

## REZOLUCJA

### Zjazdu Krajowego Polskiego Towarzystwa Mieszkaniowego w sprawie sytuacji spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe – stowarzyszenie skupiające ludzi i organizacje zaangażowane w obronę i rozwój polskiego mieszkalnictwa z narastającym niepokojem obserwuje, trwające już ponad 20 lat, zabiegi legislacyjne zmierzające do zmarginalizowania i unicestwienia spółdzielczości mieszkaniowej.

Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce istnieje od 1890 roku (w niektórych krajach Europy Zachodniej od ponad 150 lat). Tworząc warunki aktywizacji i współdziałania obywateli wygenerowała ona, oparty na stale aktualizowanych zasadach spółdzielczych, system samoorganizowania się obywateli na rzecz zaspokojenia jednej z najważniejszych potrzeb człowieka jaką jest mieszkanie.

Aktualnie w Polsce działa ponad 3,5tys. spółdzielni mieszkaniowych; zarządzają one 3,5mln mieszkań stanowiących ok. 26% całego zasobu mieszkaniowego Kraju.

Spółdzielcze osiedla i zespoły mieszkaniowe są sprawnie zarządzane; wyróżniają się starannym utrzymaniem budynków i terenów zielonych, placów zabaw dla dzieci, boisk; spółdzielnie są jedynym zarządcą, który prowadzi na rzecz mieszkańców działalność społeczno-kulturalną; działają w nich domy kultury, kluby osiedlowe, świetlice; organizowane są imprezy kulturalne, turystyczne i sportowe.

Według danych GUS za 2010 rok koszty utrzymania i eksploatacji spółdzielczych zasobów mieszkaniowych były niższe niż w zasobach komunalnych (gminnych) czy też zakładów pracy. Najistotniejszy, z punktu widzenia obywateli, wskaźnik określający wysokość opłat eksploatacyjnych w zł za m<sup>2</sup> miesięcznie u poszczególnych zarządców kształtował się w 2010 roku następująco:

- zasoby komunalne	3,52
- zasoby spółdzielcze	2,60
- zasoby Skarbu Państwa	2,54
- zasoby zakładów pracy	3,37
- zasoby TBS-ów	8,10
- zasoby wspólnot mieszkaniowych (zaliczki)	2,12
- zasoby innych podmiotów	3,77

Spółdzielnie, realizując najbogatszy program remontów i modernizacji, gospodarują więc oszczędnie i efektywnie, są także sprawnym i tanim inwestorem.

Dobrze, a w wielu przypadkach wzorowo, układa się współpraca z władzami samorządowymi województw, powiatów, miast i gmin. Spółdzielnie z powodzeniem poszukują miejsca w gospodarce rynkowej.

Nie ma więc realnych przesłanek społecznych i gospodarczych uzasadniających polityczną ingerencję w podstawy systemowe ruchu spółdzielczego; ingerencję lekceważącą zasady Konstytucji RP, orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego, zaprzeczającą normom przyzwoitej legislacji.

Dotychczasowe, wielokrotne „poprawianie” prawa spółdzielczego doprowadziło już do nieodwracalnych, utrudniających zarządzanie, zmian głównie w obszarze kształtowania praw własności. Inne, wprowadzone już i proponowane zmiany niszczą wypracowany przez lata system funkcjonowania samorządu spółdzielczego, zmierzają do powrotu administracyjnych zasad zarządzania, osłabiają stabilność finansową spółdzielni – wprowadzają warunki działania gorsze niż mają pozostałe podmioty gospodarcze. Swoistym curiosum jest propozycja wprowadzenia zasady przewidującej, iż po ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości z mocy prawa o własności lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa.

Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe nie traktuje spółdzielczości jako panaceum na wszystkie znane bolączki polskiego mieszkalnictwa. Uważamy, iż spółdzielczość jest częścią systemu społecznego budownictwa mieszkaniowego; częścią istotną, choć nie jedyną. Forma spółdzielcza, obok innych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (budownictwo czynszowe, komunalne, TBS-y itp.), powinna być trwałym elementem życia społeczno-gospodarczego. Niedopuszczalne społecznie, gospodarczo szkodliwe jest dążenie do likwidacji bądź zasadniczego ograniczenia działalności spółdzielni; destrukcja efektywnie funkcjonujących organizmów.

Żądamy zahamowania niekorzystnych dla spółdzielni zmian w prawie, odejście od ingerencji w spółdzielcze zasady działania, pozostawienie szczegółowych rozwiązań do regulacji w statutach spółdzielni; wreszcie, co jest niezwykle istotne, uwzględnienie w pracach legislacyjnych opinii środowisk spółdzielczych.

Sekretarz Zjazdu

Przewodniczący Zjazdu

Zbigniew Gotfalski

Jacek Kopik-Nagłowski

Warszawa, 7 listopada 2012 roku