

GROŹBA MILIARDOWEJ DZIURY

Rozmowa z Prezesem Zarządu Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Markiem Juszkiewiczem

- Niewiele osób ma świadomość, że spółdzielnie mieszkaniowe wyręczają samorządy w utrzymaniu terenów zielonych, w tym – pielęgnowaniu drzew i krzew, placów zabaw dla dzieci, piaskownic, boisk do piłki nożnej, piłki ręcznej, piłki siatkowej, koszykówki, ławek wypoczynkowych, pergoli śmietnikowych, koszy na śmieci, zarządzają drogami i chodnikami, w tym je odśnieżają, wykładają pieniądze na oświetlenie ulic osiedlowych, prowadzą domy kultury itd. – Jaką część polskich miast stanowią tereny spółdzielcze? O ile musiałby być większe budżety miast, gdyby w ich utrzymaniu nie percypowały spółdzielnie?

- Niestety, członkowie rządu z różnych względów zachowują się, jakby tego nie wiedzieli. Mówienie o tym nie na rękę jest również burmistrzom i prezydentom miast. Chociażby z tego względu, że pokusa podpisania się pod tym, co robią inni, jest przywarą nie tylko polityków. A jest pod czym się podpisać. W skali Polski spółdzielnie mieszkaniowe wspomagają budżety miast i Skarbu Państwa miliardami złotych.

- Może uszczegółowiłby pan swoją – wypowiedź!

- W większości miast powiatowych i w stolicach województw średnio licząc jedną trzecią ich powierzchni zajmują spółdzielnie mieszkaniowe. Utrzymanie tych terenów to ogromne koszty. W jednym tylko mieście sięgają od kilku do kilkudziesięciu milionów złotych na rok, w zależności od wielkości spółdzielni i struktury infrastruktury technicznej. W skali kraju to, moim zdaniem, miliardy złotych. Te pieniądze pochodzą bezpośrednio z kieszeni spółdzielców, a nie z budżetów państwa czy samorządów. Stąd, po likwidacji spółdzielni mieszkaniowych będą musiały ponieść te koszty budżety tych miast albo państwo. Gdzie na to znaleźć pieniądze? Państwo żyje przede wszystkim z wpływów podatkowych. Koniecznością stanie się więc podwyższenie podatków. Subwencje budżetowe państwo wypłaca przecież dla samorządów też z wpływów podatkowych.

- Dlaczego samorządy łożą pieniądze na utrzymywanie na przykład śródmieść, gdzie przeważają mieszkania czynszowe lub prywatne, a mieszkańcy osiedli spółdzielczych muszą sami wykładać pieniądze na ich utrzymanie?

- Tak stanowi prawo. Zgodnie z jego literą majątek spółdzielni jest własnością prywatną. W związku z tym przestrzeń publiczna należąca do spółdzielni, z której korzystać mogą wszyscy mieszkańcy miast, jest również własnością prywatną.

Jednak spółdzielnie mieszkaniowe nieustannie prowadzą negocjacje z gminami i z organami samorządowymi gmin i miast o przyjęcie infrastruktury okółomieszkaniowej – dotyczy to przede wszystkim dróg międzyosiedlowych, terenów zielonych, domów kultury itp. Jednak w większości przypadków, oględnie mówiąc, negocjacje kończą się fiaskiem, chociaż prawo jest po stronie spółdzielni.

Warto w tym miejscu podkreślić, że koszty utrzymania infrastruktury okółomieszkaniowej ciągle rosną. A obecnie, w latach kryzysu, skutki tego wzrostu mogą doprowadzić do deprecjacji infrastruktury i środowiska naturalnego, w którym żyją i mieszkają nie tylko spółdzielcy mieszkaniowi.

- Czy słuszna jest teza, że mieszkańcy osiedli spółdzielczych są traktowani przez

państwo i samorządy w sposób kolonialny, czyli z płaconych przez nich podatków niewielka tylko część przeznaczana jest na utrzymanie terenów, na których mieszkają.

-Represyjny i niesprawiedliwy sposób traktowania przez państwo i samorządy spółdzielców jest niezrozumiały. Tym bardziej, że spółdzielnie mieszkaniowe najlepiej i zawsze uiszczają pełne wielkości podatków. Natomiast w niewielkiej wysokości korzystają na przykład z bonifikat wynikających z przekształceń wieczystego użytkowania gruntów na własność. Natomiast infrastrukturę techniczną muszą same utrzymywać ze środków własnych spółdzielców.

Według mnie stanowione przepisy prawa krzywdzące spółdzielczość są najbardziej widocznym dowodem na to, że władze państwowe, samorządowe i politycy ciągle traktują spółdzielnie mieszkaniowe jako relikwyt starego systemu, a nie jako część pełnoprawnej gospodarki wspomagającej państwo. Patrzenie ideologiczne, które pogrzebało tak zwane państwa socjalistyczne bierze w tym przypadku górę i szkodzi budowie nowoczesnej gospodarki w Polsce.

Jeżeli władze państwowe, samorządowe i politycy nie uwolnią się z ideologicznej pułapki, to sama zmiana przepisów nic nie zmieni. Jedynie umożliwi spółdzielniom mieszkaniowym lepsze dochodzenie swoich spraw na drodze sądowej. Ale mentalność, że spółdzielnie to przeżytek, będzie w dalszym ciągu niszczyła gospodarkę i państwo polskie.

W tym miejscu należy przypomnieć, że w spółdzielniach mieszkaniowych mieszkają ludzie o niskich dochodach, emeryci i ich zasobność finansowa może spowodować, że przy wzrastających ciągle kosztach ogromna rzesza ludzi stanie się niewypłacalna. I co wtedy? Slumsy? Mieszkanie pod mostem?

Tymczasem rządzący bez przerwy szermują, niestety tylko słownie, hasłami o potrzebie dodania choćby odrobiny obywatelskości do bezdusznego kapitalizmu. W polskiej rzeczywistości gospodarczej i finansowej nowe inwestycje, modernizacje i ulepszenia, niosą za sobą ciągle podwyższanie kosztów utrzymania. A przecież nie po to się je wykonuje!

Dokąd uczciwy człowiek ma płać więcej niż może, niż posiada? Słabsi psychicznie zaczną kraść. Powszechna bieda stanie się synonimem Polski i zacznie rodzić napięcia społeczne.

Jeżeli w polityce państwa nie zmieni się podejście do człowieka, czyli do zaborczego kapitalizmu nastawionego tylko na zyski, nie wprowadzone zostaną zasady obywatelskości i człowieczeństwa, to mające mnożyć zyski faktury staną się papierami bez pokrycia.

-Jednym z podstawowych pytań, jakie się stawia przy uchwalaniu nowych ustaw, jest pytanie o skutki finansowe nowych przepisów prawnych. Jakie skutki finansowe przyniesie dla Skarbu Państwa Polskiego może przynieść likwidacja spółdzielni mieszkaniowych?

- Od ponad 20 lat, czyli od okresu rozpoczęcia transformacji ustrojowej, trwa nieudolny proces dostosowania przez władze państwa spółdzielni mieszkaniowych do warunków wolnego rynku. Z analizy tego okresu wynika, że opracowane i przyjęte przez ustawodawcę akty prawne nie spełniały warunków określonych w konstytucji i za każdym razem były kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny.

Można stwierdzić, że obecnie działamy na podstawie aktów prawnych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej i spółdzielczości w ogóle, będących bubłami legislacyjnymi. Przepisy zaproponowane przez ustawodawców, a obowiązujące dzisiaj, to polityczne zachcianki, które przy użyciu chwytliwych słówek mają wystrychnąć na dudka prostych, biednych mieszkańców bloków czyli spółdzielców, a także zdezwuować ludzi zarządzających spółdzielniami.

Niestety, przy żadnym z proponowanych rozstrzygnięć prawnych niszczących spółdzielczość,

nawet nie zastanawiano się nad skutkami finansowymi krucjaty antyspółdzielczej, jakie może ona przynieść również dla Skarbu Państwa, jak i samorządów. Najlepiej to świadczy o zacierzewieniu i obłudzie antyspółdzielczego lobby. Powtarzam, nie spotkałem się z tym, aby jakkolwiek z rządzących opcji pokusiła się o przedstawienie skutków finansowych dla Skarbu Państwa lub samorządu terytorialnego likwidacji spółdzielni mieszkaniowych.

Wcześniej przedstawiłem skutki dotyczące samej infrastruktury technicznej, ale trzeba pamiętać również o skali problemów bytowania, remontów i dekapitalizacji mieszkań spółdzielczych.

Bez wątplenia skutki finansowe w przypadku ewentualnej likwidacji spółdzielni mieszkaniowych będą ogromne i niewyobrażalne. Budżet państwa i samorządów terytorialnych może się pod ich wpływem załamać. Do tego wyprodukują one miliony bezdomnych.

- Czy w opracowaniach dotyczących ustawowej likwidacji spółdzielni mieszkaniowych i tworzeniu w ich miejsce wspólnot mieszkaniowych znalazły się analizy związane ze skutkami finansowymi proponowanych rozwiązań antyspółdzielczych?

- Powtarzam, nie spotkałem się z dogłębnymi analizami związanymi ze skutkami finansowymi dla członków spółdzielni, którzy przekształcą się we wspólnoty mieszkaniowe. Populistyczne hasła tylko głośiły, że będzie lepiej, taniej, a właściciel będzie wiedział za co płaci, a zarządzający spółdzielnią nie będą go okradać. Tak fama poszła w Polskę.

Tymczasem na całym świecie, gdzie istnieje spółdzielczość mieszkaniowa koszty utrzymania jednego metra kwadratowego mieszkania są o wiele niższe od innych form gospodarki nieruchomościami. Wynika to przede wszystkim z tego, że rozkładają się one na wszystkich członków, a przed wszystkim w spółdzielni działa również zasada samopomocowa; jeden za wszystkich, wszyscy za jednego. Przykładowo w 2008 r. opłaty za 1 m2 powierzchni użytkowej mieszkania (zależny od właściciela) wynosiły w Polsce:

- spółdzielnie mieszkaniowe: 1,60-1,80 zł/m2
- w zasobach komunalnych: 2,10-2,20 zł/m2
- w TBS-ach: 2,60-2,80 zł/m2
- u developerów: 3,00-3,50 zł/m2

Myślę, że są to argumenty, które najlepiej świadczą o tym, która forma gospodarki mieszkaniowej jest korzystniejsza dla przeciętnego obywatela naszego kraju.

Co gorsza, lobby antyspółdzielcze ma również w pogardzie interes państwa polskiego. Aby osiągnąć swój cel, gotowe jest narazić Skarb Państwa nawet na bankructwo. Miliardowe koszty likwidacji spółdzielni musiałby pokryć Skarb Państwa. Do tego należy doliczyć utratę wpływów, jakie pod postacią podatków Spółdzielnie Mieszkaniowe łożą na utrzymanie państwa.

-Dlaczego samorządy, w tym prezydenci miast, burmistrzowie i wójtowie, które będą musiały przejąć ciężar finansowy utrzymania terenów pospółdzielczych nie protestują przeciwko ustawom antyspółdzielczym. Przecież w pierwszej kolejności one będą musiały znaleźć pieniądze aby pokryć wydatki ponoszone dotychczas przez spółdzielnie?

-Odpowiedź jest prosta. Osoby te najczęściej wywodzą się z konkretnych ugrupowań partyjnych posiadających władzę w państwie. Nic zatem dziwnego, że kreują, jak ich partie, niekorzystną politykę w stosunku do spółdzielczości mieszkaniowej. Że propagują poglądy swych partii, a nie patrzą na to, czego oczekują spółdzielcy mieszkający w zarządzanych przez nich miastach. O nich pamiętają tylko podczas wyborów, Często mają ich wtedy populistycznymi obietnicami przerastającymi wartość mieszkania.

Wydaje mi się czasem, że burmistrzowie i prezydenci miast nie zdają sobie sprawy z tego, co

się stanie, jak przejmą dotychczasową infrastrukturę spółdzielczą we własne władanie i eksploataowanie. Jakie będą musieli ponieść z tego tytułu ogromne koszty i obowiązki.

Nie zdają sobie również sprawy z nieuchronnego wzrostu ilości skarg i wniosków na ich działalność. Dziś wpływają one do organów samorządowych spółdzielni mieszkaniowych.

- Czy państwo polskie stać na likwidację spółdzielni mieszkaniowych, na które w przeciwieństwie do samorządów nie musi dofinansowywać?

-W aktualnej sytuacji ogólnoswiatowego kryzysu, rosnącego długu publicznego, drogich kredytów, naszego państwa nie stać na takie decyzje. Samorządy będą musiały znaleźć źródła finansowania infrastruktury przekazanej przez spółdzielnie, ale w ramach obowiązującego prawa. Jeżeli gmina nie podoła tym rosnącym kosztom, będzie zmuszona wystąpić do państwa o wsparcie finansowe poprzez subwencje lub inne formy finansowania tej działalności. Tak czy inaczej obciąży to każdego obywatela Rzeczypospolitej, bowiem o tyle więcej będziemy musieli odprowadzić naszych podatków do budżetu państwa czy gminy.

Podstawowym zadaniem państwa w obecnej chwili jest po ponad dwudziestoletnim okresie transformacji opracowanie zgodnie z Konstytucją RP kompleksowego programu polityki mieszkaniowej i rozwoju budownictwa mieszkaniowego, które to programy posiadają już i od dawna realizują bogatsze od nas kraje tego świata. Opracowany i przyjęty w poprzedniej kadencji program mieszkalnictwa do 2030 r. jest bowiem zbiorem pobożnych życzeń i politycznych zachcianek. Nie ma w nim jednak konkretów – inaczej mówiąc, nie przynosi odpowiedzi na pytania: Kiedy wybudujemy i w jaki sposób około 3 mln mieszkań?

Rozmawiał: Henryk Nicpoń