

Boję się spółdzielczych rewolucjonistów

Bez dwóch zdań, reforma spółdzielczości mieszkaniowej jest potrzebna. Jednak nie podoba mi się sposób, w jaki zabrali się do tego posłowie Platformy Obywatelskiej z Lidia Staroń na czele. W jej działaniach dostrzegam rewolucyjną zaciętość, a ja boję się wszelkich rewolucji. Bez wątpienia za takąową można uznać pomysł, by w spółdzielczych budynkach, w których choć jedno mieszkanie jest w pełni własnościowe (ma status prawa odrębnej własności), powstawała automatycznie wspólnota mieszkaniowa. Lidia Staroń tłumaczy, że nie można dłużej tolerować sytuacji, gdy właściciel mieszkania niebędący członkiem spółdzielni nie ma absolutnie żadnego wpływu na sposób, w jaki zarządza ona nieruchomością. Co innego, gdy powstanie wspólnota mieszkaniowa. Akurat ten argument brzmi przekonująco. Problem w tym, że właściciele mieszkań nie mogliby powierzyć zarządzania wspólnotą komuś innemu, np. prywatnej spółce, dopóki nie będą mieli większości udziałów w nieruchomości. Tymczasem posiadacze spółdzielczych własnościowych praw do lokali najwyraźniej nie palą się do ich przekształcania w odrębną własność. Ja sam jestem w tej grupie. Nie widzę sensu wydawania pieniędzy na notariusza, skoro spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności są tak samo zbywalne, czyli że można je sprzedać, zamienić, podarować dzieciom. Posłanka Staroń chce mi zrobić przysługę, bo jej projekt zakłada, że akt notarialny już nie będzie potrzebny, że wystarczy, jeśli zarząd lub walne zgromadzenie spółdzielni wyda uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali w danej nieruchomości. Jedyłą formalnością będzie wtedy założenie księgi wieczystej (ja już taką mam), do której sąd wpisze nazwisko nowego właściciela.

Bez problemu mogę sobie wyobrazić sytuację, że, gdy już wszyscy będą mieli odrębną własność, do akcji wkroczą „żołnierze rewolucji”, którzy będą przekonywali mieszkańców, że prezes ich spółdzielni to komuch, złodziej, a w ogóle to opłaty we wspólnocie zarządzanej przez prywatną spółkę będą niższe. Nie przeczę, że w wielu przypadkach takie działanie może mieć sens. Obawiam się jednak, że w większości przypadków zamiast rajku powstanie burdel na kółkach. Nie bardzo też wyobrażam sobie wspólnoty jednobudynkowych na osiedlach mających wspólną infrastrukturę. Oczywiście zdaję sobie sprawę, że wspólnoty mogą się dogadać. Sęk w tym, że generalnie Polacy nie są jeszcze społeczeństwem obywatelskim, więc zamiast porozumień będą miały miejsce kłótnie. Wolałbym więc, by przemiany w spółdzielczości miały charakter ewolucyjny. W pierwszej kolejności należy zmienić przepisy, które pozwalają zarządom spółdzielni manipulować członkami, wykorzystując ich bierność. Mieszkaniec jednej z warszawskich spółdzielni doniósł mi (przekazałem sprawę koleżance z Gazety Stołecznej), że ze względu na dużą liczbę członków walne zgromadzenie spółdzielni dzielone jest na części. W obradach każdej z nich biorą udział (i głosują za każdym razem) członkowie rady nadzorczej. Przy niskiej frekwencji ich głosy mogą więc mieć decydujące znaczenie. Nie wiem co na to prawo, ale jeśli pozwala na taką praktykę, to powinno być zmienione. Jest faktem, że posłowie PO proponują wiele korzystnych dla członków spółdzielni rozwiązań, np. pracownicy spółdzielni nie mogliby być wybrani do jej rady nadzorczej. Członek rady lub zarządu nie mógłby być lustratorem. Na pierwszy rzut oka podobają mi się również zmiany dotyczące organizacji walnych zgromadzeń (obowiązek informowania na piśmie każdego członka). Mimo to wolałbym, żeby nową ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zajął się przyszły Sejm.



Marek Wielgo

Od ponad 17 lat dziennikarz „Gazety Wyborczej”. Od 16 lat w dziale gospodarczym „Gazety”, gdzie zajmuje się nie tylko problematyką związaną z budownictwem i rynkiem nieruchomości (w tym m.in. kwestiami finansowymi), ale także reprivatyzacją i rynkiem zamówień publicznych.

Wielokrotnie wyróżniany nagrodami, w tym m.in. honorowym medalem im. Króla Kazimierza Wielkiego za propagowanie na forum „Gazety Wyborczej” zarządzania jakością, popularyzację wzorców dobrej jakości w budownictwie i gospodarowaniu nieruchomościami (w 2003 r.), w 2001 r. i 1999 r., nominowany do prestiżowej nagrody dziennikarskiej pisma „Press” w kategoriach „dziennikarstwo specjalistyczne” oraz „news”

Wygląda na to, że przecietne opłaty we wspólnotach są wyższe niż w spółdzielniach.

Tab. 42: Relacje stawek czynszu w zasobach komunalnych do opłat eksploatacyjno - remontowych w spółdzielniach mieszkaniowych w grudniu 2009 r.

Miasto	Opłaty podstawowe w mieszkaniach o pełnym wyposażeniu w instalacje (w zł na 1 m ² p.u. miesięcznie):		Relacje czynszów do opłat w spółdzielniach (w %)
	czynsze w zasobach komunalnych	opłaty eksploatacyjno-remontowe w zasobach spółdzielczych ¹⁾	
Kalisz	4,35	3,00	145
Kraków	7,87	2,77	284
Poznań	9,70	4,43	219
Rzeszów	4,18	2,96	141
Toruń	5,46	2,86	191
Warszawa	6,60	3,37	196
Zabrze	6,81	2,51	271
Zielona Góra	4,35	3,22	135
Chelm	2,65	2,50	106
Dzierżoniów	3,80	2,37	160
Elk	4,20	2,47	170
Inowrocław	5,75	2,58	223
Lębork	4,76	2,89	165
Piła	3,88	2,42	160
Radomsko	2,93	1,86	158
Sandomierz	3,93	b.d	
Stargard Szczeciński	9,89	2,57	385
Brzeg Dolny	5,50	b.d	
Dębno	3,37	b.d	
Grajewo	3,17	1,70	186
Sierpc	2,94	2,43	121
Strzelce Opolskie	3,50	2,45	143
Średnio	4,98	2,70	184