

WSPÓLNOTY PEŁNE PUŁAPEK

Czy bardziej opłaca się właścicielom mieszkań przynależeć do wspólnoty mieszkaniowej czy do spółdzielni mieszkaniowej? Jakie korzyści 10 milionom osób mieszkającym w lokalach spółdzielczych może przynieść ustawowe zobligowanie ich do stwarzania nowych wspólnot mieszkaniowych? Jakie niebezpieczeństwa i pułapki niesie dla nich przyszłość wspólnotowa? Co stracą, a co zyskają?

Prezes Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Marek Juszkiewicz ostrzega: - *Forsowane rozwiązania i zapisy prawne znajdujące się projekcie nowelizującym ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych odczują przede wszystkim na własnej skórze najbiedniejsi mieszkańcy Polski, członkowie spółdzielni mieszkaniowych, których nie tylko nie stać na zakup luksusowych apartamentów i rezydencji za miastem ale przede wszystkim lekarstw .* Czy ma rację?

Wystawienie na łup różnych oszustów, naciągaczy i kombinatorów

Wspólnota mieszkaniowa w Przemyślu, która powstała na bazie mieszkań pozakładowych, szybko znalazła się w potrzasku. Zarządca nie prowadził kartotek, żadnej dokumentacji. Zbierał tylko opłaty od mieszkańców, aż w końcu zniknął z pieniędzmi. Przywłaszczył sobie ponad 50 tys. zł i nie sposób było się z nim skontaktować. Zrozpaczeni mieszkańcy zwrócili się do jednej z przemyskich spółdzielni mieszkaniowych o pomoc. Pomogła i dziś w żadnym przypadku nie powierzyliby losu swych mieszkań jakimkolwiek prywatnemu zarządcy.

W Krakowie zarządca nie jednej ale wielu wspólnot mieszkaniowych rozplątał się w powietrzu z pieniędzmi właścicieli lokali. Kwotę, którą sobie przywłaszczył, była jak na wielkie miasto przypadło, wielokrotnie większa niż w Przemyślu. W Warszawie mieszkańcy wspólnot podpisują dokumenty, z których wynika, że zarządcy mogą zbyć mieszkania nie pytając o zgodę

właścicieli.

Podobnych informacji z całej Polski napływa coraz więcej. Dzieje się tak dlatego, gdyż zarządca ma zazwyczaj biuro w przysłowiowej teczce, jest dla wspólnoty bardziej lub mniej profesjonalnym usługodawcą, a jego usytuowanie prawne rodzi mnóstwo pokus, na które aż nazbyt często nie jest odporny. Stąd też wspólnoty mieszkaniowe, jeśli zarządcy nie będą mieli konkurencji ze strony spółdzielni mieszkaniowych, są wydane na łatwy łup różnych oszustów, naciągaczy i kombinatorów.

W interesie bogatszych

Członkowie wspólnot zagonieni sprawami dnia codziennego lekceważą aż nazbyt często uczestnictwo w zebraniach. Dlatego chorobami wspólnot są: unikanie sprawowania jakiegokolwiek funkcji w zarządzie oraz niepodejmowanie uchwał na zebraniach lecz na drodze zbieranych podpisów. Podobne tendencje występują w spółdzielniach, ale ze względu na prężność organizacyjną, tradycję i doświadczenie mają o wiele mniejsze nasilenie. Jednak przy rozstrzyganiu spraw bardziej kontrowersyjnych powstają mocne stronnictwa, które dążą do rozstrzygnięcia spraw po swojej myśli. Stąd bardziej donośnie wyrażane niezadowolenie tych, których racje i interesy przegrywają. Stąd oskarżenia o prezesowski dyktat, o układy i inne subiektywne nieprawidłowości mające miejsce w spółdzielniach. Ale paradoksalnie, właśnie te oskarżenia świadczą, że w spółdzielniach mechanizmy demokracji i kontroli wewnątrzorganizacyjnej funkcjonują i spełniają swoją rolę.

Z drugiej strony spółdzielnie mieszkaniowe mogą pozazdrościć wspólnotom mieszkaniowym ścisłości opłat czynszowych. Mają z tym spore kłopoty, między innymi z powodu istnienia przepisów chroniących dane osobowe. Natomiast w przypadku wspólnot ewentualne zaległości są regulowane od razu. Dla niepłacących regularnie taka opieszałość kończy się sąsiedzkimi awanturami i ta presja sąsiedzka sprawia, że wszyscy jej członkowie starają się dokonywać wpłat regularnie. Stąd we wspólnotach praktycznie nie występują zaległości. Ich członkowie mają świadomość, że mogą nawet za nieterminowe dokonywanie wpłat zostać zlicytowanymi i wyrzuconymi na bruk.

Z tych jednak powodów marzeniem nie do ziszczenia dla członków wspólnot są możliwości prawne i finansowe istniejące w spółdzielniach umożliwiające wspomaganie finansowe przez okresowe kredytowanie spółdzielców, którzy chwilowo znaleźli się w trudnym położeniu materialnym z powodów losowych, na przykład z powodu ciężkiej choroby, utraty pracy lub

napadu rabunkowego.

Na zebraniach członkowskich spółdzielcy mają jeszcze jeden powód do dumy i zadowolenia. Każdy ich głos ma jednakową siłę. We wspólnotach mieszkaniowych ma do powiedzenia więcej ten, kto ma większe mieszkanie. Bogatsi mogą więc przeforsowywać uchwały dotyczące zarządu budynkiem zbieżne z ich interesami.

Gdzie taniej, a gdzie drożej?

Dla słabych organizacyjnie, zatomizowanych wspólnot mieszkaniowych, w skład których wchodzi zazwyczaj od 20 do 40 rodzin, utrzymanie infrastruktury technicznej i koszt jednostkowy obsługi technicznej są droższe. Często też nie mają nawet pieniędzy na najpilniejsze prace remontowe. Księgowa mówi, jaki jest bilans wpłat, i jeśli ma być usunięta nawet najgroźniejsza dla budynku awaria, to musicie wyłożyć na to dodatkowe pieniądze.

Przed wszystkim znajdują się w gorszej sytuacji negocjacyjnej w stosunku do dostawców ciepłej i zimnej wody oraz ogrzewania, firm zajmujących się wywozem śmieci, operatorów telewizji kablowej itd. Aby obniżyć koszt jednostkowy spółdzielnie stać na zatrudnianie własnych konserwatorów, a nawet zapewnienie całodobowego dyżuru technicznego, także w wolne dni od pracy, posiadanie własnej stacji legalizacji wodomierzy itd. Koszt jednostkowy utrzymania zieleni i czystości wokół bloku, placów zabaw, boisk przyosiedlowych, koszenia trawy czy też odśnieżania jest również dużo mniejszy. Spółdzielnie mieszkaniowe występują we wszystkich tych przypadkach w roli olbrzymich sieci hipermarketowych, a wspólnoty mieszkaniowe sklepików osiedlowych. Spółdzielnie organizują przetargi i uzyskują ceny jednostkowe, o jakich wspólnoty mieszkaniowe mogą tylko pomarzyć. Spółdzielnie mają siłę i potencjał ekonomiczny, których brakuje wspólnotom, aby na różnych usługodawcach wymóc jak najkorzystniejsze warunki wykonania różnorodnych usług.

Warto również zwrócić uwagę, że obiekty sportowo-rekreacyjne i place zabaw spółdzielni mieszkaniowych są ogólnodostępne, a na tego samego rodzaju infrastrukturę przynależną do wspólnot - społeczeństwo, w tym dzieci mogą co najwyżej popatrzeć przez szybę niedostępności.

Do tego spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą różnorodną działalność klubowo-oświatowo-kulturalną poprzez osiedlowe domy kultury, której utrzymanie dla wspólnot mieszkaniowych jest zbędnym kosztem. W ten sposób integrują społeczeństwo, co jest ważną sprawą dla umacniania państwa, a nie atomizują, co w perspektywie czasu niszczy państwo.

Zagrożenie degradacją stanu technicznego budynków

Innym poważnym zagrożeniem dla majątku wspólnot mieszkaniowych jest pogorszenie się stanu technicznego zasobów mieszkaniowych. Wymiar epidemii ma w nich przekładanie tremomodernizacji, modernizacji, poważnych remontów dachu i instalacji na bliżej nieokreśloną przyszłość. Dlatego we wspólnotach następuje szybka degradacja stanu technicznego budynków, w których się znajdują.

Dlaczego tak się dzieje? We wspólnotach mieszkaniowych nie ma ciągłości obsługi związanej ze stanem i starzeniem technicznym budynku. Nie dba się o stan techniczny i bezpieczeństwo całej nieruchomości. Przeglądy techniczne są traktowane jako zło konieczne, gdyż podrażają bieżące koszty. Podnoszą czynsz. Do tego najemnik – zarządca, aby maksymalizować własne zyski i mieć jak najwięcej czasu dla siebie, robi minimum tego, o co powinien zadbać. Rzadko zdarza się rzetelny zarządca, który zwróci uwagę, że w interesie wszystkich członków wspólnoty leży dodatkowy wysiłek finansowy, który zaprocentuje dłuższą żywotnością budynku, w którym mieszkają. Aż nazbyt często świeżość murów i farb usypia świadomość, że od bieżących napraw i konserwacji zależy stan ich mieszkań za dziesięć czy dwadzieścia lat.

Dla przeciętnych ludzi mieszkających w budynku najważniejszy jest wygląd klatki schodowej. Nie mają świadomości, że o wiele ważniejszy jest stan wewnętrznej infrastruktury, że jak będzie awaria instalacji elektrycznej, grzewczej lub wodnej, trzeba będzie pruć świeżo pomalowane ściany!

Nie przywiązują też wagi do sprawności wentylacji. Nie zdają sobie sprawy, jak wielkim śmiertelnym zagrożeniem dla życia jest niesprawna wentylacja. Co gorsza, zdarzają się lokatorzy preferujący superszczelną stolarkę. Nie przekonują ich nawet najbardziej racjonalne argumenty, że dla ich bezpiecznego życia konieczne jest roszczenie okien. Że lepiej postawić na termoizolacyjne szyby niż szczelność okien. Że np. użytkowanie kuchni gazowej wymaga wymiany powietrza na poziomie 120 m sześć. na godzinę. Robią z mieszkania domowy termos i uważają, że to ich prywatna sprawa. Jednym słowem hołdują zasadzie: wolność Tomku w swoim domku.

Często zdarza się we wspólnotach mieszkaniowych, że lokatora z dołu nie obchodzi dziurawy dach, a mieszkańców górnych pięter, że szczury uprzykrzają życie ich sąsiadom z parteru.

Krótko mówiąc nie ma dbałości o wspólny majątek, bowiem przeważają egoizm i chęć oszczędzania na wszystkim co się da, aby miesięcznie płacić jak najmniejszy czynsz.

W spółdzielniach pod tym względem jest o wiele lepiej. Przede wszystkim łatwiej im o kredyt na duże przedsięwzięcia, jak termomodernizacja, modernizacja, poważne remonty dachu i instalacji. Mają też wcześniej zgromadzone pieniądze na nie przewidziane wydatki. Pieniądze na cele remontowe i inwestycyjne są zbierane przez wiele lat, czego niestety nie robią wspólnoty mieszkaniowe.

Henryk Szwedo

Źródło: BIULETYN MAŁOPOLSKI MZRSM