

Informacja ze spotkania z parlamentarzystami w dniu 06.02.2012r.

W dniu 06.02.2012r. w Domu Kultury „Jędrus” na os. Armii Krajowej 101 w Poznaniu Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu zorganizowała spotkanie przedstawicieli Spółdzielni z terenu Wielkopolski z parlamentarzystami wielkopolskimi w związku z obchodami Międzynarodowego Roku Spółdzielczego. Na spotkanie przybyli posłanka p. Krystyna Łybacka oraz poseł p. Jacek Tomczak. Oprócz powyższych posłów na spotkanie zostali zaproszeni posłowie: Eugeniusz Grzeszczak, Romuald Ajchler, Adam Szejnfeld, Maciej Banaszak, Tadeusz Dziuba, Arkady Fiedler, Tomasz Górski, Rafał Grupiński, Agnieszka Kozłowska – Rajewicz, Waldy Dzikowski, Bożena Szydłowska oraz senatorowie: Jadwiga Rotnicka i Marek Ziółkowski, którzy nie przybyli z powodów służbowych.

W spotkaniu poza parlamentarzystami głos zabierali: Prezes Zarządu SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu p. Tadeusz Stachowski, Radca Prawny SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu p. Ireneusz Schiller, Członek Rady Osiedla Tysiąclecia p. Jacek Kijewski, Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Hipolita Cegielskiego w Poznaniu p. Waldemar Witkowski, Prezes Samorządu Regionalnego Członków Spółdzielni Mieszkaniowych „Wielkopolska” p. Aleksandra Kiełńska, Przewodniczący Rady Osiedla Piastowskiego p. Miron Perliński, Członek Rady Osiedla Tysiąclecia p. Ryszard Musielak, Członek Rady Osiedla Orła Białego p. Marek Kicman, Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Grunwald” w Poznaniu p. Jerzy Chwiałkowski, Przewodniczący Rady Nadzorczej SM „Jeżyce” w Poznaniu p. Jan Firlik, Prezes Zarządu SM w Swarzędzu p. Paweł Pawłowski, Przewodniczący Rady Osiedla Orła Białego p. Wojciech Chomicz, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu p. Jacek Ossowski.

Prezes Zarządu SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu p. Tadeusz Stachowski po powitaniu wszystkich osób przybyłych na spotkanie poinformował, że ONZ podczas 64 sesji Zgromadzenia Ogólnego w grudniu 2009r. przyjęła rezolucję proklamującą rok 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Rezolucja nawołuje do promowania spółdzielczości oraz uświadamiania jej znaczenia dla społeczeństwa w krajach członkowskich. Wyznaczone zostały trzy główne cele Międzynarodowego Roku Spółdzielczości :

1. Podniesienie świadomości społecznej na temat spółdzielczości, jej wkładu w rozwój społeczno-ekonomiczny i jej osiągnięć.
2. Wspieranie rozwoju, a więc promocja tworzenia i rozwijania przedsiębiorstw spółdzielczych wśród społeczeństwa i podmiotów krajowych. Celem tej promocji jest umożliwienie jednostkom i społecznościom awansu społecznego oraz poprawa sytuacji ekonomicznej.
3. Tworzenie właściwych polityk – a więc zachęcanie rządów i instytucji państwowych do tworzenia polityk, prawa i regulacji sprzyjających rozwojowi i powstawaniu przedsiębiorstw spółdzielczych.

Patronat Honorowy nad obchodami Międzynarodowego Roku Spółdzielczości objął Prezydent RP Pan Bronisław Komorowski.

P. mec. Ireneusz Schiller w swoim referacie stwierdził m.in., że Deklaracja ONZ ustanawiająca rok 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości jest doskonałą okazją do podjęcia otwartych i konstruktywnych rozmów na temat spółdzielczości mieszkaniowej, a w szczególności w zakresie oceny obecnych uregulowań prawnych dotyczących prawa mieszkaniowego. Jednym z największych problemów naszego kraju jest całkowity brak spójnej polityki mieszkaniowej, która w znacznym stopniu wpływa na jakość życia obywateli. W związku z powyższym nadszedł najwyższy czas jak i okazja, aby podjąć próbę opracowania planu mieszkaniowego dla Polski, który będzie uwzględniał pozycję oraz dokonania spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiotem naszej refleksji, a także dyskusji powinna być próba właściwego umiejscowienia spółdzielni mieszkaniowej w systemie gospodarczym naszego kraju. Z przykrością należy stwierdzić, iż w przeciągu ostatnich kilkunastu lat podejmowane są próby wyeliminowania, a co najmniej ograniczenia, możliwości funkcjonowania spółdzielni na rynku mieszkaniowym.

W szczególności, należy zwrócić uwagę na **zły proces legislacyjny prawa spółdzielczego w Polsce**. Zmiany w prawie są dokonywane w celu realizacji zamierzeń politycznych poszczególnych partii, które nie zawsze są korzystne dla obywateli, a w szczególności członków spółdzielni mieszkaniowej. Należy się opowiedzieć zdecydowanie za zaprzestaniem mieszania polityki do spraw mieszkaniowych. Spółdzielnie mieszkaniowe są niezależnymi od Państwa podmiotami gospodarczymi, a wprowadzanie uregulowań prawnych ingerujących bardzo mocno w mienie spółdzielni powinno budzić powszechny sprzeciw. Wydaje się, iż Polska demokracja powinna dojrzeć do możliwości wypracowywania ponadpartyjnych porozumień, w celu zapobiegania problemom z jakimi borykają się obywatele naszego kraju. Umiejętność współpracy dla osiągnięcia ważnych celów

społecznych świadczy nie o słabości politycznej, ale wręcz przeciwnie, o mądrości i dojrzałości osób desygnowanych przez obywateli do sprawowania szeroko pojętej władzy w Polsce.

Zły proces legislacyjny prawa spółdzielczego nie jest pustym hasłem nie mającym pokrycia w faktach. Doskonałym przykładem problemów z legislacją tego prawa jest ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, której zapisy wielokrotnie były kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny. Pierwsze orzeczenie Trybunał Konstytucyjny wydał krótko po wejściu w życie ustawy, już 29 maja 2001 roku. Zakwestionował w nim konstytucyjność wprowadzonych zasad przekształcenia praw lokatorskich przy uzupełnieniu wkładu na poziomie 3 % aktualnej wartości rynkowej prawa własności lokalu. Dużo większym problemem jest jednak ignorowanie przez samych parlamentarzystów orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego i powielanie już raz zakwestionowanych przez Trybunał przepisów w kolejnych nowelizacjach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jako przykład należy podać orzeczenie Trybunału z 17 grudnia 2008 roku, którego treść praktycznie została pominięta przez Parlament tworząc kolejną nowelizację ustawy. W powyższym wyroku Trybunał m.in. uznał za niezgodny z Konstytucją zapis kształtujący zasady dokonywania przekształceń praw lokatorskich w odrębną własność na preferencyjnych zasadach, za tzw. „złotówkę”. Parlament, na mocy ustawy z dnia 18 grudnia 2009 roku, wprowadził praktycznie tożsame rozwiązania dotyczące przekształceń. Tego typu praktyki z punktu widzenia prawidłowej i rzetelnej legislacji nie powinny mieć miejsca w państwie prawa, ponieważ świadczą one o zupełnym lekceważeniu Trybunału Konstytucyjnego jako organu Konstytucyjnego Państwa. O słabości prawa spółdzielczego w Polsce świadczy również duża ilość nowelizacji, która powoduje brak stabilizacji i pewności w funkcjonowaniu spółdzielni.

Bez wątplenia należy stwierdzić, iż zła jakość prawa spółdzielczego w Polsce wynika nie tylko ze złej legislacji i upolitycznienia kwestii mieszkaniowej w Polsce, ale również z braku jakichkolwiek konsultacji lub przeprowadzenia konsultacji pozorowanych, nie uwzględniających opinii ekspertów oraz środowisk zajmujących się sprawami mieszkaniowymi. Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce zarządzają największą ilością lokali mieszkalnych. Wbrew powszechnemu twierdzeniu spółdzielnie mieszkaniowe nie powinny być uważane za relikty minionych czasów, niezdolny do dostosowania się do obecnych potrzeb mieszkaniowych. Polska spółdzielczość widzi potrzebę dokonywania zmian i dostosowywania prawa do zmieniających się warunków rynkowych. Jednakże do tego

potrzebna jest wola współdziałania obu stron i wzajemnego korzystania z wielu lat doświadczeń z funkcjonowania na rynku mieszkaniowym w Polsce.

W związku z powyższym apel o podjęcie szeroko pojętej współpracy oraz przeprowadzanie konsultacji społecznych należy uznać za jak najbardziej słuszny. Spółdzielnie mieszkaniowe, a dokładnie rzecz ujmując ich głos nie powinien być pomijany i lekceważony przy pracach nad nowelizacjami prawa spółdzielczego.

Spółdzielczość, w tym w szczególności spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce, stoi przed wieloma problemami i wymaga przeprowadzenia zmian. Korzystając z okazji wspomnę tylko o kilku kwestiach dotyczących funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w Polsce, które powinny zostać jak najszybciej wprowadzone w życie.

Nowelizacja ustawy prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub wręcz uchwalenie nowych ustaw winny w pierwszej kolejności **przywrócić możliwość funkcjonowania Zebrań Przedstawicieli i Zebrań Grup Członkowskich**. Podkreślenia wymaga fakt, iż niekorzystne regulacje i ograniczenia obejmują tylko i wyłącznie spółdzielczość mieszkaniową, co może przesądzać o ich politycznym charakterze. W powyższy sposób ustawodawca narusza podstawowe kanony konstytucyjne, łamiąc zasadę równości wobec prawa oraz równego traktowania przez władze publiczne – art. 32 ust. 1 Konstytucji. Obecne regulacje przewidujące odbywanie corocznie Walnych Zgromadzeń lub Walnych Zgromadzeń w częściach nie spełniają swojego zadania. Członkowie spółdzielni utracili realne prawo i możliwość zajmowania się bieżącymi sprawami osiedla. Funkcjonowanie Zebrań Przedstawicieli należy uznać za zdecydowanie korzystniejszy dla członków spółdzielni, ponieważ pozwala na swobodniejsze podejmowanie decyzji przez członków spółdzielni oraz wypracowanie przez nich wspólnego stanowiska w istotnych dla nich sprawach. W systemie Walnych Zgromadzeń członkowie nie mają możliwości wprowadzania żadnych zmian lub poprawek do projektów uchwał, gdyż wszystkie części Walnego muszą obradować w ramach tego samego porządku obrad oraz nad takimi samymi projektami uchwał. Uregulowanie to sprowadza rolę członków tylko i wyłącznie do głosowania nad wcześniej przygotowanymi uchwałami. Powoduje to, czemu trudno się dziwić, iż członkowie spółdzielni mają poczucie, iż stracili jakąkolwiek możliwość wpływania na bieżące funkcjonowanie spółdzielni.

Kolejnym problemem, który wymaga regulacji prawnych jest **konieczność rozszerzenia form prawnych obejmujących różne tytuły do mieszkań**. W szczególności powyższy postulat obejmuje wprowadzenie możliwości powrotu do ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz innych różnych form prawnych korzystania z lokali

mieszkalnych np. najem czy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Państwo Polskie, zgodnie z art. 75 ust. 1 Konstytucji, jest zobowiązane do prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałaniu bezdomności, wspieraniu rozwoju budownictwa socjalnego oraz popieraniu działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania. Własne mieszkanie to nie tylko odrębna własność ! To również spółdzielcze prawa do lokali, a także dobra i mocna umowa najmu. Na dzień dzisiejszy około półtora miliona polskich rodzin nie posiada swojego dachu nad głową. Mając na uwadze, iż znacznej części osób nie stać na kupno mieszkania na wolnym rynku, Państwo powinno szukać rozwiązań umożliwiających zapewnienie obywatelom dostępu do mieszkań bez konieczności zaciągania przez nich bardzo wysokich kredytów, których spłata niejednokrotnie rozłożona na kilkadziesiąt lat stanowi bardzo duże obciążenie dla budżetów rodzinnych i powoduje konieczność rezygnacji z podstawowych wydatków każdej rodziny, nie wspominając nawet o tych przeznaczonych na korzystanie z instytucji kultury i szeroko rozumianej rozrywki.

W nawiązaniu do poprzednich uwag należy stwierdzić, iż proces legislacyjny często idzie w kierunku uprzywilejowania tylko jednej formy prawa do lokalu – odrębnej własności lokalu oraz tylko jednej formy zarządzania zasobami mieszkaniowymi – wspólnoty mieszkaniowej. Proponowane zapisy w projektach ustaw przygotowanych przez partie polityczne ubiegłej kadencji parlamentu, a w szczególności projekty przygotowane przez Platformę Obywatelską,

w powyższym zakresie były wręcz radykalne. Tworzenie obligatoryjnych wspólnot mieszkaniowych w zasobach spółdzielczych na wniosek jednego mieszkańca, jak stanowiły zapisy projektów ustaw, łamią podstawowe zasady demokratycznego państwa prawa. Ustawodawca nie może narzucać spółdzielni, jako podmiotowi prawa, a także poszczególnym jej członkom, ustawowych rozwiązań, bez możliwości dokonywania wyboru. Tym bardziej, że są to rozwiązania często niesprawdzone i nieprecyzyjnie dookreślone w proponowanych przepisach prawnych.

Wspomnieć należy również o konkretnych przepisach prawnych, które funkcjonują obecnie, a które nie spełniają podstawowych standardów prawa. Chociażby postanowienia art. 49¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten nakłada na spółdzielnię obowiązek pokrywania kosztów procesu w przypadku sporu o ustanowienie odrębnej własności lokalu, nawet w przypadku gdy powództwo jest całkowicie bezzasadne i członek spółdzielni przegrywa proces w obu instancjach. W takiej sytuacji, pomimo wygrania procesu sądowego, spółdzielnia jest zobowiązana do zapłaty kosztów procesu w wysokości od kilku

do kilkudziesięciu tysięcy złotych ! Na marginesie należy podkreślić, iż w indywidualnej sprawie, gdzie Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” w Poznaniu wygrała proces w obydwu instancjach i była zmuszona do pokrycia kosztów procesu, Spółdzielnia skierowała sprawę do Trybunału Konstytucyjnego (art. 79 ust. 1 Konstytucji).

Niejasne przepisy dotyczące możliwości przekształcania praw lokatorskich na własnościowe powodują, iż niektóre sądy uwzględniają wnioski o założenie dla takich praw ksiąg wieczystych, a inne nie. W takim przypadku, na skutek niedoskonałości prawa, konsekwencje odczuwają poszczególni mieszkańcy oraz spółdzielnie, a nie ustawodawca.

P. Poseł Krystyna Łybacka zabierając głos w dyskusji poinformowała, że spółdzielczość mieszkaniowa ma ponad 100 lat historii, ruch spółdzielczy zagwarantował milionom ludzi możliwość posiadania mieszkania. Niestety spółdzielczość mieszkaniowa jest nie doceniana przez rządzących polityków, wręcz zwalczana. W poprzedniej kadencji parlamentu udało się zapobiec uchwaleniu projektu ustawy, który mocno komplikował działalność spółdzielni. Obecnie w Sejmie nie ma żadnego projektu ustawy, który regulował by działalność spółdzielni mieszkaniowych. W związku z Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości nad którym patronat objął Prezydent Bronisław Komorowski należałoby zastanowić się nad kwestią czy wykorzystując ten fakt podjąć działania mające na celu jedynie promowanie i propagowanie spółdzielczości mieszkaniowej, czy także podjąć działania, które będą prowadziły do uchwalenia dobrego prawa spółdzielczego, niezbędnego dla lepszego funkcjonowania spółdzielni. Pani Poseł zobowiązała się także do sprawdzenia nastrojów wśród polityków, jakie tendencje w obecnym Sejmie w stosunku do spółdzielczości będą dominować.

P. Poseł Jacek Tomczak stwierdził, że projekt ustawy z poprzedniej kadencji Sejm zawierał zarówno dobre jak i złe elementy. Obecnie nie ma w Sejmie prac nad żadną ustawą zmieniającą obecnie obowiązujące przepisy o spółdzielniach mieszkaniowych. Należy rozmawiać na ten temat i wskazywać elementy, które nas łączą i dzielą w patrzeniu na spółdzielczość mieszkaniową.

P. Waldemar Witkowski odnosząc się do tematu spotkania poinformował, że raz na cztery lata odbywa się Kongres Spółdzielczości. Kongres odbędzie się w tym roku w listopadzie. Jest plan, aby na Kongres przygotować nowe prawo spółdzielcze. Trwa dyskusja na szczeblu związków rewizyjnych czy budować nowe prawo spółdzielcze od podstaw, gdyż jest zagrożenie że kiedy nowe prawo spółdzielcze wyjdzie z parlamentu może nie służyć już spółdzielczości. Należałoby przyjrzeć się także prawu podatkowemu, które wprowadza nierówność w płaceniu podatków od osób prawnych dla spółdzielni mieszkaniowych. Nie

jesteśmy traktowani jak normalne przedsiębiorstwo, które płaci podatek od nadwyżki w przypadku różnicy między przychodem a kosztem, a płacimy podatek od działalności dochodowej spółdzielni. Należałoby wprowadzić zmianę do prawa podatkowego, że przedmiotem opodatkowania jest cała działalność spółdzielni, a nie tylko część jej dochodowa. Podobnie jest z przepisami dotyczącymi odprowadzania ścieków. Nałożono na spółdzielnie opłaty za odprowadzanie wód opadowych. Trzeba wprowadzić przepis zwalniający z tego zasoby mieszkaniowe.

P. Aleksandra Kiełńska stwierdziła, że partie polityczne z „prawej strony” posługują się wytartymi sloganami na temat spółdzielczości mieszkaniowej mówiąc o spółdzielczości jako „relikcie komuny”. Ilekroć polityka wkracza do spółdzielczości mieszkaniowej dzieje się w niej źle. Ustawodawca ingeruje w prywatną własność członków co jest niedopuszczalne w dobie gospodarki rynkowej. Jest za stworzeniem wielkiego forum dyskusyjnego pomiędzy członkami spółdzielni a politykami, którzy rządzą.

P. Miron Perliński poinformował, że należy rozważyć kwestie tworzenia nowego prawa spółdzielczego, gdyż nie wszystkie obowiązujące przepisy są złe. Należy poprawić przepisy, które dotyczą likwidacji Zebrania Przedstawicieli, czy przepisy dotyczące kwestii podatkowych. Niech parlament zwolni spółdzielczość mieszkaniową z podatku przychodowego, wskazując ile za te pieniądze może powstać nowych mieszkań. Spółdzielczość mieszkaniowa nie dostaje żadnych dotacji od Państwa.

Wszystkie osoby zabierające głos w dyskusji podkreślały, że spółdzielczość mieszkaniowa jest Polsce potrzebna, a politycy powinni stanowić lub zmieniać prawo po szerokich konsultacjach ze środowiskiem spółdzielczym, nie kierując się subiektywnymi ocenami. Przepisy prawa powinny być zgodne z Konstytucją, zrozumiałe dla wszystkich i możliwe do stosowania bez potrzeby angażowania coraz częściej sądów powszechnych.

Protokołował: Witold Nowacki - SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu.