



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, <http://www.krs.com.pl>
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 14 maja 2024 r.

SP/32/2024/MW

Pan Kamil Wnuk
Posel na Sejm Rzeczypospolitej Polskiej
Przewodniczący Parlamentarnego
Zespołu ds. Spółdzielczości
Mieszkaniowej

Szanowny Panie Przewodniczący,

Krajowa Rada Spółdzielcza, będąca ustawowym naczelnym organem samorządu spółdzielczego, zrzeszająca organizacje spółdzielcze i spółdzielnie, w tym także spółdzielnie mieszkaniowe, z satysfakcją przyjęła informację o powołaniu Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej w obecnej X kadencji Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej oraz wyraża głębokie zainteresowanie udziałem w jego pracach.

W blisko 3600 spółdzielniach mieszkaniowych na terenie Polski zamieszkuje około 12 milionów osób. A zatem niemal 1/3 mieszkańców naszego kraju to spółdzielcy. Polska spółdzielczość mieszkaniowa liczy już sobie ponad 100 lat. W tym okresie przyczyniła się do największego rozwoju mieszkalnictwa w naszym kraju. Spółdzielcze osiedla mieszkaniowe są istotną częścią krajobrazu wszystkich miast i miasteczek. Osiedla te od lat są przedstawiane, jako wzór ładu przestrzennego i harmonii. W układzie osiedli spółdzielczych, oprócz budynków mieszkalnych, zapewniona jest również przestrzeń wypoczynkowo-sportowa, placówki oświatowe oraz zdrowia, a także miejsca handlu. Bardzo dobra funkcjonalność osiedli mieszkaniowych wybudowanych przez spółdzielnie jest swego rodzaju marką już samą w sobie, bez względu na epokę, w której mieszkania spółdzielcze powstawały. Charakteryzują się nią zarówno osiedla wybudowane jeszcze w okresie II RP, jak również wybudowane po drugiej wojnie światowej, a szczególnie w latach 70. i 80 XX wieku, kiedy to wybudowano najwięcej mieszkań w historii Polski. Spółdzielnie mieszkaniowe to także miejsce integracji sąsiedzkiej i międzypokoleniowej, czemu służą chociażby prowadzone przez spółdzielnie liczne kluby osiedlowe. Spółdzielnie pomyślnie przeszły również transformację ustrojową i gospodarczą na początku lat 90. XX wieku. Dziś zdecydowana większość budynków

spółdzielni przeszła termomodernizację oraz rewitalizację. Unowocześniane i modernizowane są przestrzenie otaczające nasze osiedla. Spółdzielnie nauczyły się również korzystać ze środków europejskich. Coraz częściej spółdzielnie mieszkaniowe inwestują także w alternatywne źródła energii.

W Polsce niewiele jest podmiotów, które mają tak bogate doświadczenie i przeszły tak wiele zmian ustrojowych i gospodarczych. To, że spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce jest nadal tak liczna, świadczy że formuła spółdzielcza sprawdziła się jako forma zarządzania zasobami mieszkaniowymi, a także świadczy o bardzo dobrej kondycji gospodarczej tej branży mieszkaniowej.

Niestety od wielu lat w części mediów i ośrodkach opiniotwórczych powtarzana jest fałszywa narracja, że spółdzielnie nie radą sobie z zarządzaniem swoimi osiedlami. Opinia ta jest absolutnie nieprawdziwa i nie mająca poparcia w żadnych analizach rynkowych. Nie znamy w środowisku spółdzielców danych i analiz wskazujących, że spółdzielnie mieszkaniowe – jako branża – miałyby działać źle, że zaprzepaszczają środki, że sobie nie radzą z zarządzaniem. Przeciwnie, chociażby według informacji GUS jeszcze z roku 2019, spółdzielnie miały najniższy udział kosztów zarządzania i administrowania w opłatach od mieszkańców. Wyższy miały wspólnoty mieszkaniowe, a jeszcze wyższy zasoby komunalne. O czym to świadczy? O tym, że w spółdzielniach znaczna częśći opłat kierowana jest tam, gdzie powinna, a więc szczególnie na remonty i modernizacje budynków. Śmiemy także twierdzić, bo takie analizy prowadzimy chociażby w spółdzielniach warszawskich, że czynsze w budynkach spółdzielczych są niższe niż we wspólnotach, a tym bardziej budynkach komunalnych. Nakłady na remonty są z kolei wyższe, a to stanowi o jakości i stanie substancji.

Prace termomodernizacyjne, jakie spółdzielnie prowadzą od wielu lat, często tylko z własnych środków, przynosiły znaczne oszczędności w zużyciu energii cieplnej. W okresie 20 lat są to spadki o 50%, a nawet i więcej. Takie są efekty pracy spółdzielców. Mówimy dużo o ekologii, o oszczędzaniu, o zmniejszaniu emisji CO₂. I właśnie prace termomodernizacyjne powodują zmniejszenie emisji CO₂. Na dowód tego sukcesu są otrzymywane przez spółdzielnie Białe Certyfikaty, zamieniane następnie na środki finansowe, które spółdzielnie dalej inwestują w swoje zasoby.

Często nie zauważa się, że spółdzielcy z własnych środków utrzymują duże tereny osiedlowe, które są w zdecydowanej większości terenami otwartymi dla wszystkich. Spółdzielnie w tym zakresie niekiedy zastępują samorządy. W praktyce spółdzielnie bowiem z własnych środków utrzymują tereny publiczne, które remontują, sprzątają, oświetlają i uatrakcyjniają, poprzez budowę lub modernizację placów zabaw, boisk, siłowni plenerowych, zieleni, czy alejek pośród nich.

Spółdzielnie mieszkaniowe bardzo dobrze poradziły sobie również ostatnich trudnych latach spowodowanych pandemią oraz drożyzną. W tym czasie nastąpił drastyczny wzrost energii, a mimo to spółdzielnie mieszkaniowe mają znacznie niższe koszty za energię i ciepło, w porównaniu z budynkami niespółdzielczymi.

W tym miejscu warto również zwrócić uwagę na jeszcze jeden aspekt, który nie pozostaje bez znaczenia dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, a z którym spółdzielcy muszą

sobie radzić. Od wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych minęły ponad 23 lata. W tym czasie ustawa ta była nowelizowana aż 34 razy! 34 razy poprawiano ustawę, która normuje nie tylko pracę stowarzyszeń, nie tylko życie mieszkańców, ale także działalność dużych organizmów gospodarczych. Jakie organizmy gospodarcze mogą poprawnie funkcjonować przy tak ciągłej huśtawce prawnej? Ponadto do tej pory aż 16 razy przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny! Niewiele jest ustaw w polskim porządku prawnym, które byłyby aż tyle razy negatywnie recenzowane przez Trybunał. Wszelkie zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, która ma wpływ na życie tak wiele osób w kraju, powinny być szczególnie przemyślane i szeroko konsultowane ze środowiskami spółdzielczymi. Niestety wiele dotychczasowych zmian w tym akcie prawnym wprowadzanych było chaotycznie, co doprowadzało do wielu sprzecznych i niezgodnych z Konstytucją RP sytuacji. Można odnieść wrażenie, że dotychczasowe zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce miały doprowadzić do ich likwidacji i wręcz siłowego przekształcenia we wspólnoty. Ustawa od lat przewiduje możliwość wyodrębnienia poszczególnych nieruchomości we wspólnoty mieszkaniowe. Do tej pory, na blisko na 3600 spółdzielni mieszkaniowych, takich przypadków było niewiele. Spółdzielnie dają mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, dobrze gospodarzą majątkiem i dbają o zasoby mieszkaniowe. Spółdzielcy to wiedzą.

Kolejnym istotnym zagadnieniem dla mieszkańców spółdzielni mieszkaniowych, któremu w naszej ocenie warto się przyjrzeć, są przepisy prawa w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi. Wprowadzona jako remedium na wszystkie problemy przyniosła skutek odwrotny od zamierzonego. Wysokie opłaty, problemy z terminowym wywozem odpadów, dodatkowe koszty to wszystko pojawiło się, gdy spółdzielnie zostały pozbawione możliwości zawierania indywidualnych umów na wywóz odpadów. Ustawa w praktyce doprowadziła do likwidacji konkurencji w tym segmencie rynku.

Kolejną ważną i niezłatwioną sprawą, ciągnącą się od ponad 30 lat, jest sprawa regulacji gruntów. Problem ten po 30 latach od transformacji ustrojowej, w ogóle nie powinien w przestrzeni publicznej istnieć. Sprawa regulacji gruntów dotyczy głównie Warszawy, w której ponad 100 tys. mieszkań spółdzielczych usytuowanych jest na tzw. gruncie nieuregulowanym - spółdzielnie nie są ich właścicielami ani użytkownikami wieczystymi, a uchwałą Sądu Najwyższego z 2013 roku mieszkańcy tych budynków otrzymali ekspektatywę spółdzielczego prawa własnościowego. Czyli mają obietnicę, że otrzymają prawo, którego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych nie można już ustanawiać. Jesteśmy 33 lata po transformacji ustrojowej, a problem nie jest do tej pory rozwiązany. To jest dramat, że tak się dzieje. Z powodu opieszałości samorządu, ludzie nie mają tytułu prawnego do swojego mieszkania.

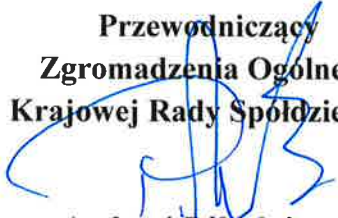
Kolejny temat. Świadectwa energetyki budynku to dla spółdzielców dodatkowe koszty. Ostatnia nowelizacja w prawie energetycznym, która miała rozwiązać kwestię podzielników, wprowadziła jeszcze większy chaos, a spółdzielnie mają tylko problem do rozgryzienia. Przepisy są nieczytelne, nieprecyzyjne i można je różnie interpretować.

Innym ważnym wątkiem jest sprawa udziału spółdzielni mieszkaniowych w programach

budownictwa społecznego, a raczej ich brak. W debacie publicznej podnosi się, że jest rozwinięta strona popytowa, są kredyty, ale nie jest rozwinięta strona podaźowa. Warto przypomnieć, że w latach 90. XX wieku, gdy wiele spółdzielni było dzielonych, potencjał inwestycyjny wielu spółdzielni został wtedy zmarnowany. Zdawało się wówczas, że problemy rozwiąże rynek i kredyt hipoteczny. Mamy rok 2024 i deficyt mieszkań wynoszący około 2,5 miliona. Spółdzielnie mieszkaniowe stać na to, aby wziąć udział w rozwiązaniu tego problemu. Są spółdzielnie, które budują także mieszkania lokatorskie, mieszkania o charakterze budownictwa społecznego. Do tego potrzebne jest przede wszystkim prawo do gruntu i do kredytu ze strony państwa. Wtedy spółdzielnie śmiało mogą wziąć udział w tych programach. Planowane jest przeznaczenie 10 mld złotych na dofinansowanie budownictwa społecznego, które rozwiąże problem mieszkań dla osób i rodzin gorzej sytuowanych. W tym programie mowa jest o ok. 100 tys. mieszkań. Należy znaleźć właściwe miejsce i uwzględnić rolę w rozwiązywaniu problemu braku mieszkań, poprzez budowę na szerszą skalę mieszkań lokatorskich.

To tylko kilka istotniejszych zagadnień, którymi w naszej ocenie w pierwszej kolejności warto byłoby się przyjrzeć podczas prac Parlamentarnego Zespołu ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej. Wierzymy, że wieloletnie doświadczenie działających w niej spółdzielców i ekspertów, którym z chęcią podzielimy się z członkami Zespołu oraz innymi uczestnikami debat w ramach jego prac, stanowiłoby dodatkową wartość.

Łączę wyrazy szacunku

**Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej**

Andrzej Pórolniczak