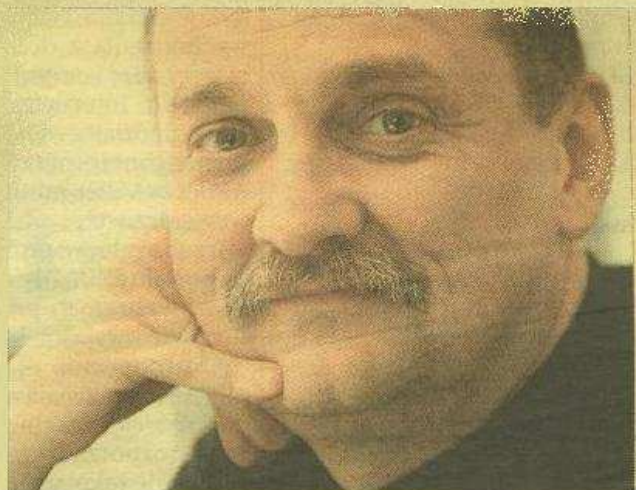


Koniec spółdzielni czy ich reforma

LOKALE: Czy posłowie chcą doprowadzić do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych i zastąpić je wspólnotami? Ile jest w tym prawdy, a ile demagogii?



RYŚAL GIZ

W: Krajowa Rada Spółdzielcza uważa, że uchwalenie projektowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych doprowadzi do likwidacji spółdzielni. Skąd takie przeświadczenie?

JERZY JANKOWSKI: Strasznie? Nikt nikogo nie straszy. Celem tego projektu jest likwidacja spółdzielni.

Ale to naturalne, że właściciele chcą mieć wpływ na zarządzanie swoją własnością. Czy ten projekt tego nie umożliwi?

Nieprawda. Wyboru nie ma. Jeżeli się wyodrębni pierwszy lokal, z mocy prawa powstanie wspólnota i powrotu do spółdzielni już nie będzie. Posłowie chcą zabrać ludziom wybór.

Wspólnoty z mocy prawa powstają przecież np. w budynkach deweloperskich. Dlaczego w spółdzielniach może być to problem?

Osoby, które kupują mieszkanie od dewelopera, z góry wiedzą, że będą we wspólnocie, mają wybór. W wypadku spółdzielni tak nie jest. Spółdzielców uszczęśliwia się na siłę. Są w spółdzielni 20, 30 lat i teraz się dowiadują, że, czy tego chcą czy nie, od dnia wejścia ustawy w życie będą we wspólnocie, bo tak każe ustawa. Czy to nie absurd?

Właściciele mogą podjąć decyzję, że spółdzielnia dalej będzie zarządzała.

To prawda. Ale spółdzielnia, jak pani zauważyła, będzie tylko zarządzała, i to nie według zasad spółdzielczych, ale według ustawy o własności lokali. Dojdzie natomiast do wyodrębnienia majątkowej wspólnoty ze spółdzielni. Rola spółdzielni zostanie sprowadzona do funkcji czysto usługowej.

+ Spółdzielcy nie mają wyboru, uszczęśliwia się ich na siłę – uważa Jerzy Jankowski, przewodniczący Zgromadzenia Ogólnego KRS

Teraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych narzuca spółdzielnię jako zarządcę i nie sprzyja powoływaniu wspólnot. To dobre rozwiązanie?

Oczywiście, że właściciele mogą się wyodrębnić ze spółdzielni. Mówi o tym art. 26 ustawy. Przewiduje on, że jeżeli w danej nieruchomości nie ma ani jednego lokalu spółdzielczego, to stosuje się ustawę o własności lokali, czyli powstaje wspólnota. Właściciele mogą też skorzystać z art. 24¹ ustawy. Daje on im prawo do wyodrębnienia się ze spółdzielni, jeśli mają więcej niż połowę udziałów w nieruchomości wspólnej. Tylko jakoś nikt się do tego nie kwapi. Trzeba bowiem być aktywnym, działać. Właściciele muszą się zorganizować, znaleźć osobę, która załatwi NIP, REGON, konto w banku etc. Spółdzielnia tego za nich nie zrobi. Chętnych do zakładania wspólnot brakuje. Większość woli spokojnie mieszkać w spółdzielniach.

Czego się więc pan obawia?

Ta ustawa będzie równia pochyłą. Spółdzielnia nie będzie miała majątku, a jak w tej sytuacji będzie mogła np. zaciągnąć kredyt czy być konkurencyjna w stosunku do innych zarządców? To prosta droga do likwidacji. Wszyscy tylko szermują hasłem, że prezesi spółdzielni to złodzieje. Tymczasem patologia zdarza się wszędzie. We wspólnotach mieszkaniowych także.

Nie uważa pan, że prezesi trochę sami są sobie winni. Czy nie trzeba każdego przypadku patologii jednoznacznie piętnować?

Piętnujemy. Zawsze gdy z wniosków połustracyjnych wynika, że dochodzi do łamania prawa, zawiadamiamy prokuraturę. Czy to nasza wina, że trzeba czekać dwa – trzy lata, zanim sprawa ruszy z miejsca? Tak było m.in. w wypadku jednej z warszawskich spółdzielni, która powołała do życia wiele spółek i wyprowadziła do nich majątek spółdzielczy.

Ludzi oburzyło pismo rozesłane do spółdzielni, żeby złożyć się na akcję blokowania ustawy. To prawda?

Zgromadzenie Ogólne KRS podjęło decyzję o wystąpieniu do spółdzielni z prośbą o rozważenie możliwości wyasygnowania dowolnej kwoty na pokrycie kosztów związanych m.in. z promowaniem idei i wartości spółdzielczych oraz spółdzielczej formy gospodarowania, jak również przygotowania obywatelskiego projektu ustawy.

Ale jak będzie konkurencja, to czy spółdzielcy będą mniej płacić za mieszkanie?

Nikt nie mówi, że jest inny system opłat w spółdzielniach mieszkaniowych i we wspólnotach. Opłaty w spółdzielniach obejmują wszystkie koszty, nawet te ogólne, a to oznacza, że członek może przyjść do spółdzielni i np. otrzymać kopię statutu. Poza tym spółdzielnie mają obowiązek prowadzić fundusz remontowy, a wspólnoty mogą go mieć lub nie. We wspólnocie za wszystko trzeba płacić zarządcy. Spółdzielnia np. wymieni winę z funduszu remontowego i nie będzie kazała dodatkowo płacić. We wspólnocie właściciele muszą wyłożyć na to pieniądze, jeśli nie ma funduszu remontowego lub jest on niewystarczający.

Co jeszcze, pana zdaniem, przemawia na korzyść spółdzielni mieszkaniowych?

Posłowie zapomnieli też powiedzieć ludziom, że najlepiej chronionym teraz dachem nad głową jest... mieszkanie lokatorskie. To prawo nie podlega egzekucji. Nikt nie zabierze takiego mieszkania za długi. A mieszkanie na własność? Jak najbardziej. Wystarczy, że właściciel nie spłaca rat za lodówkę i już jego mieszkanie może trafić na licytację. Od lat zachęca się ludzi do przewłaszczenia się, wiele osób z tego skorzystało. Niektórzy specjalnie się na ten cel zadłużyli i co? Teraz nie płacą za mieszkanie, bo nie mają z czego, i grozi im eksmisja. A właścicielom nie przysługuje – tak jak lokatorom – lokal socjalny.

—rozmawiała
Renata Krupa-Dąbrowska