

dr Krystyna Krzekotowska

Wykładowca Uczelni Łazarskiego

Wystąpienie na Kongresie Budownictwa 20 maja 2011 r.

Na wstępie trzeba przypomnieć, że polskie spółdzielnie mieszkaniowe są efektywnymi, odnoszącymi sukcesy przedsiębiorstwami. One zapewniają zarządzanie znaczną częścią zasobów mieszkaniowych i troszczą się o rewitalizację osiedli mieszkaniowych. Stanowią, więc istotny element polityki mieszkaniowej. Osiągnięcia polskich spółdzielni nie są niestety uznawane przez niektórych polityków. Nie są one także akceptowane jako podmioty gospodarcze. Także ich wpływ na ustawodawstwo jest ograniczony. Ciągłe zmieniane są przepisy prawa spółdzielczego i to bez konsultacji społecznej. Niektóre partie polityczne prowadzą nawet kampanię przeciwko spółdzielczości, bezpodstawnie uznając spółdzielnie za relikty socjalizmu.

Z tego względu nie jest dostrzegana ich siła ekonomiczna, która może i powinna być wykorzystana dla rozwoju polskich miast i zaspakajania potrzeb mieszkaniowych rodzin. Spółdzielnie i ich członkowie mogą i powinny znaleźć się w orbicie zainteresowań instytucji państwowych i samorządowych. Stanowią bowiem niedostatecznie wykorzystany potencjał. Spółdzielczość może i powinna być gospodarczym partnerem dla administracji rządowej i samorządowej.

Dowodem tego jest całkowite zaniechanie społecznych konsultacji ze środowiskiem spółdzielczości zarówno projektu ustawy o spółdzielniach (druk sejmowy nr 3493), jak i projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk sejmowy nr 3494), które to projekty zostały wniesione przez grupę 30 posłów Klubu Parlamentarnego Platformy Obywatelskiej.

Już z tego powodu projekty te nie zasługują na akceptację. Brak konsultacji zarówno ze stroną społeczną, jak i z zawodowcami w tej dziedzinie odbił się negatywnie na proponowanych rozwiązaniach. Obydwa w/w projekty zawierają błędne i niespójne rozwiązania, a nawet budzą wątpliwości, co do ich zgodności z Konstytucją RP.

Zasadnicze wątpliwości budzi art. 123 projektu ustawy o spółdzielniach, ustanawiający nadzór właściwych ministrów nad działalnością spółdzielni, do czego nie posunięto się nawet pod rządem dawnego systemu nakazowo-rozdzielczego.

Następnie wbrew postulatam spółdzielców i organizacji pozarządowych, projekt nie tylko nie przywraca zebrań przedstawicieli członków spółdzielni zlikwidowanych w 2007 r., ale proponuje rozszerzenie tego rozwiązania (dotyczącego obecnie tylko spółdzielni mieszkaniowych) na wszystkie typy spółdzielni.

Zasadnicze zastrzeżenia budzi też propozycja uzyskiwania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej z mocy samego prawa, co jest sprzeczne z fundamentalną zasadą spółdzielczą dobrowolnej przynależności do spółdzielni.

Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie tylko nie realizuje powszechnie wysuwanego postulatu przywrócenia możliwości ustanawiania własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu (pozostawienia spółdzielcom swobody wyboru formy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych), ale jeszcze zakłada przekształcenie z mocy samej ustawy wszystkich istniejących tego typu praw w odrębną własność lokalu. Takie rozwiązanie narusza zasadę ochrony praw nabytych.

Warto w tym miejscu przypomnieć, dlaczego własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jest korzystniejsze od tzw. pełnej własności. Oprócz ochrony takiej, jaka przysługuje właścicielowi, członek spółdzielni ma, bowiem zapewnioną ochronę wynikającą z ustawy o ochronie praw lokatorskich (w tym prawo do uzyskania lokalu socjalnego od gminy w wypadkach losowych). Dla zwykłego śmiertelnika własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jest bardziej bezpieczne. Ma on, bowiem prawo zbywalne i dziedziczne, a jednocześnie zachowuje status lokatora. Dlatego nigdy nie będzie bez dachu nad głową. Jemu w razie wypadków losowych będzie przysługiwał lokal socjalny od gminy. Właściciel już tego nie ma. Właściciel lokalu może bardzo szybko zostać zlicytowany nawet za drobne braki w opłatach. Współwłaściciele małych wspólnot nie są w stanie go utrzymać. Są zainteresowani natychmiastowym odzyskaniem pieniędzy. W spółdzielni jest inaczej. Tam jest większa tolerancja dla wypadków losowych, co jest istotne zwłaszcza w warunkach kryzysowych.

Warto też podkreślić niektóre pozytywne strony projektu. Zapewnia on właściwą ochronę członkom rodziny. Prawo lokatorskie do lokalu mieszkalnego ma być, bowiem wolne od ograniczeń wynikających z anachronicznej zasady jednopodmiotowości. W świetle projektu prawo to będzie mogło – tak jak inne prawa majątkowe – przysługiwać więcej niż jednej osobie, co zapewnia lepszą ochronę członkom grupy rodzinnej. Aby to zmienić wystarczy jednak szybka nowelizacja obecnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wobec wspomnianego braku społecznych konsultacji, szczególnie ważne jest poinformowanie opinii publicznej, co może przyczynić się do społecznej dyskusji, a tym samym i akceptacji przyszłych ustaw.

Nie sposób opisać utrudnień, z jakimi borykają się zarządcy spółdzielczych nieruchomości wskutek rekordowo częstych zmian przepisów prawa spółdzielczego i mieszkaniowego. Tym bardziej należałoby zachować zasady zarówno techniki legislacyjnej, jak i przestrzegać obowiązku konsultacji przy uchwalaniu kolejnej nowelizacji.

Z tym większym uznaniem trzeba się odnieść do inicjatyw Kongresu Budownictwa, a zwłaszcza wielkich osobistych zasług Przewodniczącego Romana Nowickiego dla stworzenia miarodajnej platformy szeroko zakrojonych konsultacji społecznych oraz odbudowania – zniszczonego działaniami politycznymi – zaplecza eksperckiego.

Roman Nowicki jest dla nas wzorem fachowości i społecznej wrażliwości, co znalazło wyraz w wielu oficjalnych formach uznania Jego zasług (w tym Orderem Solidarności Społecznej oraz statuetką za wybitne osiągnięcia w zapobieganiu społecznemu wykluczeniu).