

POWSTRZYMAĆ ROZGRABIEŃ MIESZKAŃ

Rozmowa z prezesem Jasielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Januszem Przetacznikiem, kandydatem spółdzielczości z listy SLD

- Propaganda antyspółdzielcza mówi o konieczności uwłaszczenia spółdzielców. Czy spółdzielców, w tym posiadaczy mieszkań spółdzielczych trzeba uwłaszczać?

- Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą, a majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Czy można uwłaszczać współwłaścicieli? Przecież to absurd.

W tym miejscu trzeba sobie odpowiedzieć na pytanie: Komu majątna spółdzielnia przeszkadza i jest solą w oku?

Każdy to wie i pewnie twórcy antyspółdzielczych ustaw też doskonale wiedzą, że spółdzielnie są bogate bogactwem (wartością majątku) swoich członków. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest wprawdzie ograniczonym prawem rzeczowym, ale jest prawem zbywalnym, przenoszalnym, dziedzicznym, podlegającym egzekucji. Zbycie tego prawa następuje w swobodny sposób, bez żadnych ograniczeń i utrudnień ze strony spółdzielni.

Pozostaje tylko kwestia ceny za jaką to prawo może jego właściciel sprzedać. I tutaj jest duża

rola spółdzielni, gdyż dobrze zarządzane nieruchomości, w bardzo dobrym stanie technicznym, położone w dobrych lokalizacjach, z dobrą i przyjazną dla mieszkańców infrastrukturą techniczną są atrakcyjne i poszukiwane na rynku wtórnym, osiągają dobrą cenę. W interesie członków spółdzielni, posiadaczy mieszkań spółdzielczych, ważniejszą sprawą jest dobry stan techniczny nieruchomości, sprawna infrastruktura techniczna, niskie koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości niż uwłaszczenie na własnym majątku.

W tym kontekście hasła dotyczące uwłaszczenia spółdzielców są tyleż chwytliwe, co kłamliwe. Co gorsza podchwytliwe i trafiające na podatny grunt. Wprowadzają zamęt w głowach spółdzielców, którzy już zapomnieli w jakim celu przystępowali do spółdzielni czy ją zakładali. Jakie sobie cele gospodarcze wyznaczyli. Dlatego tak zwane uwłaszczenie w sposób nakazowy należy traktować jako początek próby likwidacji spółdzielni, które tracąc swoją wartość (majątek) przestają być partnerem gospodarczym, nie są w stanie wypełniać swych statutowych celów.

- Jakimi konsekwencjami prawnymi i majątkowymi grozi forsowana przez lobby antyspółdzielcze z poseł Platformy Obywatelskiej, Lidią Staroń nowelizacja ustawy o spółdzielniach?

- Należy zaznaczyć, że ustawodawca – w granicach odpowiedzialności ponoszonej przed wyborcami - może kształtować rozwiązania dotyczące spółdzielczości, pod warunkiem jednak, że nie przekracza konstytucyjnej granicy. Trudno bowiem ustawowy nakaz nazwać wyborem, trudno przymus nazwać prawem, gdyż projekt ustawy zakłada:

- kontynuację obligatoryjnego przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, co z kolei pozbawia członków prawa decyzji w zakresie jakim prawem chcą dysponować
- wypłatę udziałów członkowskich
- ustanowienie udziału wszystkich współwłaścicieli w majątku spółdzielni
- obligatoryjne powoływanie wspólnot na majątku spółdzielczym.

Represyjne rozwiązania prawne przewidywane w odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowej spowodują rozproszenie wspólnego majątku, ograniczenie możliwości gromadzenia środków na

remonty i konserwację zasobów co w konsekwencji będzie powodowało ich systematyczną dekapitalizację oraz problemy z użytkowaniem infrastruktury osiedlowej. W tym dróg, oświetlenia, placów zabaw, parkingów. Następstwem tych działań będzie konieczność likwidacji większości spółdzielczych podmiotów mieszkaniowych, które pozbawione majątku i możliwości działania nie będą w stanie funkcjonować. Nastąpi również konieczność zaprzestania prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej, czemu państwo powinno sprzyjać. Zostaną zamknięte domy kultury i świetlice. Przestaną istnieć zespoły artystyczne, zaniechana zostanie działalność różnych kół zainteresowań

Do tego projekt ustawy godzącej w spółdzielczość mieszkaniową przewiduje ustawowe zastąpienie spółdzielni wspólnotami, bez prawa dokonania wyboru przez samych zainteresowanych.

Dlatego nie boję się powiedzieć, że 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. Proponowane rozwiązania nie będą służyły członkom spółdzielni. Wprowadzą chaos, destabilizację gospodarczą i paraliż organizacyjny, który zaowocuje wcześniej czy później utratą przez większość z nich, szczególnie tych najbiedniejszych, własnych mieszkań.

Uważam, że zmiany w regulacjach dotyczących zapisów ustawy prawo spółdzielcze jak i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są konieczne i niezbędne, jeśli ich celem jest uwzględnienie wyroków Trybunału Konstytucyjnego, a także wprowadzenie rozwiązań umożliwiających polskim spółdzielniom działania na warunkach korzystnych, wzorowanych na rozwiązaniach światowych.

Niestety obecnie forsowane zamiany oraz inne propozycje PO dotyczące ustaw spółdzielczych nie uwzględniają specyficznego charakteru spółdzielni i jej funkcji społecznych oraz nie zawierają rozwiązań sprzyjających podmiotom spółdzielczym. Co gorsza, prowadzą do ich likwidacji.

- Z tego co pan mówi wynika, że spora część z około 10 mln osób mieszkających w lokalach spółdzielczych po znalezieniu się we wspólnotach mieszkaniowych wcześniej czy później stanie się bezdomnymi. Dlaczego o tym głośno się nie mówi w Polsce?

- Po wejściu w życie proponowanych zmian, jak już powiedziałem, kończy się prawo wyboru, a zaczyna przymus. W ramach tego przymusu, czyli obligatoryjnego przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność i obligatoryjnego powoływania wspólnot na majątku spółdzielczym w perspektywie kilku lat mnóstwo rodzin straci własne mieszkania. Rodziny znajdujące się w trudnym położeniu finansowym będą musiały sprzedać swoje lokale albo zostaną zlicytowane, gdyż w nowych ramach prawnych spółdzielnie nie będą mogły już wspomagać swoich członków przez okresowe kredytowanie spółdzielców, którzy chwilowo znaleźli się w trudnym położeniu materialnym z różnych powodów losowych.

Wspólnoty mieszkaniowe bowiem będą bezlitośnie egzekwowały należności finansowe.

Ten temat jest niewygodny, gdyż jest to prawda, którą skrętnie ukrywają pseudoreformatorzy spółdzielczości, z reguły ludzie z kompleksami, politycy przez małe „p”, którzy boją się obnażenia swojej niewiedzy, straty potencjalnych wyborców i wpływów, konieczności przyznania się do błędu. Niestety, nie ma kto o tym publicznie mówić! Spółdzielcy mają słabiutką reprezentację w polskim parlamencie, a media nie są zainteresowane przekazywaniem rzetelnej informacji o spółdzielczości i proponowanych zmianach. W programach telewizyjnych, audycjach radiowych czy artykułach prasowych szuka się sensacji, szuka się sensacyjnego tematu, który zwiększy oglądalność, zasięg, udział w rynku, czyli krótko mówiąc: sukcesu komercyjnego.

Żaden wydawca nie jest więc zainteresowany dobrą publicystyką, merytoryczną dyskusją, która godzi w interesy rządzących, obniża dochody własne.

Opozycja jest słaba, wikła się w puste PIR-owskie spory z obozem rządzącym, a nie pokazuje mocnych argumentów przeciw proponowanym zmianom. Nie szuka w sposób prosty i zdecydowany słabych stron forsowanych rozwiązań. Nie ujawnia rzeczywistych zamiarów pseudoreformatorów. Nie deskredytuje ich skoku na kasę, tym razem spółdzielców. W interesie opozycji powinno być dotarcie właśnie z tymi informacjami o zagrożeniach do społeczeństwa, a nie tylko składanie wniosków do Trybunału Konstytucyjnego, gdyż jak pokazują ostatnie 4 lata rządzącej koalicji, rządzenie złymi ustawami jest skuteczne i co jest najważniejsze w polityce załatwia kontynuowanie sprawowania władzy. Może już najwyższy

czas skończyć ze złym prawem i pseudopolitykami, którzy marzą tylko o własnej karierze i osobistych korzyściach, a niewiedzę wyborców wykorzystują w trakcie swoich lub partyjnych kampanii dla własnych celów, by nie powiedzieć prywaty.

- Czy forsowane zmiany mogą mieć związek z planami wprowadzenia katastru, czyli opodatkowania nieruchomości? Czy dla ubogich właścicieli mieszkań cieszących się notarialnymi aktami własności nie będzie to zabójczy pod względem finansowym cios?

- Na pewno tak. Nowelizowana już wielokrotnie ustawa operuje pojęciem „aktualna rynkowa wartość lokalu”. To nic innego jak zastąpienie obecnego podatku od nieruchomości uzależnionego od rodzaju i sposobu korzystania z lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i jego powierzchni jego aktualną wartością rynkową.

Obecnie można powiedzieć, że wysokość tych podatków nie jest wysoka i jest nie niewiele zróżnicowana między różnymi miastami. Na przykład podatek od budynków mieszkalnych w Warszawie, Łodzi jest uchwalony w maksymalnej dopuszczalnej stawce, czyli 0,67 zł. m². Jednak już w Krakowie i Rzeszowie obowiązują obniżone stawki - 0,56 zł.m²

²
, w Przemyślu i Skołyszynie - 0,55 zł.m²

²
, w Jaśle - 0,50 zł.m²

²
, w Bieczu - 0,41 zł.m²

itd.

Maksymalne stawki tego podatku określa Minister Finansów, zaś rady gmin ustalają ich realną wysokość na swoim terenie administracyjnym. Jak widać podatek od nieruchomości (poza podatkiem od budynku, do którego należy doliczyć podatek od gruntu), niezależnie od lokalizacji mieszkania nie jest uciążliwy.

Teraz możemy porównać sobie aktualną rynkową wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni

użytkowe 48 m² zlokalizowanego na Krakowskim Przedmieściu w Warszawie czy Krakowskiej Starówce, a mieszkaniem w zasobach JSM w Jaśle, Bieczu czy w Skołyszynie. Różnice nie będą już minimalne, jak to jest w przypadku od podatku od nieruchomości. Kataster więc będzie stanowił procentową aktualną wartość nieruchomości, a nie tylko będzie odnosił się do powierzchni lokalu i udziału w gruncie.

Dlatego dla wszystkich będzie szokiem, gdy zostanie wprowadzony kataster i wtedy poznamy realną siłę własnych pieniędzy i rynkową wartość swoich lokali, a już na pewno nie będzie to przysłowiowa „złotówka”, o której tak ochoczo informowali politycy, którzy „uwłaszczyli” spółdzielców.

Niestety teraz spółdzielnie, a już na pewno nie politycy, którzy „zgotowali nam ten los” już nam nie pomogą. Co najwyżej szczerze i otwarcie, a nawet z dumą stwierdzą, że oni już zrobili swoje – wyposażyli nas w majątek. Przemilczą, że na właściciela lokalu nałożyli obowiązek prawny zapłacenia tego podatku i utrzymania swojej własności.

Będzie więc tak: Obywatelu skoro masz własność, czyli masz majątek więc płacz i płac, a jeżeli cię nie stać to sprzedaj swój majątek lub komornik go przejmie za długi? To zła i koszmarna wizja, ale jakże realna, jakże pragmatyczna w dobie ostatnich rozstrzygnięć, w dobie kryzysu finansów publicznych. Cóż zawsze łatwiej sięga się po cudze pieniądze, niż proponuje racjonalne rozwiązania.

- Czy wspólnoty mieszkaniowe, które lansuje antyspółdzielcze lobby sprawiają, że rzeczywiście utrzymanie budynków mieszkalnych, terenów wokół nich i samych mieszkań będzie tańsze?

-Ja twierdzę, że będzie wręcz przeciwnie. Po pierwszym okresie entuzjazmu nastąpi zimny, stanowczy pryszc i koszty utrzymania budynków wraz z niezbędną infrastrukturą wzrosną. Nastąpi to bardzo szybko! Niestety, zawsze to powtarzałem, że małe jest piękne, a duże skuteczne.

Na potwierdzenie swych słów podam przykład: Gdy Sejm RP w 2000 roku uchwalał niekonstytucyjną ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w moim rodzinnym mieście Jaśle. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gamrat” (spółdzielnia jednobudynkowa, klasyczna obecnie forsowana wspólnota mieszkaniowa) podjęła uchwałę o połączeniu się z Jasielską Spółdzielnią Mieszkaniową. Członkowie tej spółdzielni tylko poprzez połączenie tych dwóch organizmów gospodarczych widzieli dla siebie szansę obniżenia kosztów utrzymania i eksploatacji swoich mieszkań jak również podniesienia wartości lokali. Po prostu, zachowali się racjonalnie. Zwyciężył rozsądek ludzi, którzy dokonali świadomego wyboru formy prowadzenia dalszej działalności wbrew wypowiedziom czy nakazom polityków.

Słowem, przy forsowaniu rozwiązań związanych z ludzkim majątkiem należy mieć wyobraźnię, a nie tylko partykularny czy partyjny interes.

- Przecież wspólnoty mieszkaniowe, które same będą powoływały niezależny zarząd i powierzały mu funkcje administracyjne mają być wzorem gospodarności i efektywnego wykorzystania pieniędzy właścicieli mieszkań. Będą miały między innymi prawo wynająć do zarządu zewnętrzną firmę.

- Jak będzie, to czas i te zarządy pokażą. Życie zweryfikuje wszystkie założenia. Nie bez kozery przytoczyłem przykład Spółdzielni Mieszkaniowej „Gamrat”. Chciałem pokazać, że nie jest tak łatwo zarządzać tylko jedną nieruchomością. Przecież spółdzielnia bazująca na jednej nieruchomości to wręcz idealna wspólnota, gdyż poza przepisami ustawy o własności lokali przede wszystkim ma stosować i stosuje w swojej działalności przepisy ustawy prawo spółdzielcze.

W tym przypadku nie było wątpliwości, że najwyższą władzą byli członkowie spółdzielni. To oni podejmowali wszystkie kluczowe decyzje dotyczące zarządzania tą nieruchomością, w tym dokonywali wyboru zarządu. I co? To JSM okazała się partnerem dla tej grupy spółdzielców, która zagwarantowała zadbanie o ich interesy w banku, doprowadziła budynek do przyzwoitego stanu technicznego. Chyba nikt... No może przesadzam... Niech będzie bardzo znikomy procent zainteresowanych, może kontestować decyzję z 2000 roku o połączeniu się dwóch spółdzielni. To był dobry wybór i dobrze służy spółdzielcom.

- W czym interesie leży stworzenie na gruzach spółdzielni mieszkaniowych słabych kapitału wspólnot mieszkaniowych?

- Na pewno nie w interesie nie spółdzielców. Jest jeszcze sporo majątku w ich rękach, więc spółdzielnie są łakomym kąskiem dla różnego rodzaju lobbystów, polityków czy wręcz osób, które mają jeden cel – szybkie wzbogacenie się, a najlepiej na przy minimalnych nakładach tak sił jak i środków własnych.

Korzyść ze zniszczenia spółdzielczości mieszkaniowej odniosą także deweloperzy, zarządcy, pośrednicy handlujący nieruchomościami oraz tak zwane stowarzyszenia ochrony lokatorów spółdzielczych, które będą mogły po przeforsowaniu niekonstytucyjnych pomysłów prawnych przekształcić się z obrońców w grabieżców majątku spółdzielczego.

Popatrzmy na ten problem właśnie tak i sięgnijmy pamięcią w lata dziewięćdziesiąte: Udanej polskiej transformacji ustrojowej nie można odnieść do reformy spółdzielczości. Od początku popełniono poważne błędy w jej reformowaniu i ciągle manipulowanie prawem spółdzielczym i instrumentalne traktowanie spółdzielczości stało się pewną normą i ulubionym zajęciem określonej grupy polityków.

Kilkanaście rządów po 1989 roku stać było na inicjatywy legislacyjne nakierowane tylko na demontaż systemu spółdzielczego. Pierwsza z nich zdemontowała nie tylko struktury organizacyjne, ale także gospodarcze oraz pozbawiła ogromnego majątku członków spółdzielni na progu tworzenia gospodarki rynkowej. Przede wszystkim jednak zniszczyła infrastrukturę gospodarczą i więzi międzyspółdzielcze, przerwała współpracę i współdziałanie na płaszczyźnie gospodarczej i społecznej. Druga zaś umożliwiła przekształcanie spółdzielni w spółki prawa handlowego z pominięciem zasad i wartości spółdzielczych i najprawdopodobniej ustawy zasadniczej.

Wprowadzane w latach dziewięćdziesiątych reformy i zmiany w naszej gospodarce służyć miały wypuszczeniu obcego kapitału do Polski.

Tymczasem wówczas najlepiej przygotowanymi do transformacji gospodarczej. w

szczegółności w handlu były PSS-y „Społem” i GS-y „Samopomoc Chłopska”. Miały wszystko, swoje centra logistyczne, magazyny, transport, własne zawodowe szkoły handlowców, rozwiniętą i dobrze zlokalizowaną sieć handlową, dobrych i sprawdzonych dostawców. Ale zbyt mocno się trzymały, dlatego trzeba było rozwalić ich logistykę i powiązania gospodarcze. Zakazano więc współpracy między spółdzielniami, zlikwidowano centralne i wojewódzkie związki branżowe, wspólną dystrybucję... Później przyszedł czas na likwidację szkół zakładowych. PSS- y i GS -y zostały pozostawione same sobie, z przesłaniem: Niech szybko dogorzeją i zwolnią miejsce dla dużych zagranicznych sieci handlowych. To co stanowiło o sile i potencjale polskiej gospodarki zostało zniszczone pod hasłem „spółdzielczość to wielka mafia”. Nikt nie pytał dlaczego polski kapitał i dorobek kilku pokoleń, również tych żyjących pod zaborami i w okresie II Rzeczypospolitej, przejmują obcy, a nie Polacy.

- Jak realnym jest niebezpieczeństwo, aby wielki kapitał zaczął przejmować nieruchomości posiadające akt notarialny i należące do wspólnot mieszkaniowych?

- Bardzo realnym. Tam, gdzie w grę wchodzi duże pieniądze sentymenty i dobre obyczaje się nie liczą. Liczy się tylko kasa czyli chęć uzyskania jak największego zysku.

Już teraz słyszy się o wekslach i deklaracjach wekslowych wystawianych przez właścicieli lokali zlokalizowanych w dużych, atrakcyjnych aglomeracjach miejskich lub kurortach, których nie stać na partycypację w kosztach przeprowadzenia generalnych remontów nieruchomości, w których znajdują się te lokale lub którym banki odmówiły udzielenia kredytu na sfinansowanie prac remontowych. Biura pośrednictwa lub kancelarie wykorzystują złą sytuację materialną właścicieli i podsuwają weksle, które w określonym terminie należy spłacić. Egzekucja z weksla to szybka ścieżka, a przy złej deklaracji wekslowej to nawet bardzo szybka.

- Lobby antyspółdzielcze firmowane przez Platformę Obywatelską, w szczególności przez posła Lidię Staroń, uderza nie tylko w spółdzielczość mieszkaniową, ale całą

spółdzielczość. Dlaczego?

To pytanie nie powinno być skierowane do mnie. Na pewno jednak warto je zadać politykom z Platformy Obywatelskiej. Według mnie nie ma żadnej, ale to żadnej przesłanki ideowej, politycznej czy gospodarczej aby wyeliminować spółdzielczość z życia gospodarczego i społecznego naszego kraju, całkowicie wykreślić z historii Polski prawie 150 lat spółdzielczości i jej dorobku tak gospodarczego jak i społecznego. Mogę podejrzewać, że to kompleksy, chęć ukrycia własnych słabości i przyznania się do błędów, w tym przeproszenia spółdzielców i naprawienia szkód za lata dyskryminacji oraz eliminowania spółdzielczości z życia gospodarczego i społecznego kraju, a także zwrotu zagrabionego mienia.

Historia ostatniego światowego kryzysu pokazała, że spółdzielnie przetrwały kryzys w całkiem dobrej kondycji gospodarczej, a spółdzielczy sektor finansowy nie wymagał środków sektora publicznego, by go ratować. Banki komercyjne upadały lub zwracały się do rządów o pomoc, banki spółdzielcze się rozwijały. Baza aktywów spółdzielni się zwiększała, liczba posiadaczy rachunków rosła i nadal te banki udzielały pożyczek małym przedsiębiorstwom, gdy banki komercyjne praktycznie zaprzestały udzielania kredytów.

W Unii Europejskiej jest ponad 130 tys. przedsiębiorstw spółdzielczych należących do ponad 163 mln obywateli europejskich i zatrudniających ponad 5,4 mln osób.

- W jaki sposób odczuje państwo i gospodarka polska działania destruktcyjne, które podjęło lobby antyspółdzielcze, wobec spółdzielczości, w tym mieszkaniowej?

- To trudne pytanie i naprawdę trudno przewidzieć skutki złego prawa. Jestem przekonany, że naród, a przede wszystkim spółdzielcy stanowczo i zdecydowanie upomną się o swoje prawa i o stracony majątek. Nie chodzi mi tylko o materialne czy finansowe zadośćuczynienia, ale myślę również o tym innym, społecznym.

O skutkach dla budżetu państwa trudno mówić, gdyż działania kolejnych rządów skutecznie

wyeliminowały spółdzielczość z życia gospodarczego, a udział spółdzielczości w PKB w Polsce z 9,5 proc. w 1989 r. spadał do poziomu 0,9 proc. w 2010 r., przy średniej w krajach Unii Europejskiej ok. 6 proc.

Upadek spółdzielczości dla Polski oznacza mniejsze wpływy budżetowe, likwidację miejsc pracy, dłuższą kolejkę po zasiłki. Również nie wiadomo jak duża będzie skala pozwów o wypłacenie odszkodowań za uchwalenie złego prawa i jaki to będzie miało skutek dla budżetu.

Budżety gmin upadku spółdzielni jeszcze nie szacują (wydatki na pomoc społeczną, lokale socjalne) ale już w budżetach gmin znajdują się coraz wyższe wydatki związane z gospodarką mieszkaniową i pomocą społeczną. Pewnie nikt tego nie policzył, ale należy spodziewać się, że likwidacja sektora spółdzielczego nie będzie sukcesem obecnej koalicji, ale początkiem jej końca, gdyż wierzę, że spółdzielczość przetrwa i ten trudny okres, a spółdzielcy wystawią rządzącym właściwą i adekwatną do działań cenzurkę – pokażą czerwoną kartkę.

Spółdzielczość w Polsce potrzebowała i nadal potrzebuje spokoju. Nie jest potrzebna jej żadna hucpa, czy blask jupiterów i szum medialny. Spółdzielczość potrzebuje rozsądku i spokoju, solidarności, równoprawności a należną jej pozycję już wywalczy sama.

Rozmawiał: Henryk Szwedo