

Jak jest z tą naszą Spółdzielnią?

Nie będziemy specjalnie odkrywcy, jeśli napiszemy, że nasza Spółdzielnia zarządzana jest słabo, albo wręcz źle. Wielokrotnie mogliśmy się przekonać i z całą pewnością wielu naszych Spółdzielców również, że w Spółdzielni panuje nieformalny podział na „MY” i „ONI”: „MY” - zwykli mieszkańcy, „ONI” - Zarząd Spółdzielni wspierany przez określoną grupę ludzi. Gdyby jeszcze linia podziału przebiegała pomiędzy dwoma modelami-pomysłami na sposób zarządzania Spółdzielnią, to spór toczyłby się w warunkach merytorycznej dyskusji. Niestety, jak dobitnie wykazało ubiegłoroczne Walne, w grupie zwolenników Zarządu znajdują się przede wszystkim pracownicy Spółdzielni, w tym bardzo często osoby powiązane ze sobą rodzinnie, które niejako z racji spokrewnienia są „zmuszone” do popierania obecnego Zarządu w obawie przed utratą pracy. Można więc przypuszczać, że popieranie Zarządu przez te osoby nie wynika z ugruntowanego przekonania, że obecny model zarządzania Spółdzielnią jest właściwy. Mamy tutaj do czynienia ze zjawiskiem ślepego posłuszeństwa, które obserwowaliśmy na każdej części Walnego (warto przypomnieć choćby taką sytuację: osoba z zarządu ZSM nie wytrzymując napięcia zakrzyżła z za prezydialnego stołu do zebranych - "Nie teraz !" – co oznaczało, że nie był to wg scenariusza Zarządu moment na głosowanie).

Często jesteśmy karmieni przez Spółdzielnię frazesem w rodzaju „duży może więcej”. W warunkach gospodarki rynkowej oczywistym jest, że duży podmiot ma lepszą pozycję negocjacyjną, niż mniejszy, ale w tym absolutnie prawdziwym powiedzeniu ... nie ma krzywej prawdy w odniesieniu do naszej Spółdzielni, bowiem:

- Z tego tytułu wcale nie mamy niższych opłat albo budynków w lepszym stanie w stosunku do innych, mniejszych spółdzielni mieszkaniowych,
- koszty wszelkich remontów są wyższe, niż być powinny (przykładem są budynki na os. Barbary: jeden z zasobów ZSM a drugi należący do wspólnoty mieszkaniowej),
- świetnym kontrargumentem realizacji idei „duży może więcej” w praktyce, jest odłączona w 1996 roku od naszej Spółdzielni ADS „Sośnica”, gdzie:
 - przez ostatnie kilka lat wykonano termomodernizację praktycznie wszystkich budynków,
 - na bieżąco wykonywane są remonty, budynki nie straszą swym wyglądem,
 - otoczenie jest estetyczne, a mieszkańcy tej 10 krotnie mniejszej spółdzielni od naszej – mają powody do zadowolenia i do dziś z satysfakcją wspominają przełomowy dla nich rok 1996!

Czy Stowarzyszenie chce przejąć władzę?

Zdajemy sobie sprawę, jak ciężko jest uwierzyć w to, że grupa kilkunastu czy kilkudziesięciu osób (mamy już ponad 50 członków) może poświęcać swój cenny czas, nierzadko pieniądze, a na pewno nerwy, na to, aby w naszej Spółdzielni, wszystkim nam żyło się lepiej. Konsekwentnie staramy się przekonywać wszystkich, że jesteśmy ludźmi ideowymi, którzy wychodzą z prostego założenia „jeśli nie my, to kto!”. Proszę zauważyć, iż od momentu powstania Stowarzyszenia, frekwencja na Walnym z roku na rok rośnie. Zachęcamy do zapoznania się z protokołami poszczególnych Walnych. O ile jeszcze 10 lat temu wszystko, co zaplanował Zarząd „przechodziło” niemalże przez aplauz, to od kilku lat sytuacja się zmienia, a w ubiegłym roku po raz pierwszy dokładnie na „Zachodzie” Zarząd nie uzyskał absolutorium oraz przegrał praktycznie wszystkie głosowania. Nie byłoby to możliwe bez Waszej obecności na tej części Walnego. Proszę przejrzeć wyniki wyborów do Rady Nadzorczej. O ile jeszcze 4 lata temu wygrana kandydatów „przychylnych Zarządowi” wyglądała imponująco, a wyniki kandydatów zwykłych mieszkańców były wielokrotnie niższe, to w 2014 roku, można powiedzieć, zabrakło już bardzo niewiele. Być może wystarczyłaby jeszcze jedna wygrana część Walnego, a skład dzisiejszej Rady wyglądałby zupełnie inaczej. Te zjawiska, to wynik bardzo mozolnej i ciężkiej pracy Stowarzyszenia na rzecz integrowania ze sobą mieszkańców z poszczególnych ADSów. Jeśli popatrzeć na ostatnie chociażby kilka lat, to widać jak do Stowarzyszenia dołączają kolejni liderzy lokalnych społeczności, którzy wcześniej w niewielkich grupach i bez powodzenia próbowali coś zmienić w Spółdzielni.

Pomimo naszego wieloletniego zaangażowania, wciąż często spotykamy się z zarzutem, że chcemy zmienić w Spółdzielni jedną, złą władzę na inną - również złą dla mieszkańców i zasobów. Niewątpliwie spory udział w tej zafałszowanej opinii mają osoby „zastane i zasiedziane” chcące za wszelką cenę, aby pozostało „po staremu”. Spotykamy się m.in. z krzywdzącymi zarzutami, że nic nie robimy, a nasza działalność niczego nie wnosi poza zamęt oraz czepiamy się o wszystko, dostajemy pieniądze ze Spółdzielni, otrzymujemy wynagrodzenie za działalność w Stowarzyszeniu, jesteśmy finansowani przez Platformę Obywatelską albo wręcz jesteśmy jej członkami.

Konsekwentnie dementujemy wszelkie fałszywe informacje. **Mając dość zakłamanej propagandy, jaką wokół Stowarzyszenia tworzą jego przeciwnicy, aby przybliżyć Państwu zakres naszych działań, stworzyliśmy zestaw podstawowych faktów dotyczących działalności Zabrzeńskiego Stowarzyszenia Mieszkańców:**

NIE	TAK
<ul style="list-style-type: none"> • Nie jesteśmy organizacyjnie ani finansowo powiązani z Zabrzeńską Spółdzielnią Mieszkaniową. • Nie pobieramy żadnego wynagrodzenia za czas poświęcony działalności w Stowarzyszeniu. • Nie walczymy ze spółdzielczością mieszkaniową i nie jesteśmy jej przeciwnikami (!!!) • Nie jesteśmy przybudówką żadnej partii politycznej (w naszym gronie znajdują się osoby o różnych światopoglądach) 	<ul style="list-style-type: none"> • Jesteśmy członkami Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub właścicielami mieszkań w zasobach ZSM. • Działamy w 100% społecznie, bez żadnego przymusu poza własną chęcią działania na rzecz mieszkańców Spółdzielni oraz w naszym interesie jako mieszkańcy (często wieloletni) budynków administrowanych przez Spółdzielnię. • Jako członkowie Stowarzyszenia utrzymujemy się ze składek członkowskich, żeby np. mieć środki na zakup papieru do drukarki, czy udostępnienie sali na spotkania z mieszkańcami. • Nieoceniony wkład w działanie naszego Stowarzyszenia ma poseł Borys Budka, który m.in. udostępnia nam nieodpłatnie pomieszczenie swojego biura poselskiego, udziela nam oraz osobom zwracającym się do nas o pomoc bezpłatnych porad prawnych w niemal każdej sprawie, prowadzi w imieniu mieszkańców sprawy najczęściej za symboliczną złotówkę, finansuje Stowarzyszeniu publikacje jak ta, którą Państwo mają w ręku, czy takie jak zeszłoroczna ulotka przed Walnym (sumaryczny koszt takiego jednorazowego wydania przekracza roczne wpływy ze składek członków Stowarzyszenia)

Przyczyny panującej patologii

Kilka zapisów niedoskonałego Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powoduje, że zwłaszcza w naszej Spółdzielni, **aby przeforsować na Walnym pomysły niezależne od Zarządu Spółdzielni, trzeba być dobrze zorganizowanym na wszystkich ADSach.** W przypadku naszej Spółdzielni chodzi o wielkość oraz specyficzny układ, gdzie **większość pracowników jest jednocześnie członkami Spółdzielni**, co daje Zarządowi automatycznie pewny głos na Walnym, czyli poparcie dla przygotowanych przez Zarząd projektów uchwał i samej organizacji obrad Walnego. Naturalnie można spekulować, że „tak się szczęśliwie złożyło”, iż wszyscy pracownicy popierają działania Zarządu, ale proszę Państwa – bądźmy poważni. Istnieje duże ryzyko, iż osoba głosująca jawnie przeciw swojemu pracodawcy, następnego dnia może „wylecieć z roboty”. Członkowie będący jednocześnie pracownikami Spółdzielni (oraz ich rodziny, jeśli członkostwo posiadają) głosują i głosować będą dokładnie tak, jak chce tego Zarząd. Przerabiamy to już tyle lat, że nie ma sensu na ten temat dywagować. Jedynie tajne głosowania dają jakąkolwiek możliwość zerwania z tą niekorzystną z punktu widzenia zwykłego spółdzielcy praktyką, ale tzw. tajne wybory do Rady Nadzorczej, które odbyły się w zeszłym roku, były zwykłą mistyfikacją, gdyż pokazały dobitnie, że Zarząd miał to wszystko pod całkowitą kontrolą. Nie zadbano nawet o prowizoryczne parawany (a występowaliśmy o to w piśmie przed Walnym!), wszyscy pracownicy byli wręcz zobligowani usiąść z powrotem na swoim miejscu, a inni pracownicy jawnie przyglądali się czy „właściwe osoby” zostały wybrane. Nie można w takiej sytuacji dziwić się i mieć żal do pracowników Spółdzielni, którzy nie podjęli (w obawie o utratę pracy) ryzyka zagłosowania w inny, niż zostało to im polecane przez Zarząd – pracodawcę, sposób.

Wspomnieliśmy wcześniej o pewnych zapisach w prawie, które powodują, że bez dobrej organizacji nie ma szans na wygranę Walnego. Oto przykład: miażdżąca wręcz wygrana mieszkańców na „Zachodzie” (stosunek głosów 85/45 na korzyść zwykłych mieszkańców) nie zmieniła wyniku końcowego i wszystkie projekty uchwał w brzmieniu zaproponowanym przez Zarząd przeszły. Zarząd finalnie otrzymał absolutorium, wszystkie projekty uchwał zaproponowane przez mieszkańców, jak i poprawki do projektów Zarządu przepadły. Skutkiem tego do Rady Nadzorczej nie dostał się żaden kandydat poza tymi „z namaszczenia Zarządu”. Dlaczego do Rady z rejonu „Zachód” nie wszedł nikt ze zwykłych mieszkańców? Stosunkowo szczegółowo opisywaliśmy to w artykułach przed Walnym, ale skrótowo nadmienimy jedynie, że **każdy kandydat na członka Rady Nadzorczej musi uzyskać poparcie w głosowaniu na wszystkich częściach Walnego**, a nie tylko na „swojej” części, gdzie jako sąsiad jest znany mieszkańcom, ale już na innych ADS-ach jest bardzo często osobą anonimową. Zarząd jak dotąd wykorzystuje ten osobliwy zapis w prawie wiedząc, że jakikolwiek lokalny lider nie jest w stanie być równie dobrze znany na wszystkich częściach. W takiej sytuacji wygrana kandydata niezależnego na danej części nie oznacza, że wygra on finalnie, bo nawet słabszy „swój” kandydat i tak zostanie przegłosowany przez niezawodną „maszynkę do głosowania” na pozostałych częściach.

Ten „patent” został jednak złamany przez Stowarzyszenie, które wybrało kandydatów, udzielając im swojego poparcia, dzięki czemu każdy z nich uzyskał przyzwoitą ilość głosów na każdej części Walnego. To z pewnością zaniepokoiło niezagrożony i pewny siebie Zarząd, który być może po raz pierwszy musi brać pod uwagę fakt, że 3 letnia kadencja obecnej Rady Nadzorczej może nie zostać przedłużona na kolejne trzy. Osoby zainteresowane serdecznie zachęcamy do odwiedzenia naszej strony internetowej, gdzie m.in. można zapoznać się z absurdami wynikającymi z prawa nadrzędnego (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze) oraz ze Statutu Spółdzielni.

Po co to Stowarzyszenie?

Celem Stowarzyszenie nie jest przejęcie (jak to często słyszymy) „władzy” w Spółdzielni i nigdy nie deklarowaliśmy takiego planu czy zamiaru! Chcemy po prostu szczegółowo przyglądać się działaniom Zarządu (tego, czy każdego kolejnego), wyłapywać niesprawiedliwości, wytykać zaniedbania, żądać zmiany złych decyzji i wreszcie proponować działania naprawcze i usprawniające funkcjonowanie Spółdzielni. Te zadania powinna praktycznie realizować Rada Nadzorcza, ale obecna jest całkowicie zależna od Zarządu, a członkowie Spółdzielni uczestniczący w Walnym, przez fakt niskiej frekwencji oraz odpowiednio stworzony Statut, nie są w stanie skutecznie przeciwstawić się tej sytuacji. Zgodnie z założeniem ustawowym, najwyższym organem spółdzielni jest Walne Zgromadzenie jej członków, pod nim jest Rada Nadzorcza, a pod nią Zarząd. U nas jest odwrotnie. **Chcemy przywrócić tę relację do stanu zgodnego z założeniem ustawowym.** Paradoksalnie nie prowadzimy żadnej agitacji w celu zmiany Zarządu, choć w przypadku większego zaangażowania członków w życie Spółdzielni i nasze wspólne sprawy, a szczególnie liczniejszy niż dotychczas udział w obradach Walnego, może dojść do demokratycznie dokonanych zmian personalnych w składzie Zarządu Spółdzielni. Nie jest to jednak celem samym w sobie – jak to często próbują przedstawiać niezadowoleni z naszej dociekliwości pracownicy kadry kierowniczej Spółdzielni. **Naszym celem nadrzędnym jest przywrócenie Spółdzielni jej spółdzielcom.** Powtarzamy to od lat i powtarzać nie przestaniemy! **Chcemy na nowo poczuć się właścicielami tej Spółdzielni, a nie poddanymi Zarządu**, zmuszonymi do ciągłego godzenia się na momentami śmieszne, często straszne, nierzadko szkodliwe i krzywdzące, a czasami niemądre i nazbyt kosztowne decyzje Zarządu Spółdzielni. Uczciwie przyznajemy, że zdarzają się racjonalne i praktyczne decyzje Zarządu, jak np. utworzenie e-kartoteki, czy też organizacja spotkań z mieszkańcami (choć tutaj lepszym terminem tych spotkań byłaby druga połowa roku – czyli jeszcze przed opracowaniem planu remontów na kolejny rok). My jako mieszkańcy, członkowie Spółdzielni, najczęściej właściciele mieszkań, nie mamy właściwie żadnego wpływu na gospodarkę remontowo - modernizacyjną w naszych zasobach, na sposób jej realizacji i koszty. My mamy jedynie „płacić i nic nie gadać”! Zarząd końcem zimy b.r. zorganizował po raz drugi w ponad 50-letniej historii Spółdzielni spotkania z mieszkańcami, aby porozmawiać o planach remontowych i ogólnych sprawach Spółdzielni. Idea tej – miejmy nadzieję – nowej tradycji w naszej Spółdzielni jest słuszna! Tylko, że idea musi mieć praktyczne zastosowanie! Odnosimy wrażenie, że te spotkania nie są po to, aby ktoś się nas – mieszkańców zapytał jakie mamy zdanie w konkretnych sprawach, jakie mamy pomysły na rozwiązanie zgłaszanych przez nas problemów, czy też jaka powinna być naszym zdaniem kolejność ocieplania bloków, malowania klatek, albo chociaż ich kolor (!!!) Zarząd **jedynie** informuje nas, a w zasadzie chwali się, co zaplanował do zrobienia w ramach naszych nieruchomości. Zadajmy sobie i Państwu następujące pytania:

- Czy ktoś się Państwa pytał o kolejność wykonywania poszczególnych remontów w ramach nieruchomości?
- Czy ktoś zapytał o to jaki chcielibyście Państwo kolor elewacji po jej dociepleniu, kolor klatki schodowej?
- Czy ktoś z Państwem konsultował zasadność określonych remontów, ich cenę i czy jest ona do zaakceptowania? A może chociażby zaprosił do przyjrzenia się procedurze przetargowej?

Zdecydowana większość z Państwa kategorycznie odpowie „nie”.

A przecież wystarczyłoby opracować np. ankiety, w których każdy mógłby wypowiedzieć się w wielu sprawach. **Umożliwienie udziału mieszkańcom, a częstokroć właścicielom wyodrębnionych lokali mieszkalnych danego budynku we współdecydowaniu o wydatkach ponoszonych na zamieszkiwany budynek i jego najbliższe otoczenie – nie stoi w sprzeczności z obowiązującym prawem!** Może to zbyt trudne w realizacji dla Zarządu, bo wymaga wysłuchania woli mieszkańców, a przecież tego w naszej Spółdzielni dotąd się nie praktykowało.

Czasy się zmieniły. Zmieniła się struktura własnościowa zasobów i świadomość mieszkańców w większości właścicieli swoich mieszkań (współwłaścicieli całych nieruchomości). **Nie da się już dalej zarządzać spółdzielniami mieszkaniowymi wg modelu wodzowskiego traktując mieszkańców jak podmioty drugiej kategorii**, które mają obowiązek jedynie uiszczać ustalone ogólnie opłaty i nie mają żadnego prawa do współdecydowania np. o kolorze farby na klatce schodowej. **My w naszej Spółdzielni nie decydujemy**

o niczym. Dowiadujemy się ile mamy płacić i na tym nasza rola się kończy, a jak nam się nie podoba to możemy mieszkanie sprzedać. Mieszkanie jest przecież przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości, a więc towarem, który ma swoją wartość. Proszę sobie wyobrazić, że ta procedura dotyczy np. samochodu. Nabywamy go za swoje własne środki finansowe, a za jakiś czas serwis nam go przemaalowuje na kolor, który nam nie odpowiada, za cenę, która jest nie do zaakceptowania, robi wciąż jakieś niepotrzebne przeróbki w środku (za co niestety musimy zapłacić) albo kupuje „kolejne odświeżające zapachy”, a jednocześnie nie zabiera się za rzeczy naprawdę istotne. Gdy się upominamy o swoje prawa to słyszymy w najlepszym przypadku, że i tak jesteśmy na minusie i powinniśmy się cieszyć, że serwis cokolwiek robi. W gorszym przypadku słyszymy, że jak nam się nie podoba to możemy sprzedać samochód. Bezcelność serwisu? Owszem, ale my w takiej rzeczywistości żyjemy. Co więcej, my – Spółdzielcy na to pozwalamy chociażby poprzez nieuczestniczenie w Walnych.

Kierunek proponowany przez Stowarzyszenie.

Można się spierać, czy moglibyśmy działać lepiej, czy gorzej. Działamy tak, jak potrafimy i na ile starcza nam czasu i determinacji. Fakt jest taki, że pomimo corocznych finalnych porażek na Walnych, **działania Stowarzyszenia przynoszą stopniowo pozytywny skutek.** Mimo, iż nie ma wśród nas specjalistów w zarządzaniu, to jednak swoimi działaniami kontrolnymi i patrzeniem na „ręce” Zarządu doprowadziliśmy już do kilku, ale jednak istotnych zmian:

- Mimo, iż tak stanowi prawo przez lata Spółdzielnia nie była w stanie uruchomić strony internetowej. Od kilku lat nareszcie ją mamy (co dziwnym trafem zbiegło się z pierwszymi widocznymi działaniami Stowarzyszenia), a od pewnego czasu strona Spółdzielni jeszcze się ożywiła, być może pod wpływem stale uaktualnianej naszej strony internetowej – **www.zsm.zabrze.pl**
- Nigdy wcześniej Spółdzielnia nie organizowała spotkań z mieszkańcami. W tym roku zrobiła to już drugi raz (rok temu było pierwsze). Owszem to bardziej spotkania nastawione na chwalenie się i przyjmowanie „wniosków” oraz „swobodną dyskusję”, ale zawsze to jakiś krok do przodu.
- Zarząd nigdy nie miał ochoty, aby spotykać się z mieszkańcami w sprawie jakiegokolwiek uchwały na Walne (gdy wymieniano podzielniki na nowe nikt z mieszkańców nie został nawet zapytany o zdanie), a w zeszłym roku w kwestii projektu uchwały dotyczącej m.in. wymiany wodomierzy zorganizowano specjalne spotkania dla wszystkich ADS-ów w klubie Kwadrat. Co więcej, w ramach uzyskiwania poparcia (tak! w końcu zaczęło im zależeć) obiecano mieszkańcom, że w przypadku skończenia daty legalizacji wodomierzy nie będą zmuszeni już ich wymieniać na nowe, aż do momentu wymiany ich przez Spółdzielnię i słowa dotrzymani. Ładny gest, prawda?

Proszę jednak zauważyć, że część osób w 2013 roku musiało wymienić swoje wodomierze na droższe, bo Zarząd wymyślił, że będą to liczniki o podwyższonej klasie metrologicznej. Tymi ludźmi nikt w Spółdzielni się nie zainteresował, nikt nie przemyślał tego, że z racji uchwały z 2014 roku już w 2015 roku te wodomierze będą się nadawały na złom i nikt nie zwróci mieszkańcom ani złotówki za zakup! A może jednak i ten problem da się w dłuższej perspektywie rozwiązać sprawiedliwie? W końcu warunki montażu przez mieszkańców wodomierzy o wyższej klasie metrologicznej bardzo szybko przestały być obowiązujące wobec podjęcia uchwały o wymianie wszystkich wodomierzy na koszt Spółdzielni. Odrobina dobrej woli wykazanej wobec mieszkańców może w istotny sposób polepszyć wizerunek Zarządu Spółdzielni. Jak widać z roku na rok coś się zmienia. Powoli, zbył powoli, ale się zmienia. **Czyżby to „oddech Stowarzyszenia na plecach Zarządu” powodował, że okopany w swoich biurach Zarząd, zaczyna powoli wychodzić w stronę mieszkańców?** Naszym zdaniem od takiej tendencji nie ma już odwrotu, ale to my-Spółdzielcy musimy o to zadbać i tego przypilnować.

Nasza działalność byłaby absolutnie bezsensowna, gdyby nie wsparcie, które widzimy z Państwa strony na Walnym. Zachęcamy, aby co roku coraz więcej osób w nim uczestniczyło. Proszę pamiętać – Zarząd nie ma możliwości zmobilizowania większej liczby „swoich” członków do uczestnictwa w Walnym. My jako zwykli mieszkańcy jesteśmy w liczebnej przewadze. Co roku frekwencja na Walnym oscyluje poniżej 5%, z czego ponad połowa to „pro-zarządowcy”. Wystarczy zmobilizować dodatkowe 2% mieszkańców, aby wygrać wszystkie części Walnego. **Bardzo o to prosimy!** Zwróćcie się do Sąsiadki, Sąsiada, znajomych (którzy posiadając członkostwo w Spółdzielni), wyjaśnienie Im dlaczego tak ważne jest uczestnictwo w Walnym. Nawet jeśli nie uda się nam zdobyć większości, to każdy głos się liczy. Widać, że Zarząd z niepokojem obserwuje wzrastającą liczbę członków uczestniczących w Walnym i stąd coraz bardziej „ludzka twarz” tego Zarządu.

Jeśli nie będziemy w Walnym uczestniczyć oznaczać to będzie, że podoba się nam tak jak jest. A to będzie czytelnym sygnałem dla Zarządu, że dalej może robić wszystko co chce. A przecież tego nie chcemy, prawda?