

Posłom i senatorom do sztambucha

Po co zmieniać ustawę

„Gazeta Prawna” zamieściła w styczniu br. teksty o propozycji zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Brak mi słów do skomentowania tego, co posłowie usiłują zrobić spółdzielniom mieszkaniowym, a dokładnie lokatorom mieszkań spółdzielczych. Z artykułów wynika, że nasi parlamentarzyści nie mają pojęcia o gospodarce finansowej spółdzielni. Poniżej kilka moich uwag na ten temat.

Jak można siać taką demagogię, że spółdzielnie bezprawnie żądają od użytkowników mieszkań wpłat na modernizację budynków, skoro płacą już na remonty? Jak można proponować przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe lub odrębną własność za kilkadziesiąt złotych?

Prawo budowlane, ustawy podatkowe i ustawa o rachunkowości rozróżniają remonty, które są finansowane funduszem remontowym i modernizację budynków, które remontem nie są i nie mogą być, finansowane funduszem remontowym.

Gdyby ze środków funduszu remontowego finansowane były roboty modernizacyjne, to wpłaty na ten fundusz musiałyby być odpowiednio wyższe, niż te które wystarczają tylko na remonty.

Wymiana okien, czy naprawa elewacji budynku to remont, a nie modernizacja, chociaż często w publikacjach pisze się niestety, że to jest modernizacja.

Czy ktoś z krytykujących spółdzielnie bierze pod uwagę, że wydatki na remonty są przeważnie wyższe niż suma wpłat na ten cel pochodząca od użytkowników mieszkań?

Z pewnością nikt nie ma pojęcia, że tak jest. A jest tak między innymi za sprawą tego, że środki, jakie osoby przekształcające lokatorskie prawa do mieszkań wpłacają do spółdzielni, są na mocy zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeznaczane na fundusz remontowy.

Proszę sobie teraz wyobrazić o ile muszą wzrosnąć wpłaty na fundusz remontowy wnoszone przez wszystkich użytkowników mieszkań, kiedy zamiast 10.000 zł przy operacji „wykupu” mieszkania lokatorskiego, na fundusz remontowy spółdzielni wpłynie kwota 20 zł.

Przy proponowanych nowych warunkach finansowych „wykupu mieszkań”, część lokatorów otrzyma więc niezły prezent kosztem innych. A potem wszyscy będą musieli ponosić takie

same koszty utrzymania ich mieszkań. Pozostawiam bez komentarza fakt, czy bardziej opłacalne dla lokatorów jest gdy ich budynkiem zarządza spółdzielnia, czy wspólnota mieszkaniowa?

Nie ulega wątpliwości, że dobrze zarządzana spółdzielnia jest zawsze rozwiązaniem efektywniejszym. Spółdzielnie często prowadzą również działalność gospodarczą, z której dochody przeznaczają na finansowanie remontów budynków mieszkalnych czy na ich modernizację. To oznacza, że lokatorzy nie pokrywają wszystkich kosztów, które dotyczą ich budynków. Ale mało kto się tym interesuje.

Oczywiście mam świadomość, że są spółdzielnie, które źle gospodarują. Aktualna ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych daje członkom spółdzielni duże uprawnienia kontrolne i mogą oni wpływać na to jak spółdzielnia funkcjonuje.

Posłowie jednak usiłują psuć to co w ustawie jest dobrym rozwiązaniem.

Projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zmierza m.in. do wprowadzenia obowiązku rozliczania przez spółdzielnie przychodów i kosztów eksploatacji lokali i budynków odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z chwilą ustanowienia prawa odrębnej własności choćby dla jednego lokalu mieszkalnego w budynku wielolokalowym w danej nieruchomości.

Czy taka zmiana rozliczeń w warunkach KSM, jest lepsza od dotychczasowych zasad rozliczania kosztów w ramach osiedla? Czy jest sprawiedliwa dla członków Spółdzielni?

Dla oceny celowości prowadzenia rozliczeń finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na 62 nieruchomości, w ubiegłym roku Zarząd KSM podjął, tytułem próby, prowadzenie odrębnej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: jednobudynkowych przy ul. Kujawskiej 19, Nowowiejskiej 15, Sandomierskiej 74 oraz nieruchomości dwubudynkowej

przy ul. Romu-
alda 2 i 4.



Wybrane nieruchomości są zróżnicowane ze względu na wysokość, stan techniczny i sposób dostawy

wody (zasilane z hydroforni albo bezpośrednio z sieci wodociągowej). Niektóre rodzaje kosztów eksploatacji budynków takie jak: energia elektryczna, ubezpieczenie budynku, przeglądy techniczne (gazowe, kominiarskie, badanie instalacji elektrycznej i odgromowej), usuwanie awarii czy skutków dewastacji mienia, podatek od nieruchomości itp. dało się przypisać do nieruchomości w sposób bezpośredni na podstawie faktur dokumentujących te usługi.

Inne koszty takie jak: utrzymanie czystości, naprawy dróg, chodników, utrzymanie zieleni, utrzymanie administracji osiedla, narzut kosztów zarządu i inne o charakterze ogólnym mogły być przypisywane do danej nieruchomości tylko wskaźnikiem jednakowym dla całego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

Tylko koszty remontów budynków czy dźwigów, są zróżnicowane dla nieruchomości w poszczególnych okresach obrachunkowych.

Po analizie wyników rocznego eksperymentu można zbudować następujące wnioski:

1. ok. 70% kosztów utrzymania mieszkań dotyczy: zużycia wody, odprowadzania ścieków i ogrzewania mieszkań, które są ustalane odrębnie dla każdego lokalu,

2. koszty, które można przypisywać do nieruchomości w sposób bezpośredni, a zwłaszcza przeglądy techniczne i drobne naprawy, w okresach kilkuletnich kształtują się dla nieruchomości na zbliżonym poziomie,

3. przyjęcie zasady, że od pewnego momentu koszty remontów poszczególnych nieruchomości powinny być pokrywane tylko przez osoby, których lokale położone są w danej nieruchomości jest nieuzasadnione i byłoby społecznie niesprawiedliwe. Budynki mieszkalne są w bardzo różnym stanie technicznym, a na dotychczas wykonywane remonty w jednakowej wysokości płacili wszyscy użytkownicy mieszkań w całej Spółdzielni.