

*Każdy ma prawo tworzyć byle co  
i być z tego zadowolonym,  
byleby nie był w swej pracy szczerym  
i znalazł kogoś, kto równie kłamiwie  
będzie to podziwiał.*

Witkacy

*Poselski projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych proponuje rewolucyjne zmiany w dotychczasowym funkcjonowaniu spółdzielni i ich członków. Mimo zastrzeżeń zgłoszonych przez ekspertów rządu, Kancelarii Sejmu, Biura Legislacyjnego Sejmu i przedstawicieli spółdzielczości mieszkaniowej, posłowie forsują kontrowersyjny projekt w parlamencie. Uchwalenie zmian spowoduje nieodwracalne skutki. Miejmy nadzieję, że zapędy posłów powstrzyma Trybunał Konstytucyjny.*

Redakcja

**Czym grozi kolejna zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych?**

# Czarne chmury nad spółdzielniami

Sejmowa Komisja Infrastruktury 16 lutego 2007r, zaakceptowała projekt zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i skierowała go do drugiego czytania na plenarnym posiedzeniu Sejmu.

Projekt ten zrodził się z pięciu różnych inicjatyw ustawodawczych. Proponowane zmiany będą mieć zasadniczy wpływ na funkcjonowanie spółdzielni. Rozwiązania te mogą wyrządzić wiele szkód spółdzielniom a przede wszystkim ich członkom.

Jest to już, jeżeli dobrze pamiętam czwarta nowelizacja ustawy z 15 grudnia 2000 r. Nie było, nie ma i chyba nie będzie dziedziny życia gospodarczego w Polsce, która byłaby tak „naprawiana” przez ustawodawcę, jak spółdzielczość mieszkaniowa. Filozofowie twierdzą, że nie ma skutku bez przyczyny. Skutek jest widoczny, trudno znaleźć przyczyny. Czyżby gospodarowanie za swoje pieniądze, przy zachowaniu solidaryzmu spółdzielczego miało być tą przyczyną?. Jeżeli tak, to chciałoby się powiedzieć - czarno widzę. Wydaje się jednak, że wszystkie te działania prowadzą wprost do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej. Ustawodawca nie znalazł dotychczas innej formy zamiennej, stosuje, więc różne działania, dla obrzydzenia spółdzielczości mieszkaniowej wśród samych spółdzielców. Przykładem tego są niektóre z proponowanych rozwiązań, o których wiemy, iż są niezgodne z Konstytucją RP.

Przejdźmy jednak do rzeczy, jakie to propozycje zmian mnie bulwersują;

- jako zasadę wprowadza się obowiązek ewidencji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdego budynku. (art.1 pkt.3 lit.b projektu)

Wdrożenie proponowanej zmiany w trakcie roku kalendarzowego, jest prak-

tycznie niemożliwe, zwłaszcza w zakresie finansowania robót remontowych. Projekt ustawy przewiduje obowiązek założenia odrębnego funduszu remontowego na każdy budynek. Wszystkie roboty remontowe po 31 maja 2007 r. (planowany termin wejścia w życie ustawy) będą musiały być finansowane z funduszu remontowego tego budynku.

Nie chcę słyszeć, co powiedzą członkowie naszej spółdzielni, jeżeli im powiemy, że wymienią okna w swoim mieszkaniu, jeżeli zgromadzą odpowiednie środki na ten cel. Każdy powie – i słusznie – wy mieliście wymienione okna za nasze pieniądze, a teraz każećcie nam wymienić za własne. Gdzie tu sprawiedliwość, gdzie solidaryzm spółdzielczy?

To jeszcze nie wszystko. Co się stanie, jeżeli zadłużenie w opłatach czynszowych, jest w konkretnym budynku tak wysokie, że konieczne będzie odcięcie do niego dopływu ciepła lub wody. Gdyż zasadą będzie obowiązek zachowania równowagi kosztów i przychodów w skali poszczególnych budynków, a nie jak jest w naszej spółdzielni w skali osiedla.

Nie chcę już, dywagować, co należy zrobić, jeżeli wartość wykonywanych robót remontowych na danym budynku przekracza wielkość zgromadzonego funduszu remontowego. Zerwać umowę, jeżeli wykonawca nie przystąpił do robót. Kogo obciążyć za kary z tego tytułu itp.

Dotychczas, plan finansowo gospodarczy spółdzielni, a więc zarówno dochody jak i wydatki, opracowany jest w ujęciu poszczególnych osiedli. Dlatego o wiele łatwiej jest przeprowadzać remonty, finansować całą działalność mimo zaległości czynszowych w poszczególnych budynkach. Pod rządami omawianej ustawy nie będzie to możliwe.

Nie twierdzą, że docelowo rozliczanie

wpływów i wydatków na jeden budynek nie jest celowe. Należy jednak wziąć pod uwagę warunki spółdzielni.

Mamy budynki o różnym okresie użytkowania, o różnym stopniu zaawansowania robót remontowych, ilości wymienionych okien itp. Dopiero doprowadzenie budynków do „porównywalności” pozwoli na wprowadzenie tej zasady, bez wywoływania napięć i niezadowoleń społecznych. Rodzi się więc pytanie, czy mamy do tego doprowadzić aby udowodnić ustawodawcy że się myli - chyba nie? Budynek jest za małym organizmem, aby mógł podołać wszystkim problemom, jakie pojawiają się w procesie zarządzania nieruchomością.

- Likwidacja zebrania Przedstawicieli Członków /art.1pkt.8 projektu/

We wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych mają się odbywać Walne Zgromadzenia Członków, z tym że w spółdzielniach liczących więcej niż 500 członków statut może dopuścić odbywanie walnego zgromadzenia w częściach.

Ewenementem jest zastosowanie tego przepisu wyłącznie do spółdzielni mieszkaniowych, pomija inne, w których obowiązują te same zasady demokracji spółdzielczej. Rodzi się pytanie gdzie zachowana jest równość tych samych podmiotów gospodarczych.

Dotychczas, w naszej spółdzielni obowiązuje zasada przeprowadzenia zebrania przedstawicieli, oczywiście na najbliższym zebraniu możemy uchwalić zmianę statutu, wprowadzając walne zgromadzenie w częściach. Pojawia się pytanie, co będzie, jeżeli na zebraniu będzie mniej niż 50% członków, a jest to warunek konieczny do podejmowania prawomocnych uchwał?

Te wymagania nakłada na nas, art.41 par.2 Prawa Spółdzielczego. Przypomnijmy, że udział członka spółdzielni