucza osiąganie przez spółdzielnię z tego tytułu jakichkolwiek zysków. Z kolei Sąd Rejonowy w Olsztynie w wyroku z 3.03.2015 r., sygn. akt I C 1676/14 (opubl. w M.Spół. 2015/3/69-72) orzekł, że członkowie spółdzielni ubiegający się o wydanie kopii dokumentów mogą ponieść tylko rzeczywiste koszty, wynikające z przepisu art. 81 UoSM, a nie z góry określone w formie cenników czy opłat. Ponadto sąd stwierdził, że art. 8[1] UoSM nie uzależnia wykonania kopii dokumentu od uprzedniej zgody osoby trzeciej.

Możesz mieć wątpliwość co jest odpisem, a co kopią. W tej kwestii, w ślad za J. Wyporską-Frankiewicz „należy przyjąć, iż kopia to dokładne odtworzenie oryginalnego dokumentu. Kopia to dokument identyczny, dokładne powtórzenie oryginału. W przypadku kopii chodzi więc nie tylko o odtworzenie treści dokumentu ale i jego układu graficznego. Z kolei odpis - inaczej tekst odpisany - to odzwierciedlenie treści dokumentu, przepisana treść dokumentu. Istotą odpisu dokumentu jest odzwierciedlenie jego treści, a nie układu graficznego" (Wyporska-Frankiewicz J., Czym różni się kopia od odpisu dokumentu: opinia prawna z 26.06.2013 r., niepubl.).

UoSM będzie jeszcze nowelizowana. Szczegóły procesu doskonalenia tego prawa dostępne są na stronach rządowych[2]. Projekt ustawy przewiduje wprowadzenie rozwiązań wzmacniających sytuację członków SM i usprawnienie funkcjonowania SM np. poprzez możliwość głosowania na piśmie nad uchwałami Walnego Zgromadzenia, wprowadzenie kadencyjności członków zarządu, prawo do wykonywania fotokopii dokumentów.

Ustawodawca uznając potrzebę szerokiego dostępu do informacji na temat SM, zabezpieczył jej realizowanie także w formie sankcji karnych. Oprócz omówionych wcześniej sposobów realizowania przysługujących uprawnień do informacji, na drodze cywilnej, w UoSM znajduje się art. 27[3], który stanowi, że **kto, będąc członkiem zarządu SM, pełnomocnikiem, albo likwidatorem, wbrew obowiązkowi dopuszcza do tego, że SM:**

- **nie udostępnia członkowi SM odpisów oraz kopii dokumentów**, o których mowa w art. 8[1],
- **nie rozlicza kosztów budowy lokalu w terminach**, o których mowa w art. 10 ust. 3 albo art. 18 ust. 4

- podlega karze grzywny.

Sądy stwierdzają, że członek zarządu SM jest osobą upoważnioną do udostępnienia spółdzielcy odpisów oraz kopii dokumentów. Jest on także osobą wymienioną w UoSM, która ponosi odpowiedzialność za dopuszczenie do tego, że SM nie udostępniła członkowi tych dokumentów (Wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie z 20.10.2014 r., sygn. akt IX W 1214/14 opubl. w M.Spół. 2015/1/56- 58).

[2] https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy-o-spoldzielniach-mieszkaniowych-ustawy-prawo-spoldzielcze-oraz-ustawy-o-wlasnosci-lokali2.

od 20 zł do 5000 zł

Warto wiedzieć, że stosownie do treści art. 24 § 1 i 3 Kodeksu wykroczeń, grzywnę wymierza się w wysokości od 20 do 5000 zł.

Bierze się przy tym pod uwagę dochody sprawcy, jego warunki osobiste i rodzinne, możliwości zarobkowe. A zatem sankcja członka zarządu za działania sprzeczne z ustawą (albo zaniechanie tych działań) może być całkiem dotkliwa. **Gdy zatem spółdzielca uważa, że doszło do naruszenia jego praw i SM, w imieniu której działa np. jej prezes zarządu, nie udostępniła mu dokumentów, których mowa wyżej, może samodzielnie zwrócić się o wszczęcie postępowania wykroczeniowego w tej sprawie przez jednostki sprawujące wymiar sprawiedliwości, tj. policję lub prokuraturę.**

Aby dowiedzieć się więcej skorzystaj z graficznej wersji ustawy dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych na www.spoldzielniemieszkaniowe.org

4. Jak to robią inni

Przykłady sprawdzonych działań

Każda jednostka organizacyjna powinna korzystać ze sprawdzonych działań, wzorów reformatorskich innych osób czy organizacji, które mogą prowadzić do pozytywnych zmian w zarządzaniu SM. Jednym ze sprawdzonych działań aktywności w SM jest tzw. pospolite ruszenie, czyli uczestnictwo jak największej liczby mieszkańców (członków spółdzielni) w wyborach do jej organów, w celu odwołania niekompetentnych osób i powołania profesjonalistów w RN i w RPN. Poniżej kilka ważnych informacji, które pomogą Ci w konfrontacji.

Kiedy spółdzielnia mieszkaniowa może wykluczyć Cię z grona spółdzielców?

Zgodnie z UoSM członkostwo w spółdzielni ustaje z chwilą:

- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie,
- zbycia własności lub udziału w tym prawie,
- wygaśnięcia roszczenia o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- rozwiązania umowy na budowę lokalu, o której mowa w art.18,
- członkostwo w spółdzielni ustaje także w przypadkach określonych w art. 24^1 ust. 1 i art. 26. Do osób, które w następstwie tego utraciły członkostwo w spółdzielni, przepisy UPS dotyczące członków spółdzielni stosuje się odpowiednio:
    - Wykluczenie członka ze spółdzielni może nastąpić w wypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu spółdzielni lub dobrymi obyczajami. Statut określa przyczyny wykluczenia.
    - Wykluczenia albo wykreślenia może dokonać, stosownie do postanowień statutu, RN albo Walne Zgromadzenie. Organ, do którego kompetencji należy podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, ma obowiązek wysłuchać wyjaśnień zainteresowanego członka spółdzielni.
    - Organ, który podjął uchwałę w sprawie wykreślenia albo wykluczenia, ma obowiązek zawiadomić członka na piśmie wraz z uzasadnieniem o wykreśleniu albo wykluczeniu ze spółdzielni w terminie dwóch tygdni od dnia podjęcia uchwały. Uzasadnienie powinno w szczególności przedstawiać motywy, którymi kierował się organ spółdzielni uznając, że zachowanie członka wyczerpuje przesłanki wykluczenia albo wykreślenia określone w statucie. Zawiadomienie zwrócone z powodu niezgłoszenia przez członka zmiany podanego przez niego adresu ma moc prawną doręczenia.

Jak możesz odwołać się od decyzji o wykluczeniu?

Zgodnie z UPS organem właściwym w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka ze spółdzielni jest RN. Członek SM ma prawo odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia, w terminie określonym w statucie, albo zaskarżyć uchwałę RN do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia doręczenia członkowi uchwały z uzasadnieniem.

Musisz pamiętać, że ustawodawca w art. 24 §10 UPS jasno określił w czterech punktach, kiedy staje się skuteczne wykreślenie bądź wykluczenie z członka spółdzielni mieszkaniowej, a jego głównym punktem jest niedotrzymanie terminu bądź oddalenie przez sąd powództwa.

Czy możesz odwołać zarząd SM?

Niestety nie, jako spółdzielca nie możesz odwołać zarządu. Tylko RN może odwoływać i wybierać członków zarządu. Dlatego każdy członek spółdzielni niezadowolony z pracy zarządu może wnieść skargę na jego działalność do RN. Skarga powinna mieć formę pisemną i zawierać argumenty przemawiające za odwołaniem zarządu.

Jeśli RN nie weźmie pod uwagę skarg członków SM zmiany w spółdzielni trzeba będzie zacząć od odwołania RN. Zauważ jak ważną rolę pełni RN. Odnotuj, kto w niej zasiada.

Czy możesz odwołać RN?

Niestety nie uda Ci się w pojedynkę. Należy zwołać Walne Zgromadzenie. Według statutu zwykle robi to zarząd na żądanie członków spółdzielni. Takie żądanie powinno być złożone na piśmie z podaniem celu zwołania Walnego Zgromadzenia.

Pierwsza część Walnego Zgromadzenia powinna się odbyć w ciągu 4 tygodni od daty złożenia pisma. Jeśli nie zwoła go zarząd, zwołuje je RN. Jeśli nie zrobią tego organy spółdzielni, zwołuje je Związek Rewizyjny, w którym zrzeszona jest SM, albo Krajowa Rada Spółdzielcza.

Członkowie spółdzielni powinni zgłaszać projekty uchwał lub żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku Walnego Zgromadzenia z takim wyprzedzeniem, aby co najmniej na 21 dni przed rozpoczęciem pierwszej jego części wszyscy członkowie spółdzielni mogli być o nim poinformowani pisemnie.

Projekt uchwały musi być poparty przez co najmniej 10 członków, z własnoręcznym podpisem, numerem lokalu i numerem PESEL.

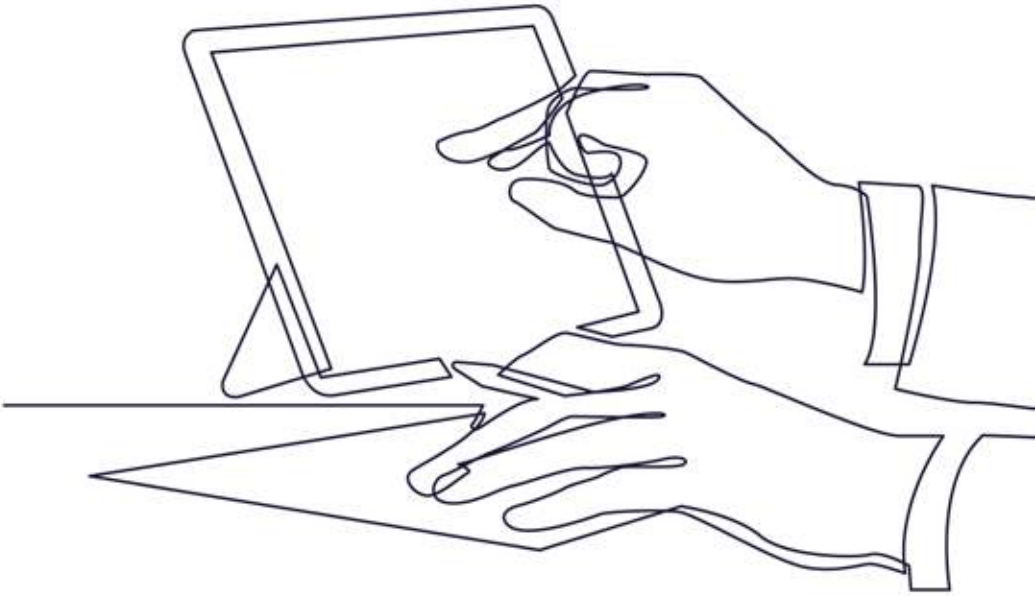
Głosowanie nad odwołaniem członka RN jest tajne. Odwołanie może nastąpić większością 2/3 członków biorących udział we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.

Pamiętaj, że każda SM posiada swój niezależny, napisany przez zarząd i zatwierdzony przez RN statut. Podane powyżej terminy oraz przebieg sprawy mogą różnić się w zależności od SM.

Kolejnym ze sprawdzonych działań jest **pisanie pism** z listą poparcia jak największej liczby mieszkańców w celu wywarcia wpływu na adresatów (zarząd SM, RN, czy kierownik administracji). Przykłady spraw, których może dotyczyć pismo:

- nowy plac zabaw,
- usunięcie porzuconych pojazdów z osiedlowych parkingów,
- przywrócenie porządku w otoczeniu nocnego sklepu alkoholowego.

Pismo jest lepszą formą zgłoszenia problemu czy zadania pytania władzom SM niż np. zadanie pytania przez telefon. Na pismo pracownik SM musi odpisać, odpowiedź w sprawie jest niepodważalna (w przeciwieństwie do rozmowy telefonicznej). Aby mieć pewność, że otrzymamy odpowiedź na złożone pismo, należy zadbać o to, żeby osoba przyjmująca potwierdziła nam jego złożenie. Dlatego najlepiej pismo przygotować w dwóch egzemplarzach. Jeden należy złożyć w biurze spółdzielni, a na drugim poprosić osobę przyjmującą nasze pismo o potwierdzenie przyjęcia. W przypadku pism wysyłanych pocztą zawsze należy je wysyłać listem poleconym. Z doświadczeń wynika, że pierwszy sposób prowadzenia korespondencji z władzami SM jest właściwy i skuteczny. Nawet gdy otrzymamy odpowiedź listownie, a chcemy kontynuować korespondencję, kolejne pismo najlepiej złożyć również osobiście. Oto dobrze zredagowane pismo, które zostało złożone w jednej z administracji SM.



Imię i nazwisko członka spółdzielni

miejscowość, data

Adres

Administracja Osiedla .....
ul. .....
Kierownik
.....

Jako członek spółdzielni SM „……", podczas Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w dniu ……..r oraz zebrania Rady Nadzorczej SM „……" w dniu …….r. zadałem pytania skierowane do Zarządu …….. dotyczące pracy Spółdzielni i Administracji związane z pracami remontowymi i bezpieczeństwem lokatorów.

W odpowiedzi członek zarządu…… wskazał że osobą kompetentną i odpowiedzialną do załatwienia takich spraw jest Kierownik Administracji Osiedla …….

W związku z tym, zwracam się do Pana i proszę o odpowiedź na zamieszczone poniżej pytania:

1. Czy i w jakim terminie Administracja zamierza naprawić skorodowane elementy świeżo wyremontowanych wiatrołapów oraz uszkodzonych płytek przy ulicy …… (czy obejmuje to gwarancja), jak i odnowieniem ławki znajdującej się naprzeciw klatki schodowej (mieszkania od ..… do …..) wraz z zabezpieczeniem odpadającej i pękającej elewacji na murkach okalających okna piwnic i pozbyciem się zielonych wykwitów na elewacji całego budynku;

2. Proszę o informację o przyczynach planowanej przebudowy instalacji gazowej na ulicy …….. oraz udostepnienia warunków technicznych koniecznych do opracowania projektu, ewentualnie jego oceny, co do dnia dzisiejszego nie zostało wyjaśnione mieszkańcom;

3. Proszę o podanie najbliższego terminu, na którym będzie poruszany temat wykonania remontu/malowania klatek schodowych w/w bloku podczas Rady Przedstawicieli Nieruchomości Osiedli, zgodnie z odpowiedzią zawartą w protokole nr …….. z posiedzenia plenarnego Rady Nadzorczej SM „……" w ……..……(miasto) odbytego w dniu ……r.;

4. Wnoszę o przeprowadzenie remontu wyposażenia placów zabaw przy ul. …… (np. drabinek, które są obdrapane jak również wyczyszczenie i odmalowanie ławek, które tam się znajdują);

5. Wnoszę o podjęcie interwencji w celu zwiększenia patroli Policji z uwagi na częste zakłócanie spokoju przez grupę osób spożywających alkohol pomiędzy ulicami ……;

6. Wnoszę o wywieszenie na tablicach informacyjnych znajdujących się w klatkach schodowych informacji na temat osób, które pełnią funkcję przedstawiciela nieruchomości jak również przedstawiciela w Radzie Nadzorczej wraz z podaniem ich danych kontaktowych, albowiem osoby pełniące w/w funkcję niestety dla większości nowych lokatorów są anonimowe, a odpowiadają za kontakt pomiędzy Państwem a lokatorami, (jako przykład może posłużyć informacja zamieszczona w blokach przy ul. ……..);

7. Wnoszę o udzielenie informacji, kiedy zostanie przedstawiony do wglądu projekt pawilonu przy ul……. oraz kosztorys inwestorski wraz z informacją, w jaki sposób zostanie przeprowadzone postepowanie przetargowe oraz czy na tym etapie jest już jakiś najemca (jaki);

8. Proszę o zamieszczenie harmonogramu sprzątania klatek schodowych na tablicach informacyjnych wraz z podaniem numeru kontaktowego do osoby odpowiedzialnej.

Imię i nazwisko

Do wiadomości:
Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej ……..
Imię i nazwisko

Ważnym narzędziem aktywności jest założenie i prowadzenie **społecznej strony internetowej**, aktywność w sieci i na portalach społecznościowych. Portale te umożliwiają szybką dystrybucję materiałów informacyjnych, umieszczanie zdjęć i filmów ilustrujących złe praktyki. Często mieszkańcy za pośrednictwem portali społecznościowych i wspólnych kont organizują się na zebrania w organach SM.

Bardzo istotne jest **zrzeszanie mieszkańców wokół oddolnych akcji** w celu przeforsowania swoich pomysłów, namawianie mieszkańców do brania czynnego udziału w wyborach do władz SM, udziału w zebraniach RN. Niemałe znaczenie ma nagłaśnianie problemów w radio, telewizji, prasie, zainteresowanie akcjami innych instytucji. Szeroka komunikacja i namawianie mieszkańców do przekazywania, udostępniania informacji na temat dobrych i złych działań władz SM zwiększa społeczną kontrolę.

Poniżej przykłady niezależnych grup mieszkańców różnych SM w Polsce, którzy osiągnęli i osiągają mniejsze lub większe sukcesy:

GORZÓW WIELKOPOLSKI

„Mieszkańcy gorzowskiego osiedla wygrali w sądzie sprawę ze swoją SM. Jej prezes zapowiada złożenie skargi kasacyjnej, a rzecznik sądu odpowiada, że od tego orzeczenia kasacja nie przysługuje. Problem jest poważny, bo sąd unieważnił osiem uchwał podjętych przez zarząd SM dwa lata temu. Jedna z nich to udzielenie absolutorium obecnemu prezesowi".

Zarzuty mieszkańców pod adresem spółdzielni:

- zaniedbany plac zabaw,
- brak docieplenia bloku,
- zniszczone windy,
- brak reakcji zarządu spółdzielni na prośby i wnioski mieszkańców.

To tylko niektóre zarzuty Państwa Ż. pod adresem zarządu SM w Gorzowie Wielkopolskim.

„Małżeństwo zarzuciło też zarządowi spółdzielni nieprawidłowości w przygotowaniu Walnego Zgromadzenia w 2017 r. Chodzi o to, że członkowie spółdzielni powinni mieć możliwość wglądu w projekty uchwał 21 dni przed zebraniem, a zarząd wyznaczył termin 14-dniowy. Sąd Okręgowy w Gorzowie, mimo że częściowo przyznał rację małżeństwu, to oddalił powództwo. Państwo Ż. nie dali za wygraną i zaskarżyli wyrok w sądzie Apelacyjnym w Szczecinie. Ten przyznał im rację. Sąd Apelacyjny w Szczecinie unieważnił 8 uchwał podjętych w 2017 r. Prezes spółdzielni na orzeczenie sądu apelacyjnego zamierza złożyć skargę kasacyjną. Jednak rzecznik sądu powiedział nam, że od tego orzeczenia kasacja nie przysługuje[3]

OLSZTYN

„Mieszkaniec SM w Olsztynie złożył wniosek do sądu o zobowiązanie spółdzielni do ujawnienia określonych dokumentów. Prezes nie chciał ujawnić, za ile, z pieniędzy lokatorów, kupił służbowy samochód dla przewodniczącej RN. Niedawno zapadł wyrok. Sąd nakazał spółdzielni ujawnienie tej faktury. To dowód na to, że można kontrolować spółdzielnię. Prezesi nie mogą wydawać naszych pieniędzy, na dowolne cele narażając tym samym mieszkańców na koszty"[4].

[3] https://gorzow.tvp.pl/41382156/mieszkancy-wygrali-w-sadzie-sprawe-ze-swoja-spoldzielnia-mieszkaniowa, dostęp: wrzesień 2019 r.
[4] https://www.se.pl/wiadomosci/polska/tak-wygrasz-ze-spodzielnia-aa-JY5P-fNaF-bcQn.html, dostęp: wrzesień 2019

ŁÓDŹ

„SM z Łodzi zażądała od właścicieli mieszkania 3,8 tys. złotych tytułem zaległych opłat za centralne ogrzewanie. Ponieważ lokatorzy odmówili, pozwała ich do sądu. Wyliczone długi miały dotyczyć półtorarocznego okresu. Lokatorzy odmówili zapłaty. Za ogrzewanie cały czas płacili. Mniej niż żądała spółdzielnia, ale więcej niż wynoszą średnie rachunki za podobne lokale znajdujące się w zasobach spółdzielni. Kwestionowali bowiem wskazania podzielników. Spółdzielnia nie udowodniła nawet, że podzielniki są legalne.

Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia, który rozpatrywał pozew, przypomniał, że to wierzyciel musi udowodnić zasadność swojego roszczenia. Tymczasem spółdzielnia żądając ogromnej kwoty przedstawiła wyłącznie wydruki z własnego systemu informatycznego z wyliczeniami długu twierdząc, że taki jest faktycznie dług lokatorów. Oprócz wydruków dostarczyła jedynie statut. Nie dostarczono regulaminu opłat ani zasad i uchwał według których są one ustalane. W tej sytuacji nie dano sądowi możliwości ustalenia czy opłaty zostały ustalone prawidłowo, co właściciele mieszkania kwestionowali.

Sąd przypomniał, że w przypadku, gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów. Można w tym celu użyć tak zwanych podzielników ciepła, które nie są w sensie technicznym i prawnym urządzeniami pomiarowymi. Jednak, by powoływać się na ich odczyty, konieczna jest opinia techniczna o prawidłowości ich działania".

Takiego charakteru nie mają jednak opinie firmy zewnętrznej zajmującej się odczytem wskazań podzielników i rozliczeniem ciepła. „Sąd zakwestionował nawet legalność rozliczenia w spółdzielni na podstawie podzielników, skoro dostarczony statut mówił jedynie o możliwości zastosowania do rozliczeń ciepła urządzeń pomiarowych... a takimi podzielniki nie są"[5]

PIOTRKÓW TRYBUNALSKI

„Sąd nie pozwolił skreślić lokatora z listy członków spółdzielni. Piotrkowianin miał wątpliwości do naliczanych przez SM opłat na fundusz remontowy. Ponieważ nie doczekał się satysfakcjonujących wyjaśnień od władz, przestał płacić na ten fundusz. RN spółdzielni postanowiła go za to ukarać i podjęła uchwałę o wykreśleniu lokatora z grona członków spółdzielni.

Piotrkowianin sprawę skierował do sądu, a on uznał, że wykluczenie było niedopuszczalne. Powodem podjęcia uchwały było „niewywiązywanie się przez lokatora z obowiązków statutowych" - mężczyzna nie płacił na fundusz remontowy od 15 miesięcy. Gdy rada podejmowała uchwałę, zaległości sięgały 1,3 tys. zł, w dniu zamknięcia rozprawy przed Sądem Okręgowym w Piotrkowie - ponad 2 tys. zł. Lokator zaskarżył decyzję RN, bo - jego zdaniem - skreślono go z listy członków z powodu sporu z władzami spółdzielni. Piotrkowianin argumentował, że spółdzielnia nie pozbawiała członkostwa innych dłużników. Jednocześnie lokator nie kwestionował wysokości pozostałych opłat czynszowych i regulował je terminowo.

Co ciekawe, SM, choć zarzuciła lokatorowi łamanie statutu, nie egzekwowała od niego zaległości w opłatach na fundusz remontowy na drodze sądowej. Sąd Okręgowy w Piotrkowie uchylił uchwałę SM, bo powołana w niej przyczyna wykreślenia z rejestru członków nie została przewidziana w statucie spółdzielni. SM zaskarżyła orzeczenie sądu, ale apelacja została odrzucona. Wyrok jest prawomocny"[6]

[5] https://expressilustrowany.pl/spoldzielnia-zazadala-od-lokatorow-doplat-za-cieplo-mieszkancy-zakwestionowali-podzielniki-ciepla-i-wygrali-w-sadzie/ar/c1-14116563, dostęp: wrzesień 2019 r.
[6] https://dzienniklodzki.pl/mieszkaniec-piotrkowa-trybunalskiego-wygral-w-sadzie-ze-spoldzielnia-mieszkaniowa-barborka/ar/11417203, dostęp: wrzesień 2019 r.

LUBIN

„Lokatorka mieszkająca w jednym z bloków wygrała proces z SM o koszty ogrzewania. Dopłatę do ogrzewania w tak dużej kwocie lokatorka spółdzielni otrzymała pierwszy raz. Z nakazem płatności lubinianka nie zgodziła się. Sąd w Legnicy uznał, że spółdzielnia nie miała wystarczających dowodów na to, by żądać od lubinianki zapłaty ponad 3 tys. zł"[7].

KOSZALIN

„Przed Sądem Rejonowym w Koszalinie zakończyła się sprawa z powództwa prywatnego przeciwko SM. Dotyczyła niezasadnego naliczenia podwyżek czynszów za 2008 r. Mieszkanka walczyła co prawda o groszowe sprawy, ale w skali całej spółdzielni to są setki tysięcy złotych, które spółdzielnia sobie przywłaszczyła. Jest to jedna z pierwszych spraw wygranych przed sądem.

W sumie wartość przedmiotu sporu wynosiła 24,22 zł. Dotyczyła wprowadzonych podwyżek czynszu w 2008 r. W piśmie jakie otrzymała mieszkanka niedostatecznie uzasadniono konieczność wprowadzenia podwyżek. Według mieszkanki miały one charakter bardzo ogólnikowy. Ponadto znajdowały się w nim, według kobiety, stwierdzenia niezgodne z prawdą i niemające umocowania prawnego, np. utrata ok. 3 mln zł rocznie z powodu przekształceń lokali w odrębną własność na mocy znowelizowanej ustawy o SM, czy wymiana skrzynek pocztowych i wynikająca z tego podwyżka w wysokości 12 zł /m2. Tymczasem z Biuletynu Informacyjnego SM z marca 2008 r. wynika, że pozwana spółdzielnia zamknęła 2007 r. nadwyżką bilansową w wysokości brutto 3,8 mln zł, która została przeznaczona na fundusz spółdzielni. Zgodnie z prawem spółdzielczym majątek SM jest prywatną własnością jej członków, stąd wszystkie osiągnięte zyski powinny przełożyć się na obniżenie, a nie na podwyżkę opłat czynszowych oraz eksploatacyjnych. Mieszkanka zwróciła się pisemnie do zarządu o wyjaśnienie. Nie otrzymała odpowiedzi. Dlatego poszła do sądu.

Sąd stwierdził, że podwyżka była nieuzasadniona. Zobowiązał SM w terminie 14 dni do pisemnego oraz szczegółowego rozliczenia przychodów i kosztów z tytułu funduszu remontowego oraz wpływów i wydatków eksploatacji dla kilku nieruchomości. Pozwany musi także opłacić biegłego powołanego do sprawy przez sąd"[8].

WARSZAWA

„Nie wolno wydłużać kadencji organu SM w czasie jej trwania. To niemoralne" – uznał Sąd Okręgowy Warszawa-Praga. Na sądowe rozstrzygnięcie tej sprawy czekało wielu spółdzielców w całej Polsce. Na wokandę trafił najgłośniejszy w ostatnich latach przypadek spółdzielczych sporów między zwykłymi obywatelami a kierownictwem.

Niezadowoleni mieszkańcy postanowili przejąć kontrolę nad radami osiedla, czyli formalnie najmniej istotnymi organami spółdzielni. W praktyce jednak najważniejszymi. To rady osiedla w 2019 r. zatwierdzały kandydatów do RN. A to ona decyduje o tym, kto będzie w zarządzie. Mówiąc najprościej: aby przejąć władzę w spółdzielni, trzeba najpierw mieć większość w osiedlach.

Wyborów do rad osiedli dokonują zebrania kolonii. Te zwoływał zarząd – wyznaczył je na przełom listopada i grudnia 2018 r. Zaplanowano kilkanaście spotkań, a dwa ostatnie powinny odbyć się 6 grudnia. Spotkanie po spotkaniu okazywało się, że sprzyjający prezesowi kandydaci przegrywają z kretesem. W przeddzień ostatnich dwóch głosowań było już jasne, że większość w radach osiedli będą mieli ludzie nieprzychylni władzom spółdzielni, co w praktyce oznaczało, że kierownictwo zostanie przy okazji najbliższego Walnego Zgromadzenia wymienione.

[7] http://www.lubin.pl/lubinianka-wygrala-w-sadzie-z-spoldzielnia, dostęp: wrzesień 2019 r.

[6] http://regiodom.pl/portal/wiadomosci/zmiany-w-prawie/lokatorka-z-koszalina-wygrala-w-sadzie-z-ksm-przylesie, dostęp: sierpień 2019 r.

Kilka godzin przed ostatnimi zebraniami wyborczymi pracownicy administracyjni spółdzielni zaczęli dzwonić do ludzi, a gospodarze domów wywieszać na klatkach ogłoszenia. Wskazywano, że procedura wyborcza zostaje przerwana, a wyniki tych wyborów, które już zostały przeprowadzone, anulowane. Decyzję podjęli prezes zarządu i dwoje zastępców. Powód? Udało im się skutecznie zarejestrować nowy statut spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym. A o rejestracji – jak przekonują – dowiedzieli się dopiero ostatniego dnia wyborów. W statucie (przegłosowanym przez Walne Zgromadzenie, na którym większość mieli stronnicy prezesa) znalazł się paragraf sprowadzający się do tego, że kadencja rad osiedli zostaje o rok wydłużona. Zdaniem zarządu nie było zatem sensu przeprowadzać wyborów na obsadzone już miejsca. Gdy prezes zorientował się, że wybory poszły nie po jego myśli, anulował wyniki. To bezprawie, ale prezes z uśmiechem na ustach mówi, że jak się komuś nie podoba, to może iść do sądu.

Jeden z mieszkańców rzeczywiście skierował powództwo do sądu. Domagał się unieważnienia lub uchylenia uchwały zmieniającej statut. Kwestionował i wydłużenie kadencji rad osiedli, i to, że członek SM nie może skutecznie zgłosić kandydatury do RN bez akceptacji rady osiedla. Sąd w wyroku stwierdził, że wydłużenie kadencji rad osiedli w trakcie ich trwania było bezprawne. Mieszkańcy przeciwni władzom uważają wydany wyrok za sukces, ale zarazem zdają sobie sprawę, że to nie koniec walki"[5].

Organizowanie oddolnych inicjatyw

Kiedy dojdziesz do wniosku, że chciałbyś coś zrobić dla SM czy dla mieszkańców możesz spróbować zorganizować jakąś inicjatywę. Niezależnie od jej charakteru (konkurs, festyn osiedlowy, pozyskanie funduszy na plac zabaw itp.) musisz zawsze postępować wg określonego schematu:

1. Jasno określ charakter i cel planowanej inicjatywy, a następnie przedstaw to grupie mieszkańców.

2. Sporządź pismo przewodnie wraz z dołączoną listą poparcia innych mieszkańców – członków SM.

3. Jeżeli inicjatywa będzie miała zasięg osiedlowy wtedy pismo powinieneś złożyć we właściwej, dla miejsca organizacji, administracji osiedla.

4. Jeśli inicjatywa obejmuje zasięgiem całą SM wtedy musisz pominąć krok 3. i złożyć pismo do SM. Tam zostanie ono przekazane na posiedzenie najbliższej RN.

5. W przypadku pozytywnego ustosunkowania się do pisma, będziesz musiał umówić się ze wskazanym przez RN organem SM w celu dalszych szczegółowych ustaleń.

Warto zapoznać się z kilkoma możliwymi działaniami władz SM we współpracy z mieszkańcami lub dla mieszkańców zakończyły się pozytywnymi efektami i przyniosły wymierne korzyści mieszkańcom:

[5] https://nieruchomosci.dziennik.pl/news/artykuly/603851,spoldzielnia-mieszkaniowa-sm-brodno-wyrok-sad-mieszkanie.html, dostęp: wrzesień 2019 r.

1. Spółdzielnie mieszkaniowe w budżetach obywatelskich.

Budżet obywatelski to jedno z narzędzi pozwalających władzom samorządowym i mieszkańcom SM wspólnie decydować o tym, jak zostaną spożytkowane publiczne pieniądze przeznaczone na rozwój społeczności lokalnej. Dzięki zaangażowaniu mieszkańców poprawia się infrastruktura terenów należących do SM lub blisko z nią sąsiadujących. Powstają:

- nowe miejsca parkingowe,
- remontowane są drogi,
- tereny rekreacyjne, na terenach których mieszkańcy mogą spędzać czas wolny,
- budowane są place zabaw,
- ścieżki rowerowe i ciągi piesze.

Wskazówka – inspiracja:

Zobacz listę projektów zgłoszonych do budżetu obywatelskiego w twojej gminie. Czy jest tam Twoja spółdzielnia? Jeśli nie, przejrzyj regulamin budżetu obywatelskiego i wzór wniosku. Umów się na rozmowę z osobą decyzyjną w spółdzielni. Być może potrzebuje on nacisku z zewnątrz (listy poparcia, maile), aby przygotować projekt. To przygotowanie niewiele kosztuje.

2. Wykorzystanie oferty programu Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Dzięki temu programowi powstała elektrownia słoneczna na wrocławskim blokowisku. SM we Wrocławiu pochwaliła się efektami swojej nowatorskiej inicjatywy, w ramach której na dachach 35 wrocławskich wieżowców powstała elektrownia fotowoltaiczna. Mimo wysokich kosztów instalacji SM jest zadowolona z pierwszego roku jej pełnego działania. Kluczowe były m.in. konsultacje z samymi mieszkańcami, którzy dziś, jak twierdzi SM, są usatysfakcjonowani z budowy elektrowni. Sukces wrocławskiej elektrowni sprawia, że inne spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe nie mają wymówki, że nie można pozyskiwać dużych środków zewnętrznych na inwestycje.

Wskazówka – inspiracja:

Zainteresuj się czy władze spółdzielni próbowały pozyskać zewnętrzne fundusze na rozwój czy np. termomodernizację budynków. Pokaż przykłady. Zwróć uwagę, ze przy realizacji projektów UE premiowane jest partnerstwo różnych podmiotów. Znajdź w internecie przykłady zrzeszania się przedstawicieli spółdzielni w stowarzyszenia. A może jesteście z Sąsiadami w stanie założyć własne stowarzyszenia i w partnerstwie ze spółdzielnią poszukać środków na realizację projektów? Spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o dofinansowanie remontów, renowacji w ramach tzw. regionalnych programów operacyjnych.

3. Konkursy SM ogłaszane dla mieszkańców.

Tytuł: Konkurs na najlepsze przeznaczenie 1 miliona zysku z roku poprzedniego do wykorzystania w roku kolejnym w jednej ze spółdzielni na Pomorzu.

W konkursie mogli uczestniczyć wyłącznie członkowie SM. Zgodnie z regulaminem wniosek powinien dotyczyć prac remontowych albo innych związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Tytuł: Najładniejszy kwiecisty balkon w zasobach SM w województwie lubelskim.

Organizowanie takiego rodzaju konkursów ma na celu poprawę estetyki osiedli poprzez tworzenie przez mieszkańców aranżacji kwiatowych na balkonach. Jest to promocja wśród mieszkańców miasta dbałości o estetykę najbliższego otoczenia.

Tytuł: Konkurs literacki dla mieszkańców.

Zorganizowany przez jedną z warszawskich SM. Konkurs organizowany był przy udziale SM, Domu Kultury i Stowarzyszenia Mieszkańców. Jest to kolejny dowód aktywizacji i jednoczenia mieszkańców SM.

Wskazówka – inspiracja:

Łączy Cię ze znajomymi z osiedla wspólna pasja? Zainteresowania? Wrażliwość ekologiczna? Wybierzcie się do biura spółdzielni z propozycją przygotowania pomysłu na konkurs dla wszystkich mieszkańców. Przygotujcie kilka obszarów konkursowych. Niech władze spółdzielni mają swoje poczucie sprawczości i wybiorą ten, który oceniają najlepiej. Jeśli konkurs wzbudzi zainteresowanie naciskajcie na ich systematyczną organizację. Dlaczego nie zainteresować sprawą mediów?

4. Konkursy ogólnopolskie dla spółdzielni mieszkaniowych.

Tytuł: Konkurs Lidera Spółdzielczości Mieszkaniowej.

Laureatami konkursu zostały SM, które wyróżniają się spośród innych nie tylko wynikami ekonomicznymi, ale także ciekawymi inicjatywami na rzecz swoich członków, przedsiębiorczością i umiejętnością sprawnego poruszania się w gąszczu coraz bardziej zawiłych przepisów prawa.

Tytuł: Ogólnopolski konkurs Spółdzielni Mieszkaniowych.

Konkurs odbywa się corocznie. Przedmiotem Konkursu są osiągnięcia SM, ich działalność na rzecz spółdzielców i ich rodzin oraz społeczności lokalnych, w których funkcjonują. Konkurs ma na celu pokazanie i zaprezentowanie tych SM, które w sposób istotny i pozytywny wyróżniają się w swojej działalności. Zadaniem konkursu jest wyłonienie i wskazanie obszarów działania SM godnych naśladowania i propagowania, popularyzację ich osiągnięć jako liczących się uczestników życia społeczno-gospodarczego oraz istotnych podmiotów prowadzących różnorodną działalność na rzecz środowiska lokalnego, w którym funkcjonują. Konkurs odbywa się corocznie. Przedmiotem Konkursu są osiągnięcia SM, ich działalność na rzecz spółdzielców i ich rodzin oraz społeczności lokalnych, w których funkcjonują. Konkurs ma na celu pokazanie i zaprezentowanie tych SM, które w sposób istotny i pozytywny wyróżniają się w swojej działalności. Zadaniem konkursu jest wyłonienie i wskazanie obszarów działania SM godnych naśladowania i propagowania, popularyzację ich osiągnięć jako liczących się uczestników życia społeczno-gospodarczego oraz istotnych podmiotów prowadzących różnorodną działalność na rzecz środowiska lokalnego, w którym funkcjonują.

Wskazówka – inspiracja:

Skieruj do RN lub zarządu Twojej SM pytanie czy rozważany był udział SM w ogólnopolskich konkursach. Zwróć uwagę na niskie koszty, a duże korzyści z udziału w danym konkursie. Pokaż relacje mediów. Zaproponuj własną pomoc: w wyszukaniu konkursu, w przygotowaniu wniosku lub w koordynacji całości przedsięwzięcia. Zapowiedz, że w przypadku braku reakcji przygotujesz wniosek w tej sprawie na Walne Zgromadzenie.

5. Organizacja imprez aktywizujących mieszkańców SM.

Wiele SM w całej Polsce organizuje rodzinne festyny, pikniki i różne spotkania dla mieszkańców, które mają na celu prezentację działalności kulturalnej SM oraz pobudzenie aktywności mieszkańców. Takie spotkania są dodatkową okazją do integracji członków SM. Wspólne spotkania, zabawa, sprzyjają kontaktom pomiędzy mieszkańcami i mogą inspirować do podjęcia własnych działań.

Wskazówka – inspiracja:

Dzieci nie bawią się dziś na podwórkach spółdzielni jak kilkadziesiąt lat temu. Czy spółdzielnia udostępnia im przestrzeń do takiej zabawy? Może mogłaby to zrobić w określonym czasie na wiekszym obszarze niż dotychczas? Spisz pomysły... razem z dziećmi. Tymczasowa megapiaskownica? Labirynt? Przeciąganie liny? Zawody, pokazy sprawnościowe/ratownicze/edukacyjne? Umów się na spotkanie z przedstawicielem zarządu, przakaż prośby w imieniu wszystkich rodziców – spółdzielców. A dziecko/dzieci weź ze sobą.

6. Budowanie relacji między mieszkańcami w oparciu o wspieranie przez organy statutowe SM tzw. inicjatyw lokalnych.

Inicjatywa lokalna to formuła mająca na celu aktywizację społeczności lokalnych i budowanie relacji pomiędzy mieszkańcami. Wiele SM w ramach takich działań organizuje akcje np. zazielenianie podwórek, organizacja występów artystów, zajęć sportowych, spotkań z ciekawymi ludźmi itp.

Wskazówka – inspiracja:

Porozmawiaj ze znajomymi jakie inicjatywy są do zorganizowania na powietrzu albo w lokalu, gdzie odbywają się Walne Zgromadzenia spółdzielni. Może będzie to potańcówka, koncert, wyprzedaż garażowa czy wspólne oglądanie filmu. Wreszcie może być okazja poznania bliżej mieszkańców sąsiedniej klatki, którym od wielu lat mówisz jedynie „Dzień dobry". Ciekawe co na to prezes spółdzielni? Gdyby co tydzień ktoś „niepokoił" go tym tematem musiałby coś zorganizować.

7. Organizowanie wspólnie z władzami samorządowymi tzw. miejsc aktywności lokalnej, gdzie mieszkańcy mogą przyjść w wolnym czasie.

8. Wprowadzanie nowych technologii w komunikacji ze spółdzielcami.

usługa eVoting

Polega na umożliwieniu obsługi głosowania podczas Walnego Zgromadzenia z użyciem środków komunikacji elektronicznej. Wśród alternatywnych procedur głosowania ustawodawstwa wyborcze wskazują zazwyczaj cztery procedury: głosowanie przez pełnomocnika, głosowanie korespondencyjne, głosowanie elektroniczne oraz głosowanie przy wykorzystaniu mobilnej urny wyborczej.

Wprowadzenie usługi e-Voting ma na celu zapewnienie wyborcom możliwości oddania głosu bez konieczności udania się osobiście do lokalu wyborczego, co w efekcie prowadzi do ułatwienia w oddawaniu głosu. Ma to istotne znaczenie zwłaszcza dla tych grup wyborców, które z różnych powodów napotykają szczególne trudności w osobistym oddaniu głosu w dniu wyborów, na przykład dla chorych, niepełnosprawnych czy też przebywających poza miejscem zamieszkania.

Nowoczesne programy dla wspólnot mieszkaniowych:
program eMieszkaniec.pl, program WirtualneOsiedle.pl

Służą elektronicznej komunikacji władz SM z mieszkańcami, zarządzaniem księgowością wspólnoty oraz administracją. Programy poprawiają jakość obsługi. Każdy mieszkaniec ma dostęp do swojego indywidualnego konta i na bieżąco może kontrolować swoje saldo. W dobrze zarządzanej SM programy takie powinny być podstawowym sposobem kontaktu z mieszkańcami. Niektóre programy działają już w gminach Jasień, Sulechów, Żary.

Wskazówka – inspiracja:

Zaprezentuj władzom SM korzyści wynikające z wprowadzenie nowych technologii w komunikacji z mieszkańcami. Wskaż na fakt, że wiadomości tekstowe SMS były znane już 20 lat temu – czy dzisiaj spółdzielnia korzysta z tych narzędzi? Zorganizuj prezentację eksperta, który przedstawi mozliwości bardziej zaawansowanych usług. Zadzwoń do innych spółdzielni, gdzie nowoczesne rozwiązania już funkcjonują. Zapytaj o ich wykonawców. Może będą gotowi współpracować z Tobą w promowaniu ułatwień dla spółdzielców w Twojej spółdzielni?

Przykłady organizacji założonych przez mieszkańców SM:

1. **Stowarzyszenie Legionowskich Lokatorów**
https://www.facebook.com/StowarzyszenieSLL/ [dostęp: wrzesień 2023 r.]

2. **Stowarzyszenie Obrony Spółdzielców w Czeladzi**
https://pl-pl.facebook.com/PoprawmyCSM/ [dostęp: wrzesień 2023 r.]

3. **Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców Konin**

4. **Osiedle Słoneczny Stok Rzeszów**
https://pl-pl.facebook.com/slonecznystokrzeszow/ [dostęp: wrzesień 2023 r.]

5. **Przeciwnicy Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w Łodzi**
https://www.facebook.com/pg/antysms/posts/ [dostęp: wrzesień 2023 r.]

6. **Stowarzyszenie Mieszkańców Bełchatowskich Spółdzielni Mieszkaniowych**
https://pl-pl.facebook.com/stombsm/ [dostęp: wrzesień 2023 r.]

7. **Stowarzyszenie Kontra Spółdzielni Mieszkaniowej Sielec**

8. **Stowarzyszenie Niezależni na Skarpie**
https://pl-pl.facebook.com/niezalezniNaSkarpie [dostęp: wrzesień 2023 r.]

9. **Stowarzyszenie Mieszkańców Grunt To Warszawa**

10. **Stowarzyszenie Nasza Spółdzielnia**
http://naszaspoldzielnia.waw.pl/o-nas-stons/ [dostęp: wrzesień 2023 r.]

11. **Stowarzyszenie Mieszkańców Oburzeni**

12. **Krajowy Związek Lokatorów i Spółdzielców w Koszalinie**

5. Twórzmy dobrą historię

Rys historyczny

Wielu termin spółdzielnia kojarzy jednoznacznie z okresem PRL i serialem Alternatywy 4, jednak historia spółdzielczości w Polsce sięga 1816 r. Wtedy, uznawany za ojca polskiej spółdzielczości ksiądz Stanisław Staszic, założył Towarzystwo Rolnicze Hrubieszowskie. Staszic swoim Towarzystwem wyprzedził o niemal 30 lat powołanie w 1844 r. pierwszej na świecie spółdzielni – Roczdelskiego Stowarzyszenia Sprawiedliwych Pionierów oraz o 45 lat powstanie pierwszej spółdzielni na ziemiach polskich - Towarzystwa Pożyczkowego dla Przemysłowców miasta Poznania. Pierwsze SM powstały w Bydgoszczy i w Poznaniu w 1890 r. Jeszcze przed I wojną światową powstały spółdzielnie lokatorskie, których oferta skierowana była do uboższej ludności.

W II Rzeczpospolitej odnotowano dalszy rozwój polskiej spółdzielczości mieszkaniowej oraz ważne regulacje prawne. Najważniejsza z nich to ustawa o spółdzielniach z 1920 r. Mały Rocznik Statystyczny GUS podaje, że pod koniec 1936 r. w Polsce działało 235 SM zrzeszających około 22 tysiące osób. Wynik ten, patrząc na skalę potrzeb, wydaje się być bardzo skromny. Niestety II wojna światowa skutkowała zniszczeniem około 70-80% zasobów mieszkaniowych polskich spółdzielni (szacowanego na 15-20 tysięcy mieszkań).

Pierwsza dekada powojenna nie stworzyła dobrych warunków rozwoju dla spółdzielczości mieszkaniowej. Kolejne dziesięciolecia PRL, poza powstawaniem mieszkań, nie wniosły nic innowacyjnego dla spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. To w tym okresie, w związku z faktem, iż popyt na mieszkania bardzo przewyższał podaż, spółdzielczość mieszkaniową toczyły przeróżne patologie niemające nic wspólnego z założeniami spółdzielczości. Wtedy mieszkańcy przestali wierzyć w ideę sprawiedliwej spółdzielczości mieszkaniowej, stracili wiarę w możliwości sprawcze. Korupcja, nepotyzm, samowolka, monowładza – to tylko niektóre cechy spółdzielczości mieszkaniowej, które przetrwały w świadomości mieszkańców do dziś. Stereotypy zostały utrwalone przez twórczość artystyczną, czego przykładem jest wspomniany serial z lat osiemdziesiątych tamtego stulecia - Alternatywy 4. Co ciekawe, obecne władze większości SM zarządzały ich majątkiem jeszcze w PRL. Niestety wszyscy jesteśmy dotknięci patologiami tamtego okresu.

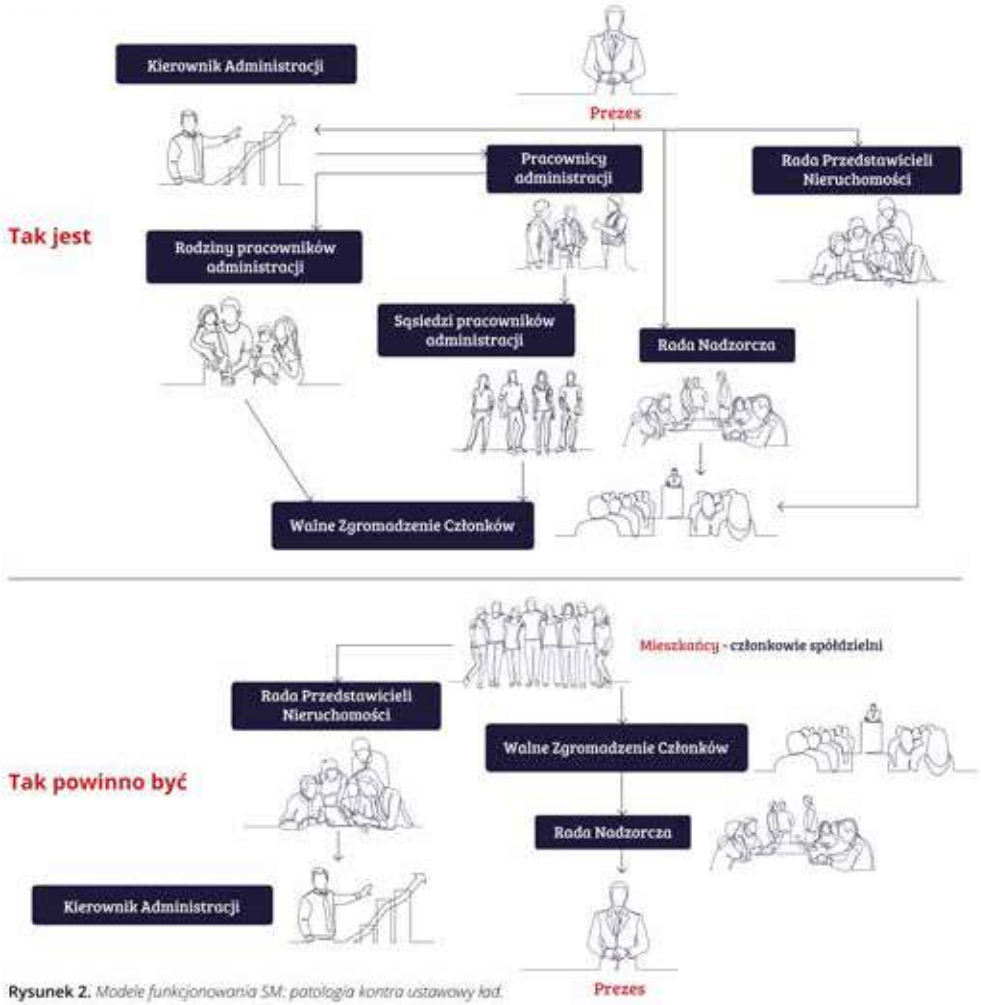
Diagnoza – jak jest

Diagnoza została opracowana na podstawie rozmów autorów z mieszkańcami, doświadczeń z zebrań RN oraz Walnych Zgromadzeń kilkunastu SM w województwach lubelskim, podlaskim, podkarpackim, w okresie od września 2017 do czerwca 2019 r. Dotyczy sytuacji oraz zaangażowania członków-mieszkańców w sprawy swoich SM.

We wszystkich obserwowanych SM model funkcjonowania władz był bardzo podobny i opierał się na zasadzie opisanej w artykule Drużyny prezesa" mają w nosie prawo. Cała prawda o spółdzielniach mieszkaniowych w Polsce2. Na rysunku 2 w lewej części przedstawiono przykład patologicznej struktury organizacyjnej SM, która stała się taka ze względu na brak kontroli ze strony Rady Nadzorczej.

Przez lata marginalizacji roli mieszkańców i jej przedstawicieli przez zarządy SM nastąpiło odwrócenie ról. Mieszkańcy z funkcji nadrzędnej w strukturze organizacyjnej SM zostali z niej zupełnie wyeliminowani. Natomiast pełnię władzy przejął zarząd z prezesem na czele, który wykorzystując swoją władzę podejmuje decyzje we wszystkich sprawach – od mało ważnych ażv po kluczowe – dotyczące np. podwyżek pensji, realizowania wielomilionowych inwestycji czy wreszcie przyznawania sobie kwartalnych premii. To wszystko dzieje się za przyzwoleniem Rady Nadzorczej i pod kontrolą pracowników niższych i wyższych szczebli administracji osiedli. Prawidłowa struktura organizacyjna SM, zgodna z ustawą o spółdzielczości oraz statutami poszczególnych SM, przedstawiona została na dole rysunku 2. Pokazuje prawidłowy przepływ uprawnień oraz nadrzędność poszczególnych organów. Na rysunku charakterystyczna jest pozycja prezesa.

W prawidłowo funkcjonującej SM jest on pracownikiem, którego ustawowym zadaniem jest zarządzanie SM w celu zaspokajania potrzeb jej członków. Jednak nierzadko prezesi doprowadzają do chaosu organizacyjnego i informacyjnego oraz wykluczają formalnie i nieformalnie mieszkańców z procesów decyzyjnych.



Rysunek 2. *Modele funkcjonowania SM: patologia kontra ustawowy ład.*

Prezesi w większości przypadków zaczynali swoje kariery w PRL i doskonale zorganizowali sobie miejsce pracy. Do stworzenia swoich „drużyn" wykorzystali strukturę każdej SM, a w szczególności jej podział na osiedla. W każdym osiedlu jest administracja, w której zatrudniani są pracownicy. Największą część zasobów kadrowych administracji stanowią mieszkańcy danego osiedla. Dzięki temu oprócz samego pracownika prezesi mają w swoich „drużynach" jego rodzinę i sąsiadów. To na tym etapie zaczyna się proces dezinformacji. Przez taką siatkę prezesi mogą szybko i skutecznie dystrybuować propagandowe informacje. Z drugiej strony mogą otrzymywać komunikaty o ruchach i działaniach mieszkańców przeciwko władzom. Pracownicy zaś za swoje poddaństwo mogą liczyć na gratyfikacje w postaci premii, podwyżek płac czy wypłat z funduszy socjalnych. W większości obserwowanych SM, zwykle po ważnych akcjach, w które zaangażowani byli pracownicy, RN głosowała za przyznaniem obiektywnie nieuzasadnionej premii lub podwyżki.

Najważniejszym elementem modelu funkcjonowania SM jest RN – zatwierdza wszelkie uchwały zarządu. Bez RN prezes nie może podjąć wielu decyzji, dlatego mocno angażuje całą swoją drużynę w wybory członków RN. Wybory odbywają się podczas Walnego Zgromadzenia. Zainteresowanie nimi wśród mieszkańców jest znikome (rysunek 3), **frekwencja sięga kilku procent ogółu uprawnionych do głosowania.** Ale prezesom nie zależy na dużej frekwencji – im mniejsza, tym mniejsze prawdopodobieństwo, że wybrani zostaną niewłaściwi.

Poziom zainteresowania mieszkańców sprawami Spółdzielni

procentowy udział mieszkańców w zebraniach organów spółdzielni
(dane zebrano w latach 2017-2019)

W trakcie rozmów z mieszkańcami na temat tych wyborów opowiadano o bardzo dziwnych przypadkach zdobywania głosów, m.in. o dowożeniu głosujących autokarami, kupowaniu głosów, podstawianiu głosujących, wybieraniu miejsca Walnego Zgromadzenia poza osiedlem, aby trudniej było dojechać na głosowanie itp.

Pomysłowość jest imponująca, a pomysły bardzo kreatywne, co świadczy o tym jak ważną rolę pełni RN w trwaniu władzy prezesów. Wybrani, trudno mówić, że przez dużą część mieszkańców, członkowie RN, nie mają wystarczającej wiedzy do podejmowania często kluczowych decyzji w kwestiach organizacyjnych, inwestycyjnych, kadrowych, finansowych. Na podstawie rozmów z członkami RN, a także analizując ich postawę i zachowanie na zebraniach RN, można było dojść do wniosku, że wielu z nich nie rozumie omawianych w trakcie zebrania zagadnień, co sprawia, że stają się oni bezwolnymi maszynkami do głosowania. Wielu nie znało statutu, nie mówiąc już o UoSM. Jednak za udział w zebraniach członkowie badanych RN otrzymywali w zależności od SM od kilkuset do nawet dwóch tysięcy złotych.

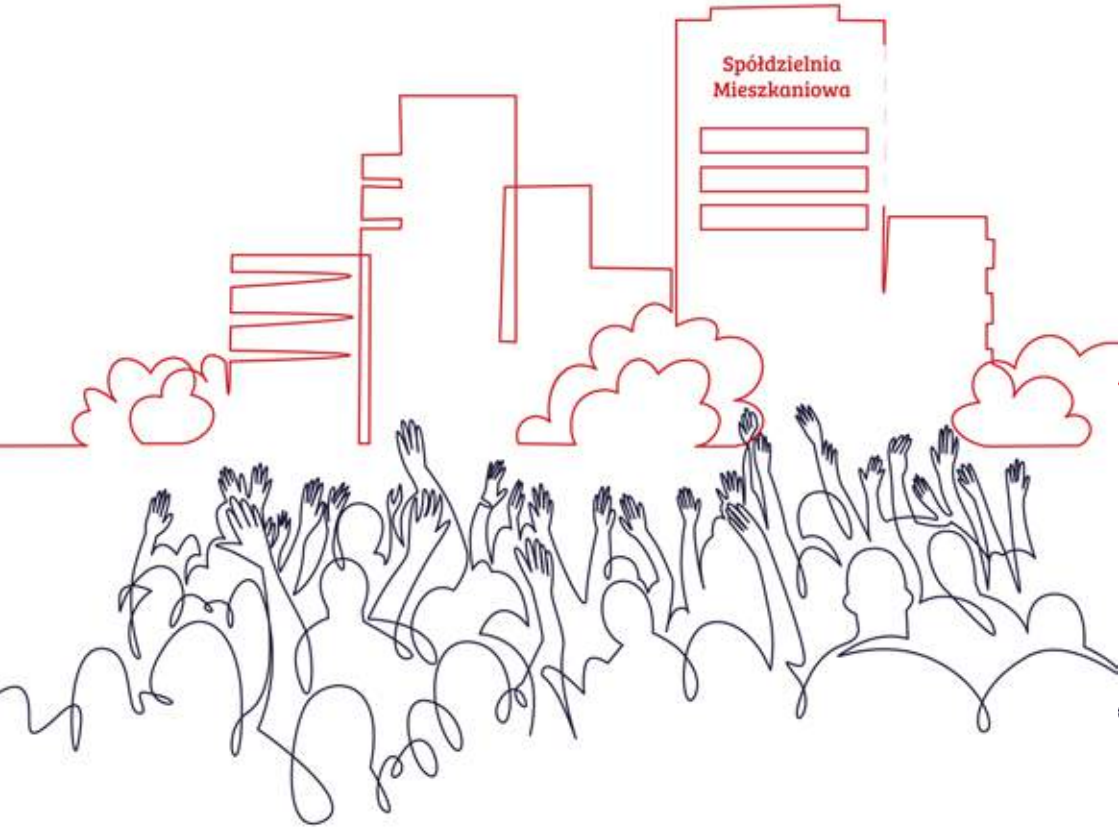
Ostatnią, nieformalną grupę w „drużynie prezesa" stanowią zadłużeni mieszkańcy. W trakcie spotkań i rozmów mieszkańcy relacjonowali, że dłużnicy dostawali telefony od pracowników lub nawet kierowników administracji, by stawili się na Walnym Zgromadzeniu i głosowali w słusznej sprawie. Nigdy żaden z rozmówców nie dostał tej informacji od samego prezesa. W zamian za oddanie sprawie obiecują łagodniej spojrzeć na dłużników.

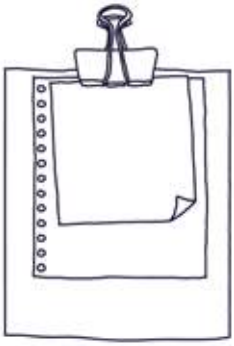
Tak misternie pleciona przez wiele lat nić powiązań staje się murem trudnym do przebicia dla mieszkańców chcących zmiany. RN mocno walczy o zachowanie status quo, zniesławiając mieszkańców pragnących zmian. O ile postawa członków – przedstawicieli nie dziwi, ze względu na pobierane przez nich niemałe wynagrodzenie, o tyle postawa sąsiadów wspierających ten stan rzeczy jest mocno zastanawiająca.

Główne obszary efektywności i jakości oferowanej obsługi

Na podstawie UoSM oraz statutów i regulaminów obowiązujących w poszczególnych SM można określić jakimi sposobami pracownicy, na czele z prezesem, zaspokajają wspominane w ustawie potrzeby swoich członków.

W trakcie analizy wyróżniono cztery główne obszary efektywności i jakości oferowanej obsługi przez wszystkie badane SM: dostępność i komunikacja, transparentność, bezpieczeństwo i estetyka otoczenia, rozwiązywanie problemów.





Dostępność i komunikacja ze spółdzielcami – obszar bardzo ważny z punktu widzenia dostępu do informacji i jej przepływu od SM do każdego spółdzielcy. We wszystkich obserwowanych SM obszar był mocno zaniedbany. Informacje były cząstkowe, często podawane w nieczytelny sposób np. plakaty z dużą ilością treści pisane małą czcionką, dla starszych mieszkańców praktycznie nieczytelne, często pisane niezrozumiałym językiem. Ważne informacje kierowane były głównie do starszych mieszkańców, ponieważ w wyborach bierze udział głównie ta grupa wiekowa. Przychodzi na zebrania niejako z przyzwyczajenia i głosuje w zależności od tego jakie dostanie wytyczne. Dla nich najlepszym kanałem przekazywania informacji są osiedlowe tablice ogłoszeń. Emeryci dużo spacerują i doskonale wiedzą gdzie te tablice się znajdują. Natomiast młodsi mieszkańcy nie znają tak dobrze osiedli. Przeważnie nie wiedzą, że istnieje tablica, a tym bardziej gdzie się znajduje. Na próżno szukają informacji na stronie internetowej spółdzielni. W obszarze komunikacji chodzi o traktowanie spółdzielcy jako równoprawnego partnera do rozmów. Transparentność działań (przejrzystość) SM pozostawia wiele do życzenia.

Transparentność działań (przejrzystość) SM pozostawia wiele do życzenia. Chodzi m.in. o jawność przetargów na realizację remontów, ociepleń, itp. W większości SM wygrywają pod rząd ci sami wykonawcy, bardzo często przetargi nie są ogłaszane, a wybór wykonawcy odbywa się poprzez zapytanie o cenę. Kolejny brak transparentności zaobserwowano podczas głosowań na zebraniach RN. Głosowania, w większości przypadków, były jawne, jednak w sprawozdaniach z zebrań nie podano nazwisk członków oraz informacji jak głosowali. Podano ilu członków było za przyjęciem określonej uchwały, ilu przeciw i ilu się wstrzymało. W niektórych z obserwowanych SM nawet pisemna prośba o udostępnienie wyników głosowania nie gwarantowała poznania jego wyników.

Rozwiązywanie problemów. SM rozwiązywały problemy tylko wtedy, kiedy były długotrwałe i poważne. Przykładem niech będą gnijące ściany w wiatrołapach na osiedlu w jednej z obserwowanych SM. Zaciekająca woda zalewała ścianę, ta nasiąkała wodą, przez co odpadał od niej tynk. Przez to na podłodze wiatrołapu robiła się biała, gipsowa breja, a z narożników ścian wystawały metalowe kątowniki wykończeniowe, które dodatkowo były wykrzywiane przez bawiące się dzieci. W jednej z klatek doszło nawet do wypadku z udziałem jednego z dzieci. Mieszkańcy wielokrotnie składali pisma, dzwonili do administracji. Kierownik administracji zlecał remont, ale ekipa remontowa gipsowała ściany, malowała, bez usunięcia źródła problemu. Niestety przy kolejnych deszczach problem wracał. Po kilku takich wątpliwych remontach mieszkańcy zawiadomili radio, telewizję, gazetę lokalną, zrobili zdjęcia i opublikowali je w internecie. Dopiero wtedy kierownik administracji wybrał wykonawcę, który zbadał przyczynę, usunął ją i wyremontował wiatrołapy. Nasuwa się pytanie: czy utrzymywanie się niektórych problemów (w tym przypadku zalana ściana wiatrołapu) nie jest na rękę zarządom i wykonawcom robót? Ci drudzy mogą na takim problemie zarabiać, wielokrotnie remontując ten sam obiekt.

Poza tymi czterema obszarami budującymi jakość działania SM jest jeszcze obszar zarządzania kapitałem ludzkim – pracownikami. Godne naśladowania jest stworzenie im warunków sprzyjających poprawie efektywności pracy oraz rozwojowi zawodowemu, co przekłada się również na poprawę obsługi klienta. To owocuje budowaniem kompetentnego i odpowiedzialnego zespołu, konsekwentnie dążącego do realizacji celów ukierunkowanych na wspólne dobro.

Mimo niekorzystnej sytuacji mieszkańców w konfrontacji z zabetonowaną strukturą SM, istnieją przykłady pozytywnych rozwiązań problemów, o które walczyli mieszkańcy w obserwowanych SM. Mianowicie przy dużym zaangażowaniu mieszkańców możliwe były zmiany decyzji RN czy zarządu. Kilka przykładów:

- zablokowanie sprzedaży miejsc parkingowych,
- zablokowanie podwyżek płac pracowników SM, które miałyby istotny wpływ na wzrost wysokości czynszów,
- remont wiatrołapów i klatek schodowych,
- ocieplenie budynków,
- budowa nowych i rozbudowa istniejących placów zabaw.

6. Koniec z degrengoladą

Analizując spółdzielczość mieszkaniową w Polsce można odnieść wrażenie, że niemal w każdej SM mamy do czynienia z patologiami zarządzania. Prezesi zarabiający od kilkunastu do kilkudziesięciu tysięcy złotych miesięcznie traktują SM jak własną firmę, a mieszkańców jak zło konieczne. Jednak dobre przykłady działalności mieszkańców SM pokazują, że można z tymi patologiami walczyć i co najważniejsze - wygrywać. Zdesperowani mieszkańcy powinni stać się przykładem godnym naśladowania, a stosowane przez nich praktyki są instrukcjami działania. Dobre przykłady dają nadzieję, że indywidualnie, jak i w większej grupie mieszkańców, można odnieść sukces w trosce o jakość życia każdego spółdzielcy. Nie należy obawiać się niedostępnego zarządu SM, trzeba się jednoczyć, zrzeszać i działać – można zmienić rzeczywistość i przywrócić SM mieszkańcom.

Główne problemy i patologie, które zdiagnozowano na spotkaniach z członkami i mieszkańcami oraz ich przedstawicielami to:

- **Nieświadomość mieszkańców** - spółdzielcy nie znają swoich praw, nie są świadomi, że w dużej mierze od nich zależą losy SM. W czasach PRL spółdzielnie i ich prezesi utożsamiani byli z reżimem, który nie przejmuje się losem mieszkańców. Taki obraz utrwalił się przez lata i głównie wśród starszych mieszkańców pokutuje do dziś. Młodsi mieszkańcy również nie wierzą w swoją decyzyjność. Dodatkowo zarówno władze SM jak i przedstawiciele mieszkańców nie informują mieszkańców o ich prawach. Ci drudzy w większości ich nie znają.

- **Brak zainteresowania i niewiara w moc sprawczą** – brak zainteresowania wynika bezpośrednio z nieświadomości mieszkańców opisanej wyżej. Mieszkańcy nieposiadający wiedzy na temat swoich praw nie angażują się w sprawy SM. Nawet jeżeli pewne rzeczy wzbudzają ich sprzeciw.

- **Lęk władz SM przed utratą stanowisk** – ze względu na fakt, iż władze wiedzą jaka siła drzemie w zjednoczonych, jednomyślnych i zdesperowanych mieszkańcach skutecznie stara się wszelkie ruchy mieszkańców neutralizować. Działało to w każdej z obserwowanych SM według podobnego schematu.

- **Lęk członków RN przed utratą dodatkowych miesięcznych przychodów**

- **Dezinformacja i zniesławianie** – władze SM oraz członkowie i RN skutecznie dezinformują mieszkańców, manipulują starszymi osobami (np. w jednej z lubelskich spółdzielni, na jednym z osiedli w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku otworzono punkt pocztowy – kandydaci na członków RN z tego osiedla chwalili się podczas zebrania wyborczego tamtym wydarzeniem). Dodatkowo przy każdej możliwej okazji władze SM, członkowie RN oczerniają osoby krytycznie oceniające prace SM.

Niemal wszystkie SM dotyka problem niedostatecznego obywatelskiego zaangażowania. Mieszkańcy, którzy są głównym trzonem spółdzielczości zostali już w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku przekonani, że ich głos nie ma żadnego znaczenia. Ciągle funkcjonuje utrwalony w czasach PRL stereotyp prezesa - funkcjonariusza, który decyduje o losie mieszkańców.

Mimo, że prawo spółdzielcze zmieniło się, mieszkańcy – członkowie SM nie wierzą w swoją moc sprawczą. Nie znają swoich praw i nie chcą ich poznać. Jeszcze do niedawna za członkostwo trzeba było płacić składki. Zdecydowana większość mieszkańców nawet nie jest świadoma, że opłata ta została zniesiona.

Dodatkowo starsi, słabo wykształceni mieszkańcy zupełnie nie wiedzą na co zwracać uwagę w zarządzaniu SM. Nie zdają sobie sprawy co jest istotne, a co zupełnie bez znaczenia z punktu widzenia mieszkańca. Przez wiele lat utrwaliło się w nich przekonanie, że nie mają żadnego wpływu na to co dzieje się w SM. W tym przekonaniu skutecznie utrzymują ich członkowie RN. W wielu wypadkach dezinformują, wprowadzają chaos informacyjny. Ponieważ od lat zajmują funkcję w RN, więc mieszkańcy (szczególnie ci starsi) darzą ich zaufaniem oraz poczuciem, że muszą wspierać ich działania. Często po zebraniach pytani o to za czym głosowali szczerze odpowiadają - "Nie wiem, pani Krystyna mówiła kiedy podnosić rękę".

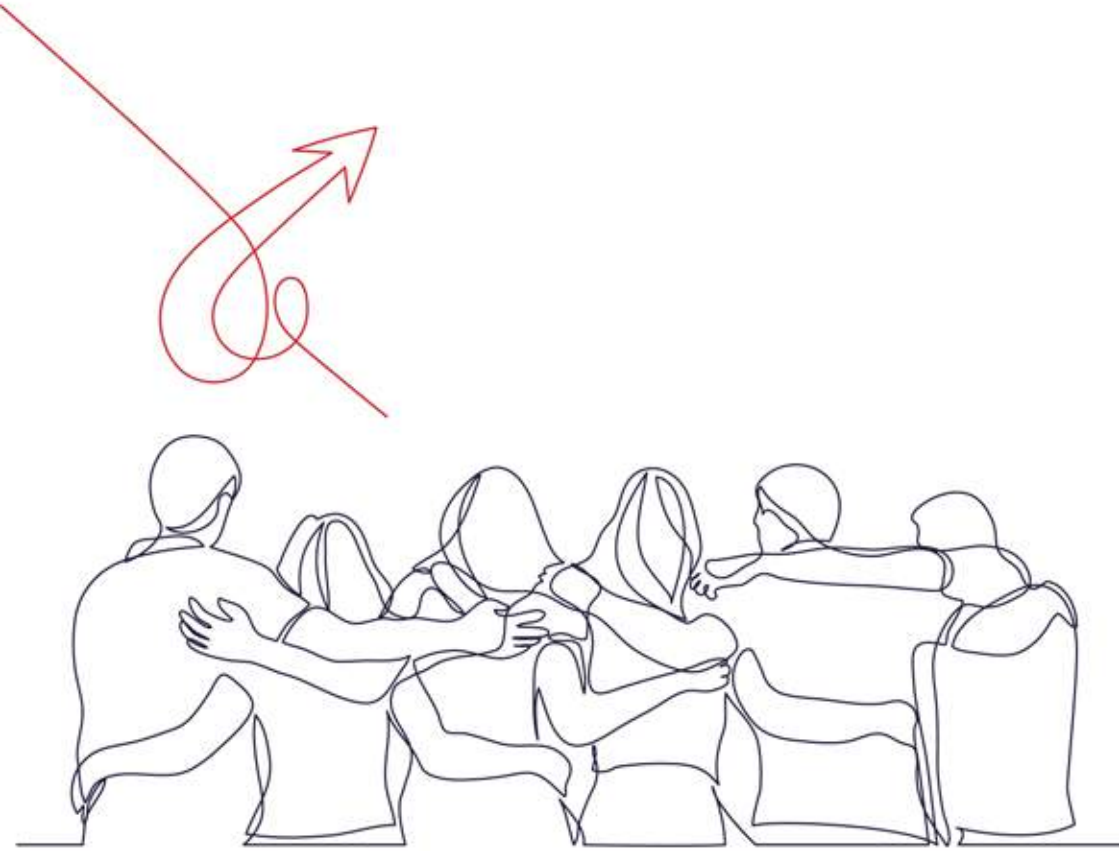
Efektem tego jest np. głosowanie na Walnym Zgromadzeniu w jednej z obserwowanych SM za nieujawnianiem informacji na temat finansów SM. Niestety pytani po fakcie mieszkańcy nie mieli świadomości w jakiej sprawie podnosili ręce, a głosowali przecież na swoją niekorzyść.

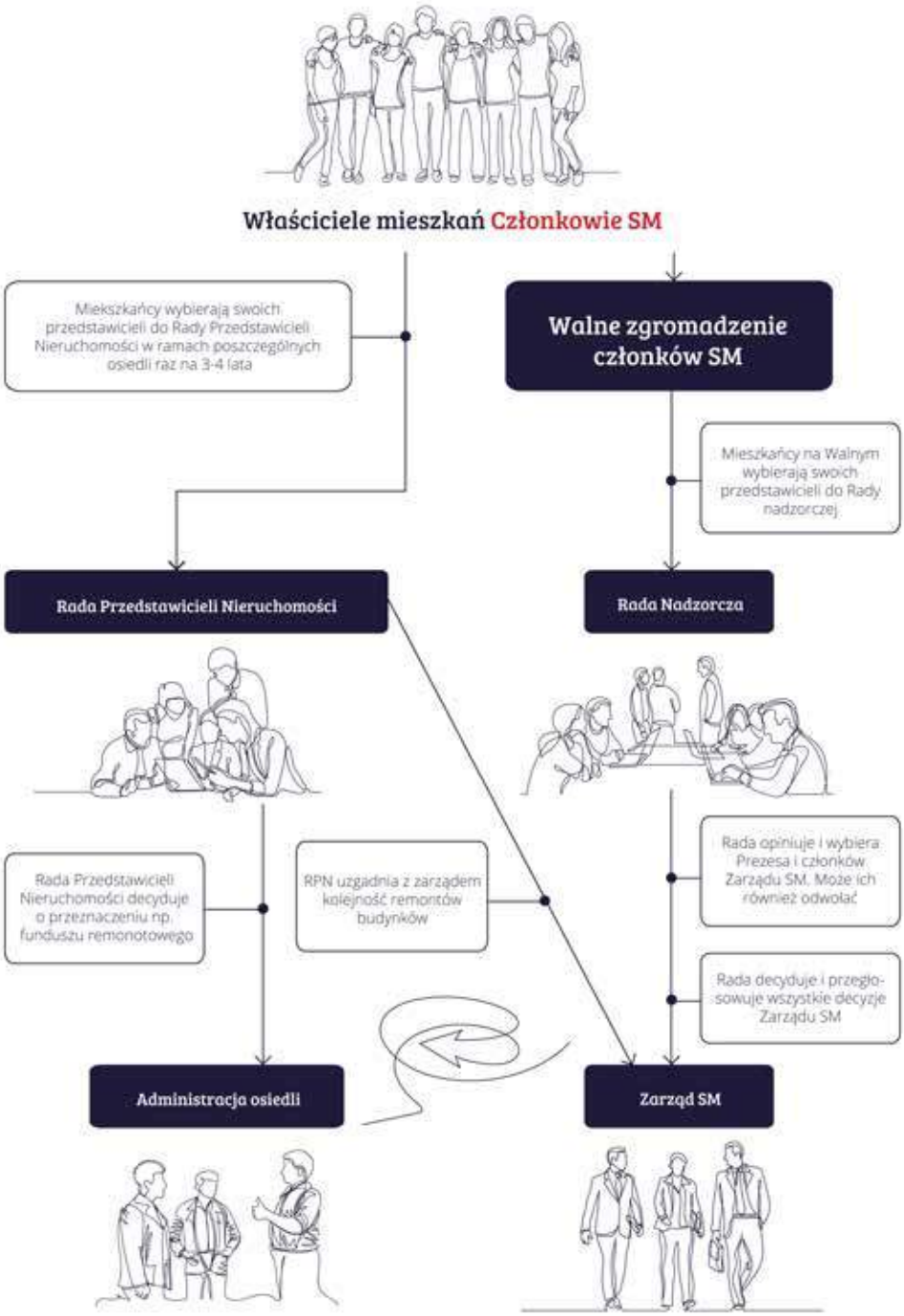
Zatem zdarza się, że nieświadomi mieszkańcy zabierają głos w sprawach, o których nie mają żadnej wiedzy. W RN zasiadają często od lat te same osoby, dla których najważniejsze wydaje się być wynagrodzenie za pełnione funkcje. Przerażająca jest frekwencja członków na Walnym Zgromadzeniu: 4-8% ogółu członków (dane tylko z 2019 r.).

7. Spółdzielnia idealna

Spółdzielnia idealna jest instytucją wiarygodną i przyjazną, spełniającą oczekiwania jej członków, wynikające ze statutu i regulaminów. Sprawnie zarządzana, realizująca przyjętą strategię rozwoju i działania w interesie wszystkich zainteresowanych. Kierująca się dobrem i potrzebami swoich członków, zapewniając im obsługę na najwyższym poziomie. Konsekwentnie inwestująca w wiedzę i rozwój, stanowiące istotę przyjętej strategii.

Najważniejszą rolę w spółdzielni pełni jej członek – właściciel nieruchomości (mieszkania, garażu czy lokalu użytkowego). To przez niego wybierani są członkowie RN, którzy w jego imieniu decydują o najważniejszych sprawach w SM. Dodatkowo raz do roku na Walnym Zgromadzeniu mieszkańcy zatwierdzają roczne dokumenty finansowe SM oraz oceniają pracę poszczególnych członków zarządu. Strukturę organizacyjną idealnej SM oraz funkcjonujące w niej zależności między organami przedstawiono na rysunku 4.





Rysunek 4. *Zasady funkcjonowania idealnej SM.*

Spółdzielnia idealna jest kierowana w oparciu o zasady uczciwości i rzetelności zarządzania, otwarta na potrzeby mieszkańców. Osoby zarządzające i wchodzące w skład poszczególnych organów SM mają odpowiednie kwalifikacje w zależności od wykonywanych obowiązków. Ważnym elementem działania SM jest także funkcja informacyjna czy kulturalno-edukacyjna, która realizowana jest m.in. przez administracje poszczególnych osiedli oraz osiedlowe domy kultury. Działalność tych placówek finansowana jest z budżetu SM, zaś kontrolę nad nimi pełnią RPN.

Kolejnym ważnym ogniwem w kształtowania kultury organizacji SM jest polityka informacyjna. Z obserwacji autorów opracowania dostęp do rzetelnej informacji oraz jej skuteczna dystrybucja wśród mieszkańców SM są bardzo ważnymi elementami w spełnianiu jej głównych funkcji wobec członków. **Jednym z głównych narzędzi polityki informacyjnej jest na bieżąco aktualizowana i skutecznie zarządzana, profesjonalna strona internetowa prezentująca:**

- obowiązujące regulaminy,
- statut z komentarzem,
- zarządzenia i harmonogramy
- protokoły z obrad i zebrań z czytelną prezentacją danych i omówieniem,
- komunikaty o zebraniach,
- schematy struktury organizacyjnej (SM i administracji poszczególnych osiedli) z rzetelnym opisem komórek i stanowisk oraz kontaktem do pracowników,
- standaryzację dokumentów,
- spis telefonów i e-maili do przedstawicieli poszczególnych organów.

Poza internetem równie ważne są spotkania informacyjno-zadaniowe pracowników poszczególnych administracji dotyczące spraw bieżących mieszkańców, organizowane w miarę potrzeb. Sprawy omawiane na spotkaniach oraz ewentualne problemy powinny być umieszczane w biuletynie informacyjnym trafiającym przynajmniej raz na kwartał do mieszkańców, zredagowanym w przystępny i czytelny sposób, uwzględniając przede wszystkim możliwości percepcyjne osób starszych.

Niestety częstą praktyką samych SM jest blokada informacyjna, rozmywanie odpowiedzialności, co zniechęca poszukującego informacji do kontaktów z biurem SM. Jak powinien wyglądać rzetelny przekaz informacji pomiędzy SM a jej członkiem?

Można rekomendować:

- zachęcanie do udziału w Walnym Zgromadzeniu,
- umożliwianie głosowania przez internet w wyborach członków RN oraz w ramach Walnego Zgromadzenia,
- zamieszczanie czytelnej i zrozumiałej informacji na tablicach ogłoszeń,
- uczestnictwo mieszkańców w lokalnych inicjatywach zarówno kierowanych przez samą SM, jak również inne podmioty
- przeprowadzanie badań (również internetowych) raz w roku w zakresie potrzeb mieszkańców i niezbędnych zmian,
- otwartość, szczególnie na nowych członków i przyjmowanie ich uwag,
- przejrzystość podejmowanych uchwał RN i zarządu oraz ich dostępność,
- komunikowanie o planach dalszego rozwoju działań SM.

Ten podręcznik nie kończy się. Będzie miał swój dalszy ciąg w kolejnych działaniach. Twórzmy je razem. Jesteśmy otwarci na Wasze potrzeby i pomysły. Zapraszamy na **www.spoldzielniemieszkaniowe.org**.

Bibliografia

Podręcznik został oparty na doświadczeniach jego autorów oraz publikacjach prasowych i internetowych.

Ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze

Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4, poz. 27) – tekst jednolity z 7.08.2013 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845).

Statuty badanych SM;

Regulaminy wewnętrzne badanych SM;

https://www.arslege.pl/prawo-spoldzielcze/k30/s1761/ [dostęp: wrzesień 2023 r.];

https://mojafirma.infor.pl/nieruchomosci/prawo/691158,Rada-nadzorcza-w-spoldzielni--mieszkaniowej.html [dostęp: wrzesień 2023 r.];

https://serwisy.gazetaprawna.pl/nieruchomosci/artykuly/1364158,co-moze-czlonek-spoldzielni-mieszkaniowej.html [dostęp: wrzesień 2023 r.];

https://forumprawne.org/prawo-nieruchomosci-lokalowe-budowlane/801620-walka-ze--spoldzielnia-mieszkaniowa.html [dostęp: wrzesień 2023 r.];

http://www.knc-nieruchomosci.pl/spoldzielnia-mieszkaniowa/ aktualne na 09.2023 r.

https://kb.pl/porady/prawa-i-obowiazki-czlonka-spoldzielni-mieszkaniowej/ [dostęp: wrzesień 2023 r.];

https://pl.wikipedia.org/wiki/Sp%C3%B3%C5%82dzielnia [dostęp:wrzesień 2023 r.];

https://pl.wikipedia.org/wiki/Sp%C3%B3%C5%82dzielnia_mieszkaniowa [dostęp: wrzesień 2023 r.];

https://www.krs.org.pl/prawo/teksty-ustaw/ustawa-o-spodzielniach-mieszkaniowych [dostęp: wrzesień 2023 r.];

https://wspolczesna.pl/w-wielu-spoldzielniach-dzieje-sie-zle-jedynym-sposobem-na-walke--z-nieprawidlowosciami-jest-aktywnosc-i-dociekliwosc-mieszkancow/ar/5001308 [dostęp: wrzesień 2023 r.];

http://www.prawo.egospodarka.pl/grupy/Walka-ze-spoldzielnia-mieszkaniowa,t,121501,8.html [dostęp: wrzesień 2023 r.];

Skorzystaj już dziś z pozostałych przygotowanych dla Ciebie bezpłatnych pomocy, oferowanych w ramach projektu:

@ GRAFICZNA WERSJA USTAWY dotyczącej spółdzielni mieszkaniowych

@ SZKOLENIA (aby wiedzieć jeszcze więcej)

Razem z nami testuj i zmieniaj swoją spółdzielnię mieszkaniową!

Wszystko na www.spoldzielniemieszkaniowe.org.

Nadchodzą Spółdzielcze Rewolucje!

Autorzy:
Grzegorz Baczkowski
Paweł Ligęza
Paweł Rowiński

Redakcja:
Grzegorz Gach

Współpraca:
Krzysztof Dębniak
Piotr Czapla
Łukasz Mróz

KOMITET DO SPRAW POŻYTKU PUBLICZNEGO

NIW Narodowy Instytut Wolności Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego

Sfinansowano ze środków Narodowego Instytutu Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego
w ramach Rządowego Programu Wspierania Rozwoju Organizacji Poradniczych na lata 2022-2033

Rządowy Program Wspierania Rozwoju Organizacji Poradniczych na lata 2022-2033
Organizacje Poradnicze