



Spółdzielnie mieszkaniowe czują swoją misję, ale...

Z Jerzym Jankowskim – prezesem zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o tym, co utrudnia w większym niż dotychczas stopniu zaangażowanie spółdzielni w budownictwo lokatorskie – rozmawia Sabina Augustynowicz – redaktor naczelna.

Sabina Augustynowicz (SA): **Czy spółdzielnie mieszkaniowe włączają się do programu poprawy sytuacji na rynku mieszkaniowym poprzez rozwój budownictwa spółdzielczego lokatorskiego?**

Jerzy Jankowski (J.J.): Spółdzielnie mieszkaniowe czują swoją misję, co jest wyartykułowane już w ustawie. Art. 1 pkt 1 stanowi: *Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.*

Trudno jednak włączyć się w programy, skoro nieustannie psuje się prawo spółdzielcze. Wystarczy sięgnąć po nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podpisaną przez prezydenta, obowiązującą od 9 września. Jest to nie pierwszy przypadek w historii polskiej legislacji, kiedy projekt rządowy był w pełni akceptowalny, a projekt ostateczny, który już opuścił parlament, odbiegał znacznie od pierwotnego. Projekt rządowy nie nastroiłby kłopotów spółdzielniom mieszkaniowym. Przypomnę, to był projekt rządu Beaty Szydło, konsumujący wcześniejsze wyroki Trybunału Konstytucyjnego z 2015 roku. Realizacja obecnie tej ustawy będzie bardzo trudna, bo jest potworkiem prawnym. Moim zdaniem, założenia tej nowelizacji podważają istnienie spółdzielni mieszkaniowych jako bytu prawnego. Rozwiązania przyjęte przez parlament mają w pogardzie rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego z 2015 roku.

Trzeba przyznać, że projekt nowelizacji ustawy w brzmieniu sprzed prac parlamentarnych, wywołał zainteresowanie środowiska spółdzielczego i nadzieje. W związku z tym spółdzielczość mieszkaniowa złożyła własny projekt dochodzenia do dachu nad głową w formule mieszkań lokatorskich. Przedłożyliśmy ów projekt rozwoju budownictwa spółdzielczego lokatorskiego zarówno stronie rządowej, jak i parlamentarnej kilka miesięcy temu.

W związku z tym, że przez ostatnie lata mówiło się, że jeśli człowiek nie ma własnego mieszkania bądź mieszkania na wynajem za rozsądne pieniądze, to nie jest człowiekiem wolnym, złożyliśmy kilka mie-



Fot. Jerzy Jankowski – prezes zarządu ZRSM RP

//fot. arch. JRV

sięcy temu projekt rozwoju budownictwa spółdzielczego lokatorskiego. Z dużą satysfakcją wysłuchałem wypowiedzi pana Jarosława Kaczyńskiego, apelującego do ministra Adamczyka podczas Konwentu PIS w Przysusze o realizację programu mieszkaniowego, wymagającego pełnej mobilizacji sił Państwa i spółdzielczości mieszkaniowej. Mówię o tym dlatego, że w wielu ludziach pobudziło to chęć do działania i włączenia się w ten program. Teraz mamy potworek prawny, uniemożliwiający de facto włączenie się spółdzielni do rozwoju mieszkalnictwa.

SA: Dlaczego jest to prawny potworek?

J.J.: Jest kilka powodów. Po pierwsze, likwiduje się wnoszenie udziałów i wpisowego. Członek spółdzielni jest ex lege z mocy ustawy. Wszyscy zapomnieli, że spółdzielnia jest stowarzyszeniem, którego każdy członek ma prawo decydować sam o przynależności.

Więzi ekonomiczne pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem, wyrażające się właśnie poprzez wnoszenie udziałów i wpisowego, po stronie spółdzielni tworzą dwa podstawowe fundusze: udziałowy i osobowy. Fundusz zasobowy daje możliwość funkcjonowania spółdzielni, zaś udziałowy jest tworzony po to, by w razie jakiegoś nieszczęścia można było pokryć zobowiązania

wobec osób trzecich. Skutek wprowadzenia w życie tego przepisu oznacza, że będziemy mieli członków z udziałami i członków bez udziałów w spółdzielni. Jeżeli tak, to członkowie z udziałami – zgodnie z przepisami – ponoszą odpowiedzialność do wysokości udziałów. A co z odpowiedzialnością członków bez udziałów? Nie ponoszą żadnej? Jest to nieracjonalne ekonomicznie i niesprawiedliwe społecznie, a przede wszystkim niezgodne z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 2015 roku.

Ponadto, przepisy Prawa spółdzielczego, mówiące o wygaszeniu prawa do lokalu w art. 11 ustęp 1.1, gdy mieszkanie jest używane niezgodnie z przeznaczeniem, pomimo wcześniejszych działań upominawczych. Drugi przypadek przewiduje wygaszenie prawa do lokalu, gdy członek spółdzielni zalega ponad pół roku z opłatami eksploatacyjnymi. Po tym czasie występujemy do sądu o pozbawienie takiej osoby prawa do lokalu. Sąd wydaje wyrok, ale jest jeszcze prawo do apelacji. Proces sądowy średnio trwa trzy lata, przez które dłużnik jest kredytowany przez pozostałych członków. Sprawa tych długów sama się nie rozwiąże, a sytuacja taka różowa nie jest, bo – opierając się na szacunkach Krajowego Rejestru Długów – można oszacować, że średnie zadłużenie jednego członka spółdzielni w skali kraju wynosi ok. 12 tysięcy złotych.

W tym samym czasie weszła w życie ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości, przewidująca najem instytucjonalny, pozwalający de facto na eksmisję na bruk po 6 miesiącach niepłacenia należności za zajmowany lokal. Wszyscy wystraszyli się po prostu ustawy o ochronie praw lokatorów i wprowadzili zapis do ustawy o KZN o eksmisji bez wskazania adresu zamieszkania dłużnika.

Jednocześnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych istnieje zapis o dopuszczalnym sześciomiesięcznym okresie niepłacenia należności za eksploatację. W efekcie spółdzielnia staje się bankiem dla osób nierzetelnych.

Po raz kolejny chcę podkreślić, że polskie prawo ma różny stosunek do własności, która zawsze – w myśl Konstytucji RP – powinna być świętością. Tylko z tej świętości wyklucza się spółdzielnie mieszka-

niowe, będące przecież stowarzyszeniem osób prywatnych, z niezrozumiałych powodów. Ich prawa własności już się nie chroni.

W znowelizowanej ustawie mówi się zgodnie z art. 6 ust. 3 o tworzeniu funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, natomiast przepis art. 4¹ ust.2, że zarząd prowadzi dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa a art. 6 ust. 3.

SA: Co to oznacza w praktyce?

J.J.: Z tego przepisu wynika, że spółdzielnia mieszkaniowa będzie gromadziła środki na funduszu remontowym jednym dla całej spółdzielni albo funduszy utworzonych dla poszczególnych nieruchomości (ustawa mówi wyłącznie o obligatoryjnym obowiązku tworzenia funduszu remontowego zasobów, nie narzucając formuły jego prowadzenia). Nowelizacja wrześniowa wprowadziła obowiązek rozliczania funduszu remontowego wyłącznie w sytuacji wyodrębnienia się wspólnoty mieszkaniowej z zasobu spółdzielczego tj. zrealizowania art. 24. 1 (indeks górny i 26 ustawy).

I jeszcze jedna sprawa: w spółdzielniach mamy teraz miks, bo wyodrębniły się też wspólnoty. Głosowanie uchwał komplikuje się. W spółdzielni potrzebujemy zgody zgromadzenia ogólnego, a we wspólnotach – ogółu właścicieli. Przy inwestycjach może

to oznaczać paraliż. Jest to o tyle niezrozumiałe, że w tej sprawie Trybunał Konstytucyjny orzekł, że te przepisy nie są niezgodne z prawem, więc o co tu chodzi?

I znowu, stanowiąc przepisy wszyscy zapominają, że spółdzielnie – to podmioty prywatne, więc jakim prawem wyją się ze spółdzielczości np. lustracje i funkcje kontrolne powierza się ministerstwu rozwoju i technologii? Kto sprawdza inne spółki prywatne? Oczywiście, nie uciekamy przed kontrolą, poddajemy się jej wszędzie tam, gdzie wykorzystujemy środki publiczne. Wszystkim się wydaje, że wiedzą najlepiej, w efekcie z Sejmu wychodzi potworek prawny, którego realizacja będzie niemożliwa.

SA: Co z tym Związek Rewizyjny RP zamierza zrobić?

J.J.: Będziemy prosić Rzecznika Praw Obywatelskich o złożenie wniosku do Trybunału Konstytucyjnego, z wszystkimi wątpliwościami jakie wyrażamy w odniesieniu do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jesteśmy głęboko przekonani, że Trybunał podzieli nasze wątpliwości, co powinno otrzeźwić tych, co ustawę uchwalili. Będziemy też rozważać złożenie skargi do Komisji Europejskiej na łamanie prawa.

Należy też dodać, że 10 lipca 2024 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

RP razem z największą międzynarodową organizacją Housing Europe opracował priorytety polskiej prezydencji Polski w Unii Europejskiej w 2025 r. w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej, do których zaliczono m.in.: – zapewnienie wszystkim spółdzielniom mieszkaniowym, w tym polskim wsparcia w postaci bezpośrednich programów unijnych, – przegląd legislacji unijnej w obszarze dozwolonej pomocy publicznej w celu przekształcenia w całości prawa użytkownika wieczystego w prawo własności oraz uregulowania stanu prawnego nieruchomości, – obniżenie minimalnych poziomów podatku vat na energię w unijnych dyrektywach celem obniżenia cen energii w całej unii europejskiej, – uruchomienie programów unijnych w obszarze renowacji oraz transformacji energetycznej dedykowanych spółdzielniom mieszkaniowym, – zapewnienie wsparcia finansowego w obszarze budownictwa spółdzielczego.

SA: Dziękuję za rozmowę!

Od redakcji: Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP jako jedyna organizacja spółdzielcza opracował ww. priorytety, zabezpieczając interesy członków polskich spółdzielni mieszkaniowych, a jego prezes – Jerzy Jankowski został przedstawicielem spółdzielni mieszkaniowych podczas prezydencji Polski w Unii Europejskiej.