

Sami swoi

Nowy projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonał cudu politycznego, odtwarzając na moment ideę PO-PiS-u. Na cud obywatelski – zwiększenie aktywności mieszkańców kosztem samowoli spółdzielczych sitw – nie ma chyba co liczyć.

Przyjemnie się pracowało, nawet gdy się spieraliśmy – mówi o współpracy z PO poseł PiS Łukasz Zbonikowski, dodając, że projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, będący kompilacją propozycji polityków Platformy i wcześniejszych pomysłów PiS-u, nie budzi właściwie większych kontrowersji.

– Nowe prawo powinno wejść w życie od września – zapowiada z kolei posłanka Lidia Staroń z PO. – PiS popiera nasz projekt, i nic dziwnego: w końcu od dawna deklaruje walkę z wszechwładztwem prezesów spółdzielni mieszkaniowych.

Rzeczywiście: wyglądająca dziś na egzotyczną quasi-koalicja skłóconych doszczętnie partii ma swoje źródła w czasie, kiedy o konflikcie nie było mowy. Jej polityczny rodowód to podziały sięgające lat 90.: postnomenklaturowe partie (SLD, PSL) broniące swoich wpływów w wielkich spółdzielniach kontra postsolidarnościowe siły, które po 2000 r – zapewne nie bez politycznej kalkulacji – postanowiły naruszyć patologiczny układ.

A jednak dziś to porozumienie może zaskakiwać: czego nie dokonali swoimi wybrykami stadionowi kibole – doprowadzając nawet chwilami do zaostrzenia politycznej batalii między dwoma największymi partiami – osiągnęli wieloletnimi działaniami prezesa spółdzielni mieszkaniowych.

Cztery miliony głosów

Nowy projekt ustawy, o którego finalizacji napisał w ubiegłym tygodniu „Dziennik Gazeta Prawna”, może uderzyć właśnie w prezesów, przyczyniając się do osłabienia ich władzy. Nowelizacja zakłada ułatwienia dla członków spółdzielni, którzy będą się mogli organizować na zasadzie wspólnot i zlecać zarządzanie mieszkaniem firmom zewnętrznym. Zakłada też nowe uregulowania dla tych, którzy mieszkając na terenie spółdzielni, nie byli do tej pory ich członkami.

– Brak członkostwa powoduje, że mieszkaniec traci wszelkie prawa, za to zachowuje obowiązki – mówi Lidia Staroń. – Np. w opłacie za mieszkanie, która jest wnoszona do spółdzielni właściciel pokrywa m.in. koszty jej działalności i nie może w żaden sposób wpływać na jej organy. A powinien takie prawo mieć: w końcu spółdzielnia obraca również jego majątkiem.

Jak mówi dr Arkadiusz Peisert, socjolog z UG, badacz zaangażowania obywatelskiego Polaków w spółdzielniach mieszkaniowych (autor książki „Spółdzielnie mieszkaniowe: pomiędzy wspólnotą obywatelską a alienacją”), to właśnie zmiany dotyczące członkostwa

mogą się okazać najistotniejsze w planowanej nowelizacji. – Prawo do lokalu będzie automatycznie oznaczać członkostwo w spółdzielni – mówi naukowiec. – Po tym, jak wiele osób starszych przekazało mieszkania spółdzielcze swoim dzieciom i wnukom, nowi właściciele nie mieli w spółdzielniach nic do powiedzenia i często nie interesowali się sprawami spółdzielni. Teraz otrzymają równe prawa i zachętę, by z nich skorzystać.

Krytycy obecnie obowiązujących przepisów zarzucają im również brak mechanizmów konkurencyjnych. – Ludzie płacą za mieszkanie np. około 500 zł miesięcznie, podczas gdy po drugiej stronie ulicy, w podobnym, niespółdzielczym mieszkaniu, ta sama opłata wynosi około 200 zł – mówi Lidia Staroń. – Odkąd spółdzielcy będą mieli prawo do wyboru zewnętrznego administratora, konkurencja nie pozwoli na zawyżanie stawek. Zarządzający spółdzielniami będą też rzetelniej kontrolowani. Tworzymy instytucję niezależnych, licencjonowanych lustratorów, którzy – w miejsce dotychczasowych, często zaprzyjaźnionych z prezesami kontrolerów ze związków lustracyjnych – będą dokonywać uczciwej oceny ewentualnych nadużyć.

Czy nowe przepisy okażą się skuteczne, pokażą pierwsze miesiące obowiązywania ustawy. Krytycy założeń – między innymi politycy SLD, PSL i Krajowa Rada Spółdzielcza – już dziś ostrzegają, że nowa ustawa może doprowadzić do anarchii na osiedlach mieszkaniowych. Ponadto – alarmują – nowe prawo to zamach na ideę spółdzielczości.

Debata nad projektem, która rozpocznie się zapewne jeszcze przed wyborami, ma swoją stawkę polityczną: tereny niemal 4 tys. czynnych spółdzielni zamieszkuje dzisiaj ok. 12 milionów Polaków, a liczba zarejestrowanych członków to ok. 4 mln.

To na ich głosy liczą zapewne politycy partii rządzącej i PiS.

Władza absolutna

Liczą też pewnie na efekt klimatu społecznego, jaki wytworzył się wokół zarządów spółdzielni mieszkaniowych; klimatu afer, malwersacji, naciągania mieszkańców na wysokie opłaty czy ujawnianych przez media informacji o wysokich ponad miarę zarobkach. W tej sensacyjno-kryminalnej aurze – naznaczonej, jak to zwykle bywa, głównie przez przypadki ekstremalne – „prezes spółdzielni mieszkaniowej” to w świadomości społecznej niemal synonim aferzysty.

Ale zła sława prezesów i zarządów to również pokłosie braku mechanizmów demokratycznych w strukturach, których istotą miała być samorządność. – Już w latach 70. nomenklatura przejęła pełną kontrolę nad spółdzielniami – mówi dr Peisert. – Bywa, że ci sami ludzie rządzą w nich do dziś!

Manipulujący wyborami do władz, wpływowi w lokalnych środowiskach, obracający milionami złotych należących do mieszkańców, otoczeni zatrudnianymi przez siebie krewnymi i znajomymi, mnożący niepotrzebne etaty – to charakterystyka pasująca przynajmniej do niektórych prezesów spółdzielni molochów, zwłaszcza tych pamiętających złote dla nomenklatury lata PRL-u.

– W spółdzielniach panuje wszechobecny brak dostępu do informacji i dokumentów – ocenia Lidia Staroń. – Jeśli członek spółdzielni prosi o dostęp do informacji o wysokości wynagrodzenia prezesa, nagminnie słyszy odpowiedź, że jest to niemożliwe. A egzekucja

prawa do ujawnienia podobnej informacji to zwykle droga przez mękę. Prezesi wielu spółdzielni najwyraźniej zapomnieli, że nie są ich właścicielami.

Jeśli ktoś poza mediami próbuje im o tym przypominać, są to zwykle przedstawiciele rozsianej po Polsce armii poszkodowanych. Tacy jak Zygmunt Niewiadomski z Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Poszkodowanych w Mieszkalnictwie, który jeszcze w latach 90. stracił na rzecz zarządzających spółdzielnią wpłacone na poczet nieistniejącego jeszcze mieszkania pieniądze. – W stowarzyszeniu są nie tylko osoby oszukane – mówi. – Są też i właściciele mieszkań, którzy nie mają na działania własnej spółdzielni żadnego wpływu, i czują się przez to pokrzywdzeni.

Naruszanie zasady reprezentatywności w wyłanianiu przedstawicieli; zawyżanie opłat; rozliczanie dostaw ciepła i wody wbrew wskazaniom liczników; „ustawianie” przetargów; wykluczanie z listy członków spółdzielni niepokornych mieszkańców pod pretekstem zadłużenia; zatrudnianie w spółdzielniach członków rodzin prezesów lub „popleczników z sądów, prokuratur i policji oraz innych VIP-ów osłaniających spółdzielnię przed rzeczywistą kontrolą jej gospodarki” – to tylko niektóre zarzuty wobec spółdzielni, zebrane przez stowarzyszenie na podstawie przypadków z samych Warmii i Mazur.

– Polska spółdzielczość pogrążona jest w patologii – mówi Niewiadomski. – Spółdzielnie to dziś często niedające się skontrolować państwa w państwie. Związki rewizyjne, które je kontrolują, są dzisiaj finansowane przez nie same. Co więcej, spółdzielnia ma prawo wyboru związku, który będzie ją kontrolował. Nadzór jest więc pozorny.

- Pozorne są też mechanizmy demokratyczne. Ich efektywność badał w ostatnich latach dr Peisert. – Zasada trójpodziału władz w wielu spółdzielniach w ogóle nie funkcjonuje – mówi naukowiec. – Jest za to absolutna dominacja zarządu na zebraniach członków i przedstawicieli. Mechanizmy kontroli są proste. Wystarczy, że istnieje grupa osób, które mają jakiś interes do prezesa, np. przychodzą do niego, by zgodził się na rozłożenie czynszu na raty. I wystarczy, że prezes, załatwiając sprawę pozytywnie, poprosi o obecność podczas głosowania. W ten sposób kontroluje wszystko. Pamiętam zebranie, na którym przychodzący ludzie nie potrafili nawet poprawnie wymówić nazwisk „swoich” kandydatów.

Jeśli do pozorowanej demokracji dodać ogromną władzę, jaką mają prezesi dużych spółdzielni – dysponowanie ogromnym majątkiem, atrakcyjnymi gruntami i nieruchomościami, które nieraz w Polsce okazywały się źródłem zachowań korupcyjnych – obraz spółdzielczości i samorządności „na niby” będzie pełny.

„Bрудna wspólnota”

Nawet jeśli nowy projekt ustawy niektóre z tych patologii ukróci, utrudniając życie zarządom, którzy wykorzystują swoją nieograniczoną władzę i wpływy, samo prawo nie zmieni smutnej rzeczywistości polskich spółdzielni: do pełnej sanacji potrzebna jest aktywność mieszkańców kontrolujących na bieżąco działania władz.

Tymczasem, jak ocenia dr Peisert, kapitał społeczny wewnątrz polskich spółdzielni mieszkaniowych jest na jeszcze niższym poziomie niż w skali makro (gdzie również, o czym socjologowie mówią od lat, tkwi w kryzysie). Za symbol społecznej apatii i braku

zaangażowania mogą posłużyć obrazki z zebrań dużych, miejskich spółdzielni, na których – co zbadał naukowiec – pojawia się zwykle kilka procent członków.

– Lepiej jest w mniejszych społecznościach – ocenia Peisert. – Np. w kilkusetosobowej spółdzielni w Sopocie na zebrania uczęszcza ok. 15 proc. członków.

Tyle że, jak dodaje socjolog, na mapie polskiej spółdzielczości mieszkaniowej dominują nadal organizacje duże, często popeerelowskie, przypominające raczej PGR-y niż samorzady. Skupiają po 5 tys. i więcej mieszkań, obejmując nawet kilkadziesiąt tysięcy mieszkańców, co nie sprzyja aktywności i poczuciu wpływu na rzeczywistość.

– W latach 80. polski socjolog Stefan Nowak sformułował teorię „próżni społecznej” – przypomina dr Peisert. – Angażujemy się na poziomie rodziny, znajomych, środowiska, ale następną płaszczyzną jest dopiero poziom narodu. Samoorganizacja pomiędzy tymi dwoma poziomami zdarza się rzadko, jeszcze rzadziej przekracza liczbę 100-200 osób.

Jak wygląda typowy rys społeczności skupionej wokół kierownictwa dużej spółdzielni mieszkaniowej? – To tzw. brudne wspólnoty – mówi dr Peisert. – Jest zwykle grupa spółdzielniarzy wiarusów, byłych społeczników, „leśnych dziadków”, którzy wraz z rodzinami, znajomymi oraz pracownikami spółdzielni stanowią swoistą „grupę trzymającą władzę”, liczącą kilkaset osób. Z drugiej strony mamy „dysydentów”, strażników interesu członków, których w dużych spółdzielniach jest najwyżej 20-30, i stanowią oni coś w rodzaju współczesnych organizacji typu „watch dog”, patrzących na ręce swoim zarządcom. Są to w zasadzie jedyne grupy, które stale interesują się

sprawami spółdzielni. Ludzie młodzi, zabiegani, rzadko interesują się tym, co dotyczy spółdzielni. Osoby poniżej 50. roku życia, co wyszło w badaniach, właściwie na zebraniach dużych spółdzielni się nie pojawiają.

Jeśli do tej charakterystyki dodać znikomą mobilność mieszkańców spółdzielni oraz ich demograficzne zróżnicowanie – w odróżnieniu od nowych wspólnot mieszkaniowych, częścię pokoleniowo jednolitych – trudno oczekiwać wspólnotowej integracji.

Choć nowe prawo otwiera szerzej niż dotychczas furtkę do samoorganizacji, rewolucji w tej sprawie nie wywoła. Choćby dlatego, że nie dokonała się ona do tej pory (gdyby na zebrania spółdzielni chodziły tłumy, problem nadużywających władzy prezesów pewnie by nie istniał). – Ustawa nie zaprowadzi ludzi na zebranie – podsumowuje dr Peisert. – Jak powiedział jeden z badanych „dysydentów”, „gdyby nas przyszło choć 10 procent członków, to byśmy ich [kierownictwo spółdzielni] czapkami nakryli”.

I choćby dlatego szanse na zmiany po wejściu w życie nowego prawa należy oceniać ostrożnie. Projekt spowoduje być może święte oburzenie niektórych prezesów czy broniących ich wpływów polityków. Być może przysporzy nawet – na fali społecznego klimatu wokół władz spółdzielni – nieco głosów dwóm największym partiom, jednak zabetonowanych przez dwie dekady wolnej Polski i lata PRL-u światów „sobie-prezesów” i „sobie-mieszkańców” raczej nie rozkruszy.

AC Niżej polecane strony „spółdzielcze”.

Więcej aktualności, nie wszystkie jeszcze , dla szukających prawdy na polecanych stronach internetowych:

<http://slonecznystok.pl/>

<http://naszeosiedle.warszawa.pl/>

http://www.alexmal.hardek.linuxpl.info/wordpress/?page_id=177

<http://pojezierze.vot.pl/>

<http://olsztyn.wm.pl/98051,Czuja-sie-oszukiwani-przez-spoldzielnie-Walcza-o-swoje-prawa.html#ixzz2H5TrG7mm>

<http://przymetrze.blogspot.com/2011/05/stowarzyszenie-mieszkancow-sm-przy.html>

<http://www.medianius.pl/news.php?item.517>

<http://www.fundacja-wzzpik.pl/page.php?16>

http://www.zabinskiego.waw.pl/viewpage.php?page_id=13

<http://www.kzlis.konin.pl/forum/>

<http://sosplock.pl/>

[TEMIDA contra SM | Stow. Poszkodowanych Bezczynością Spółdzielni Mieszkaniowych](#)