

Czy można uleczyć spółdzielnie mieszkaniowe?

16 grudnia 2019

Sprawa dotyczy milionów ludzi. Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce nigdy nie była budownictwem socjalnym. To było budownictwo masowe.

Pogardliwe określenie „blokowisko” zniknęło z mediów w miarę tego, jak ceny mieszkań w blokach równały do cen w nowych mieszkaniach. Zwłaszcza ludzie młodzi zaczęli doceniać tereny zielone i infrastrukturę. Także lokalizację: zwłaszcza w dużych miastach dawne obrzeża, gdzie budowano te osiedla, są teraz blisko centrum i mają dobre połączenia komunikacyjne.

Ale nie tylko ceny mieszkań równały. Ceny czynszu nie tylko równały, ale i znacznie przekroczyły wymiar tych opłat na przykład we wspólnotach mieszkaniowych. Część z tego jest zrozumiała: spółdzielnie mają rozległe tereny zielone, zaprojektowane z socjalistycznym rozmachem. Są to często budynki co najmniej trzydziestoletnie, które wymagały wymiany wind i innych urządzeń. Dużo w tej dziedzinie zrobiono, co także wpłynęło na ceny mieszkań administrowanych przez spółdzielnie. Ale czynsz, który jest kilkakrotnie wyższy niż we wspólnotach? Dla przykładu: w takim Koszalinie czynsz w spółdzielni Przylesie za mieszkanie 27 metrów kwadratowych wynosi około 300 zł, a za większe o 10 metrów, ale administrowane przez Budmar 84 złote.

Spółdzielnie jak kamienicznicy

W Warszawie to normalne, że czynsz w takich samych mieszkaniach, po dwóch stronach tej samej ulicy, różni się kilkakrotnie. To nawet, jeśli administrujący tymi budynkami tworzą fundusz remontowy. Prezesi zachowują się jak kamienicznicy, choć mieszkania są nasze, nie ich. Jak to

nazwać – pobieraniem haraczu?

Zmniejszenie czynszu, albo przynajmniej powstrzymanie jego wzrostu dotyczy chyba wyłącznie członków małych spółdzielni. Te duże na ogół nie pokazują szeregowym członkom spółdzielni swojego bilansu. Co najwyżej pozwalają na tak zwanym walnym zebraniu przegłosować zaksięgowanie nadwyżki bilansowej (a nadwyżki bilansowe pojawiają się w Warszawie na ogół co roku) w jakiejś zakamuflowanej pozycji. Na pytanie, na co idą pieniądze z tej pozycji, nasz prezes odpowiedział: „na dużo różnych rzeczy”. Konia z rzędem temu, kto odczuł w swoim czynszu tak zwane pożytki ze sprzedaży nowych mieszkań. Bo spółdzielnie są także inwestorami – budują nowe apartamentowce. Tu dotykamy sprawy gruntów.

Winna jak zawsze komuna

Co najmniej dwie warszawskie spółdzielnie wmawiają swoim członkom, iż nie mogą uregulować sprawy własności gruntów, bo zaginęły odpowiednie dokumenty. Czyli członkowie spółdzielni nie mogą decydować o przeznaczeniu swoich gruntów. Prezesi zwalają winę na Bieruta i jego dekret. Tymczasem były to zwykłe wywłaszczenia, w epoce wczesnego Gierka, i całkiem przeciętny prawnik odszukałby dokumenty bez większych kłopotów. Dziwnym trafem obydwie spółdzielnie mają wspaniałe tereny zielone, wręcz parkowe. Na razie budują nowe apartamentowce na każdym skrawku gruntu na obrzeżach. Chętnych do nabycia tych mieszkań, zachęcamy by przy podpisywaniu umowy uzyskać zaświadczenie, najlepiej sygnowane przez prezesa, że inwestycja uzyskała wszystkie potrzebne pozwolenia. W przeciwnym razie po wpłaceniu zaliczki nie uzyskają kredytu w banku.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych pochodzi z roku 1982, choć była od tego czasu wielokrotnie nowelizowana. Jest napisana z idealistyczną naiwnością. Wtedy nie miało to większego znaczenia, bo partia pilnowała. Były oczywiście

nadużycia, ale ich skala była nieporównywalnie mniejsza z dzisiejszymi. Prezesi byli jednak narażeni na chorobę zawodową – alkoholizm, bo każdy chciał być z nimi dobrze. Dziś są wystawieni na dużo większe pokusy – nie ma nad nimi żadnej kontroli.

Mówiąc w skrócie – ustawa miała stworzyć spółdzielców. Kontrola przez Krajową Radę Spółdzielczości i poprzez walne zebranie. Mniejsza o Krajową Radę Spółdzielczości – tworzą ją przecież prezesi. Trzeba sobie jednak poradzić z walnym zebraniem.

Fakt, ci, co przychodzili na walne zebrania dużych spółdzielni, to na ogół ludzie, którzy nie są już aktywni zawodowo. Pozostali, w codziennym kołowrotku, woleli przyjąć, że wszystko jest w porządku. Poziom zorganizowania oddolnego członków spółdzielni jednak stopniowo rośnie, bo wkurzonych jest coraz więcej. Najprostszą rzeczą jest zabrać im członkostwo spółdzielni. Prezes spółdzielni Pax usunął kiedyś za jednym zamachem pięćdziesięciu. Można też stosować metody klasyczne: dać im się wygadać, przez wiele godzin, a kiedy większość zebranych już wyjdzie, przegłosować to, co potrzeba, żeby zdobyć potrzebny listek figowy. Można też postępować jak prezes spółdzielni Bródno: zorganizować zebranie w odległym miejscu i w związku z tym zbierać pełnomocnictwa od starszych ludzi. Albo sprawić, że zebranie przestaje być walne: podzielić je na zebrania częściowe po kilka budynków z zastrzeżeniem, że nikt z tych sąsiednich nie może na nie przyjść.

Zaproszenie do korupcji

A, prawda, w spółdzielniach są też rady nadzorcze. Według ustawy członkowie tych rad, którzy mają przecież pilnować interesów członków spółdzielni, nie dostają pensji, pobierają tylko diety za posiedzenia. To proste zaproszenie do korupcji. Wieść gminna niesie, że oni lub ich rodziny dostają na

przykład nowe mieszkania po cenach symbolicznych. Wieść gminna, bo przecież nikt nie ma dostępu do papierów poza zainteresowanymi. Jest co prawda trochę procesów w sądach, ale ta droga nie jest zachęcająca. Zarządy spółdzielni mają doświadczenie w przedłużaniu procesów nawet do kilkunastu lat.

Jakie jest wyjście? Obecne ustawodawstwo pozwala, po przekształceniu mieszkania na hipoteczne, wydzielić się ze spółdzielni i założyć małą lub większą wspólnotę mieszkaniową. Tak zrobili członkowie spółdzielni Pax na ulicy Wyścigowej. Ale może lepiej naprawić tę spółdzielczość, która przecież nie jest takim najgorszym pomysłem.

Autorstwo: Grono mieszkańców

Źródło: Trybuna.info