

Dlaczego warto założyć stowarzyszenie rejestrowe

Jako **właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości**, aktualnie funkcjonujemy w ramach **nieformalnego porozumienia działkowców w zakresie zarządzania infrastrukturą wspólną**. Innymi słowy, obecnie działamy jako nieformalna wspólnota oparta na dorozumianej umowie cywilnej, bez osobowości prawnej, co oznacza brak ochrony majątku wspólnego i potencjalną odpowiedzialność prywatnym majątkiem.

Zasadnicze wady aktualnej formy działania:

1. **Brak podmiotowości prawnej** – dzisiaj nie możemy: nabywać praw jako wspólnota, pozywać i być pozywani jako wspólnota, być stroną umów oraz mieć własny majątek jako „organizacja”. Brak osobowości prawnej to brak właściciela wspólnego majątku, z którego wszyscy korzystamy. Dzisiaj, z uwagi na brak dokumentów, nie wiemy czyja formalnie jest infrastruktura (m.in. pompa, ogrodzenie itp.). Jeżeli zatem ktoś np. odmówi płacenia składek, uszkodzi pompę lub ogrodzenie, sprzeda działkę i nie rozliczy się z nami – to jako nieformalna wspólnota, nie mamy praktycznie żadnego instrumentu prawnego wobec takiej osoby.
2. **Nieczytelny sposób gromadzenia pieniędzy i podejmowania decyzji** – aktualnie pieniądze działkowców są gromadzone w sposób nieformalny przez jedną osobę, co zwykle rodzi problemy odnośnie odpowiedzialności i przejrzystości rozliczeń. Jeśli w obecnej sytuacji ktoś podpisze umowę z jakąś firmą „w imieniu wspólnoty”, wówczas robi to „na siebie”, co w pełni ukazała kontrowersyjna inicjatywa dotycząca nowej studni, podjęta przez kilka osób bez konsultacji z resztą. Podjęta w taki sposób decyzja, która jest dzisiaj kwestionowana, **nie ma mocy prawnej i nie wiąże pozostałych, a tym samym, nie nakłada, obowiązku finansowego na działkowców** ponieważ została **podjęta bez podstawy prawnej**. o czym informuje art. 199 kodeksu cywilnego (czynności przekraczające zwykły zarząd w sytuacji gdy decyzja dotyczy spraw o charakterze majątkowym **większego rozmiaru**, wymagają **zgody wszystkich**). Posiadanie wspólnego konta bankowego jako stowarzyszenie eliminuje problem zbierania gotówki „do kieszeni” lub wpłacania pieniędzy na prywatne konto jednego z sąsiadów, co w świetle prawa podatkowego jest bardzo śliskie i może rodzić problemy. Ponadto, w razie awarii, zadłużenia, czy wypadku na terenie wspólnym, odpowiada osoba fizyczna prywatnym majątkiem. Natomiast stowarzyszenie rejestrowe, w takich sytuacjach, chroni prywatny majątek członków.
3. **Trudność w egzekwowaniu wpłat** – ponieważ aktualnie nie wiąże nas żadna umowa i nie działamy na bazie statutu, nasza nieformalna wspólnota oparta jest na **dorozumianej umowie cywilnej**, bez osobowości prawnej. To powoduje, że nie mamy praktycznie żadnego instrumentu wobec osób, które nie płacą składek. Pozostaje nam jedynie droga cywilnoprawna oparta na istnieniu domniemanej umowy, co jest dowodowo bardzo trudne.
4. **Paraliż decyzyjny** – przy współwłasności co do infrastruktury (m.in. studnia, ogrodzenie itp.) czynności przekraczające zwykły zarząd wymagają zawsze zgody **wszystkich** współwłaścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości (art. 199 kodeksu cywilnego) brak zgody jednej osoby może zablokować każdą inwestycję, co naraża resztę działkowców na ryzyko.
5. **Problemy z własnością majątku** – dzisiaj nie wiemy:
 - kto i na kogo można wystawić fakturę np. za remont studni ?
 - kto formalnie jest właścicielem infrastruktury, np. pompy, ogrodzenia ?
 - kto decyduje o sprzedaży lub likwidacji określonego urządzenia ?

6. **Brak trwałości przy zmianie użytkownika działki i zagrożenie ciągłości wspólnoty** – obecnie każdy nowy właściciel działki lub użytkownik wieczysty nie jest automatycznie związany wcześniejszymi ustaleniami naszej wspólnoty, może kwestionować składki, może odmówić partycypacji w kosztach. To poważne zagrożenie ciągłości i możliwości działania wspólnoty.
7. **Brak dostępu do środków publicznych** – jako nieformalna wspólnota bez osobowości prawnej, które daje stowarzyszenie rejestrowe:
- jesteśmy pozbawieni możliwości ubiegania się o dotacje,
 - nie mamy zdolności kredytowej,
 - nie jesteśmy wiarygodni wobec organów i instytucji.

Przedstawione wyżej główne wady obecnego sposobu działania, to realne ryzyko odpowiedzialności osobistej i konfliktów majątkowych, które są nieuniknione przy obecnej liczbie działkowców i ich różnych interesach. Aktualnie, jako grupa nieformalna, jeśli wydarzy się wypadek lub powstanie dług, odpowiedzialność spada na konkretne osoby fizyczne. Natomiast **majątek stowarzyszenia to nie majątek prywatny**. Stowarzyszenie rejestrowe posiada **osobowość prawną**. Odpowiada za swoje zobowiązania własnym majątkiem (np. składkami, infrastrukturą) a prywatny majątek działkowców (ich domy, oszczędności) jest w 100% bezpieczny. Myślę, że w tej sytuacji, jedynym racjonalnym rozwiązaniem, będzie powołanie do życia stowarzyszenia rejestrowego, które odpowiednio zabezpieczy nasz wspólny majątek i prywatne pieniądze oraz zminimalizuje ryzyko konfliktu interesów.

Rozumiem, że każdy z nas nie chce i boi się biurokracji, ale w obecnej sytuacji **biurokracja już istnieje**, na dodatek wzbogacona o problem ze studnią. Obecnie umowę dotyczącą naprawy pompy lub konserwacji ogrodzenia musi podpisać z firmą konkretna osoba fizyczna na swoje nazwisko „**na Kowalskiego**”. Jeśli ta osoba się np. przeprowadzi, zachoruje lub pokłóci z sąsiadami, pojawia się ogromny problem. Stowarzyszenie rejestrowe, w takiej sytuacji, podpisuje umowy jako osoba prawna działająca pod firmą „Montinowiec” – bo ma swój NIP, REGON i konto bankowe, a wybory nowych władz nie zmieniają ciągłości umów. W grupie liczącej np. 40 osób niemal zawsze znajdzie się ktoś, kto nie będzie chciał płacić na wspólną pompę czy naprawę ogrodzenia. W nieformalnej wspólnocie odzyskanie tych pieniędzy od opornych graniczy z cudem. Stowarzyszenie natomiast ma prawo nie tylko uchylać składki i opłaty na utrzymanie wspólnej infrastruktury, ale także w skrajnych przypadkach ma pełną ścieżkę prawną do wyegzekwowania tych należności (np. przez sądowy nakaz zapłaty).

Wielu z nas zapewne uważa, że do tej pory było dobrze i dlatego nie trzeba nic zmieniać. To po części prawda, ale tak było do czasu pierwszego konfliktu, jaki powstał w związku ze studnią i jaki wiąże się ze stałym problemem egzekwowania braku wpłat od osób, które nie uczestniczą w zebraniach i nie interesują się swoją działką, a których my de facto od lat kredytujemy. Oczywiście w stowarzyszeniu też są różne problemy, ale w ramach stowarzyszenia funkcjonują obligatoryjne organy (Walne Zebranie, Zarząd i Komisję Rewizyjną) których zadaniem jest rozwiązywanie sporów. Dzisiaj jedna większa awaria, jaka może dotknąć naszą nieformalną wspólnotę, opartą na dorozumianej umowie cywilnej, może kosztować nas wielokrotnie więcej, bo odnosi się do naszych prywatnych majątków, dlatego też **stowarzyszenie nie powinno się zakładać w razie wystąpienia kryzysu tylko zanim się on pojawi**.

Aktualnie w imieniu działkowców działa nieformalnie jedna osoba. W stowarzyszeniu najwyższą władzą jest **Walne Zebranie** a na co dzień rządzi **Zarząd**, złożony z kilku osób, który nie działa samowolnie ale wykonuje uchwały podjęte przez członków stowarzyszenia i jest kontrolowany przez **Komisję Rewizyjną**. Idea powołania stowarzyszenia nie oznacza odebrania działkowcom władzy nad ich własnymi ogródkami. Stowarzyszenie daje nam stabilność i jasne reguły funkcjonowania. Oznacza w rezultacie porządek i opiekę dla tego, co już wspólnie zbudowaliśmy (w tym nad pompą i ogrodzeniem itp.) i co zamierzamy stworzyć.

Porównanie najważniejszych cech stowarzyszenia zwykłego i rejestrowego		
Cechy	Zwykłe	Rejestrowe
Osobowość prawna	brak (tzw. ułomna osoba prawna)	tak (pełna osobowość prawna)
Własność majątku	problematiczna	formalnie należy do stowarzyszenia
Odpowiedzialność	członkowie odpowiadają subsydiarnie (tj. wierzyciel może żądać spłaty długu od członków gdy majątek stowarzyszenia okaże się niewystarczający) ¹⁾	odpowiada stowarzyszenie (członkowie i władze stowarzyszenia nie odpowiadają majątkiem prywatnym)
Odpowiedzialność za zobowiązania	większe ryzyko odpowiedzialności członków zarządu	odpowiada osoba prawna majątkiem stowarzyszenia (brak odpowiedzialności członków stowarzyszenia)
Konto bankowe	może być utrudnione (nie ma prawnego obowiązku)	pełnoprawne
Dotacje	bardzo ograniczone możliwości	tak (pełne możliwości, w tym status Organizacji Pożytku Publicznego w przyszłości)
Wiarygodność wobec organów i instytucji	niska	wysoka
Liczba członków	min. 3 członków (zwykle 3-15 powyżej prawnie ryzykowna)	min. 7 członków i więcej
Rejestracja	wpis do ewidencji starosty / prezydenta miasta	wpis do Krajowego Rejestru Sądowego ²⁾
Prowadzenie działalności	zakaz prowadzenia działalności gospodarczej	może prowadzić działalność gospodarczą ale dochód musi iść na cele statutowe (np. wynajem urządzenia a dochód na rzecz utrzymania ogrodu)
Księgowość	pełna księgowość lub uproszczona	pełna księgowość lub uproszczona (pełna przy działalności gospodarczej) ³⁾
Organy	Walne Zebranie i Zarząd (Komisja Rewizyjna - nieobowiązkowa)	Walne Zebranie, Zarząd i Komisja Rewizyjna jako organ kontroli Zarządu
Źródła finansowania	składki, darowizny	składki, darowizny, dotacje, granty + działalność gospodarcza ⁴⁾

- 1) Dla grupy np. 40-osobowej zarządzającej wspólną infrastrukturą (pompa, ogrodzenie itp.) stowarzyszenie zwykłe daje zbyt małą ochronę przed odpowiedzialnością cywilną.
- 2) Rejestracja stowarzyszenia, które nie prowadzi działalności gospodarczej, w KRS jest zwolniona z opłat sądowych.
- 3) Stowarzyszenia nieprowadzące działalności gospodarczej mogą prowadzić uproszczoną ewidencję przychodów i kosztów (UEPiK), co jest bardzo proste i tanie w utrzymaniu.
- 4) Jako nieformalna grupa dzisiaj nie mamy możliwości ubiegać się o jakieś granty, dotacje itp. Stowarzyszenie rejestrowe może wnioskować o fundusze unijne, dotacje z urzędu gminy czy środki na ochronę środowiska (np. na modernizację pompy głębinowej, retencję wody czy ekologiczne ogrodzenie). Gminy generalnie wspierają zarejestrowane organizacje lokalne.