

Czy spółdzielczość mieszkaniowa

jest dzisiaj w tarapatach?

Na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć - oczywiście, że TAK! W jakich to tarapatach, czy też kłopotach znajduje się spółdzielczość mieszkaniowa? Odpowiedź jest banalnie prosta - te kłopoty to notoryczne mieszanie się polityków do spółdzielczości i „majstrowanie” przy ustawach dotyczących spółdzielni. Spółdzielnie stały się tzw. „kielbasą wyborczą” dla partii politycznych chcących rządzić w naszym kraju.

Przypominam tutaj o rozdawnictwie, bo tak należy nazwać nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 2007 roku. Mieliśmy wtedy przypadek rozporządzania prywatnym majątkiem członków spółdzielni przez ustawodawcę. Ewenement na skalę światową.

Innym przypadkiem, który należy tutaj przytoczyć to kadencyjność rad nadzorczych spółdzielni - oprócz urzędu Prezydenta RP żaden inny organ nie ma kadencyjności - nie ma jej sejm czy też senat, pojęcia takiego nie znają samorządy - zarówno wójt, burmistrz, prezydent jak i radnym można być dowolną ilość kadencji.

Przypadki ingerencji w dobrze funkcjonujące podmioty jakimi są spółdzielnie można mnożyć. Prawo, którym posługują się zarządy spółdzielni jest wadliwe i należy je zmieniać, ale w sposób partnerski - słuchając głosu spółdzielców. Uważam za wręcz śmieszne pomysły wprowadzenia wg niektórych projektów ustaw, wyborów powszechnych członków rad nadzorczych, czy też prezesa zarządu spółdzielni. Pod płaszczykiem chęci zrobienia „porządku” poja-

wiają się takie pomysły.

Oddając rzetelnie prawdę o spółdzielczości należy stwierdzić, że w niektórych spółdzielniach rzeczywiście nie dzieje się dobrze. Jest to jednak margines, a przypadki nieprawidłowości oczywiście należy piętnować i eliminować, a nie *de facto* doprowadzać do likwidacji spółdzielni. Mówi się, że spółdzielnie to ostatni bastion komunizmu. Autor niniejszego artykułu jest od 6 lat prezesem zarządu spółdzielni (ma 38 lat) i z powodzeniem radzi sobie z zarządzaniem spółdzielnią. Co 38-mio latek ma wspólnego z tzw. komuną? Może to, że 13 grudnia 1981 r. nie oglądał „Teleranka”? W spółdzielniach mieszkaniowych tak jak w innych podmiotach dokonuje się wymiana pokoleniowa kadry, zarówno kierowniczej, jak i pracowniczej i jest to proces naturalny. Pokolenie 30-sto i 40-latków obejmuje stery w spółdzielniach. Jest to pokolenie dobrze wykształcone z menedżerskim podejściem do zarządzania, szukające dialogu z członkami spółdzielni.

Po lekturze powyższego tekstu postawmy pytanie - skoro jest tak źle, to dlaczego jest tak dobrze? Dlaczego członkowie spółdzielni pomimo iż mają narzędzia prawne do tworzenia wspólnot mieszkaniowych nie robią tego, albo robią to sporadycznie? Odpowiedź brzmi - bo spółdzielnie bardzo dobrze zarządzają swoimi zasobami mieszkaniowymi i całą infrastrukturą

KRZYSZTOF KLECZKA, prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Obrońców Pokoju w Gliwicach

towarzyszącą (części wspólne nieruchomości). Innego wytłumaczenia nie ma. Ale skupmy się na sednie artykułu i spróbujmy przewidzieć przebieg zdarzeń.

Według mnie, najbliższe kłopoty spółdzielni przewiduję na rok 2015, ponieważ w tym właśnie roku odbędą się wybory parlamentarne i partie polityczne prześcigać się będą w przyciągnięciu do siebie niemałego przecież elektoratu spółdzielczego. Zapewne odbędzie się to na fali populizmu nie mającego nic wspólnego z rzeczywistością i merytorycznym podejściem do zmiany prawa. Uważam, że do roku 2015 spółdzielniom nic nie grozi, bo pójdzie w stronę populizmu już dzisiaj, nic nikomu nie da. Partie zmieniając ustawodawstwo dzisiaj (podkreślam w sposób „pod publikę”) będą się obawiały, że do wyborów jest jeszcze zbyt dużo czasu i ludzie zwyczajnie zapomną, że dana partia przegłosowała taką czy inną ustawę.

Inaczej sprawa ma się na szczeblu samorządowym - o ile nie możemy jako spółdzielnie liczyć na wsparcie władz centralnych, o tyle na wsparcie samorządów lokalnych już możemy liczyć. Niejednokrotnie bowiem spółdzielnie zarządzają znaczącym procentem substancji mieszkaniowej w miastach. Oprócz tego budują parkingi, place zabaw, termomodernizują swoje budynki.

Dlatego też władze miast liczą się z głosem spółdzielni i niejednokrotnie im pomagają.

Podsumowując powyższe rozważania myślę, że spółdzielnie mieszkaniowe pozostaną i będą równie dobrze radziły sobie na rynku zarządców nieruchomości, pomimo likwidacji licencji zarządcy nieruchomości - ale to już zupełnie inny temat. □

