

ZADŁUŻYĆ, PRZEJAĆ I WYBURZYĆ

Jeśli antyspółdzielcze lobby poprzez swych posłów i senatorów przeforsuje prawo, z mocy którego obligatoryjnie powstaną wspólnoty mieszkaniowe we wszystkich blokach lub kilku budynkach na jednej działce, gdy co najmniej jeden lokal znajdujący się w nich zostanie wykupiony przez jakąkolwiek osobę, przypieczętuje to triumf bezprawia stosowanego wobec spółdzielczości i przyzwolenie na wyrzucenie z mieszkań spółdzielczych na bruk w niedalekiej przyszłości tysięcy Polaków. W pierwszej kolejności emerytów i rencistów oraz pracujących za □ otrzymujących minimalną płacę.

Hipokryzja Lidii Staroń i innych

Prezes Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Marek Juszkiewicz nie ma najmniejszej wątpliwości, że *forsowane* przez lobby antyspółdzielcze rozwiązania i zapisy prawne znajdujące się projekcie zmiany ustawy 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.

Oburzenie i niesmak budzi zwłaszcza fakt, że przepisy umożliwiające zagrabienie domostw setek tysięcy polskich rodzin wprowadza się pod hasłami odebrania prezesom spółdzielni mieszkaniowych władzy i wpływów, pozbawienia ich olbrzymich pensji oraz umożliwienia spółdzielcom, którzy znajdują się we wspólnotach mieszkaniowych, beczynszowego w nich zamieszkiwania. Krótko mówiąc wyrwania z rąk krwiożerczych prezesów spółdzielni mieszkaniowych rzekomo ubezwłasnowolnionych spółdzielców.

Jeśli weźmie się pod uwagę prawdziwe intencje lobby antyspółdzielczego, którego symbolem stała się poseł Lidia Staroń, o większą hipokryzję trudno. Jeśli weźmie się pod uwagę fakt, że eksperyment ze wspólnotami mieszkaniowymi przynosi, jak dotychczas więcej strat niż korzyści

właścicielom przynależnych do nich mieszkań jeszcze trudniej o większe zakłamanie.

Słabości wspólnot mieszkaniowych

Dla słabych organizacyjnie i kapitałowo, często skłóconych wspólnot mieszkaniowych, utrzymanie infrastruktury technicznej i koszt jednostkowy obsługi technicznej przynależnych do nich nieruchomości przerastają często możliwości finansowe osób je tworzących. Zdarza się, gdy skupiają nawet ponad 100 rodzin, że brakuje im pieniędzy na najpilniejsze prace remontowe. Na nic zdają się skargi i prośby do zarządcy, który w takich przypadkach ich informuje, że jeśli ma być usunięta nawet najgroźniejsza awaria dla budynku, to bez wyłożenia dodatkowych pieniędzy się nie obędzie.

Jest to prawie nie możliwe, gdy regułą we wspólnotach mieszkaniowych jest, 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. Panuje bałagan i zaległości remontowe się potęgują. Ogólny rozgardiasz potęguje fakt, że większość osób tworzących wspólnoty nie ma pojęcia o budownictwie, remontach i wymaganiach technicznych, jakie powinny spełniać urządzenia znajdujące się na terenie nieruchomości wspólnotowej.

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!

Coraz więcej osób zwraca również uwagę na fakt, że w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych nie ma ciągłości obsługi związanej z ich stanem i starzeniem technicznym. Ba, często o pracach z nią związanych zapomina się na amen. Co więcej, nie dba się o stan techniczny i bezpieczeństwo całej nieruchomości. Przeglądy techniczne są traktowane jako zło konieczne, gdyż podrażają bieżące koszty. Podnoszą czynsz.

Mieszkańcy wspólnot nie przywiązują też wagi do sprawności wentylacji. Nie zdają sobie bowiem sprawy, jak wielkim śmiertelnym zagrożeniem dla życia jest niesprawna wentylacja

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.

Dlatego też 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. Następuje więc szybka degradacja stanu technicznego należących do nich budynków.

Do tego należy dodać fakt, że wspólnoty mieszkaniowe 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.

Tymczasem spółdzielnie stać na zatrudnianie własnych konserwatorów, a nawet zapewnienie całodobowego dyżuru technicznego, także w wolne dni od pracy, posiadanie własnej stacji legalizacji wodomierzy itd. Na pierwszy rzut oka widać, że spółdzielcze osiedla są lepiej zadbane niż inne części miasta, w szczególności znajdujących się we władaniu wspólnot mieszkaniowych.

Finansowe pułapki i niegospodarność

wspólnot mieszkaniowych

Na szczęście coraz więcej osób zaczyna to dostrzegać. O tym, że tak jest, świadczą chociażby zwierzenia członka jednej ze wspólnot mieszkaniowych w Rzeszowie:

- Właścicielem pierwszego, niewielkiego mieszkania stałem się w wieku 25 lat - opowiada. – Posiadłem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego

- Po założeniu rodziny, podjęliśmy wraz z żoną decyzję o zamianie mieszkania na większe – kontynuuje. - Na horyzoncie pojawiło się M-4 wraz z poddaszem; budowane przez lokalnego dewelopera. Zachwalane jako mieszkanie bezczynszowe. Po roku od wpłaceniu pierwszej raty otrzymaliśmy klucze do mieszkania i po jego wykończeniu zaczęliśmy mieszkać. W ten sposób ze spółdzielni mieszkaniowej trafiliśmy pod skrzydła nowo zawiązanej wspólnoty mieszkaniowej. Wydawało się, że złapaliśmy Pana Boga za nogi.

- Z racji wykonywanego zawodu, pośrednika w obrocie nieruchomościami wiedziałem, że nie ma nic za darmo, a w szczególności mieszkań za których nie trzeba płacić – dodaje. – Zdawałem sobie sprawę, że frazes o mieszkaniu bezczynszowym jest chwytem reklamowym. Dlatego byłem przygotowany na ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania. Podpisując akt notarialny już wiedziałem, że ów deweloper będzie sprawował zarząd nad nieruchomością przez dwa lata od dnia oddania mieszkania i będzie pobierał opłatę za zarząd 1 zł od m kwadratowego. Wkrótce, jednak owa złotówka przerodziła się na pobieranie prawie 2 zł od m kwadratowego za zarząd. Do tego deweloper po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu oraz paru innych należących do niego przeforsował po swojej myśli wszystkie uchwały dotyczące wysokości różnorodnych opłat. Nagle bezczynszowe mieszkanie, jakie miałem mieć, przerodziło się w pożeracza pieniędzy. Co miesiąc zobowiązany byłem uiszczać najprzeróżniejsze opłaty; nie tylko za zarząd, ale za przegląd techniczny zasobów, za kominiarzy, konserwacje domofonów, anteny zbiorczej itd. W ten sposób przynależność do tej wspólnoty mieszkaniowej i innych osób do niej przynależnych zaczęła wręcz rujnować. No i z tęsknotom zacząłem wspominać okres bycia w spółdzielni mieszkaniowej.

Na finansowe pułapki i niegospodarność wspólnot mieszkaniowych narzekają również mieszkańcy całej Polski, w tym Warszawy, Gdańska, Olsztyna, Wrocławia, Krakowa, Przemyśla itd.

Dla przykładu wspólnota mieszkaniowa w Przemyśle założona przez właścicieli byłych mieszkań pozakładowych znalazła się w potrzasku, gdyż jej zarządca, który inkasował od mieszkańców wcale nie małe opłaty, nie prowadził kartotek, żadnej dokumentacji. Kiedy zniknął, okazało się, że przywłaszczył sobie ponad 50 tys. zł. Okradzionym i oszukanyom mieszkańcom przemyskiej wspólnoty władze państwowe ani samorządowe nie miały żadnego tytułu do udzielenia im pomocy. Natomiast otrzymali ją od jednej z przemyskich spółdzielni mieszkaniowych. Pomogła i dziś w żadnym przypadku nie powierzyliby losu swych mieszkań jakimkolwiek prywatnemu zarządcy.

Przykładów na to, że nie był to przypadek odosobniony, można mnożyć. W Krakowie zarządca nie jednej ale wielu wspólnot mieszkaniowych rozplątał się w powietrzu z pieniędzmi właścicieli lokali. Kwotę, jaką sobie przywłaszczył, była jak na większe 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.

Uprzywilejowana mniejszość

Co najbardziej oburzające, lobby antyspółdzielcze, aby osiągnąć własne cele, forsuje w projekcie zmiany ustawy o spółdzielni mieszkaniowych, by w bloku lub kilku budynkach na jednej działce, w których co najmniej jeden lokal jest wykupiony na własność, automatycznie powstała wspólnota mieszkaniowa. W ten sposób chce mieć absolutną pewność, by posiadacze mieszkań spółdzielczych zostali wepchnięci w pułapkę słabości wspólnot mieszkaniowych. Wystarczy przecież bowiem, że gdy w danym bloku pod zarządem spółdzielni mieszkaniowej znajdzie się jeden niezadowolony, to z mocy prawa zadecyduje za większość o natychmiastowym wyjściu ze spółdzielni. Lobby antyspółdzielcze wymyślając ten zapis, stworzyło idealny wręcz bat prawny na zdesperowanych posiadaczy mieszkań, zwolenników bycia w spółdzielni. Wtedy, gdy się będzie miało interes, na przykład przejęcie nieruchomości zajmowanej [przez wspólnotę mieszkaniową w ciągu dziesięciu lat, wystarczy złamać jedną osobę. Najlepiej mieszkającą gdzieś za granicą, która zadecyduje o losie powiedzmy 100, albo 200 rodzin. I do tego, niby w ich interesie, jak głoszą zwolennicy, tego zapisu, na czele z panią poseł Lidią Staroń.

Nikt z rządzących nie chce przecież głośno powiedzieć, że rozpoczęła się gra o atrakcyjnie położone nieruchomości w centrum Warszawy, Krakowa, Poznania, Wrocławia lub innego wielkiego miasta. Że grający o te nieruchomości dysponujący olbrzymim kapitałem i mający do dyspozycji najlepsze kancelarie prawne przewidują, że po kilku latach istnienia interesująca ich wspólnota mieszkaniowa zacznie mieć problemy finansowe, które będą początkiem jej końca, a po dziesięciu, dwudziestu latach większość rodzin zamieszkała w niej będzie już wyeksmitowana ze swych mieszkań. Oczywiście zgodnie z prawem, bo nie będzie stać je na prawników.

O słabościach wspólnot mieszkaniowych jednak media prawie nie mówią, tego tematu nie podejmuje się na posiedzeniach rządu, ani w Sejmie i Senacie. Z jakiegoś powodu obowiązuje powszechna zмова milczenia. W tej sytuacji nasuwa się pytanie, czy dziennikarze, politycy rządzący nie są już kupieni przez międzynarodowe instytucje finansowe i korporacje

inwestycyjne zamierzające przejąć centra polskich miast?

I to wszystko dzieje się w państwie demokratycznym, w którym mniejszość w każdej dziedzinie życia powinna się podporządkowywać woli większości. Tym razem jednostki, jeśli zapis przejdzie, będą miały prawo decydować o przyszłości zdecydowanej większości. Czegoś takiego nie wymyślono nigdzie na świecie, nawet w krajach najbardziej totalitarnych,

Henryk Nicpoń