

Kolejne pomysły zmian prawa spółdzielczego

Członkowie Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych są zaniepokojeni kolejnymi pomysłami w zakresie zmian prawa spółdzielczego.

Tym razem to Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii złożyło wniosek o wpis do wykazu prac legislacyjnych Rady Ministrów projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali. Projekt opatrzony został szczytnymi hasłami, m.in. wskazującymi na wzmocnienie pozycji członków spółdzielni, usprawnienie funkcjonowania spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, a wprowadzone rozwiązania - wg projektodawcy - mają stworzyć dogodne warunki dla spółdzielni do rozpoczynania inwestycji mieszkaniowych i budowy przystępnych cenowo spółdzielczych mieszkań lokatorskich.

Nie koreluje to jednak z niektórymi z zaproponowanych zmian, jakie znalazły się w przedmiotowym projekcie. O ile zaakceptować można przywrócenie zebrania przedstawicieli członków w spółdzielniach mieszkaniowych, to przypisanie podejmowania decyzji o wyborze zarządu spółdzielni walnemu zgromadzeniu i wprowadzenie kadencyjności zarządu, niekoniecznie będą miały wpływ na zakładany wzrost aktywności i efektywności w rozwijaniu oferty mieszkaniowej oraz na prawidłowy przebieg procesu inwestycyjnego.

Wybieranie na prezesów spółdzielni często przypadkowych osób i nieznających specyfiki spółdzielczej na pewno nie wpłynie na rozwijanie oferty mieszkaniowej, a ograniczenie kadencyjności zakłóci dodatkowo ciągłość inwestycji. Z założeń projektu wynika, że ograniczeniu ulegnie rola rad nadzorczych w spółdzielniach, powszechnie postrzegana jako kluczowa w trzech obszarach: nominowanie członków zarządu, ustalenie zasad ich wynagrodzenia i sprawowanie nadzoru (rewizja). Wyeliminowanie jednego z tych obszarów może powodować brak kompetencyjnej spójności i mieć wpływ na niekorzystne decyzje związane z aktualnymi i przyszłymi interesami spółdzielni.

Wprowadzone w tym duchu rozwiązania nie sprawią zatem, że po wprowadzeniu w ustawach spółdzielczych proponowanych zmian uratowany zostanie w odczuciu społeczeństwa „historyczny” program "Mieszkanie Plus". Premier i ministrowie już dawno przestali jeździć po budowach i pozować z łopatami, przecinać wstęgi do zbudowanych mieszkań i opowiadać o setkach tysięcy lokali w budowie. Program jest obecnie realizowany jedynie w formie komercyjnej, z minimalnym udziałem państwa.

Spółdzielnie mieszkaniowe już dawno wyraziły chęć udziału w budowie niedrogich mieszkań o dobrym standardzie, przeznaczonych wyłącznie na wynajem dla osób fizycznych. Działając na zasadzie non profit takie mieszkania mogłyby budować m.in. dzięki pieniądзом z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz gruntom pozyskanych na ten cel od samorządów. A jak wygląda rzeczywistość? Z zaplanowanych na 2019 rok 100 tys. mieszkań w ramach programu Mieszkanie Plus wybudowano niewiele, bo na koniec 2020 roku wybudowano oraz w budowie były w sumie 26 182 mieszkania, w tym 22 958 mieszkań w tzw. części społecznej. Trudno w tej chwili ocenić rządowe oczekiwania. Czy po wprowadzeniu kontrowersyjnego „deweloperskiego” programu „Mieszkanie dla rozwoju” rząd zamierza do programów mieszkaniowych włączyć spółdzielnie mieszkaniowe?

Jeśli tak, to zapewne nie przysłużą się temu zawarte w projekcie propozycje zmian w ustawach spółdzielczych.