

V Kongres Spółdzielczości

W dniach 27–28 listopada 2012 r. obradował w Warszawie V Kongres Spółdzielczości – najwyższy centralny organ samorządu spółdzielczego. Uczestnikami Kongresu są przedstawiciele spółdzielni wszystkich branż, wybierani wcześniej na wojewódzkich zjazdach przedkongresowych spośród reprezentantów poszczególnych spółdzielni. Spółdzielnie mieszkaniowe województwa warmińsko-mazurskiego reprezentowali: **Leszek Klonowski** – SM „Jedność” w Ostródzie, **Andrzej Sztomberski** – SM „Kormoran” w Olsztynie, **Wiesław Barański** – SM „Pojezierze” w Olsztynie, **Jerzy Janiszewski** – SM „Zakrzewo” w Elblągu, **Krzysztof Kawa** – SM „Narie” w Morągu, **Dariusz Powroźnik** – SM „Pionier” w Kętrzynie, **Zbigniew Ostrowski** – SM „Zdrowie” w Działdowie oraz **Jerzy Okulicz** – Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Wśród obszernego programu dotyczącego bieżącej sytuacji spółdzielczości w Polsce został też rozpatrzony i przyjęty jako stanowisko V Kongresu Apel Warmińsko-Mazurskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie do parlamentarzystów Rzeczypospolitej Polski. Apel ten składa się z czterech części (odrębnych apeli).

Pierwsza część jest pewnego rodzaju wstępem, wzywającym do stworzenia wspólnego frontu spółdzielni w obronie konsumentów, zgodnie z podstawową ideą spółdzielczą wspólnotowego działania dla dobra ogólnego.

Druga część przedstawia przewidywane skutki uchwalenia przez Sejm nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgodnie z projektem grupy posłów wymienionych na początku tego apelu. Jest wśród nich czworo posłów z naszego województwa: **Lidia Staroń**, **Elżbieta Gelert**, **Paweł Papke** i **Adam Żyliński**. Z przedstawionej analizy (wcześniej szeroko konsultowanej w spółdzielniach naszego województwa) wynika niezbitnie, że forsowany przez wymienionych posłów projekt ustawy doprowadzi do zniszczenia spółdzielczości mieszkaniowej.

Do drugiej części dołączone są dwa apele, wskazujące na dwa ważne problemy, których rozwiązanie leży w gestii ustawodawcy: problem budownictwa mieszkaniowego i problem mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym. Od decyzji w tych sprawach zależy los wielu polskich rodzin. Z satysfakcją chciałbym podkreślić, że te dwa apele zostały przyjęte przez członków naszej Spółdzielni podczas tegorocznego IV Walnego Zgromadzenia OSM. Wysłaliśmy je do wszystkich posłów i senatorów imiennie oraz do klubów poselskich, jednak zainteresowanie przedstawionymi problemami wykazali tylko posłowie Tadeusz Iwiński i Janusz Piechociński.

Jerzy Okulicz
Prezes Zarządu OSM

APEL V KONGRESU SPÓŁDZIELCZOŚCI

Uchwała nr 15/2012 z dn. 28 listopada 2012 r.

Apelujemy o stworzenie wspólnego frontu spółdzielni w obronie polskich konsumentów i społecznej gospodarki rynkowej zgodnie z zapisami w art. 20 Konstytucji RP.

Spółdzielnie muszą mieć możliwość swobodnego rozwijania swojej aktywności w celu zaspokajania popytu rynkowego i potrzeb swoich członków bez tworzenia niesprawiedliwych i zbędnych barier prawnych regulujących ich działalność.

Różnorodność struktur gospodarczych ma duże znaczenie dla bezpieczeństwa społecznego i trwałego rozwoju Polski. Głównym źródłem kryzysu finansowego i gospodarczego jest zdominowanie gospodarki przez wielkie korporacje finansowe.

Przedstawmy wyborcom tych posłów, którzy wspierają zagraniczne korporacje finansowe, wspierają likwidację polskiego kapitału, dążących uparcie do wyeliminowania spółdzielni z życia społeczno-gospodarczego.

W załączeniu przekazujemy wystąpienia do parlamentarzystów RP.

Żądajmy ustosunkowania się parlamentarzystów do przedstawionych tam problemów, abyśmy mogli przedstawić ich stanowisko wyborcom w poszczególnych regionach, w których zostali wybrani.

APEL do Parlamentarzystów RP

Rok 2012 został ogłoszony przez ONZ Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości. Organizacja wystąpiła z apelem do rządów o wspieranie rozwoju spółdzielczości, która ma ogromne znaczenie dla setek milionów ludzi na świecie.

W Polsce, posłowie ugrupowania rządzącego – Elżbieta Achinger, Tadeusz Arkit, Łukasz Borowiak, Bożenna Bukiewicz, Jarosław Charłampowicz, Barbara Czaplicka, Joanna Fabisiak, Jerzy Fedorowicz, Magdalena Gąsior-Marek, Elżbieta Gelert, John Abraham

Godson, Jarosław Gowin, Rafał Grupiński, Marek Hok, Teresa Hoppe, Joanna Kluzik-Rostkowska, Magdalena Kochan, Brygida Kolenda-Łabuś, Domicela Kopaczewska, Jacek Kozaczyński, Mirosław Koźlakiewicz, Marek Krząkała, Antoni Mężydło, Rajmund Miller, Sławomir Neumann, Małgorzata Niemczyk, Stefan Niesiołowski, Mirosława Nykiel, Marzena Okła-Drenowicz, Paweł Olszewski, Konstanty Oświęcimski, Paweł Papke, Małgorzata Pępek, Lucjan Marek Pietrzczyk, Julia Pitera, Damian Raczkowski, Elżbieta Radziszewska, Grzegorz Raniewicz, Bożena Sławiak, Lidia Staroń, Wiesław Suchowiejko, Paweł Suski, Bożena Szydłowska, Tomasz Szymański, Marcin Świącicki, Jacek Tomczak, Piotr Van der Coghen, Jadwiga Zakrzewska, Jacek Żalek, Adam Żyliński – złożyli w Sejmie projekt ustawy, która pod hasłem powielanym od 23 lat „walki z wszechwładnymi prezesami” dąży do osłabienia i niszczenia spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnie mają 3,6 mln mieszkań utrzymywanych w bardzo dobrym stanie technicznym, najlepiej i najtaniej administrowanych.

I tu nasuwa się pytanie: **Jaka grupa interesów odniosłaby korzyść ze zniszczenia – bo o tym trzeba mówić – struktur spółdzielni mieszkaniowych i kto za to zapłaci?**

Osoba, nawet nie zajmująca się spółdzielczością, może dojść do wniosku, że są w Polsce wpływowe grupy nacisku, którym zależy na osłabieniu spółdzielczości mieszkaniowej. Można domniemywać, że chodzi tu o przejęcie, na stosunkowo łatwych zasadach, znacznej części majątku spółdzielni mieszkaniowych. Wartość tego majątku trzeba dziś liczyć w setkach miliardów zł. Spółdzielnie rocznie obracają nawet 20 mld zł i może to rozgrzewa wyobraźnię niektórych. Nikt jednak nie bierze pod uwagę, że pieniądze te w ponad 90% wpływają bez opóźnień i konieczności zaciągania kredytów do skarbu państwa, samorządów, dostawców mediów czy usług komunalnych i tylko w nieznacznej ilości konsumują je spółdzielnie mieszkaniowe na utrzymanie osiedli i mieszkań.

Od 1989 r. spółdzielczość mieszkaniowa jest konsekwentnie osłabiana. Od 2000 r., na mocy burzliwie zmieniającej się ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a szczególnie w roku 2007, doprowadzono do rozdania blisko miliona spółdzielczych mieszkań lokatorskich.

Nawet orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego nie były w stanie cofnąć wyrządzonych spółdzielczości szkód. Obowiązek zmiany

ciąg dalszy na str. 4

ciąg dalszy ze str. 4

kilkudziesięciu sprzecznych z Konstytucją postanowień został spełniony w taki sposób, że Sejm – na wniosek tego samego ugrupowania przyjął ponownie niekonstytucyjną ustawę, powtarzającą błąd osądzony już przez Trybunał. Dziś ta ustawa obowiązuje – **trudno o większą arogancję i drwinę z Konstytucji i orzeczeń Trybunału!**

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokojenie podstawowej potrzeby polskiej rodziny, jaką jest własne mieszkanie. Z danych GUS wynika, że ok. 2,3 mln gospodarstw domowych nie ma własnego mieszkania. W 2011 r. wybudowano łącznie 131,7 tys. mieszkań – w tym zaledwie 3,8 tys. spółdzielczych, 2,4 tys. komunalnych i 1,9 tys. społecznych czynszowych. Pozostałe – to mieszkania budowane indywidualnie oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, a więc komercyjne, w cenach wolnorynkowych, na które stać tylko najbogatszą grupę mieszkańców. 50 tys. mieszkań nowo wybudowanych stoi nie sprzedanych.

Powodem jest system zaspokajania potrzeb oparty na zasadach rynkowych. W żadnym kraju europejskim nie ma podobnego przykładu, kiedy to państwo odcina się od wspierania procesu zaspokajania potrzeb uboższych obywateli i pozostawia problem oddziaływaniu rynku. Wcześniej, do końca lat osiemdziesiątych XX wieku, w „złym” systemie gospodarczym, na wspieranie budownictwa państwo przeznaczalo ok. 9% PKB, dziś jest to ok. 0,3%.

W 1978 r. w Polsce oddano 284 tys. mieszkań, dziś buduje się zaledwie 2 mieszkania na 1000 mieszkańców, kiedy powinno się – dla wyrównania liczby budowanych lokali z przyrostem potrzeb – budować ok. 8 mieszkań. Skutkiem tego jest m.in. niż demograficzny – wg. ubiegłorocznych badań OBOP 60% badanych wskazuje bezpośrednio na brak mieszkania jako główną przyczynę niżu urodzeniowego i niższego tempa rozwoju gospodarczego. Kolejnym, negatywnym skutkiem dla polskiej gospodarki jest olbrzymia, największa w powojennej Polsce, migracja młodych Polaków do krajów zachodnich, gdzie znajdują pracę i mieszkanie. W ostatnich latach wyjechało z Polski ok. 2 mln obywateli.

W związku z powyższym przekazujemy apel w sprawie budownictwa mieszkaniowego z prośbą o podjęcie działań, w celu odwrócenia niekorzystnych zjawisk społecznych, wynikających z niewłaściwej polityki prorodzinnej, w tym mieszkaniowej.

Główne hasło przyświecające grupie posłów, składającej projekt tej ustawy, brzmi: „Oddać spółdzielnie spółdzielcom”, a czytając przedłożony projekt, stwierdzamy jednoznacznie, że hasło to powinno brzmieć: **„Oddać spółdzielnie bankom i developerom – doprowadzić do likwidacji majątku spółdzielczego”**. Spółdzielnie, jako jedyny podmiot gospodarczy w Polsce nie wyprzedają swojego majątku, a samorządy i rządzący Polską kończą właśnie proces wyprzedazy majątku obywateli.

Zadłużenie polskich miast jest tak wysokie, że wiele z nich nie jest w stanie zaciągać nowych zobowiązań, wiele gmin wyprzedaje spółki komunalne o strategicznym znaczeniu dla mieszkańców tych gmin. Około 60% firm dostarczających ciepło dla mieszkańców zostało już sprzedanych, a w najbliższym czasie proces ten obejmie pozostałe firmy.

Ceny energii elektrycznej, gazu, wody, ścieków należą do najwyższych w Unii, jeżeli uwzględnimy parytet siły nabywczej zarobków. Trwa akcja medialna przygotowująca mieszkańców do dalszych drastycznych podwyżek. W tę akcję wpisuje się także likwidacja spółdzielczości.

Z danych Krajowej Rady Komorniczej wynika, że w ubiegłym roku komornicy zajęli ponad 157 tys. nieruchomości. To aż o połowę więcej niż w 2010 roku. W tym roku może paść smutny rekord, bo jak wynika z danych regionalnych izb komorniczych, zadłużonych i wystawionych na sprzedaż nieruchomości jest o 30%–40% więcej niż w roku ubiegłym. Z danych BIG Info Monitor wynika, że na koniec września br. niespłacone długi Polaków wyniosły 37 mld złotych, co oznacza, że w ciągu trzech miesięcy wzrosły o 3%, a kłopoty ze spłatą zadłużenia ma 2,2 mln osób. Część osób, którymi zajmują się komornicy, to klienci banków, którzy przestali spłacać kredyty

hipoteczne czy inne zobowiązania, ale około połowy to ofiary tzw. chwilówek. Wśród wierzycieli dochodzących zobowiązań w drodze licytacji niewiele jest tradycyjnych banków – większość to firmy windykacyjne, które odkupiły tzw. złe długi za 10%–20% ich wartości. Pytanie: Dlaczego dłużnicy nie mają możliwości spłaty zadłużenia bez tej „marży”? Odpowiedź: Przychody windykatorów w ubiegłym roku wyniosły 546 mln zł, a w 2012 r. będą o 30%–40% wyższe. Ogromnym problemem w Polsce są również zadłużone szpitale, które zaciągają kredyty w parabankach, doprowadzając faktycznie do pogłębienia swej dramatycznej sytuacji finansowej.

Gdzie jesteście, Panie i Panowie Posłowie, mający dbać o obywateli, wybrani przez nich do reprezentowania naszych interesów i zaspokajania naszych podstawowych potrzeb? Podpisują się Państwo pod projektem ustawy, nie biorąc pod uwagę, że co czwarty Polak mieszka w zasobach spółdzielni mieszkaniowej i zdecydowana większość z nich nie chce być we wspólnotach.

Dlaczego posłowie, pragnący tak bardzo uzdrowić spółdzielnie mieszkaniowe, nie zajmą się problemem budownictwa komunalnego, którym administrują lokalne władze? Jak wynika z najnowszego raportu NIK, stan techniczny wielu budynków komunalnych stanowi zagrożenie dla życia ich lokatorów, a gminy zaniedbują obowiązki właścicielskie. NIK wskazuje ponadto, że prawie połowa gmin nawet nie monitoruje stanu technicznego budynków – dochodzi do tego, że zagrożone jest nie tylko mienie, ale także życie mieszkańców. Co więcej, zagrożenia nie ograniczały się do mieszkań komunalnych. Niemal równie źle było w skontrolowanych szkołach i przedszkolach. Okazało się, że w blisko połowie stan techniczny zagrażał bezpieczeństwu dzieci. Chaos panował też w dokumentacji budynków.

Obecnie na utrzymanie 1,1 mln mieszkań komunalnych w Polsce samorządy, czyli de facto podatnicy, łożą co roku około miliarda złotych. A i tak długi z tytułu niezapłaconych czynszów, to kolejny miliard, który dynamicznie wzrasta co roku.

Jedynym rozwiązaniem wymyślone przez samorządy to drastyczna podwyżka czynszów w mieszkaniach komunalnych, które są wyższe od czynszów w spółdzielniach mieszkaniowych. Podwyżkę najdotkliwiej odczuwają solidnie płacący mieszkańcy zasobów komunalnych, a skala zadłużenia nie zmniejszy się, a wręcz przeciwnie – ulegnie podwyższeniu.

Spółdzielnie mieszkaniowe, jako jedynym podmioty o charakterze prywatnym, podlegają od 2005 roku nadzorowi ministra infrastruktury. Ma on prawo żądać wyjaśnień, a w wyniku skarg lokatorów może doprowadzić do lustracji spółdzielni. Dotychczas, na podstawie tych skarg, minister złożył tylko jedno doniesienie do prokuratury, jeszcze nie zakończone rozstrzygnięciem sądowym.

To chyba najlepsza odpowiedź co do **„okradania i naciągania lokatorów przez spółdzielnie”**, czyli zarzutu posłów forsujących projekt ustawy. Jeśli ktoś czuje się okradany, niech natychmiast zawiadomi o tym organy ścigania.

W Polsce nie ma żadnego innego podmiotu prawnego, w którym udziałowic miałby tak szerokie przywileje informacyjne i kontrolne jak członek spółdzielni mieszkaniowej. On ma prawo żądać okazania każdej faktury i umowy, czego nie może np. domagać się akcjonariusz spółki. Tak więc każdy członek może w praktyce sprawować indywidualną kontrolę wszelkich wydatków i działań spółdzielni.

Projekt poselski PO przewiduje, że jeśli choć jeden lokator przekształci spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność, to budynek spółdzielczy automatycznie staje się wspólnotą mieszkaniową. Projekt ustawy nie daje mieszkańcom wyboru – gdy ktoś ma odrębną własność lokalu, musi być członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Jest to niekonstytucyjne zmuszanie spółdzielców do bycia członkami wspólnoty. W obecnie obowiązujących przepisach można, na życzenie większości posiadaczy mieszkań spółdzielczych, powołać wspólnotę mieszkaniową. Nawet pojedynczy budynek może się przekształcić w odrębną spółdzielnię albo we wspólnotę. Więc po co ten przymus? Zapewne dlatego, że zainteresowanie tworzeniem wspólnot w zasobach spółdzielczych jest nikłe (objęło niespełna 4% lokali), to ustawodawca uznał, że dla „dobra mieszkańców” trzeba

ich do tego zmusić. W istocie chodzi o to, by zlikwidować spółdzielnie mieszkaniowe będące strukturami niezależnymi od władz państwowych. Ich członkami jest prawie 10 mln ludzi, spółdzielnie mają własne organizacje, które w sprawach mieszkaniowych, cen mediów i usług komunalnych patrzą naszemu państwu na ręce. Państwo, zamiast aktywnie rozwiązywać problemy mieszkaniowe, tworzy zastępną dymną, pokazując, jak to chce „wyzwalać” mieszkańców ze spółdzielczego jarzma.

Mylna jest również teza, że dzięki nowej ustawie będzie łatwiej znaleźć środki na remonty. Wręcz przeciwnie – w spółdzielni mieszkaniowej istnieje wspólny fundusz remontowy, składają się na niego lokatorzy wszystkich budynków, ale nie w każdym budynku planuje się identyczne prace. Dzięki temu środki można przesuwac tam, gdzie są najbardziej potrzebne w danym roku. Projekt mówi zaś, że spółdzielnia tworzy dla każdej nieruchomości oddzielny fundusz remontowy i będzie można wydać tylko tyle, ile na ten fundusz wpłacili lokatorzy danego budynku. Przykładowo wymiana czterech wind w 11-piętrowym budynku mającym 150 mieszkań kosztuje 600 tys. zł, co oznacza, że posiadacz każdego mieszkania musiałby wpłacić 4 tys. zł. Ta nowelizacja uniemożliwi poważniejsze remonty i spowoduje dekapitalizację budynków. Prawie 30% spółdzielców zalega z opłatami (ok. 800 mln zł). Ich długi sparaliżują gospodarkę wspólnot mieszkaniowych, wystąpi konieczność sięgnięcia po kredyty bankowe.

Zgodnie z obecnie obowiązującym prawem oraz zapisami statutowymi, spółdzielnia mieszkaniowa może ogłosić upadłość. Długi spółdzielni nie przechodzą na członków spółdzielni, gdyż odpowiadają oni jedynie do wysokości wniesionych udziałów.

Wspólnota mieszkaniowa nie może ogłosić upadłości. W przypadku „niewypłacalności” wspólnoty długi przejmują poszczególni jej członkowie, a długi te mogą być zabezpieczone np. dokonaniem wpisu hipoteki na nieruchomości.

Egzekucja dostawców mediów we wspólnotach mieszkaniowych, w przypadku nie wnoszenia opłat przez zarządcę, skierowana jest nie do zarządcy, a do członków wspólnoty, jako zobowiązanych do wnoszenia opłat, gdyż zgodnie z art. 17 ustawy o własności lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu – w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.

Każda wspólnota mieszkaniowa ma obowiązek rozliczania się przez rachunek bankowy – oddzielnie z tytułu kosztów eksploatacji i funduszu remontowego – co niesie za sobą konieczność zakładania tych rachunków, a tym samym powoduje powiększanie się dochodów banków z tytułu ich prowadzenia, przepływu środków itp.

Giełdowe banki zarobiły w I kwartale 2011 r. 3,5 mld zł, tj. o 500 mln więcej, niż rok wcześniej. Większość sektora bankowego w Polsce jest zależna od banków zagranicznych. W przypadku wprowadzenia nadzoru paneuropejskiego, tak jak proponuje Komisja Europejska, skoncentruje się on na sytuacji spółek matek, a nie banków córek położonych w krajach peryferyjnych. Nadzór paneuropejski ułatwi też wprowadzanie wymogów kapitałowych na poziomie grup, a nie poszczególnych banków w ramach tych grup, co spowodowałoby w konsekwencji, że kapitały polskich banków mogłyby służyć ratowaniu pogrążonych w kłopotach banków matek. W efekcie to nie interesy rynku polskiego i polskich klientów banków byłyby punktem ciężkości w zainteresowaniach nadzoru.

Banki desperacko próbują nakłonić rząd, aby to nie one wykladały pieniądze na ratowanie upadłych największych firm budowlanych. Senacka komisja gospodarki narodowej dostała 3 lipca 2012 roku pismo od prezesa Związku Banków Polskich Krzysztofa Pietraszkiewicza. Związek Banków Polskich chce, aby to Skarb Państwa stał się odpowiedzialny za przeprowadzenie procesów restrukturyzacyjnych wykonawców oraz dokończenie przez nich realizacji zamówień publicznych, których przedmiotem są roboty budowlane – a więc mówiąc najprościej – Skarb Państwa – czyli my, podatnicy, mielibyśmy przejąć cały ciężar finansowy za błędy firm budowlanych – nie dotyczy to małych firm.

Obecnie mieszkańcy spółdzielni w 90% nie są zadłużeni z tytułu kredytów hipotecznych, ale likwidacja spółdzielni mieszkaniowych

znacznie pogorszy ich sytuację i przyspieszy przyrost zadłużeń hipotecznych.

Niestety, obecnie obowiązujące prawo preferuje banki w zabezpieczeniu swoich należności z tytułu obciążeń kredytowych.

Wzrastająca liczba mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym i niewypłacalnością ich właścicieli powoduje, że problem zapłaty długów i ich egzekucji przenoszony jest na współwłaścicieli nieruchomości, czyli spółdzielnie i osoby fizyczne we wspólnotach.

W związku z tą sytuacją, w załączeniu przesyłamy stosowny apel, z prośbą o podjęcie inicjatywy ustawodawczej uwzględniającej przedstawioną problematykę.

Spółdzielnia mieszkaniowa, jako dobrowolne zrzeszenie, jest w obecnym systemie gospodarczym w naszym kraju jedyną organizacją, która pozwala bronić interesów swoich członków – konsumentów usług komunalnych, odbiorców energii cieplnej i elektrycznej oraz gazu.

Usługi te świadczą firmy monopolistyczne, które mają uprzywilejowaną pozycję w naszym państwie. Osiągają one niewspółmierne korzyści kosztem licznej rzeszy odbiorców.

Jednocześnie państwo wspiera ten system, co znajduje odzwierciedlenie między innymi w dynamicznym wzroście płac pracowników tych przedsiębiorstw i fiskalizmie państwa (VAT i inne opłaty wyznaczane przez Ministerstwo Finansów).

W budownictwie spółdzielczym około 70% stanowią opłaty za media (ciepło, woda, gaz, prąd, nieczystości).

Firmy związane z dostawą usług komunalnych mają służyć ogółowi społeczeństwa, a nie czerpać nienależne i wygórowane zyski.

Apelujemy, aby parlamentarzyści kontrolowali ceny mediów oraz usług komunalnych i nie dopuszczali do ich podwyższania bez ekonomicznego uzasadnienia!

Domagamy się zaprzestania preferowania mieszkańców budownictwa jednorodzinnego w zakresie rozliczania i ustalania stawek opłat za usługi komunalne i dostawę mediów.

Domagamy się wprowadzenia bonifikaty w cenie dostawy wody i odprowadzania ścieków dla mieszkańców budynków wielorodzinnych, która równoważyłaby różnice w kosztach tych usług, w porównaniu do kosztów ponoszonych przez przedsiębiorstwa wodociągowe przy obsłudze mieszkańców budownictwa jednorodzinnego.

Apelujemy, aby stworzyć unormowania prawne regulujące obowiązki przejęcia długów, w tym kosztów windykacyjnych, za niepłacących lokatorów przez firmy dostarczające media i świadczące usługi komunalne. Należy przerwać proceder kredytowania przez wspólnoty i spółdzielnie mieszkańców nie płacących za ich dostawę, a tym samym zmobilizować przedsiębiorstwa do aktywnych działań windykacyjnych.

Wyrażamy zaniepokojenie z powodu braku w wymienionym projekcie ustawy norm regulujących relacje pomiędzy spółdzielniami mieszkaniowymi a Zarządami Województw w zakresie dofinansowywania i rozliczania środków unijnych oraz zabezpieczenia, w tym hipotecznego, na majątku spółdzielni.

Spółdzielnie mieszkaniowe pozyskały 166 mln zł na rewitalizację i humanizację blokowisk w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego 2007–2013, w tym spółdzielnie w województwie warmińsko-mazurskim otrzymały ok. 100 mln zł. Zabezpieczeniem dofinansowania były hipoteki nieruchomości niemieszkalnych, wchodzących w skład majątku spółdzielni – czyli wszystkich członków. Podział majątku spółdzielczego i powstanie wspólnot mieszkaniowych uniemożliwi kontynuowanie trwających inwestycji, a także rozpoczęcie planowanych, na które zostały już podpisane umowy z instytucją zarządzającą (Urzędem Marszałkowskim). Uchwalenie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może spowodować konieczność zwrotu dofinansowania oraz wypłatę odszkodowań wykonawcom prac remontowych i modernizacyjnych, a koszty te obciążą mieszkańców poszczególnych budynków.

Nieruchomości, w których wykorzystano środki unijne, zostały również z „ogólnospółdzielczego” funduszu remontowego spółdzielni kosztem innych nieruchomości. Powstanie wspólnot

ciąg dalszy na str. 6

ciąg dalszy ze str. 5

uniemożliwi odzyskanie „pożyczonych” pieniędzy lub konieczność znacznego podwyższenia opłat. Uchwalenie ustawy w proponowanym kształcie zakończy działalność osiedlowych domów kultury, na budowę których również pozyskiwano dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej. Dla dużej części społeczeństwa są to często jedne i bezpłatne miejsca spotkań, realizacji zainteresowań, zdobywania wiedzy i umiejętności. Dzieci i młodzież tracą miejsca do nauki, zabawy i wypoczynku, a kluby seniora, w których osoby samotne i starsze znajdują jedyne miejsce spotkań integracyjnych, świątecznych, przestaną istnieć.

Organizacja Narodów Zjednoczonych proklamowała rok 2012 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości, uznając ogromną rolę spółdzielni w rozwoju społeczno-ekonomicznym i promowaniu spółdzielczego modelu przedsiębiorstwa, który okazał się szczególnie skuteczny, zwłaszcza w obliczu światowego kryzysu ostatnich lat. Spółdzielnie będąc związkiem osób a nie kapitału są kluczowym czynnikiem urzeczywistniania rozwoju społecznego i gospodarczego opartego o autentyczną partycypację ludzi.

W odbiorze społecznym projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi kontynuację tzw. **bezprawia normatywnego od wielu lat powtarzanego w kolejnych nowelizacjach tej ustawy wbrew orzeczeniom Trybunału Konstytucyjnego.**

Skąd ta determinacja w walce ze spółdzielczością, dla której NIEKTÓRZY POLITYCY gotowi są poświęcić wartości konstytucyjne i zobowiązania międzynarodowe, a także dobro i dorobek milionów spółdzielców i prestiż państwa polskiego?

Apelujemy do Posłów na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej o uchwalenie dobrego i godnego, zgodnego z Konstytucją i prawem międzynarodowym, spółdzielczego prawa mieszkaniowego, szanującego powszechnie przyjęty system wartości.

Oczekujemy od Państwa podjęcia działań, które przyniosą obywatelom naszego kraju wiarę w sens norm życia gospodarczego i społecznego określonych w Konstytucji i prawie międzynarodowym, zgodnie z treścią poselskiego ślubowania.

W związku z powyższym wnosimy o głębokie przeanalizowanie przedmiotowego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Oczekujemy konstruktywnego odniesienia się do problemów przedstawionych w naszym apelu, abyśmy mogli udzielić wyczerpujących informacji spółdzielniom zrzeszonym w naszym związku, regionalnym związkom rewizyjnym, środowiskom spółdzielczym oraz mieszkańcom – których będziemy na bieżąco informować poprzez biuletyny spółdzielcze oraz lokalne media o postępie prac nad przedmiotowymi ustawami i ustosunkowaniu się do nich każdego z Posłów.

W załączeniu:

- 1) Apel do Parlamentarzystów RP w sprawie budownictwa mieszkaniowego,
- 2) Apel do Parlamentarzystów RP w sprawie mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym.

APEL

w sprawie budownictwa mieszkaniowego

Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie, zrzeszający spółdzielnie mieszkaniowe z województwa warmińskomazurskiego, zwraca się z apelem do Parlamentarzystów o podjęcie działań ułatwiających obywatelom, a w szczególności młodym rodzinom, nabycie własnego mieszkania.

W spółdzielniach mieszkaniowych (których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych najmniej zamożnych rodzin) w przeszłości budowano głównie mieszkania lokatorskie, za które wkład mieszkaniowy wnoszony przez członka spółdzielni wynosił 10%–30% wartości kosztów budowy, pozostałe środki pochodziły z budżetu państwa. Dzięki takiej formie spółdzielczej własności każda rodzina „na dorobku”

miała możliwość uzyskania mieszkania na czas nieokreślony. Później mogła – po uzupełnieniu wkładu budowlanego – przekształcić mieszkanie lokatorskie na własnościowe, uzyskując prawo dysponowania nim, to znaczy sprzedaż, darowizny i przekazania jako spadku.

Wstrzymanie możliwości budowy spółdzielczych mieszkań lokatorskich (na mocy uchwalonych przez Sejm przepisów ustawowych), wycofanie się państwa z pomocy dla budownictwa mieszkaniowego (m.in. likwidacja Krajowego Funduszu Mieszkaniowego), marginalizacja budownictwa komunalnego (niewydolne finansowo samorządy lokalne) to najważniejsze przyczyny regresu w budownictwie mieszkaniowym, który obserwujemy w pierwszym 20-leciu XXI wieku. W 2011 r. wybudowano łącznie 131,7 tys. mieszkań – w tym zaledwie 3,8 tys. spółdzielczych, 2,4 tys. komunalnych i 1,9 tys. społecznych czynszowych. Pozostałe – to mieszkania budowane indywidualnie oraz przeznaczone na sprzedaż lub wynajem, a więc komercyjne, w cenach wolnorynkowych, na które stać najbogatszą grupę mieszkańców. 50 tys. mieszkań nowo wybudowanych stoi nie sprzedanych, a jednocześnie pojawia się problem osób, które otrzymały kredyt na kupno mieszkania, a obecnie mają problem ze spłatą rat kredytowych i regulowaniem bieżących opłat eksploatacyjnych za mieszkania, co w aktualnym stanie prawnym skutkuje tym, że inni współwłaściciele nieruchomości ponoszą koszty utrzymania kredytobiorcy zamieszkałego w ich nieruchomości.

Taki efekt przyniosło wycofanie się państwa ze wspierania budownictwa tanimi kredytami. Dzisiaj przeciętnej młodej rodziny nie stać na kupno mieszkania. Skutkiem tego jest olbrzymia, największa w powojennej Polsce, migracja młodych Polaków do krajów zachodnich, gdzie znajdują pracę i mieszkanie. W ostatnich latach wyjechało z Polski ok. 2 mln obywateli.

Apelujemy do Parlamentarzystów, jako przedstawicieli narodu, którym dobro polskich rodzin leży na sercu, o podjęcie wszelkich możliwych i skutecznych działań, aby odwrócić te niekorzystne zjawiska społeczne, wynikające z niewłaściwej polityki prorodzinnej, w tym mieszkaniowej.

Pomóżcie rodzinom!

Nie musicie pomagać i wspierać wielkich banków – ich zyski są wielomiliardowe i same sobie bardzo dobrze radzą w całej Europie przeliczając problemy na kredytobiorców i uzyskując wsparcie rządów.

APEL

w sprawie mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym

Wzrastająca liczba mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym i niewypłacalnością ich właścicieli powoduje, że problem zapłaty długów i ich egzekucji przenoszony jest na współwłaścicieli nieruchomości, to jest spółdzielnie i osoby fizyczne we wspólnotach.

Banki w oparciu o bankowe tytuły wykonawcze swoje wierzycielności wynikające z zaległości w spłacie kredytów zabezpieczają poprzez ustanowienie hipoteki na lokalu, co w świetle dyspozycji art. 1025 § 1 kpc powoduje, że należności spółdzielni nie są zaspokajane, gdyż hipoteki bankowe nierzadko przewyższają wartość mieszkań.

Tymczasem należności mieszkańców zasobów spółdzielczych wobec spółdzielni w trakcie prowadzonej egzekucji bankowej – jeżeli takową bank podejmie (co w obecnej sytuacji kryzysowej nie jest zjawiskiem powszechnym) – obejmują nie tylko opłaty eksploatacyjne dotyczące eksploatacji lokali mieszkalnych, lecz również opłaty za dostawę wszelkich mediów (dostawę wody, dostawę energii cieplnej, oświetlenie klatek schodowych i osiedli itp.) i opłat komunalnych (m.in. podatek od nieruchomości, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości stałych). Koszty te przypadające na konkretny lokal mieszkalny objęty egzekucją ponosi uprzednio spółdzielnia mieszkaniowa, płacąc za ich dostawę do mieszkań w ramach umów z dostawcami tych usług.

W konsekwencji dochodzi do sytuacji, w której bank z pierwszeństwem hipoteki zostanie zaspokojony, natomiast spółdzielnia pozostaje z bagażem zaległości, których nie może uzyskać od zli-