

GDY SPÓŁDZIELCA PREZYDENTEM MIASTA

Wywiad z prezydentem Rzeszowa, Tadeuszem Ferencem.

W ilu polskich miastach rządzą byli prezesi spółdzielni mieszkaniowych?

Zarządzanie spółdzielniami mieszkaniowymi jest jedną z najlepszych szkół życia i rozumienia gospodarki. Na stanowisku prezesa spółdzielni zdobywa się ogromne doświadczenie, które trudno przecenić. Dlatego, każdy kto przeszedł tą szkołę sprawdza się na najważniejszych stanowiskach samorządowych i państwowych. Dla przykładu, prezydent Torunia, Michał Zaleski, który cieszy się w tym mieście i Polsce bardzo dobrą opinią, przed objęciem swego urzędu był przez 16 lat prezesem Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej, największej w tym mieście. Niestety, nie dysponuję informacją, ilu byłych burmistrzów i prezydentów miast było prezesami spółdzielni.

Z tego co Pan Prezydent mówi, doświadczenia zdobyte na stanowisku prezesa spółdzielni mieszkaniowej pomagają wywiązywać się z obowiązków prezydenta miasta.

Przynajmniej część zadań i obowiązków prezesa spółdzielni mieszkaniowej i prezydenta miasta lub burmistrza się pokrywa. Do tego spotkania z mieszkańcami uczą pokory i rozumienia ich potrzeb. Zdobywa się na nich wiedzę, co ich gnębi, a co cieszy, czego oczekują, czym żyją, jakie problemy są do rozwiązania itd. Poznaje się potrzeby w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji, czynnego wypoczynku, infrastruktury usługowej, połączeń komunikacyjnych z centrum miasta i miejscem pracy oraz oczekiwania w stosunku do gospodarki komunalnej. Jest to prawdziwa szkoła życia i zarządzania, której nie da żaden uniwersytet.

Można więc powiedzieć, że miasto jest nieco większą spółdzielnią mieszkaniową...

W żadnym przypadku. To są dwa całkiem różne organizmy gospodarcze i społeczne, chociaż występuje między nimi pełna symbioza i korelacja oraz wzajemnie na siebie oddziałują. Miasto jest czymś dalece więcej i innym pod wieloma względami niż nawet największa spółdzielnia mieszkaniowa. Wspólne obszary współistnienia nie mogą przysłaniać olbrzymiej różnicy zadań i celów, jakie mają do spełnienia oba organizmy. Dla przykładu spółdzielnie nie zajmują się szkołami, szpitalami, czy też komunikacją miejską.

Czym jest trudniej zarządzać: miastem czy spółdzielnią mieszkaniową?

(Po zadaniu tego pytania prezydent Tadeusz Ferenc się roześmiał). Trudno porównywać obydwa zadania. Tu chodzi nie tylko o skalę i ciężar gatunkowy problemów i zagadnień prawnych do rozwiązania oraz obowiązków, jakie ma do wypełnienia prezydent miasta w porównaniu z prezesem spółdzielni mieszkaniowej, ale również na przykład o konieczność wywiązywania się z funkcji reprezentacyjnych w kraju i za granicą. Prezydent takiego miasta jak Rzeszów aż nazbyt często musi się wykazać dobrym przygotowaniem i refleksem dyplomatycznym.

W jakim stopniu rozwój takich miast jak Rzeszów zależy od dobrej kondycji spółdzielczości mieszkaniowej?

Każde miasto rozwija się, jeśli rozwijają się działające na jego terenie firmy i inne organizmy gospodarcze, w tym uczelnie wyższe, szkoły średnie, placówki kulturalne, ośrodki sportowe, służba zdrowia itd. Spółdzielnie mieszkaniowe, które zajmują się między innymi budową nowych osiedli mieszkaniowych są ważnym elementem miastotwórczym nawet największych miast, w tym takich jak Rzeszów.

Czy budownictwo deweloperskie może zastąpić spółdzielcze?

Im więcej różnych podmiotów gospodarczych zajmuje się budownictwem, tym lepiej dla rozwoju miasta. W interesie Rzeszowa jest, aby nowe budynki mieszkalne i całe osiedla wznosili

deweloperzy i spółdzielnie mieszkaniowe. Dla budownictwa indywidualnego jest również miejsce. Monokultura na każdej płaszczyźnie na dłuższą metę jest szkodliwa, bo rodzi zastój i kryzys. Przejęcie budownictwa przez jeden rodzaj inwestorów, również.

Wspólnoty mieszkaniowe, które zakładają mieszkańcy budynków wybudowanych przez deweloperów, coraz częściej zwracają się o pomoc do spółdzielni mieszkaniowych. Z czego to wynika?

Z całą pewnością spółdzielnie mieszkaniowe posiadają wykwalifikowane służby administracyjne w zakresie obsługi rozliczania kosztów zależnych i niezależnych od spółdzielni, w tym utrzymania w należytym stanie nieruchomości, remontów, konserwacji bieżących, utrzymanie podzielniki kosztów ciepła, termomodernizacji, ubezpieczenia, sprzątania i utrzymania porządku, posługiwania się metodami pozwalającymi utrzymania na jak najniższym poziomie opłat za korzystanie z mediów itd. Zarządcy pozaspółdzielczy dopiero tego wszystkiego się uczą.

Kiedy byłem prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowe Miasto” wykorzystałem wspomniane atuty i jako pierwszy w Rzeszowie przejąłem w zarząd budynek wspólnoty mieszkaniowej w Trzebowniku. Następnie moja spółdzielnia zaczęła działać na rzecz wspólnot mieszkaniowych, do których należą budynki przy ul. *Dąbrowskiego*, *Żwirki i Wigury* w Rzeszowie oraz innych. *Prawem wspólnoty mieszkaniowej jest wybór jak najlepszego zarządzającego. Fakt, że często stawiają na spółdzielnię* ie mieszkaniowe, wiele mówi.

Dobrym zarządcą jest również Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.

Wiele wskazuje na to, że burmistrzowie i prezydenci miast oraz prezesi spółek miejskich, np. odpowiedzialnych za dostarczanie ciepła do centralnego ogrzewania spółdzielczych osiedli, bieżącej wody, wywozu śmieci itd. boją się silnych, dobrze zarządzanych spółdzielni mieszkaniowych. Chociażby z tego powodu, że trudniej z nimi negocjować wieloletnie kontrakty w tym zakresie. Jak jest w przypadku Rzeszowa?

Burmistrzowie i prezydenci miast w zakresie określony w pytaniu nie muszą się obawiać negocjacji z silnymi, dobrymi i dobrze zarządzanymi spółdzielniami mieszkaniowymi. Dlatego bo to na przykład nie kto inny a Urząd Regulacji Energetyki udziela koncesji, zatwierdza taryfy *ener*

getyczne

i przeciwdziała monopolizacji rynku pod tym względem.

Jako poseł w 2002 r. dopilnowałem, by w ustawy o zmianie ustawy Prawo energetyczne znalazł się art. 45b w brzmieniu: „Zmiany cen i stawek opłat za ciepło, stosowanych w rozliczeniach z odbiorcami, nie mogą następować częściej niż raz na 12 miesięcy”. Kiedy przestałem być posłem lobby energetyczne szybko doprowadziły do wykreślenia tego zapisu.

Pole do negocjacji odbiorców ciepła z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej jest praktycznie żadne. Nad tym, ile płacimy, czuwa Urząd Regulacji Energetyki. W Rzeszowie jeśli są podwyżki za ciepło, to poniżej wskaźnika inflacji.

Podobnie sprawa przedstawia się usługami świadczonymi przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Rzeszowie.

W jakich sprawach prezesi rzeszowskich spółdzielni mieszkaniowych stawiają najczęściej Pana Prezydenta pod przysłowiową ścianą?

Oczywiście, załatwianie takich spraw terminowych dla spółdzielni mieszkaniowych, jak uzyskanie pozwolenia na budowę, warunków zabudowy, uzgadnianie dokumentacji i załatwianie innych spraw geodezyjnych, gospodarka mieniem przysparza urzędowi najwięcej pracy. Ich terminowe załatwianie jest ważne dla poszanowania prawa, ale również dla szybkiego rozwoju miasta.

Często również prezesi rzeszowskich spółdzielni mieszkaniowych naciskają na mnie mocno w sprawach komunikacyjnych.

Ważne, że zwracając się do mnie z prośbą o pomoc w rozwiązaniu nawet najtrudniejszych problemów, kierują się troską o rozwój miasta i swych spółdzielni.

Na jakich płaszczyznach rozwija się współpraca między miastem a spółdzielniami?

Współpraca z prezesami spółdzielni mieszkaniowych, którzy posiadają bardzo wysokie kwalifikacje, układa mi się bardzo dobrze. Najlepiej świadczy o tym fakt, że często spotykamy się w celu omówienia najpilniejszych i najważniejszych spraw dla obu stron. Dowodem na to, że przynoszą one pożądane owoce dla rozwoju miasta i spółdzielni mieszkaniowych jest porozumienie dotyczące udzielania miastu przez spółdzielnie bezprocentowych pożyczek na infrastrukturę, na których są budowane nowe osiedla.

Na bieżąco kontaktuje się ze mną w ich imieniu Adam Węgrzyn, prezes Spółdzielni Mieszkaniowej PROJEKTANT w Rzeszowie.

Czy nie uważa Pan Prezydent, że aż nazbyt często mieszkańcy spółdzielczych osiedli mieszkaniowych są poszkodowani w stosunku do mieszkańców pozaspółdzielczych części miast. Łożą bowiem spore pieniądze na utrzymanie przestrzeni publicznej własne pieniądze, podczas gdy przestrzeń publiczna na pozostałych terenach jest utrzymywana wyłącznie z pieniędzy wszystkich podatników, w tym spółdzielców.

Jako prezydent Rzeszowa nie mogą robić czegokolwiek, co jest sprzeczne z prawem. Własność spółdzielcza jest prywatną. Dlatego nie mam żadnych podstaw prawnych na przykład na opłacanie spółdzielczych trawników. Zgodnie z obowiązującymi przepisami na spółdzielniach mieszkaniowych ciąży obowiązek utrzymania swojej własności w należytym stanie.

Ze swej strony mogę zapewnić, że osiedla spółdzielcze są dla mnie tak samo bliskie i ważne, jak inne części miasta. Na pewno nie są pod żadnym kątem zaniedbywane. A nawet wiele przedsięwzięć komunalnych zostaje na nich wykonywanych w pierwszej kolejności.

Zapytam inaczej. Większość mieszkańców Rzeszowa to spółdzielcy. Jaki jest ich udział w rządzeniu miastem? Ilu ich przedstawicieli zasiada w Radzie Miasta?

Okręgi wyborcze i obwody głosowania obejmują również osiedla spółdzielcze. To od ich mieszkańców zależy, kto ich reprezentuje w radzie miasta. W tym sensie radni wybrani na tych

osiedlach, reprezentują również interesy mieszkańców - spółdzielców.

Dlaczego mieszkańcy osiedli spółdzielczych wybierani na radnych aż nazbyt często zapominają o swym spółdzielczym rodowodzie?

Niestety, partie polityczne nie przebijają w środkach, aby upolitycznić samorządy. Widać to również na przykładzie Rzeszowa.

W większości krajów europejskich państwo wspomaga spółdzielczość mieszkaniową na różne sposoby. Dlaczego w Polsce dąży się do jej zniszczenia.

Przed odpowiedzią na to pytanie, chciałbym usłyszeć, jakie kraje, na przykład w Unii Europejskiej wspomagają spółdzielczość mieszkaniową. Uważam, że w Polsce są warunki wystarczająco dobre dla rozwoju spółdzielczości. Ja osobiście, jako prezydent Rzeszowa, jestem zdecydowanie zadowolony z funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Służą bowiem bardzo dobrze rozwojowi miasta.

Warto zwrócić uwagę, że spółdzielnie mieszkaniowe działają na zasadzie równoważenia się dochodów i kosztów.

Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiał: Henryk Nicpoń