

PROTEST

SPÓŁDZIELCÓW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Do:

- **Marszałka Sejmu Ewy Kopacz,**
- **Premiera Donalda Tuska,**
- **Członków Komisji Nadzwyczajnej Sejmu do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego,**
- **Przewodniczących Klubów Parlamentarnych,**
- **Posłów na Sejm RP.**

Szanowni Państwo,

My, spółdzielcy – obywatele Rzeczypospolitej Polskiej **žadamy** zaprzestania prac nad projektami ustaw dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej (druk sejmowy nr 816, 819, 864, 1065, 1353), a w szczególności nad projektem autorstwa Platformy Obywatelskiej, zmierzającym do:

- likwidacji spółdzielni mieszkaniowych,
- podziału majątku stanowiącego mienie spółdzielni,
- powstania z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych w miejsce majątku spółdzielczego,
- ograniczenia kompetencji władz spółdzielni.

Ponowne forsowanie tych samych rozwiązań prawnych, które już raz były przedmiotem prac Sejmu i nie zostały uchwalone, między innymi ze względu na ich niekonstytucyjność, poważnie narusza zaufanie obywateli do organów Państwa i rządzącego ugrupowania politycznego. Pod powielanym od lat hasłem „walki z wszechwładnymi prezesami” toczy się w Sejmie batalia skierowana przeciwko spółdzielczości mieszkaniowej.

Zastanawiamy się: komu zależy na osłabieniu i niszczeniu spółdzielni mieszkaniowych w Polsce? Jakie grupy nacisku czy grupy interesów odniosą korzyści ze zniszczenia struktur spółdzielczych osiedli, poprzez zastąpienie ich wspólnotami mieszkaniowymi i kto za to zapłaci?

Spółdzielczość funkcjonująca nieprzerwanie od 150 lat, jest prywatną formą własności – prywatną w najbardziej demokratycznym wymiarze, bo każdy członek ma jeden głos. Spółdzielczość to nie tylko odrębna forma prawna, ale odmienny model gospodarowania. **Istnieją w Polsce dobrze funkcjonujące spółdzielnie mieszkaniowe, o nowej jakości zarządzania, które cieszą się zaufaniem mieszkańców,** ich przykłady są dobrze znane Parlamentarzystom.

Proponowane przez PO zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w ustawie o własności lokali podobno mają na celu wyłącznie uporządkowanie sytuacji prawnej spółdzielni mieszkaniowych oraz dbałość o losy osób zamieszkujących zasoby spółdzielni; gdyż podobno spółdzielnie są źle zarządzane.

Czy na pewno tak jest?

Jako mieszkańcy spółdzielni mamy poważne wątpliwości, co do rzeczywistych intencji projektodawców.

Lektura proponowanych zmian wskazuje na to, że to nie my, ludzie mieszkający w budynkach spółdzielczych jesteśmy najważniejsi - projekt istotnie narusza nasze prawa obywatelskie zagwarantowane w Konstytucji, a także pociąga za sobą niekorzystne skutki prawne, ekonomiczne i społeczne.

W zakresie skutków prawnych wskazujemy na to, że:

1. Wspólnoty mieszkaniowe mają powstawać automatycznie z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu

W związku z powyższym projekt uniemożliwia obywatelom zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w formie spółdzielczej. Narzuca tylko jedną formę własności - prawo odrębnej własności lokalu zarządzanego na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, a nie według zasad spółdzielczych. Obligatoryjna staje się również jedna forma zarządzania nieruchomościami spółdzielczymi – poprzez wspólnoty i to także w sytuacji, gdy nie wszystkie lokale zostały wyodrębnione.

Narusza to interes prawny właścicieli lokali, którzy z wyboru mieszkają w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i nie chcą być członkami wspólnoty mieszkaniowej. Narusza to także prawa użytkowników lokali, którym przysługują inne prawa niż prawo odrębnej własności, a którym teraz garstka właścicieli może narzucić decyzje obciążające ich budżet domowy.

Takie zapisy są sprzeczne z zasadą zaufania obywateli do państwa, są sprzeczne z zasadą proporcjonalności oraz z zasadą przyzwoitej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Projekt zakłada dzielenie własności prywatnej i przejmowanie majątku spółdzielców przez wspólnoty

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa spółdzielczego majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Posłowie PO likwidując spółdzielnie i tworząc wspólnoty sankcjonują przejęcie prywatnej własności spółdzielców przez wspólnoty mieszkaniowe. I to bez żadnych zasad przejęcia, bez przepisów przejściowych, bez regulacji umożliwiającej rozliczenie spółdzielni ze wspólnotą, bez pytania spółdzielców czy chcą, aby ich majątek trafił w ręce wspólnoty i częstokroć przypadkowych, niekompetentnych zarządców.

W ten sposób narusza się zasadę ochrony prawa własności - jedną z podstawowych gwarancji każdego obywatela wynikającą z art. 21 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

3. Przystanie obowiązywać zasada solidaryzmu spółdzielczego

Wraz z uchwaleniem zmian przestanie obowiązywać jedna z podstawowych zasad funkcjonowania spółdzielni - zasada solidaryzmu spółdzielczego. Nikt już nie będzie pomagał rodzinom, które z przyczyn niezależnych od siebie znajdują się w trudnej sytuacji. Jeśli każda nieruchomość będzie rozliczana odrębnie w oparciu o odrębny fundusz remontowy to niemożliwe będzie prowadzenie remontów i korzystanie ze środków całej spółdzielni.

Projektodawca unicestwia podstawowe cele spółdzielni mieszkaniowych wynikające z obowiązujących przepisów Prawa spółdzielczego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projekt prowadzi do uniemożliwienia spółdzielniom mieszkaniowym zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców.

4. Będziemy płacić za dłużników i tracić prawo do lokalu

Za zobowiązania wspólnoty majątkiem osobistym odpowiadać będą wszyscy członkowie wspólnoty. Uderzy to w rodziny, dla których mieszkanie spółdzielcze stanowią jedyny majątek. W spółdzielniach mieszkania stanowiące własność lub ograniczone prawo rzeczowe są bezpieczne w przypadku problemów ekonomicznych samej spółdzielni. We wspólnocie nikt takiej gwarancji nie da. Od tego tylko krok do odbierania mieszkań ich właścicielom, do pozbawiania własności emerytów, osób bezrobotnych przez "przedsiębiorczych", którzy wykorzystają problemy finansowe właściciela czy całej wspólnoty.

Trudno się dziwić, że w świetle takich skutków sprzeciwiamy się narzucaniu członkostwa we wspólnocie i narażania nas mieszkańców na utratę całego dorobku życia.

5. Utkniemy w sądach i będziemy tracić majątek na toczące się sprawy sądowe

Skoro ustawodawca nie przewidział zasad przejścia majątku spółdzielni na wspólnotę to bez wątpienia decyzje w tym zakresie będzie musiał podjąć sąd. Tylko kto za to zapłaci? Kto będzie pokrywał koszty postępowania sądowego w przypadku, gdy właściciele 250 lokali w 19 piętrowym wieżowcu nie będą w stanie podjąć koniecznych uchwał. W jaki sposób wykonany zostanie najprostszy remont w bloku skoro zgodnie z przepisami Prawa budowlanego przeprowadzenie inwestycji wymaga zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane a taka czynność traktowana jest jako przekraczająca zwykły zarząd i może wymagać zgody wszystkich współwłaścicieli?

Na ten temat posłowie PO milczą, gdyż to nie oni borykać się będą z obowiązującymi przepisami i nie im przysłowiowy "sufit" zawali się na głowę zanim sąd wyda stosowne orzeczenie.

6. Projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w istotnych kwestiach wyłącza możliwość stosowania przepisów tej ustawy

Stworzona zostaje fikcja prawa: pozostawiając regulacje dotyczące spółdzielni mieszkaniowych, tak naprawdę większość kwestii rozstrzygać mają zapisy ustawy o własności lokali. Pozornie przy tym nowelizuje się ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, a w istocie zmienia się w bardzo zasadniczej części ustawę o własności lokali.

Jest to sprzeczne z zasadą zaufania obywateli do państwa, sprzeczne z zasadą proporcjonalności oraz z zasadą przyzwoitej legislacji wynikającą z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Projekt narusza również rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie zasad techniki prawodawczej.

7. Likwidacja spółdzielni i degradacja majątku

Propozycje posłów PO prowadzą w prosty sposób do likwidacji spółdzielni mieszkaniowych. Spowoduje to wyprowadzenie ze spółdzielni majątku wspólnego, który dotąd służył zaspokojeniu potrzeb wszystkich użytkowników lokali i jest niezbędny do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków oraz obniżenia ich kosztów utrzymania.

Sporo – tak to odbieramy - prawdziwą intencją projektodawców jest to, żeby zniknęły spółdzielnie a powstały wspólnoty, to powstaje pytanie: - kto będzie nimi zarządzał? Zapewne nie wyspecjalizowane w tym zakresie jednostki jakimi są spółdzielnie, bo projekt jasno pokazuje, że nie taki jest zamysł posłów PO. Pewnie również nie pojedyncze osoby zarządzające nieruchomościami, bo nie poradzą sobie z zasobami spółdzielczymi. Nie sposób więc oprzeć się wrażeniu, że to otwarta droga do zarządzania w formie spółek prawa handlowego, a w tym przypadku to już tylko odpowiedzialność mieszkańców wspólnoty pozostanie nieograniczona.

Dlatego też sprzeciwiamy się takiemu porządkowaniu przepisów, które prowadzi do wywrócenia dotychczasowego porządku prawnego i pomija zupełnie interes prawny mieszkańców spółdzielni.

Sprzeciwiamy się projektowi, który narusza nasze prawa obywatelskie zagwarantowane w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Sprzeciwiamy się projektowi, który pełen jest zapisów niejasnych, niespójnych, nieprzejrzystych, który zawiera błędy logiczne i może powodować wątpliwości interpretacyjne.

Sprzeciwiamy się ingerencji w prawa właścicieli lokali, ograniczeniu prawa własności, naruszeniu istoty prawa własności oraz wolności obywateli.

Sprzeciwiamy się usunięciu spółdzielni mieszkaniowych z polskiego systemu prawnego.

Sprzeciwiamy się, bo to na nas mieszkańców zmiany w spółdzielniach mieszkaniowych wywrą największy skutek i to my poniesiemy ich konsekwencje.

Nasz głos powinien być wzięty pod uwagę, bo reprezentujemy ponad 3,5 milionową grupę spółdzielców i kilkanaście milionów lokatorów.

W zakresie **skutków ekonomicznych** wskazujemy na to, że:

1. Spółdzielnie to jedne z lepiej zarządzanych przedsiębiorstw, jak wskazują dane statystyczne na obszarach należących do spółdzielni remonty wykonywane są częściej i są bardziej kompleksowe, a średnia wysokość opłat w zasobach spółdzielni jest niższa, niż w przypadku innych form własności.

2. Korzyści skali nie będą występować we wspólnotach. Rozbicie majątku spółdzielni pomiędzy wiele drobnych podmiotów spowoduje, że zarządzanie stanie się nieefektywne. Obecnie cały obszar spółdzielni zarządzany jest przez jeden podmiot. Pozwala to negocjować lepsze warunki współpracy z firmami dostarczającymi media (centralne ogrzewanie, woda, energia elektryczna), wykonującymi prace remontowe, czy tworzącymi infrastrukturę osiedlową (parki, place zabaw). Możliwe jest korzystanie ze wspólnych zasobów, np. w ramach pogotowia technicznego, co pozwala znacznie zmniejszyć koszty obsługi mieszkańców.

3. Brak inicjatywy i niepodejmowanie nowych inwestycji to jedne z głównych bolączek wspólnot. Posiadające kapitał spółdzielnie mogą nie tylko inwestować własne środki w nowe przedsięwzięcia, ale i pozyskiwać zewnętrzne środki finansowania przy współdziałaniu wkładu własnego (np. korzystać z dotacji unijnych).

4. Zatrudnianie od nowa pracowników lub brak zatrudnienia kompetentnych osób w ogóle, siłą rzeczy będzie mieć miejsce w nowopowstałych wspólnotach. Należy się spodziewać, że ze względu na oszczędności większa część wspólnot ograniczy zatrudnienie, a zarządzane zasoby pozostaną bez profesjonalnego nadzoru. Nawet w wypadku, gdyby wspólnota zatrudniła odpowiednich specjalistów ds. prawnych, finansowych czy od gospodarowania przestrzennego, same koszty rotacji pracowników i przeprowadzania niepotrzebnych rekrutacji są nieracjonalne ekonomicznie. Jeszcze gorsze będzie pozostawienie zasobów mieszkaniowych bez fachowego nadzoru w ogóle.

5. Rodzi się więc pytanie: co się stanie w przypadku bankructwa wspólnoty? Co stanie się z mieszkańcami, jeśli zarządzający nieruchomościami zaciągać będą długi i nie będą wywiązywać się ze zobowiązań? Obecna struktura spółdzielni nie dopuszcza takiej możliwości. Tymczasem zarządzający wspólnotami będą mogli dysponować powierzonym majątkiem w zasadzie dowolnie. Mieszkalnictwo to zbyt ważna gałąź gospodarki, by ryzykować jej marnotrawienie przez osoby niekompetentne.

W zakresie skutków społecznych wskazujemy na:

1. Pozostawienie samopas infrastruktury osiedlowej: dróg dojazdowych, skwerów, placów zabaw, parkingów, boisk poza obszarem wspólnoty wydzielanej z reguły po obrysie budynku. Nie wiadomo, kto miałby nimi zarządzać, czy samorządy będą w stanie je przejąć i dalej gospodarować, czy po prostu cała infrastruktura podupadnie i przestanie funkcjonować na osiedlach? Obecnie już są znane przypadki odgradzania się wspólnot mieszkaniowych płotem i szlabanami od innych zasobów.

2. Ograniczenie czynników rozwoju środowisk lokalnych, w tym głównie upadek funkcji kulturalnych, społecznych oraz oświatowych w obrębie osiedli mieszkaniowych realizowanych obecnie poprzez spółdzielcze ośrodki kultury. W zakresie funkcji edukacyjnych i wychowawczych spółdzielnie od lat przejmują ustawowe obowiązki Państwa, miast i gmin, a lokalne zespoły osiedlowe często odnoszą sukces, koncertując nawet poza granicami kraju.

3. Według danych statystycznych: co piąte mieszkanie w Polsce ma status spółdzielczy, lokale spółdzielcze były remontowane częściej niż inne rodzaje mieszkań. Remonty prowadzono ze środków wspólnego funduszu remontowego w ramach tzw. solidaryzmu spółdzielczego, tymczasem podział funduszy remontowych na poszczególne budynki uniemożliwi poważne remonty i spowoduje dekapitalizację budynków.

4. Projekt PO godzi we wszystko, co zbliża do siebie ludzi, co łączy człowieka z człowiekiem powodując konflikty oraz skłócanie mieszkańców bloków osiedlowych poprzez nieuchronne podziały i przeciwstawne interesy. Mowa głównie o wieżowcach, których utrzymanie techniczne jest najdroższe, a których na osiedlach jest najwięcej. Zamiast jednej, dobrze zorganizowanej i sprawnej spółdzielni mieszkaniowej powstanie np. 100 wspólnot, a wraz z nimi chaos oraz bałagan i pogłębienie poczucia wyobcowania.

5. Następować będzie likwidacja powszechnej dostępności dla obywateli Polski do najtańszych form spółdzielczego mieszkalnictwa, szczególnie ważna dla najuboższych. Emeryci, renciści i bezrobotni staną się pierwszymi ofiarami proponowanych zmian, nastąpi definitywny koniec niskich czynszów w spółdzielniach mieszkaniowych

6. Pogłębienie nierówności społecznych i ograniczenie poczucia bezpieczeństwa społecznego, wzrost liczby ludzi bezdomnych i osób pozbawionych dachu nad głową.

7. Nieuchronne zadłużanie lokali we wspólnotach mieszkaniowych, obciążanie hipotekami lokali i sprzedaż przymusowa tych lokali przez wspólnotę.

8. Wzrost bezrobocia obejmujący ponad 300 tys. osób zatrudnionych w spółdzielniach mieszkaniowych. Dotyczyć on będzie nie tylko osób o wysokich kwalifikacjach zawodowych ale także pracowników fizycznych.

My, spółdzielcy mieszkaniowi z całej Polski, jesteśmy **rozczarowani nie spełnieniem obietnic** przez rządzące krajem ugrupowanie i apelujemy teraz do Państwa, a w szczególności członków Komisji Nadzwyczajnej Sejmu o:

- **podjęcie racjonalnych decyzji w stosunku do projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż zawarte w niej przepisy zmierzają do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej, a to jest sprzeczne z wolą obywateli i może spowodować falę ostrych protestów i niepokoїв społecznych na skalę krajową,**
- **fakultatywność tworzenia wspólnot mieszkaniowych, nie z mocy prawa, a jedynie na wniosek większości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej,**
- **przeprowadzenie szerokich konsultacji nad projektem ustawy ze środowiskiem spółdzielczym, zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich, a także konsultacji społecznych z mieszkańcami.**

Projekt PO dowodzi jak bardzo brakuje dziś mądrości wizji, którą dysponowali twórcy systemu spółdzielczego dobrze służącego ludziom i państwu od półtora wieku. Oczekujemy, że uwzględnią Państwo głosy wyborców i unikną forsowania przepisów niekonstytucyjnych i szkodliwych dla przyszłości mieszkalnictwa w Polsce oraz takich, które niebawem trzeba byłoby zmieniać.

To świat polityki odpowiedzialny jest za kształt i przyszłość naszego państwa. Warunkiem budowania lepszego państwa jest podnoszenie poziomu zaufania społecznego, tymczasem prace sejmowe nad ustawami spółdzielczymi osłabiają i tak niski poziom tego zaufania. Cele założone w projekcie Platformy Obywatelskiej nie są zbieżne z programem partii obywatelskiej. Jeszcze nie jest za późno, by uniknąć powszechnego poczucia istnienia przyziemnych przesłanek kierujących polskimi Parlamentarzystami.

Nie lekceważcie Państwo głosu wyborców. Do pisma załączamy **listy podpisane przez 40 tys. wyborców**, którzy wyrazili swoją opinię w tej sprawie.

Z poważaniem
Spółdzielcy – obywatele Rzeczypospolitej Polskiej

Warszawa, 9 października 2013 roku