

KRÓTKI RACHUNEK SUMIENIA

Oprócz siedmiu prezentowanych głównych zagrożeń dla posiadaczy mieszkań, 7 dotkliwych zagrożeń po likwidacji spółdzielni mieszkaniowych i 7 głównych korzyści z przynależności do spółdzielni mieszkaniowej trzeba sobie zdawać sprawę z innych blasków i cieni spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych.

Na przykład we wspólnotach mieszkaniowych bogatsi ich członkowie mogą przeforsowywać uchwały dotyczące zarządu budynkiem zbieżne z ich interesami. Siła ich głosu zależy bowiem od posiadanej powierzchni użytkowej. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych każdy członek spółdzielni ma jeden głos tej samej wagi niezależnie od wielkości mieszkania, jakiego jest właścicielem.

Doświadczenia członków wspólnot wskazują, że zarządcy aby maksymalizować własne zyski i mieć jak najwięcej czasu dla siebie, robią minimum tego, o co powinien zadbać. Natomiast w przypadku spółdzielni mieszkaniowych zarządy spółdzielni kierują się często interesem nadrzędnym, który nie musi być utożsamiony z interesem poszczególnych członków, bloków czy nawet osiedli. Niemniej jednak remonty i dbałość o stan techniczny nieruchomości jest na poziomie profesjonalnym. Najcięższym grzechem słabych zarządów jest ociężałość procesu decyzyjnego. Nie dochodzi jednak do całkowitego zaniechania wywiązania się z wykonania niezbędnych robót. W przypadku wspólnot, chociażby ze względu na sprzeczności interesów poszczególnych jej członków, często są nie wykonywane niezbędne nawet niezbędne prace.

Porównując wspólnoty ze spółdzielniami mieszkaniowymi należy zwrócić na jeden bardzo ważny ich atut. Posiadają bardzo wysoką, prawie 100 proc. ściągalskość opłat czynszowych. Po prostu ich członkowie bardzo uważnie patrzą sobie na ręce i nie dopuszczają do najmniejszych zaległości. W spółdzielniach mieszkaniowych ze względów na przepisy o ochronie danych osobowych takiego mechanizmu kontrolnego nie ma.

7 głównych zagrożeń dla posiadaczy mieszkań

1. Nieuchronna utrata mieszkania poprzez wymuszoną sprzedaż lub licytację

2. Droższe utrzymanie infrastruktury technicznej i jednostkowy koszt obsługi technicznej
3. Słaba pozycja negocjacyjna wobec dostawców mediów i usług, w tym zimnej i ciepłej wody oraz ciepła na ogrzewanie
4. Olbrzymie prawdopodobieństwo degradacji budynków mieszkalnych
5. Dekapitalizacja oraz problemy z użytkowaniem infrastruktury osiedlowej, w tym zwiększone jednostkowe koszty utrzymania zieleni i czystości wokół bloku, placów zabaw, boisk przyosiedlowych, koszenia trawy, dróg, oświetlenia, odśnieżania itp.
6. Obciążenia podatkowe ponad możliwości finansowe rodzin dotychczas mieszkających w lokalach spółdzielczych po wprowadzeniu katastru
7. Nieuczciwość zarządców, którzy poprzez zapisy w narzucanych umowach mogą bezkarnie okraść członków wspólnoty mieszkaniowej, a nawet sprzedać ich mieszkania

7 dotkliwych zagrożeń po likwidacji spółdzielni mieszkaniowych

1. Rozproszenie wspólnego majątku, co doprowadzi do jego degradacji i dewastacji
2. Ograniczenie możliwości gromadzenia środków na remonty i konserwację zasobów co w konsekwencji będzie powodowało ich systematyczną dekapitalizację
3. Zniszczenie infrastruktury świadczącej usługi na rzecz spółdzielczości oraz pozbawienie pracy osób w nich pracujących
4. Zamknięcie spółdzielczych domów kultury i świetlic
5. Rozwiązanie działalności spółdzielczych zespołów artystycznych oraz kół zainteresowań
6. Powstanie obowiązku prawnego do bezpośredniego płacenia podatków, w tym mającym zostać wprowadzonym katastralnego oraz utrzymania swojej własności.
7. Antagonizacja i skłócenie społeczeństwa

7 głównych korzyści z przynależności do spółdzielni mieszkaniowej

1. Wysoka gwarancja zabezpieczająca własność mieszkania
2. 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
3. Obowiązkowa dbałość o stan techniczny budynków, w tym ich infrastrukturę techniczną
4. Łatwiejszy dostęp do kredytów na duże przedsięwzięcia, jak tremomodernizacja, modernizacja, poważne remonty dachu i instalacji.
5. Większe możliwości negocjowania lepszych cen za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz ogrzewanie i wykonywanie innych usług
6. Korzystanie z ofert kulturalnych, rekreacyjnych, sportowych i innych związanych z zagospodarowaniem wolnego czasu przez spółdzielcze domy kultury
7. Pełna kontrola członków nad działalnością finansową spółdzielni

Jan Dubiel