



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 20.06.2024 r.

SP/39/2024/MW

Szanowny Pan
Bartosz Węglarczyk
Redaktor naczelny Onet.pl

LIST OTWARTY

Dot. artykułu: „Myślę, że nie ma prezesa, który nie bierze w łapę”. Rząd zapowiada trzęsienia ziemi w spółdzielniach mieszkaniowych.

Szanowny Panie Redaktorze,

działając w imieniu Krajowej Rady Spółdzielczej, będącej ustawowym naczelnym organem samorządu spółdzielczego, wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec opublikowanego w dniu 12 czerwca 2024 r. na stronie www.onet.pl artykułu pt. *„Myślę, że nie ma prezesa, który nie bierze w łapę”. Rząd zapowiada trzęsienia ziemi w spółdzielniach mieszkaniowych*, który w naszej ocenie przedstawia niesprawiedliwy i nieprawdziwy obraz spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce.

W blisko 3600 spółdzielniach mieszkaniowych na terenie Polski zamieszkuje około 10 milionów osób. A zatem przeszło 1/4 mieszkańców naszego kraju to spółdzielcy. Polska spółdzielczość mieszkaniowa liczy już 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 ośrodków opiniotwórczych powtarzana jest fałszywa narracja, że spółdzielnie nie radzą sobie z zarządzaniem swoimi osiedlami. Opinia ta jest absolutnie nieprawdziwa i niemająca 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, że czynsze w budynkach spółdzielczych są niejednokrotnie niższe niż we wspólnotach, a tym bardziej budynkach komunalnych. Nakłady na remonty są z kolei wyższe, a to stanowi o jakości i stanie substancji mieszkaniowej.

Z przykrością stwierdzamy, że wspomniany na wstępie artykuł wpisuje się w tendencyjnie propagowany fałszywy obraz spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Opisane w artykule sytuacje o rzekomych nieprawidłowościach w spółdzielniach mieszkaniowych, wydają się pochodzić z tzw. zasłyszanych informacji, bez przedstawienia jakichkolwiek dowodów na ich potwierdzenie. Taki sposób przedstawiania problemu wzbudza poważne obawy odnośnie rzetelności przygotowanego i opublikowanego materiału prasowego.

1. W pierwszej kolejności poruszony został problem braku możliwości przeciwdziałania przez spółdzielnie mieszkaniowe konfliktom międzysąsiedzkim, jak np. dotyczących zakłócania porządku przez głośno zachowujących się mieszkańców czy palenia papierosów na balkonach.

Niestety artykuł niesprawiedliwie sugeruje nieporadność zarządów i pracowników spółdzielni w zakresie rozwiązywania tego rodzaju problemów, pomijając jednocześnie –

co automatycznie wprowadza czytelnika w błąd – ograniczone prawne możliwości, z których spółdzielnia może w ogóle skorzystać. Zgodnie z obowiązującym w Polsce porządkiem prawnym, organami właściwymi do interwencji w przypadku naruszania zasad współżycia społecznego są odpowiednie służby: jak Policja, czy Straż Miejska. W przypadku powzięcia od mieszkańca informacji o zakłócaniu porządku, spółdzielnie zgłaszają takie sprawy właściwym organom. Innych narzędzi prawnych bowiem nie posiadają.

W skrajnych przypadkach spółdzielnia może skorzystać z tzw. „atomowego” rozwiązania i na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wystąpić do sądu o przymusowe wygaszenie spółdzielczego prawa do lokalu lub zbycie odrębnej własności lokalu, zajmowanego przez osobę, która rażąco lub uporczywie dopuszcza się wykraczania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu. Jest to rozwiązanie daleko idące i stosowane przez sądy w skrajnych i wyjątkowych sytuacjach.

Możliwość przeciwdziałania naruszeniom zasad porządku domowego przez ich mieszkańców została dodatkowo ograniczona, kiedy to ustawodawca w 2017 r. uniemożliwił wykluczanie ze spółdzielni członków łamiących zasady porządku domowego.

Spółdzielniom znany jest problem konfliktów pomiędzy mieszkańcami, skarżącymi się na palenie wyrobów tytoniowych na balkonach. Przytaczanie jednak tego wątku, jako przykładu niewłaściwego zarządzania zasobami mieszkaniowymi jest niepoważne. Można odnieść wrażenie, że w artykule winą za taki stan rzeczy próbuje się obarczyć spółdzielnie, podczas gdy jego rozwiązanie leży wyłącznie w gestii ustawodawcy. Zaledwie kilkanaście dni temu Minister Zdrowia – Izabela Leszczyna wydała komunikat, iż prawne wprowadzenie zakazu palenia na balkonach jest mało realne. Skoro resort odpowiedzialny za politykę zdrowotną nie widzi potrzeby bądź możliwości, aby wprowadzać takie zakazy, to na jakiej podstawie miałyby to robić spółdzielnie. Niestety takiego komentarza wyraźnie zabrakło w omawianym artykule, co ponownie wpływa na kreowanie negatywnego i zarazem fałszywego obrazu spółdzielni mieszkaniowych – jako zarządcy.

2. W artykule poruszana jest również sprawa rzekomego utrudniania członkom spółdzielni dostępu do informacji i dokumentów znajdujących się w posiadaniu spółdzielni.

Trudno nie oprzeć się wrażeniu, że sprawa ta została opisana w sposób „plotkarski”, a sam tekst ma na celu wykreowanie problemu, a nie jego opisanie i rzetelne przedstawienie. Przepisy ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób jasny i precyzyjny wskazują, w jaki sposób mieszkaniec może pozyskać informacje znajdujące się w spółdzielni, której jest członkiem. Natomiast w przypadku odmowy udostępnienia dokumentów, członek może taką decyzję spółdzielni zaskarżyć do sądu. Z naszych danych, a szczególnie na podstawie prowadzonych lustracji, nie wynika, aby w spółdzielniach mieszkaniowych na większą skalę miał występować problem z dostępnością do dokumentów przez ich członków, co jak się wydaje próbuje się zasugerować w artykule.

Można odnieść wrażenie, że pojawiające się od czasu do czasu propozycje zmian w przepisach prawa w zakresie udzielania informacji i udostępniania dokumentów przez spółdzielnie, wynikają wyłącznie z próby kreowania sensacji na bazie pojedynczych

nieprawidłowych przypadków. W ten sposób tworzy się negatywną narrację rzutuującą na całą spółdzielczość. Kolejne pomysły, które mają rzekomo „zliberalizować” zasady udostępniania członkom spółdzielni posiadanych dokumentów, idą w kierunku pozbawienia spółdzielczości mieszkaniowej ochrony przed osobami działającymi na jej szkodę. Obserwując od lat dyskusje na ten temat, możemy przypuszczać, że największymi zwolennikami całkowitego dostępu do wszystkich dokumentów spółdzielni, są przede wszystkim konkurenci działający na rynku nieruchomości. Zapomina się, że spółdzielnie mieszkaniowe są również przedsiębiorcami. W przypadku nieograniczonego dostępu do dokumentów, w tym zawieranych umów, może dochodzić do sytuacji wykorzystania pozyskanych danych i informacji wbrew interesowi mieszkańców spółdzielni. W praktyce np. umowy gospodarcze, takie jak: na wykonawstwo, remonty, modernizację istniejących zasobów czy inwestorskie o budowę nowych domów, stałyby się łatwo dostępne dla innych firm. Wiemy, że spółdzielnie, korzystając z makroskali, niejednokrotnie otrzymują korzystniejsze ceny od hurtowni, wykonawców, czy dostawców, niż inne podmioty działające na rynku nieruchomości. Takie informacje co do zasady stanowią tajemnicę handlową w relacjach gospodarczych pomiędzy kontrahentami.

Ponadto niemal nieograniczony dostęp do dokumentów spółdzielni, może skutkować wyciekiem danych osobowych jej członków i brakiem kontroli nad ich przetwarzaniem. Handel czy wykradanie danych osobowych staje się coraz powszechniejszym zjawiskiem. Obecnie funkcjonujące przepisy w tym zakresie pozwalają spółdzielniom zapobiegać takim procederom.

3. „Uzdrowieniem” spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce w teorii ma być wprowadzenie kadencyjności prezesów zarządów spółdzielni oraz bezpośredni ich wybór na walnym zgromadzeniu.

Nie jest raczej przypadkiem, że dyskusje w tej sprawie ożywiły się dopiero, gdy kilka lat temu ustawodawca wprowadził przepisy o ograniczonej kadencji wójtów, burmistrzów i prezydentów miast. Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią obszar zamieszkały przez znaczą część mieszkańców małych, średnich, a także dużych miast. Można sobie wyobrazić, że niektórzy władarze gmin, którym skończą się kadencje w samorządzie, zechcą obowiązkową jedną kadencję przerwy „przezimować” w spółdzielni. Obawiać się można, że walne zgromadzenie stałoby się wówczas areną politycznej kampanii wyborczej, prowadzonej w praktyce na koszt spółdzielców oraz „festiwalem” populistycznych obietnic, takich jak nierealne obniżki opłat czynszowych czy na fundusz remontowy, które w konsekwencji doprowadzą do degradacji technicznej i jakościowej budynków mieszkalnych. Spółdzielniami powinni kierować profesjonalni menedżerowie, wylaniani w drodze ich merytorycznej weryfikacji. Należy zaznaczyć, że walne zgromadzenie co roku udziela absolutorium zarządowi, weryfikując jakość pracy zarządu. Nieudzielenie absolutorium stanowi podstawę do jego odwołania.

Także wprowadzenie sztywnej i ograniczonej kadencyjności prezesa zarządu może być przysłowiowym „wylaniem dziecka z kąpielą”. Zarządzana przez sprawnego i dobrze ocenianego menedżera spółdzielnia, po upływie jego kadencji na stanowisku prezesa zarządu, prawnie zostałaby zmuszona do zmiany zarządu, wbrew woli jej członków. Takie rozwiązanie jest niekonstytucyjne i szkodliwe dla samych jej członków. Takie sprawy

powinny być regulowane przez samych spółdzielców w statutach, a nie autorytarnie narzucane przez ustawodawcę.

4. W sposób sprzeczny z zasadami etyki dziennikarskiej prezentowana jest także sprawa rzekomej korupcji w spółdzielczości mieszkaniowej. Przy braku przedstawienia jakichkolwiek danych statystycznych, dowodów, sugerowanie czytelnikowi, że w każdej spółdzielni mieszkaniowej dochodzi do korupcji, jest skandaliczne i całkowicie podważa wiarygodność artykułu. Nie istnieją żadne dowody, które miałyby potwierdzać wykreowany w artykule stan rzeczy. Nie ma żadnych danych, które w sposób wiarygodny wskazywałyby na skalę tego zjawiska w spółdzielczości mieszkaniowej.
5. Z przykrością należy również zauważyć, że w artykule cynicznie wykorzystano emocje mieszkańców spółdzielni w sprawie zakładania podzielników ciepła, w sposób naganny sugerując czytelnikom – poprzez przytoczenie wypowiedzi anonimowego spółdzielcy, że spółdzielnie dopuszczają się oszustwa. Wykazując także i w tym temacie brak profesjonalizmu dziennikarskiego, zabrakło choćby kilku słów komentarza, iż obowiązek przeprowadzenia analiz i montażu podzielników ciepła w budynkach wielorodzinnych wprowadził ustawodawca w Prawie energetycznym. Z posiadanych przez spółdzielnie danych wynika, że mieszkańcy z zamontowanymi podzielnikami w swoich mieszkaniach za ogrzewanie płacą mniej, niż w przypadku lokali niewyposażonych w podzielniki. Nie wspomina się również, że wysokie rachunki za ogrzewanie w mieszkaniu z podzielnikiem wynikają z braku wyrobienia nawyków oszczędzania ciepła przez mieszkańców, przejawiających się m. in. nieprzykręcaniem głowic termostatycznych w grzejnikach podczas wietrzenia mieszkań czy dłuższej nieobecności w lokalu. Niestety także i taka informacja nie pojawiła się w artykule, co po raz kolejny dowodzi o braku obiektywizmu przy jego sporządzaniu.

W pozostałej części pozwalamy sobie pozostawić artykuł bez komentarza, gdyż jego brzmienie ma charakter wyłącznie propagandowy i nie ma nic wspólnego z zasadami rzemiosła dziennikarskiego. Wyrażamy głębokie rozczarowanie, że na łamach tak prestiżowego, ogólnopolskiego portalu informacyjnego opublikowany został artykuł, który jest nieodpowiedzialny, nierzetelny, nieobiektywny, a przede wszystkim nie pozwala czytelnikowi na wyrobienie własnego poglądu na przedstawione problemy i sprawia wrażenie, że jedynym celem jego autora było przedstawienie negatywnego i fałszywego obrazu spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce.

Łączymy wyrazy szacunku

**Prezes Zarządu
Krajowej Rady Spółdzielczej**

Mieczysław Grodzki

**Przewodniczący
Zgromadzenia Ogólnego
Krajowej Rady Spółdzielczej**

Andrzej Poltrońiczak