

Jak Kukiz'15 chce naprawić spółdzielnie mieszkaniowe

Dobrymi intencjami piekło brukowane

Zwyczaj po nowych wyborach, parlamentarne ugrupowania polityczne starają się zaistnieć w opinii publicznej. Zaczynają szukać tematów, które mogą zainteresować wyborców. Od początku obecnej transformacji takim żelaznym tematem partii z niewielkim poparciem społecznym jest spółdzielczość.

MIECZYŚLAW WODZICKI

Od 28 lat odbywa się systematyczne psucie warunków funkcjonowania tego sektora, pod hasłem „reformujemy spółdzielczość”. Przypomnijmy:

- rok 1990 - specustawa, która zniszczyła całe sektory spółdzielcze, ich bazę i logistykę, zabrała większość majątku;
- rok 2000 - ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wielokrotnie naruszająca konstytucję i tworząca przychółki do zniszczenia tego sektora (zakaz budownictwa lokatorskiego i spółdzielczego prawa do lokalu);
- po 2005 roku - niczym grzyby po deszczu pojawiały się inicjatywy zmiany prawa spółdzielczego. Akcję rozpoczęła LPR, po czym Samoobrona, następnie PO i PiS. Zaowocowało to w 2007 r. zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które w części podporządkowały spółdzielnie ministrowi odpowiadającemu za budownictwo mieszkaniowe i uruchomiły zabór spółdzielczych mieszkań lokatorskich „za złotówkę”, w wyniku czego blisko milion lokali przeszło w ręce lokatorów a straty z tego tytułu na majątku spółdzielczym sięgały ponad 9 mld zł. Jednocześnie wpisano wymóg, by lokatorzy nowo budowanych domów tworzyli obowiązkowo wspólnoty mieszkaniowe. Zahamowało to budownictwo spółdzielcze.
- po 2007 roku - stroną inicjatywną stała się PO, w tym osławiona posłanka Lidia Staroń. Do łaski marszałkowskiej zaczęły płynąć lawinowo jej produkty „ustawo podobne”. To, że nie zakończyły się stworzeniem prawa, które ostatecznie rozwiązałoby kwestię spółdzielczą zawdzięczamy działaniom KRS oraz współpracujących z nią ugrupowań sejmowych: PSL, SLD i PiS. Wówczas przyjęto ustawę PO, która umożliwiła przekształcanie spółdzielni pracy w spółki prawa handlowego.

■ W kadencji po 2011 roku - ta presja nasiliła się z udziałem aktorów z PO. I tym razem wsparcie starań KRS przez PiS oraz SLD usunęło zagrożenia.

Dzisiaj mamy 1,5 roku po ostatnich wyborach i - aby uczynić zadość „tradycji” - ugrupowanie Kukiz'15 szuka gruntu, by nie utonąć. Uznało, że może zdobyć parę punktów dobierając się do spółdzielczości. Słaba znajomość branży oraz samego prawa zaowocowała w ubr. powstaniem ustawy prawo spółdzielcze, „rozjechanej” przez konstytucjonalistów i samych spółdzielców. Wobec tego przygotowano projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na wstępie powiem, że jest to projekt lepszy i z założenia chcący poprawić to i owo, a nie tylko zniszczyć sektor. Tyle, że - jak mówi przysłowie - „dobrymi intencjami, piekło brukowane”. Projekt jest groźny sam w sobie, wywoła zapewne „echo” w postaci kontrprojektów pozostałych ugrupowań. Tak, jak to było w przyszłości i trudno się dziwić, że spółdzielcy mają obawy. Zwłaszcza, że w projekcie są zapisy, które mogą być szkodliwe dla spółdzielczości.

Co projektuje Kukiz'15?

Celem nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych - stwierdzają autorzy z Kukiz'15 - jest uszczegółowienie oraz rozszerzenie obowiązujących zasad prawnych, a także zmiana przepisów funkcjonujących w obrocie prawnym lub wprowadzenie nowych uregulowań, co w konsekwencji prowadzić powinno do poprawy standardów w relacjach między organami spółdzielni a członkiem spółdzielni, który de facto, jako właściciel spółdzielczego mienia jest podmiotem norm prawnych określających zasady funkcjonowania polskiej spółdzielczości.

I dalej: *Potrzebę znowelizowania ustawy dyktują zmieniające się w Polsce warunki społeczno-gospodarcze oraz wynikające z praktyki doświadczenia. Doświadczenia te na przestrzeni czasu ujawniły mankamenty systemu zarzą-*

dzania majątkiem członków spółdzielni, które są źródłem licznych patologii. Zjawisko to wykazuje niestety tendencje wzrostowe. Fakty te są podnoszone często przez media a problem nieszczelności obowiązujących norm prawnych udokumentowany został wieloma orzeczeniami sądowymi w tym wyrokami TK i uchwałami Sądu Najwyższego, wydanymi w okresie, jaki upłynął od ostatniej istotnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007r.

I to od razu sprostujmy. Orzeczenia te nie są wcale następstwem wzrostu fali patologii w spółdzielniach, ale niekonstytucyjności wielu postanowień ustawy, w tym sztandarowej „mieszkania za złotówkę”. Nie ma dowodów - sądowych czy w postaci sprawozdań resortu infrastruktury - że następują przestępstwa „na mieniu” spółdzielczym. Prezesi dręczący biednych lokatorów tylko według „wyznawców” senator Lidii Staroń. Bo jak mogłoby być, że lokatorzy uwierzyli w mity o wspólnotach i utworzyli je, a dziś często chcą powrócić do spółdzielni, lub przynajmniej powierzają im zarząd swojej nieruchomości.

Szkoda, że ugrupowanie, które w uzasadnieniu do ustawy stwierdza, że chce tylko *doprecyzować niektóre przepisy*, bo te w *obecnym kształcie pozwalają na różne często przeciwstawne (...) interpretacje obowiązującego prawa*, i potwierdza, że *genezą ruchu spółdzielczego były i są gospodarcze i społeczne potrzeby środowisk o niskich dochodach, a podstawą spółdzielczej tożsamości są zasady - dobrowolnego i otwartego członkostwa* - jednocześnie proponuje zapisy w istocie antyspółdzielcze. Tak jest z zapisem art. 93a, które nadaje ministrowi właściwemu do spraw budownictwa, szerokie kompetencje nadzorcze, nie tylko w zakresie działalności bieżącej, ale też kontrolowania i rozliczania wydatków na realizację inwestycji i możliwość poddawania spółdzielni, kontroli NIK czy przeprowadzania, na wniosek ministra, lustracji. Toż to gwałt na samodzielności sektora gospodarki społecznej, potwierdzonej w naszej konstytucji. Zapomina się, spółdzielnie to własność prywatna, która rządzi się własnymi prawami i nie podlega władzy resortu.

Autorzy pięknie mówią o zasadach spółdzielczych - demokratycznej kon-

troli członkowskiej, ekonomicznym uczestnictwie członków, autonomii i niezależności, kształceniu, szkoleniu i informacji, współpracy między spółdzielniami, trosce o społeczność lokalną - i zamiast poprawy standardów demokratycznych proponują działania, które idą w przeciwnym kierunku.

Tak jest w przypadku wprowadzenia sankcji za łamanie prawa - co, zdaniem ugrupowania, winno doprowadzić do upodmiotowienia roli członka spółdzielni. Będzie to pierwszy w historii przypadek, że posadzenie na dwa lub trzy lata „do paki” członka zarządu „upodmiotowi członków”. Dziś istnieją prawne możliwości pociągania do odpowiedzialności karnej prezesów, ale jakoś nie widać tych skazanych.

Kukiz'15 dość naiwnie tłumaczy tę sytuację, że *trudno o realizację (...) spółdzielczych wartości i ochronę praw członków, ponieważ nieklarowność części przepisów oraz brak norm karnych prowadzi do stanu, w którym prawo do demokratycznej kontroli członkowskiej blokowane jest przez ograniczanie dostępu do materiałów źródłowych, regulacjami wewnętrznymi aktów prawnych spółdzielni podejmowanych najczęściej przez zarządy w celu uprzedmiotowienia członków spółdzielni. Wynikiem takich praktyk jest ograniczenie możliwości bezpośredniej bieżącej kontroli przepływów finansowych spółdzielni przez zainteresowanego członka. Najbardziej jaskrawym przykładem skutków braku transparentności w procesie zarządzania spółdzielczym majątkiem mają być: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w upadłości likwidacyjnej w Łodzi, Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w upadłości likwidacyjnej w Warszawie oraz krytyczna sytuacja w Spółdzielni Mieszkaniowej PAX w Warszawie.*

Jak widać autorzy tych słów byli głusi na to, co przez kilka lat działo się w tej sprawie w Sejmie i batalii z mirażami posłów PO. Kukiz'15 nadal nie rozróżnia rzeczy, które można ujawnić od rzeczy - które stanowią tajemnicę handlową i których ujawnienie może szkodzić. Może wystarczyłoby wzmocnić reprezentację mieszkańców w organach samorządowych spółdzielni i robić użytek z istniejącego prawa? Te spółdzielnie, w których mieszkańcy współdziałają w zarządzaniu i nadzorze, świetnie prosperują (mogę podać dziesiątki przykładów). Armaty wytaczane przez posłów Kukiz'15 mogą zburzyć ład w spółdzielniach. A szkoda, bo wbrew opiniom upowszechnianym przez część mediów oraz „wynawców” pewnej pani senator, spółdzielnie mieszkaniowe są najlepiej i najtaniej zarządzanym sektorem.

Nieprawdziwe jest też twierdzenie że *ekonomiczne uczestnictwo członków spółdzielni w procesie gospodarowania własnym majątkiem sprowadzone zostało wyłącznie do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, bez możliwości skutecznego wpływu członka spółdzielni na proces planowania jej rozwoju. I że... kończy się często niekontrolowanym wyprowadzaniem funduszy spółdzielczych poza jej struktury, oczywiście ze szkodą dla członków spółdzielni. W odpowiedzi na to stwierdzenie, chce się znów zapytać, gdzie te wyroki...*

...Spółdzielnia jest przedsiębiorstwem, takim samym jak spółka. Czy można sobie wyobrazić, że jakiś „Kukiz” sprawi, że dokumentacja handlowa spółek (zamówienia, kontrakty, nakłady, inwestycje) będzie dostępna w Google’ach i to zamieszczona tam „obligatoryjnie”? Sądzę, że nikt rozsądny tego nie zaproponuje...

Dalej twierdzi się, że *łamana jest zasada autonomii i niezależności spółdzielni poprzez utrwalenie się ekonomicznego dyktatu firm, które z potrzeb gospodarczych spółdzielni mieszkaniowej ustanowiły sobie jedyne źródło utrzymania. Wydaje mi się, że Kukiz'15 nie wie, że spółdzielnie organizują przetargi, które rozstrzygane są publicznie. Za zgodą członków zarządu spółdzielni ustalone są warunki ekonomiczne usług świadczonych na rzecz spółdzielni, którym muszą podporządkować się wszyscy współwłaściciele spółdzielczych nieruchomości a także osoby, których nieruchomości uzyskały status odrębnej własności lokalu. Dyktat cenowy firm korzystających z potrzeb gospodarczych spółdzielni mieszkaniowej jest powszechny. I znów posłowie rozmijają się z prawdą.*

Kukiz'15 uważa, że przeciwdziałają temu przepisy art. 81 ust. 3, który wprowadza zasadę obligatoryjnego umieszczania źródłowych dokumentów dotyczących działalności spółdzielni na stronie internetowej spółdzielni. Spółdzielnia jest przedsiębiorstwem, takim samym jak spółka. Czy można sobie wyobrazić, że jakiś „Kukiz” sprawi, że dokumentacja handlowa spółek (zamówienia, kontrakty, nakłady, inwestycje...) będzie dostępna w Google i to zamieszczona tam „obligatoryjnie”? Sądzę, że nikt rozsądny tego nie zaproponuje. Również absurdalne są i inne propozycje. Oto Kukiz'15 zarzuca, iż *na szkolenia wyższego stopnia delegowane*

są zwykle osoby z bezpośredniego otoczenia zarządu oraz otoczenia stałych, zmieniających się cyklicznie, członków rady nadzorczej, co zawęża grono osób, które dysponują właściwą i dostateczną wiedzą o zarządzaniu spółdzielnią. Można wyrazić zdziwienie taką opinią, bo gdy wysyłano przypadkowe osoby i ponoszono z tego tytułu koszty, to byłby zapewne zarzut o marnotrawienie pieniędzy spółdzielców. Tak się składa, że „w centrali” spółdzielni skupiają się najbardziej kompetentne osoby, które muszą aktualizować swoją wiedzę dla dobra wszystkich członków.

Zdziwienie budzi także zarzut, że spółdzielnie specjalnie podzieliły walne na wiele części - co ma ograniczać

dostęp do informacji o realizowanych i planowanych procesach gospodarczych i *nie może być mowy o spółdzielczym solidaryzmie, szczególnie, gdy interesy różnych osiedli są rozbieżne i w efekcie rodzą konflikty. A na marginesie tej nedoręcznej konstatacji, przypomnieć wypada, że taką organizację wprowadziła ustawa z 2007 r. przeciwko czemu spółdzielcy protestowali*

Humorystycznie brzmi inna propozycja - że w przypadku, gdy w jakimś mieście jest tylko jedna spółdzielnia mieszkaniowa, należy podzielić ją na części, by powstała swobodna konkurencja rynkowa między spółdzielniami. Może Kukiz'15 zabierze się za dzielenie spółek na mniejsze i wyřęczy w tym urząd antymonopolowy? Nie radzę, bo już przeżyliśmy epokę, kiedy głośzono, że małe jest piękne. Warto pokusić się o garść pragmatyzmu - dziś bowiem „małe” drożej kosztuje, jest słabe i nie jest partnerem banków. Ale o tym pewnie w Kukiz'15 nikt jeszcze nie słyszał.

W projekcie doszukałem się kilkudziesięciu „dziwnych” pomysłów, które z czasem mogą powalić spółdzielnie na ziemię. Stąd mam nadzieję, że „ustawa” ta nie przebrnie pierwszej konfrontacji z prawnikami sejmowego Biura Legislacyjnego. Może też wówczas do „trybunów prawa i sprawiedliwości”, a którymi chcą być posłowie Kukiz'15, dotrze zasada dobrego legislatora, by czyniąc nowe prawo, po pierwsze - nie szkodził. □