

X kadencja



KANCELARIA SEJMU

Biuro Komisji Sejmowych

**Komisja
Infrastruktury**

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

■ **PODKOMISJI STAŁEJ DO SPRAW
BUDOWNICTWA, GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I MIESZKANIOWEJ
ORAZ POCZTY
(NR 16)
z dnia 16 października 2025 r.**

Pełny zapis przebiegu posiedzenia Komisji Infrastruktury – podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty (nr 16)

16 października 2025 r.

Podkomisja stała do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej oraz poczty, obradująca pod przewodnictwem poseł **Magdaleny Małgorzaty Kołodziejczak (KO)**, przewodniczącej podkomisji, zrealizowała następujący porządek dzienny:

– informacja na temat planów nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W posiedzeniu udział wzięli: **Tomasz Lewandowski** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii wraz ze współpracownikiem, **Camill Trepka** ekspert w Biurze Ministra Ministerstwa Rozwoju i Technologii, **Magdalena Czerska** dyrektor Departamentu Funduszy Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego, **Marek Wójcik** pełnomocnik zarządu ds. legislacji Związku Miast Polskich, **Jerzy Jankowski** prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, **Ewa Derc** radca prawny, przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, **Jacek Frydryszak** przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej, **Krzysztof Ksyta** przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej oraz panie: **Litosława Koper**, **Ewa Szychułda**.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Katarzyna Dudek** i **Jolanta Osiak** – z sekretariatu Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodnicząca poseł **Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO)**:

Szanowni państwo, zaczynamy posiedzenie naszej podkomisji stałej do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej, mieszkaniowej i poczty.

Jest mi niezmiernie miło i bardzo dziękuję, panie ministrze, że jest pan z nami. Witam pana Tomasza Lewandowskiego, który jest zawsze na posiedzeniu naszej podkomisji i udziela nam niezwykle merytorycznych odpowiedzi. Z panem ministrem jest również pani Eliza Chojnicka, zastępca dyrektora Departamentu Mieszkalnictwa. Witam serdecznie, pani dyrektor. Jest również ekspert w Biurze Ministra pan Camill Trepka. Witam serdecznie. Jest z nami dyrektor Departamentu Funduszy Mieszkaniowych Banku Gospodarstwa Krajowego pani Magdalena Czerska. Witam serdecznie. Witam serdecznie pana Jerzego Jankowskiego, prezesa zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie. Witam również panią Ewę Derc, radcę prawnego, przedstawiciela Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Witam serdecznie, pani mecenas. Witam również pana Krzysztofa Ksyta, przedstawiciela Krajowej Rady Spółdzielczej. Witam serdecznie pana Jacka Frydryszaka, przedstawiciela Krajowej Rady Spółdzielczej. Witam wszystkich. Witam również naszego stałego gościa. Pan Marek...

Pełnomocnik zarządu ds. legislacji Związku Miast Polskich **Marek Wójcik**:

Wójcik.

Przewodnicząca poseł **Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO)**:

Przepraszam pana Marka Wójcika, z którym znam się 100 lat. Marku, witam cię bardzo serdecznie, szef Związku Miast Polskich, który pilnuje tutaj interesów naszych samorządów, za co ci, Marku, bardzo, bardzo dziękuję. Witam również pracowników sekretariatu, którzy nam pomogą tutaj sprawnie przeprowadzić posiedzenie Komisji.

Proszę państwa, ponieważ pracujemy w rygorze zatwierdzania budżetu państwa na rok 2026, więc czas nas trochę goni, dlatego już zaczynamy rozmowę merytoryczną. Wszystkim państwu udzielę głosu, z tym, że też bardzo proszę o pewien reżim czasowy.

Od razu na wstępie oddaję głos panu ministrowi.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Tomasz Lewandowski:

Dziękuję bardzo. Witam serdecznie. Pani przewodnicząca, szanowni państwo, zastanawiam się, od czego zacząć. Mamy w tej chwili na różnym etapie prac legislacyjnych w sumie 10 ustaw, które odnoszą się do polepszenia warunków realizacji dostępnego mieszkalnictwa. Część z tych ustaw dotyczy spółdzielni mieszkaniowych. Myślę, że jedna podstawowa uwaga, którą powinienem tutaj wygłosić i powtarzam ją niezmiennie – rząd stawia spółdzielnie mieszkaniowe w centrum swojego zainteresowania, stawia na te spółdzielnie mieszkaniowe jako na bardzo ważnego partnera państwa w zakresie realizacji polityki mieszkaniowej i zwiększenia dostępności mieszkań o dostępnym czynszu, a więc po latach, w których rządy, czasami przedstawiciele parlamentu wręcz walczyli ze spółdzielniami mieszkaniowymi i chcieli doprowadzić do sytuacji, żeby tak na dobrą sprawę spółdzielnie mieszkaniowe przekształciły się w duże wspólnoty mieszkaniowe. Odwracamy wektory i wskazujemy, że spółdzielnie są tym partnerem, z którym rząd chce współdziałać i będzie współdziałał.

W związku z tym mamy kilka rozwiązań tak w zakresie finansowania, jak i w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych, w zakresie dostępu do gruntu, ale także zmian korporacyjnych, które w naszym przekonaniu są niezbędne, żeby te dwa pierwsze instrumenty uruchomić. Może od nich rozpocznę i w kilku zdaniach o nich opowiem. Mianowicie w przygotowanej przez rząd ustawie o społecznych zasobach mieszkaniowych chcemy uczynić spółdzielnie mieszkaniowe partnerem w zakresie realizacji inwestycji mieszkaniowych, chcemy, żeby spółdzielnie mieszkaniowe mogły korzystać z bezzwrotnych grantów na realizację budownictwa, czy to w systemie TBS – będą miały tutaj, podobnie jak TBS i SIM, prawo do 20% bezzwrotnego grantu na budownictwo...

W tym systemie spółdzielnie będą miały prawo do zwrotnego finansowania długoterminowego na poziomie 1 punktu procentowego, długoterminowego – mam na myśli tutaj kredyt z BGK na 50 lat, a więc będą mogły budować dokładnie na tych samych zasadach, na których budują dzisiaj TBS, będą mogły budować lokatorsko i ten segment tutaj także wzmacniamy, rozwijamy. Ten segment nieco wyżej lokujemy, wskazujemy, że ten segment będzie nieco dla bardziej zamożnych lokatorów, a więc tutaj wsparcie państwa będzie mniejsze. Grant będzie bezzwrotny na poziomie 15%, będzie możliwy 15% wkład lokatorski, w pozostałym zakresie będzie długoterminowe 50-letnie finansowanie zwrotne nieco mniej korzystne na poziomie 2 punktów procentowych.

Chcemy też dać spółdzielniom, podobnie jak wszystkim samorządom, dostęp do gruntów Skarbu Państwa, do gruntów KOWR i w tym celu także przywracamy użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe ze specjalną kategorią użytkowania wieczystego na cele społecznego budownictwa czynszowego. Jednym z uprawnionych z tego prawa będą właśnie też spółdzielnie mieszkaniowe, a więc chcemy dać pełne instrumentarium rozwoju spółdzielni mieszkaniowych, finansowe i gruntowe instrumentarium, które pozwoli rozwijać się, a nie związać spółdzielniom i instrumentarium, które pozwoli wzmocnić te organizacje.

Warto też wspomnieć o projekcie ustawy, który przedłożyliśmy, wniosku o wpis, który jest niezwykle ważny z perspektywy spółdzielni mieszkaniowych, to jest projekt ustawy o uregulowaniu gruntów spółdzielczych. On zakłada przywrócenie roszczenia spółdzielni mieszkaniowych o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego, uregulowania gruntów w tym obszarze. Jak wiemy, jest to dość duży problem. Mamy ok. 140 tys. mieszkań w kraju, z czego ok. 100 tys. w Warszawie, które są posadowione na gruncie o nieuregulowanym statusie prawnym. Chcemy to także rozwiązać. To rozwiązanie jest powiedziałbym naprawdę bardzo mocno idące w kierunku postulatów spółdzielni mieszkaniowych, a więc da spółdzielniom mieszkaniowym możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych właśnie na tych gruntach. Mamy więc pełne instrumentarium, jeżeli chodzi o nieruchomości, o finansowanie i będziemy mogli z tym ruszać.

Nie możemy jednak pomijać jednego faktu, że dzisiaj spółdzielnie mieszkaniowe czy sposób zarządzania częścią spółdzielni mieszkaniowych – mamy świadomość tego i wyraźnie podkreślam, że jest to część – nie cieszy się najlepszą opinią. Mamy bardzo często formułowane przez lokatorów, przez środowiska lokatorskie bardzo negatywne opinie związane ze sposobem zarządzania, z przejrzystością, transparentnością zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi, są formułowane postulaty w zakresie ograniczenia możliwości czy są formułowane postulaty na przykład wyboru zarządów spółdzielni w wyborach powszechnych, w których uczestniczą wszyscy członkowie spółdzielni. Wiele jest tego typu postulatów, państwo jesteście tego świadomi. Te bardzo negatywne nastroje i negatywne dla spółdzielni działania legislacyjne

w poprzednich kadencjach nie rodziły się także z niczego. Stąd chcemy się z tym uporać, chcemy po prostu poprawić atmosferę wokół spółdzielni. Spółdzielnie nie są tu wyjątkiem. Tutaj patrzę na panią poseł Niezgodzką, robimy podobne mechanizmy w przypadku TBS, przyjmujemy, że po prostu nie ma świętych krów, chcemy, żeby o tym systemie naprawdę dobrze mówiono i żeby był dobrze oceniany.

Między innymi z tego względu wprowadzamy dwie ustawy zmieniające korporacyjnie funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych. Pierwsza tzw. mała ustawa spółdzielcza, ona już jest na etapie Stałego Komitetu Rady Ministrów. Mam nadzieję, że w najbliższym czasie wejdzie na Radę Ministrów i do Sejmu. Ona reguluje kwestie udziałów w walnych zebraniach spółdzielczych, ograniczamy tam możliwość udzielania pełnomocnictw do osób bliskich, do członków spółdzielni. Ostateczna formuła, którą ustaliliśmy z kancelarią premiera, z Rządowym Centrum Legislacji, jest taka, że jeżeli chodzi o wybory personalne, członkowie będą mogli w nich brać udział tylko i wyłącznie osobiście, a więc krótko mówiąc w głosowaniach członków w wyborach na członka rady nadzorczej czy zarządu spółdzielni, jeżeli taka możliwość jest dopuszczona statutem, członek będzie mógł głosować tylko osobiście, a nie przez pełnomocnika. Myślę, że to po prostu te wszystkie patologie i walne zebrania pełnomocników, a nie członków spółdzielni, wyhamuje i przywróci tę prawdziwą taką demokrację dobrze pojmowaną w spółdzielniach. Kasujemy tam też możliwość zbierania głosów w trybie w takim covidowym, pisemnym. W niewielu spółdzielniach też uczciwie mówiąc do tej pory to się odbywa, ale w kilku tak i są to spółdzielnie duże, budzące duże zainteresowanie mediów. COVID już dawno nie mamy, a przynajmniej nie mamy stanu epidemii, a w tym trybie odbywa się głosowanie.

Druga duża ustawa zmieniająca ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych ma takie powiedziałbym trzy obszary regulacji. Pierwszy taki korporacyjny, przywracamy członkostwo w spółdzielniach mieszkaniowych wszystkim tym, którzy zostali tego pozbawieni nowelą z 2017 r., o ile dobrze pamiętam, to są m.in. członkowie spółdzielni, którzy zamieszkują lokal m.in. na gruncie o nieuregulowanym statusie prawnym, mamy kilka takich stanów prawnych, nie wchodząc szczegółów, w detale i przywracamy im członkostwo. Jest to postulat organizacji lokatorskich i samych spółdzielni. Znosimy ten stan niepewności.

Druga sprawa – usprawniamy zarządzanie samymi spółdzielniami, m.in. doprecyzowujemy to, co rozumiemy przez czynność przekraczającą zwykły zarząd i w odniesieniu do tych czynności będzie potrzeba zebrania głosów spółdzielców i właścicieli, natomiast wszelkie czynności inne niż te zdefiniowane w ustawie zarząd będzie mógł sam dokonywać. Przenosimy kompetencje do ustalania kwoty maksymalnej i zobowiązań walnego spotkania bezpośrednio na radę nadzorczą. Poprawiamy zasady zbierania głosów na walnych poprzez doprecyzowanie, że do quorum liczą się głosy oddane. Często jest tak, że spółdzielcy przychodzą, wpisują się na listę obecności, potem opuszczają walne i jest...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Podobnie jak w Sejmie. Byłem posłem, to wiem.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Nie wiem, jak jest, panie przewodniczący, ale pewnie tak jest. W każdym razie to doregulujemy, żeby nie było wątpliwości. Jest szereg przepisów, które usprawniają podejmowanie decyzji przez zarządy spółdzielni, wprowadzamy wprost zasadę partycypacji w kosztach utrzymania przestrzeni wspólnych spółdzielni, co też często jest taką kością niezgody między spółdzielniami a budynkami zarządzanymi przez wspólnoty mieszkaniowe wyodrębnione właśnie z terenu spółdzielni. Ostatni element, o którym już trochę wspominałem, chcemy oczyścić atmosferę wokół spółdzielni. Mam świadomość tego, że rozwiązania, które przyjęliśmy, nie są rozwiązaniami idealnymi ani dla tej części zarządów i prezesów spółdzielni, ani do końca dla części lokatorskiej, ale właśnie z tego względu w moim głębokim przekonaniu są to rozwiązania wyważone i dobre.

Mianowicie wprowadzamy kadencyjność zarządów w spółdzielniach bez ograniczania liczby kadencji, chciałbym to wyraźnie zaznaczyć, a więc wprowadzamy także maksymalny czteroletni termin tejże kadencji i ta kadencja będzie mogła być odnawiana tyle razy, ile sobie członkowie spółdzielni zażyczą. Nie wprowadzamy tu ograniczeń. Przy okazji znosimy ograniczenie dwóch kadencji dla członków rad nadzorczych, co też było często krytykowane przez spółdzielnie, często przede wszystkim w tych mniejszych spółdzielniach trwa łapanka wręcz na członków rady nadzorczej, więc też wychodzimy tutaj naprzeciw i wolę spółdzielców stawiamy wyżej.

Natomiast ta kadencyjność jest takim argumentem czy postulatem, powiedziałbym takim absolutnym minimum formułowanym przez ruchy lokatorskie minimum, które ja absolutnie rozumiem i które może być ożywcze dla wielu spółdzielni, ponieważ po upływie kadencji zarząd będzie musiał stanąć przed radą nadzorczą, będzie musiał zdać sprawozdanie z tego, co zrobił, będzie musiał, jeżeli będzie chciał, liczyć na ponowny wybór, powiedzieć, jaki jest plan na kolejne 4 lata działania. To rozwiązanie funkcjonuje w wielu organizacjach od Sejmu i Senatu poczynając, po spółki prawa handlowego, bo przeróżne organizacje społeczne, w których wybiera się zarządy i organy wykonawcze na kadencje, a gdzie nie funkcjonuje formuła, w której jest ktoś powołany i do momentu odwołania sobie po wsze czasy tam jest.

Wprowadzamy też regulacje, które zwiększają dostęp członków spółdzielni, ale też właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni do wszelkich dokumentów spółdzielni. Będziemy formułowali przepisy czy formułowujemy te przepisy w tym kierunku, żeby ten dostęp był jak najszerszy. Marzyłby mi się wręcz w spółdzielniach rejestr umów na kształt gminnego rejestru umów z wartościami wynagrodzenia w poszczególnych umowach, z fakturami. Zawsze transparentność jest tarczą, jak nie ma wątpliwości co do tego, na co zarząd wydaje środki wszystkich spółdzielców, to nie ma niepotrzebnych komentarzy, nie ma niepotrzebnych sporów i w tym kierunku chcemy iść.

Z istotnych zmian wprowadzamy też, szanowni państwo, możliwość odbywania walnych za pośrednictwem czy za pomocą środków komunikacji bezpośredniej. Zwracamy uwagę na to, że mamy XXI w. Większość wspólnot dzisiaj tego typu narzędziami, platformami się posługuje, więc musimy też dopuścić taką możliwość spółdzielni. To czy spółdzielnie po te narzędzia sięgną, czy nie, będzie oczywiście wolą spółdzielni. Spółdzielnia będzie też to regulowała w osobnych regulaminach, które nie będą mogły wykluczać oczywiście określonych grup z udziału w posiedzeniach za pomocą środków do zdalnego komunikowania się, ale musimy brać pod uwagę to, że jest spora rzesza spółdzielców, którzy przy kawie, w domu, a niekoniecznie na często wielogodzinnym zebraniu chcą siedzieć i podejmować najważniejsze dla spółdzielni decyzje. Tych obszarów zmian w dużej ustawie spółdzielczej jest, jak dobrze naliczyłem, ok. 30, więc jeżeli będą pytania, to oczywiście z przyjemnością odpowiemy. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, w takim razie może przejdźmy od razu do dyskusji, ponieważ podejrzewam, że pytań będzie wiele. Proszę państwa, bardzo proszę przed zabranieniem głosu przedstawić się, ponieważ nagrywamy nasze spotkanie i chcielibyśmy, żeby było utrwalone kto z państwa zadaje pytania. Bardzo proszę. Kto chciałby zabrać głos? Proszę uprzejmie. Trzeba tabletkę...

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Dzień dobry państwu. Nazywam się Jacek Frydryszak i od niedawna jestem współpracownikiem Krajowej Rady Spółdzielczej, z zawodu, jak to niektórzy mówią jestem prezesem spółdzielni, byłem, do końca czerwca pełniłem tę funkcję, przez wiele lat i chciałbym zapytać, zgadzając się tutaj z panem ministrem w wielu sprawach... W tej nowelizacji krajowa rada dostrzega bardzo pozytywne zmiany. Oczywiście odniesiemy się do tego – ja nie jestem we władzach KRS – w momencie, kiedy w ramach konsultacji będzie przesłany tekst ustawy. Natomiast jest tam szereg zmian, które były też postulatami środowiska, przede wszystkim to zebranie przedstawicieli, regulacja tych spraw członkowskich. Jestem również lustratorem, więc dziękuję za likwidację tego zakazu pełnienia funkcji i pracy w spółdzielni, bo bardzo tę pracę kiedyś lubiłem i wykonywałem.

Natomiast taka generalna uwaga dotycząca ostatniej części wypowiedzi o kadencyjności, ponieważ przepisy obecne dopuszczają takie rozwiązania. Podam swój przykład, bo to najlepiej przemawia, 12 lat byłem w ostatniej spółdzielni prezesem, byłem wybierany przez walne zgromadzenie na kadencję trzyletnią i to w dodatku jeszcze w drodze konkursu. Musiałem stawać do konkursu publicznego, nie żadnego wewnętrznego i cztery takie konkursy wygrałem. W związku z tym, jeżeli dana spółdzielnia uzna, że w taki sposób chce prowadzić swoją działalność, może to robić dzisiaj. Czy kadencyjność co do zasady obowiązkowa jest dobra? Moim zdaniem nie, ponieważ w przypadku – a to się wiąże też z tą pierwszą częścią pana wypowiedzi o finansowaniu i stawianiu na budownictwo spółdzielcze – w momencie, kiedy będzie kadencyjność, a łaska rad nadzorczych na pstrym koniu jeździ, to nie wiem, czy znajdą się prezesi, którzy będą chcieli się angażować w takie inwestycje. Poza tym jeszcze przypominam, że nie

tylko rady nadzorcze wybierają prezesów, również, tak jak ja jestem tego przykładem, dość często czynią to walne zgromadzenia.

Kolejna sprawa to jest sprawa taka bardzo ogólna, poruszana przez nasze środowisko. Dlaczego takim zainteresowaniem i specyficznymi formułami cieszy się tylko spółdzielczość mieszkaniowa? Przecież ruch spółdzielczy to nie tylko spółdzielnie mieszkaniowe i nikt nie wpadł na pomysł, żeby na przykład w spółdzielni mleczarskiej wprowadzać kadencyjność. Osobiście, mimo że podlegałem tej procedurze, nie jestem zwolennikiem takiego rozwiązania.

Natomiast trzeba to podkreślić, bo nie chcę tutaj państwa zagadać, że faktycznie ten projekt jest pierwszym projektem, w którym bardzo dużo rzeczy to są postulaty również środowiska i za to należy podziękować. Inne sprawy są jeszcze do doprecyzowania, ponieważ na razie jesteśmy na etapie informacji w RCL. Niektórych zapisów czy intencji tam do końca nie zrozumiałem, jak to przybierze kształt zapisów ustawowych, to wtedy pewnie będzie można do większości tych rzeczy się bardziej precyzyjnie odnieść. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Proszę uprzejmie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Dziękuję bardzo. Chciałbym przede wszystkim podziękować panu ministrowi za szczerść i prawdę, bo to, że mamy taki a nie inny obraz spółdzielczości, to niekoniecznie jest wina prezesów czy organów spółdzielni. W wielu przypadkach ten obraz spółdzielni był krzywiony na Wiejskiej. Ustawa z 2017 r., którą przez wrozoną przez pana delikatność delikatnie pan przywołał, spowodowała zrujnowanie całego systemu. Dla przykładu – mam nadzieję, że wróci udział i wpisowe, czyli mamy coś takiego, że z jednej strony mówimy „powołujmy nowe spółdzielnie”, ale nie ma udziału i wpisowego. Powstaje podmiot ekonomicznie pusty. Czy jakkolwiek bank będzie chciał z nami rozmawiać, jeżeli nie mamy kapitałów własnych? To jest pomysł ustawy, a nie organów spółdzielni. Taka jest prawda. Dziękuję przede wszystkim za to, że pan minister i Koalicja 15 października zrozumiała, przepraszam za kolokwializm, że rozwiązanie problemu mieszkaniowego to nie własność, to stworzenie systemu, w którym będzie możliwość zabezpieczenia dachu nad głową, a przez 30 lat wmawialiśmy ludziom, że jedyną formą własnego mieszkania to jest kupienie i trzeba mieć pieniądze, a potem zaczyna się jazda po bandzie, bo albo nie ma zdolności kredytowej, albo inne rzeczy i ci ludzie, szczególnie na pewno młodszy ode mnie, od państwa nie, nie mogli marzyć o własnych kluczach. Przywrócenie mieszkań lokatorskich daje szansę przywrócenia całego tego systemu z głowy na nogi.

Po drugie, dziękuję panu ministrowi, bo jako związek rewizyjny będziemy pana ministra również przekonywać do programu senioralnego, nie chcę używać sformułowania domów spokojnej starości, bo zaraz powiedzą, że buduję sam dla siebie. Jak mam 73 lata, to raczej myślę o moich wnukach, nie o sobie i nie myślimy o mieszkaniu typu „niewolnicy czwartego piętra”, bo to nie zadziała. Natomiast chcemy przywrócić w oparciu o te przepisy, które wejdą, możliwość tworzenia, budowania mieszkań dla ludzi właśnie w takich mieszkaniach senioralnych. Dziękuję panu ministrowi.

Dokonałiśmy, panie ministrze, analizy 3,5 tys. spółdzielni. Jeżeli będziemy mówili o budowie wind i o uwolnieniu niewolników czwartego piętra, powiem brzydko, bo są panie, że to są nie do końca przemyślane sytuacje, bo wychodzi miliardy złotych, żeby zrobić te windy. Na budynku czterokondygnacyjnym, pani przewodnicząca, winda kosztuje 0,5 mln zł. Winda nie jeździ tak, tylko jeździ tak. Jeżeli to są cztery piętra, to jest 10 mieszkań. To nawet, jeżeli będziemy mieli umorzenie 50%, to jest 250 tys. zł do spłaty i to trzeba zaproponować niewolnikom czwartego piętra.

Nikt się na to nie zdecyduje. Do tego trzeba doliczyć resurs. Największym pozeraczem energii elektrycznej jest niestety winda, bo to jest udział w części wspólnej, czyli wyliczyliśmy, że średnio czynsz musiałby wzrosnąć o 25 zł, żeby kogoś przekonać do windy. Nie przekona pani nikogo, szczególnie ludzi z parteru, bo oni mają ambiwalentny stosunek, bo oni nie jeżdżą. Te wszystkie elementy w ankiecie przeprowadziliśmy i proponujemy, żeby wrócić do tego, o czym pan minister mówi. Chcemy się zwrócić do wszystkich samorządów, żeby w oparciu o ustawę, która już dzisiaj jest, a samorząd może się z nami dogadać, daje nam grunt, my się rozliczamy mieszkaniem, ci ludzie, którzy tam mieszkają, nigdy nie będą członkami spółdzielni, tak długo będą mieszkać, dopóki będą żyć. Nie zrobimy im żadnych złudzeń, że oni to kupią, bo to wtedy nie ma żadnego sensu. Taki program chcemy zrobić zarówno w domach opieki senioralnej,

jak i w budynkach komunalnych. Już z niektórymi burmistrzami, prezydentami trwają rozmowy, że taki program będzie mógł zadziałać.

Trzecia rzecz, za którą dziękuję – wreszcie obalimy mit, mit warszawki. Panie ministrze, my budujemy mieszkania w granicach 3600 zł – 4400 zł, a nie 18 000 zł za metr, bo taka jest prawda – Jawor, Bielawa, gdzie bezrobocie jest bardzo wysokie, tam oddaliśmy 300 mieszkań lokatorskich. Teraz do tych dobrych rozwiązań mamy pewne wątpliwości. Chcielibyśmy prosić, żeby rozważyć jedną rzecz. Uważnie słuchałem tego, o czym pan minister wspomniał. Mianowicie zmienienie art. 5, gdzie będziemy proponować taki zapis, że jeżeli energię elektryczną uzyskamy z odnawialnych źródeł energii, żebyśmy nie musieli rozliczać tylko na daną nieruchomość, tylko w spółdzielni i chcemy stworzyć spółdzielnię energetyczną, bo przecież już mówiliście państwo w Sejmie, że nie będzie to tylko wiejskie, ale w miastach też będzie można robić. To jest po pierwsze.

Po drugie, bardzo proszę, rozważcie państwo zmianę art. 27. Otóż my proponujemy, do rozważenia oczywiście, że tam, gdzie mamy mieszane formy zarządzania, czyli są odrębni właściciele i spółdzielnie, czyli w tych dwóch systemach funkcjonujemy, to chcemy prosić, żeby rozważyć zapis następujący, że jeżeli chodzi o podjęcie działań na przykład związanych z termomodernizacją czy z tworzeniem spółdzielni energetycznych, żeby to podejmowały organy spółdzielni, a zgoda pozostałych właścicieli wtedy powinna być wymagana i ustawowo zagwarantowana, jeżeli zmienia się udział części wspólnej. Czyli kiedy na przykład chcemy dobudować piętro, to wtedy właśnie trzeba zapytać wszystkich czy się zgadzają, bo zmienia się udział w części wspólnej, koszty itd. Mamy sytuację oto taką, pani przewodnicząca, że w jednej ze śląskich spółdzielni docieplaliśmy budynek, facet był w Stanach Zjednoczonych i wystąpił do sądu, że spółdzielnia dociepliła bez jego zgody. Dobrze, że sędzia był normalny i wydał postanowienie za niego, ale to blokuje wszystkie tego typu działania, więc prosiłbym, żeby rozważyć taką rzecz.

Trzecia rzecz, panie ministrze, mówi pan o tych organizacjach, które bronią demokracji spółdzielczej. Oni nie bronią demokracji spółdzielczej. Oni chcą, żebyście w ustawie załatwili to, czego im się nie udaje załatwić. Przykład – pan minister się wystrzega, ja postaram się być na tym samym poziomie, nie będę podawał nazwisk i spółdzielni, obaj wiemy, o co chodzi – jeżeli członkowie są aktywni, niektórzy prezesi nie są już prezesami w obecnym stanie prawnym i mamy układ taki, że w artykułach i w tych wypowiedziach jest tak, że ktoś jest za długo prezesem, nie czy jest mądry, czy jest głupi, tylko jest za długo. Panie ministrze, znam posłów, którzy są od 30 lat.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Są wybierani co 4 lata.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Oczywiście, że są wybierani.

Ekspert w Biurze Ministra Ministerstwa Rozwoju i Technologii Camill Trepka:

Ale mają kadencje.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Prezydent też był wybrany, ale problem jest taki, że dzisiejsze przepisy prawa i to, co proponujecie, jest niepotrzebne. Przede wszystkim ustawa mówi wprost – można przyjąć rozwiązanie, o którym pan mówi, czy prezes jest wybierany przez radę, czy wybierany przez walne zgromadzenie to jest to norma statutowa. Co roku trzeba stanąć przed walnym zgromadzeniem i utrzymać absolutorium i ustawa wprowadziła wyłączenie mówiące o tym, że jeżeli nie dostanę absolutorium, to wprowadza się do porządku obrad odwołanie prezesa. Jest mechanizm? Jest. Myślę więc, pani ministrze, że z tą kadencyjnością też prosiłbym o rozważenie tego rozwiązania, bo tak naprawdę niewiele to dodaje.

My rozmawialiśmy z Bankiem Gospodarstwa Krajowego, jesteśmy największymi beneficjentami środków związanych z odnawianymi źródłami energii. Ponad 584 projektów zostało złożonych przez spółdzielnie. Mówi się projekty, bo to nie dotyczy całej spółdzielni, tylko na przykład jak jest 10 budynków to jest 10 projektów, to jest prawie 2 mld zł. W związku z tym wydaje mi się, panie ministrze, że jeżeli już przyjąlibyśmy takie rozwiązanie, to prosiłbym o zastanowienie się, żeby nas nie stygmatyzować. Zastanówcie się, że powinien to być projekt

ustawy o zmianie ustawy Prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych, bo argument, że są pełnomocnicy – to nie są pana argumenty, żeby była jasność – na walnych zgromadzeniach w spółdzielni, bo członkowie się starzeją, to ja w swojej spółdzielni powiem, żeby się wszyscy przepisali do GS, bo tam się nie starzeją, bo tam będą musieli wszyscy przyjść. To w jednych się starzeją, w drugich się nie starzeją, więc jeżeli przyjąć te regulacje, o których pan mówi, korporacyjne, to prosiłbym, żeby to dotyczyło wszystkich branż spółdzielczych, a nie tylko jednej, bo to jest stygmatyzowanie tylko jednego środowiska. Moim zdaniem sprawa jest większej rzeczy.

Sprawa ostatnia, bo pani była uprzejma powiedzieć, że czasowo spaść. Jedna rzecz, panie ministrze, to nie jest wina ani pani dyrektor, bo pamiętam panią dyrektor z tamtej kadencji i resort miał trzeźwe podejście, a byli różni ludzie, którzy mieli trochę inne pomysły, nie można przyjąć formuły, że ja nie płacę za mieszkanie, spółdzielnia mnie wyklucza, ja idę do sądu i przed rozprawą zapłaciłem zaległe opłaty za mieszkanie czy opłaty eksploatacyjne, wszystkie te rzeczy i dalej jestem członkiem spółdzielni. Powiem panu jedną rzecz, panie ministrze...

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

To zmieniamy. To od razu powiem – to jest zmienione w tej ustawie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Bardzo bym chciał, bo mamy układ mniej więcej, taki – i tu podzielam pogląd ministerstwa – że największymi beneficjentami niepłacenia za czynsze nie jest grupa emerytów i rencistów ani sfera budżetowa. Dlaczego? Bo robiliśmy badania. Ci ludzie wprost mówią, że jak wpadną na trzymiesięczne zadłużenie, to potem nie są w stanie tego nadgonić, bo nie mają jak, zwyczajnie nie mają pieniędzy. To są ludzie, którzy są zamożni, za nich płaci spółdzielnia i ich kredytuje. Oni, jak przegrają sprawę, to i tak zapłacą. Nie ma tańszego kredytu niż tego typu rozwiązanie.

Ostatnia rzecz. Chciałbym, żebyście państwo rozważyli jedną rzecz, tam mamy 14 dni na to, żeby te opłaty niezależne przekazać członkom w ciągu 14 dni. Z analiz wynika, że nie zawsze jesteśmy w stanie spełnić ten wymóg, bo nie ma takiego obowiązku dla firmy, która nam sprzedaje na przykład ciepło czy prąd. Oni nie mają tego obowiązku i dostajemy 10 dni i nie jesteśmy w stanie w ciągu 14 dni wcześniej powiedzieć, ile ludzie mają płacić, bo zwyczajnie nie wiemy. Te uwagi, o których tutaj mówimy, dyskutujemy, będziemy prosili o ich rozważenie jak będzie złożony projekt ustawy, ale dla nas najważniejsze jest to, żeby przywrócono mieszkania lokatorskie i przywrócono normalność funkcjonowania spółdzielni. Nie jesteśmy producentami wspólnot. Pan minister liczy na nas, to ja panu obiecuję, że nie zawiedzimy, ale nie chcemy być producentami wspólnot, bo dzisiaj sprawa jest prosta – realizuję budynek, jak go skończę, to ludzie mają odrębną własność i są poza mną. To czy ja jestem jakimś, przepraszam za kolokwializm, jeleniem, że będę ryzykował, budował itd., a na końcu jeszcze założą wspólnotę? To ja się nie dam na to namówić. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Proszę uprzejmie i proszę o przedstawienie.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Jacek Frydryszak, ponownie. Kontynuując to, co pan prezes Jankowski powiedział, znowu na własnym przykładzie, bo to najlepiej przemawia. W poprzedniej spółdzielni, gdzie pracowałem, byłem wybierany przez radę nadzorczą, 10 lat byłem w tej spółdzielni i zostałem z dnia na dzień zwolniony decyzją rady. Tutaj nie trzeba żadnych kadencji, żeby się pozbyć prezesa. Przyszedłem na posiedzenie rady, pani przewodnicząca z teczki wyjęła uchwałę i z kolegą wylecieliśmy w ciągu minuty.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Staliście się stypendystami biura pracy.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Tak i tutaj nie trzeba. To jest pierwsza rzecz. Ta kadencyjność niczego nie zmieni, moim zdaniem wprowadzi tylko takie tworzenie różnych koterii w spółdzielni i takich grup nacisku. Jest to bardzo niezdrowe i ze szkodą dla spółdzielni.

Druga sprawa dotyczy pełnomocników. O ile pamiętam idea pełnomocników polegała na tym, że właśnie społeczeństwo się starzeje i bardzo często tak jest, że sąsiadka idzie za kogoś, jeszcze

może chodzić, bo już inna sąsiadka nie może chodzić. Jest to bardzo dobre rozwiązanie, ponieważ są to ludzie z tego samego terenu, znający problemy spółdzielni, jeżeli ograniczymy to do osób bliskich, to po pierwsze, nikt z Gdańska nie przyjedzie, bo okaże się, że to jest osoba bliska. Problem pełnomocnictw według mojej oceny został rozdmuchany na niechlubnych przykładach kilku spółdzielni, a tego problemu tak naprawdę ja ze swojej praktyki tak na co dzień nie widzę. W ogóle generalnie ta opinia – i tutaj przecież pan prezes Jankowski w tym zakresie ma ogromne doświadczenie – została stworzona medialnie. Ile było spraw prokuratorskich ze spółdzielniami? Ilu prezesów wsadzono? Ile było przekrętów? W porównaniu z innymi branżami tego po prostu nie ma. To są mity, które ktoś wykreował i teraz usiłuje się dopasować prawo do pewnej mitologii. Ja naprawdę przepracowałem 43 lata w spółdzielczości mieszkaniowej na różnych stanowiskach w różnych spółdzielniach i to według mojej oceny jest, był i chyba będzie najlepszy sposób gospodarowania nieruchomościami. Natomiast po prostu taki apel, żeby nie przeszkadzać.

Jeszcze na zakończenie – powstanie jeden bardzo duży problem, który widzę od lat, ja nie jestem najmłodszy, prezes Jankowski też, generalnie środowisko zarządów spółdzielni to jest, jak ja się śmieję, instytut geriatryczny. Jak 12 lat temu startowałem na prezesa było kilkadziesiąt aplikacji. W czerwcu tego roku były cztery, z czego dwie w ogóle nie spełniały podstawowych kryteriów. Tak wygląda dzisiaj sytuacja, że w niektórych miastach, dużych szczególnie, prezesi będą z łapanek, więc jeszcze dokładanie tego typu rzeczy może się dla tego środowiska źle skończyć, a wierzę w to, że nie o to przecież chodzi chyba ustawodawcy. Tylko skoro mówimy, że opieramy się na tej spółdzielczości, która ma wieloletnią, bardzo dobrą tradycję, to po prostu nie róbmy rzeczy, które zniechęcą do tego wielu ludzi, również młodych ludzi, których nie ma w spółdzielczości, którzy nie garną się do tej pracy, bo jest to praca bardzo ciężka i niewdzięczna. Jesteśmy ciągle – nie chcę tutaj używać mocnych słów, ale wiemy, jak to wygląda – często opluwani, właściwie w niektórych spółdzielniach relacje z mieszkańcami kwalifikują się do spraw sądowych codziennie i to nie bierze się znikąd. Oczywiście są spółdzielnie, które działają nieprawidłowo, tak jak każde przedsiębiorstwo, więc myślę, że tutaj nie ma jakiegoś sporu.

Jeszcze jest jedna sprawa, bo tutaj trochę rozumiem, że o szczegółach też możemy mówić. Mianowicie chodzi o to, bo tam jest taka niedoprecyzowana na razie sprawa głosowania na walnych zgromadzeniach. Otóż moim zdaniem w tej sprawie już orzecznictwo jest jasne. Osoby uczestniczące w zebraniu są tożsame, uważa się je za osoby biorące udział w głosowaniu i liczymy, a większość to jest większość bezwzględna, czyli 50+1, tak jak we wspólnotach, bo tutaj ja z tych zapisów w RCL tak do końca tego nie...

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Jest.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Wiem, że jest, ale moim zdaniem nie jest to jasno powiedziane, a chyba – przynajmniej tak wynika z mojej praktyki i prawników, którzy obsługują te walne zgromadzenia – też od lat tak to wygląda. To znaczy jest ta sprzeczność z prawem spółdzielczym, gdzie tam się mówi „za i przeciw”, a tu się mówi „większość”, natomiast to już, jak to mądrzy mówią, judykatura rozstrzygnęła, więc prosba tylko o sprecyzowanie tego takie dokładne w tekście ustawy, bo wielu ludzi tego po prostu nie rozumie. To jest na walnych zgromadzeniach często problem tłumaczenia, jak to działa, bo chodzi o te głosy wstrzymujące się, które de facto są głosami przeciw. Dziękuję.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Bardzo proszę, pani mecenas.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Dziękuję bardzo. Radca prawny Ewa Derc. Szanowni państwo, powiem tak, z bardzo wieloma kwestiami podnoszonymi przez moich przedmówców całkowicie się zgadzam, z kilkoma nie. Pierwsze, co chciałabym odbić, to powiem tak – moja kancelaria obsługuje kilkadziesiąt spółdzielni mieszkaniowych w całym kraju i chciałabym powiedzieć, że geriatry to ja tam nie widzę aż tak dużo.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Może tylko w Warszawie.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Nie, nie tylko w Warszawie. Na Dolnym Śląsku i na Pomorzu, i w Lubelskim itd. W Warszawie też nie jest naprawdę tak źle. Jest z kim pracować. Coraz większa grupa prezesów to są osoby z bardzo dużym doświadczeniem, jeśli chodzi o zarządzanie nieruchomościami, z którymi naprawdę warto współpracować. Bardzo mi się podoba ta koncepcja powrotu uznania spółdzielni mieszkaniowych jako tego źródła realizacji uprawnień do mieszkań, szczególnie mając na uwadze problem, który jest już od lat, czyli problem młodych ludzi, którzy nie mają dachu nad głową i muszą się zadłużać na 50 lat. Przyznam, że przez te dwie poprzednie kadencje Sejmu i Senatu liczyłam na to, że to „Mieszkanie+” będzie takim programem ożywczym właśnie dla spółdzielczości mieszkaniowej. Moim zdaniem spółdzielnie mieszkaniowe miały możliwość realizacji tego programu. Wracamy do tego, do tej koncepcji, którą cały czas miałam w głowie, więc bardzo mnie to cieszy.

Zastanawiam się tylko, w jaki sposób spółdzielnie do tego zachęcić, bo w tej chwili, o czym mówił pan profesor Jankowski, sytuacja jest taka, że spółdzielnia podejmuje ogromny wysiłek organizacyjny i finansowy, żeby wybudować mieszkania, wybudować budynki, potem robi ostateczne rozliczenie budowy i powiem tak – niektórzy członkowie dopłacają i rozliczają się ze spółdzielnią na zero, a niektórzy wykorzystują niedoskonałe przepisy prawa, które nie chronią spółdzielni, i nie płacą.

Teraz, w jaki sposób spółdzielnia, która nie zarabia, bo przecież spółdzielnia działa w systemie kosztowym, w jaki sposób ma utrzymać płynność finansową, mając na uwadze, że dochodzenie roszczeń od takich członków to jest z 15 lat, żeby doprowadzić praktycznie do prawomocnego zakończenia? Już nie mówiąc o egzekucji, o jej skuteczności. Tutaj, żeby spółdzielnie faktycznie z chęcią te lokale budowały... Wiem, że są co do tego bardzo duże ambicje w niektórych spółdzielniach, żeby faktycznie realizować te projekty. Trzeba się zastanowić, w jaki sposób właśnie nie karać spółdzielni, nie uniemożliwiać takiego stałego zachowania, takiego stałego, płynnego zarządu, w jaki sposób zabezpieczyć spółdzielnię finansową, żeby faktycznie to mogło nastąpić. Tak jak pan profesor powiedział, jeżeli my mamy do czynienia z gruntem, który spółdzielnia posiada, ileś tam lat temu otrzymała i ona na tym gruncie buduje budynek wielolokalowy w systemie spółdzielczym, a więc kosztowo, czyli my prosimy o zwrot tylko tyle, ile wydaliśmy, dlatego te kwoty są tak niskie, bo my na tym nie zarabiamy, w sensie my jako spółdzielnia mieszkaniowa. Teraz w momencie, kiedy tam od razu właśnie powstaje wspólnota mieszkaniowa, bo od lat... Od 2007 r. tak naprawdę robi się wszystko, żeby te spółdzielnie nie funkcjonowały, tak jak powinny funkcjonować, powiem tak, tylko promuje się wspólnoty mieszkaniowe, co moim zdaniem jest niezrozumiałe, bo jeśli chodzi o system działania wspólnot mieszkaniowych to jest on tak szary szczerze mówiąc, że tam nie ma żadnej kontroli praktycznie nad tym, co się dzieje i co robią zarządcy nieruchomości we wspólnotach mieszkaniowych. W każdym razie, jeżeli spółdzielnia daje swój grunt, buduje po kosztach i od razu powstaje wspólnota mieszkaniowa, czyli spółdzielnia nawet nie ma tych kwot, które mogłaby pobierać za zarząd i traci grunt, bo traci ten grunt, ten grunt przestaje być własnością spółdzielni, to jest tylko i wyłącznie degradacja tego systemu, a faktycznie zasoby są, bo są spółdzielnie, które posiadają całe działy techniczne, odpowiednie doświadczenie, również jeśli chodzi o budowanie.

Wróciłabym jednak do tej kadencyjności i wróciła trochę do opowiedzenia... Może to będzie złośliwe, ale mam takie nieodparte wrażenie, że założenia to są tylko założenia, rozumiem, że one są dalekie jeszcze od doprecyzowania i doskonałości, ale mam wrażenie, że niektóre te założenia były pisane przez osobę, która chyba nie była na zbyt dużej ilości walnych zgromadzeń w spółdzielniach. Warto. Ja jestem co roku co najmniej na kilkunastu i to jest bardzo ciekawe doświadczenie, społeczne również i powiem państwu tak – nie upolityczniajmy tego jeszcze bardziej, bo jeżeli my będziemy teraz robili konkursy, to jeżeli to będzie wyglądało tak, jak w tej chwili wybory, to pytanie, kto te konkursy wygra. Prawdopodobnie ktoś, kto będzie miał najwięcej pieniędzy na wypromowanie swojej osoby. Jest to dla mnie jako dla obywatelki troszeczkę groźne, mając na uwadze, w jakim stanie w tej chwili jesteśmy.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Wybory bezpośrednie.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:
Tak.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Ale tego nie ma. Mogę, pani przewodnicząca?

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Może pani mecenas skończy myśl.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Szanowni państwo, bo...

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Chciałabym skończyć. Tak. Oczywiście.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Tak. Tego nie ma, o czym pani mówi, więc możemy mówić o rzeczach, których nie ma we wniosku o wpis.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Ale mówimy o konkursach.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Jakich konkursach? Gdzie we wniosku o wpis jest mowa o konkursie do zarządu?

Głos z sali:

To ja mówiłem, że...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Może, proszę państwa, pani mecenas, proszę skończyć i wtedy oddam głos.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Dlatego mówię, że rozumiem, że to są założenia i są jeszcze dalekie od precyzyjności. Z tego wyszłam.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Ale nie ma takiego założenia, tak?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Nie, nie ma.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Jest w tej chwili właściwie w ustawie.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Gdzie?

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Możliwość wyboru członków organu spośród nieograniczonej liczby, więc to jak najbardziej jest.

Druga kwestia, szanowni państwo, kwestia tej kontroli. Tak jak moi przedmówcy wspomnieli, każdy członek zarządu musi co roku uzyskać absolutorium, można wprowadzić wolę spółdzielców w statucie, żeby każdy członek rady nadzorczej musiał uzyskiwać co roku absolutorium. Nie ma najmniejszego problemu. Powiem tak, jeśli chodzi o faktyczne moje rozmowy, a tych rozmów są naprawdę dziesiątki co roku podczas walnych i poza walnymi ze spółdzielcami, praktycznie z członkami spółdzielni, to członkowie spółdzielni chcą deregulacji. Oni chcą sami o sobie decydować, chcą, żeby coraz więcej takich istotnych kwestii było w samym statucie, a nie takiej kontroli odgórnej.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję, pani mecenas.

Proszę państwa, ponieważ pani poseł się spieszy na posiedzenie innej komisji, to oddam głos, a potem my jeszcze mamy 40 minut.

Poseł Jolanta Niezgódzka (KO):

Tak, ja krótko. Dziękuję bardzo, pani przewodnicząca, ale muszę iść na podkomisję, którą będę za chwilę prowadzić. Chcę podziękować, panie ministrze, za te propozycje, bo spółdzielczość jest bardzo ważnym komponentem szeroko rozumianej polityki mieszkaniowej w tym społecznym

ujęciu i dziękuję za to, że jednocześnie prowadzicie państwo w ministerstwie pracę, nie chcę powiedzieć nad reformą, ale nad doskonaleniem tych części budownictwa społecznego, bo poza tym, co się dzieje, poza tymi ogromnymi środkami, które będą przeznaczane na budownictwo społeczne szeroko rozumiane w przyszłym roku, poza tym, że pracujemy bardzo mocno nad reformą tego systemu TBS, SIM, to pracujecie państwo też nad spółdzielczością i wsłuchujecie się zarówno w te głosy, które płyną ze strony zarządów, ale również ze strony członków spółdzielni. Bardzo dziękuję za tę pracę. Czekamy na ustawę. Mam nadzieję, że ona niebawem trafi do Sejmu, żebyśmy mogli pracować nad tymi przepisami.

Jeżeli chodzi o kadencyjność, to tutaj jak najbardziej wspieram ministerstwo w tych założeniach, które dotyczą wprowadzenia kadencyjności. Oczywiście nie mówimy tutaj o ograniczeniu liczby kadencji, ale o kadencyjności i myślę, że pan minister zaraz wyjaśni te kwestie konkursów, wyborów, bo to absolutnie nie idzie w tym kierunku i nikt nie ma tutaj na myśli ze strony koalicji 15 października jakiegokolwiek upolityczniania zarządów spółdzielczości, jakichkolwiek wyborów, w których ktoś tutaj, tak jak pani zasugerowała, mając więcej pieniędzy, miałby przejąć te zarządy. Chodzi o to, żeby uporządkować te systemy, żeby jak najwięcej osób chciało w ten system wchodzić, bo chodzi nam o to, żeby jak najwięcej osób jednocześnie mogło korzystać z tego budownictwa społecznego szeroko rozumianego, bo na ten cel państwo będzie wydawać w najbliższych latach ogromne pieniądze, bo tak jak pan słusznie zauważył, my jako koalicja 15 października będziemy robić wszystko, żeby coraz więcej osób chciało w te systemy społeczne w różnych formach wchodzić, bo własność nie jest jedynym wyborem i chcemy pokazać Polkom i Polakom, że można tworzyć bezpieczny, sprawiedliwy system również wynajmu długoterminowego, ale również tych innych form wspierania mieszkalnictwa i na to stawiamy mocno nacisk. Dlatego dziękuję raz jeszcze, panie ministrze, za te ważne propozycje.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję, pani poseł.

Teraz jeszcze panu oddam głos, bo myślę, że pan minister będzie odpowiadał w pewnym pakiecie. Bardzo proszę.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Myślę, panie ministrze, że zastanówmy się nad jedną rzeczą – absolutorium, które dzisiaj funkcjonuje, zgłaszam taką obawę czy wątpliwość, że jeżeli co roku będę musiał stanąć przed radą, to tak naprawdę spółdzielnią będzie zarządzała rada, bo jak się nie dogadam, a oni stworzą większość, to mnie co roku wymiotą, więc będę tylko odgadywał, czyje oczekiwania spełnię, żebym został na stołku. Nie wiem, czy to jest najlepsze rozwiązanie, ale to jest takie moje spostrzeżenie.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Nie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Nie? Dzisiaj pan staje przed walnym zgromadzeniem i musi dostać absolutorium, a tu kończy się kadencja i muszę stanąć przed radą, a nie przed walnym zgromadzeniem. Mówię o tym, co pan minister... Tak zrozumiałem. To jest jedna rzecz.

Druga rzecz, jeżeli my mówimy o tych rozwiązaniach, których cel nadrzędny tutaj jest taki, żeby tych mieszkań budować jak najwięcej, to prosiłbym o jedno – rozważmy jedną rzecz, przywróćmy własnościowe prawo do lokalu, bo my mamy dzisiaj tak, że albo będziemy budowali lokatorskie, czyli to, co ministerstwo i Sejm już uchwalili, albo dalej będziemy budowali odrębną własność. Rozważmy, czy jest możliwość przywrócenia własnościowego prawa do lokalu. Pan minister jest prawnikiem, to doskonale o tym wie. Nie ma żadnego ograniczenia, żeby sprzedawać, zabezpieczyć, zrobić co się chce z tym mieszkaniem, jeżeli ma status własnościowy. Nam dawałoby to jedną rzecz – nie będę musiał wliczać gruntu do ceny metra przy zasiedleniu, będzie chciał wykupić „to dopłać za działkę, to pogadamy”. Czy nie można byłoby... Nie wiem, czy to w obecnym stanie prawnym rzeczywistym, który nas otacza, do przeprowadzenia... Gdyby rozważyć możliwość przywrócenia własnościowego prawa do lokalu, zwiększamy wtedy ten wkład i przecież jak ludzie spłacają mieszkania własnościowe... Zresztą to zrobiliśmy już chyba w 1990 r., że spłata kredytu jest na nazwisko. Przecież on może to mieszkanie sprzedać, podarować, może zrobić wszystko.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Obciążyć.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Rozważmy też drugą rzecz, panie ministrze, że nawet jeżeli mogą to zrobić, to proszę, żebyście się pochylili nad tym, że jeżeli sprzedaje, to ten, kto kupuje, ma być członkiem spółdzielni, żeby funkcjonować w jednym reżimie zarządzania. Dzisiaj mamy sytuację taką i pan to wie i ja to wiem. To, co się stało z bonem ciepłowniczym, już dzisiaj mam kocioł w Kielcach, z którego nie wiem, jak wyjść. Mówiłem to poprzednio. Pana ministra nie było na tym spotkaniu, bo to nie w pana działce. Rzecz polega na tym, pani przewodnicząca, że spółdzielnia ma własną kotłownię, produkuje ciepło, na jednej stronie ulicy jest TBS, a tu jest spółdzielnia. Ci, co będą mieszkali w TBS dostaną bon, bo jest systemowa dostawa, jest umowa, a spółdzielnia produkuje ciepło dla swoich mieszkańców i ona bonów nie dostanie, bo to nie jest rozwiązanie systemowe. Co ja mam tym ludziom powiedzieć? Oni przyjeżdżają i zacznie się dym, ale ja już o tym mówiłem wcześniej, że to nie jest dobre rozwiązanie. Należało przyjąć jedno kryterium dochodowe i nie zawracać sobie głowy, bo tam trzeba spełnić trzy warunki – dochód, ma być ciepło systemowe i cena 1 gigadżula. Te trzy warunki muszą być spełnione. Jak wytłumaczyć facetom, którzy mieszkają na jednej ulicy z dwóch stron, że jeden dostanie, a drugi nie? Myślę, że jeżeli by się udało, prosiłbym o rozważenie, przywrócenia własności własnościowego prawa do lokalu.

Mówię o sobie, tak jak pan prezes mówi, że najłatwiej o sobie, to jak sprzedam panu Pierdziszewskiemu to mieszkanie, on ma być członkiem spółdzielni i wtedy działa w systemie rozliczenia spółdzielczego i będzie o wiele prościej i łatwiej tym wszystkim zarządzać. Dziękuję. Więcej nie zabieram głosu.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

To zobaczymy. Bardzo dziękuję.

Teraz może oddam głos panu ministrowi, a potem wrócimy do państwa. Bardzo proszę.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Dziękuję bardzo za te wszystkie głosy. Jak państwo widziecie, mam wrażenie, że 95% zapisów projektu ustawy wychodzi naprzeciw państwa oczekiwaniom, bo te kwestie, które państwo podnosiliście jako pewien wniosek de lege ferenda w istocie został już zrealizowany, bo to jest we wniosku o wpis. Pojawia się za chwilę przepisy i te kwestie, na które zwracacie uwagę dotyczące m.in. egzekucji należności, to znosimy te przepisy, które uniemożliwiają pozbawienie lokatorskiego prawa do lokalu, jeżeli ktoś uzupełni czy zapłaci zaległości.

Największe emocje rozumiem, że budzi ta kadencyjność, ale tak na dobrą sprawę wszystkie argumenty, o których pan mówił, to czterokrotne stawanie przed radą, jak rozumiem, bo tam rada czy walne wybierało...

Głos z sali:

Walne.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

...i dokonanie tego wyboru wskazuje na to, że dobrzy, mądrzy ludzie, dobrze zarządzający, dla nich absolutnie sytuacja się nie zmienia, a poprawia się sytuacja w ten sposób, że...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Ale go wyrzucili na końcu, panie ministrze.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Ale proszę mi dać dokończyć. To, panie prezesie, tak na dobrą sprawę powiedział pan na końcu o co chodzi, że nie chcecie, żeby was wyrzucali. To z jednej strony chcecie mieć pełną władzę po stronie członków, ale nie wtedy, jeżeli chcą was wyrzucić. To albo jedno, albo drugie, bo to po prostu nie idzie w parze. To po pierwsze.

Po drugie, jeżeli jest zarząd wybierany dzisiaj przez radę nadzorczą, to rada nadzorcza w każdej chwili może odwołać ten zarząd.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Tak jest.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Niezależnie od tego, czy jest kadencja, czy nie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Bez podania przyczyny.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Bez podania jakiejkolwiek przyczyny, tak jak w spółkach prawa handlowego, tak jak w wielu innych organizacjach, tak to się odbywa, więc tu nie będzie żadnej zmiany. Jeżeli zarząd jest powoływany przez walne, to walne może odwołać, ale mówiąc wprost, jeżeli walne się odbywa w częściach, to to się nie zadzieje i to państwo, i ja doskonale o tym wiemy i mamy z tym często związany klincz. Mało tego, to sławetne absolutorium, o którym państwo mówicie, jeżeli absolutorium jest odbywane w częściach, to też nie ma przestrzeni do tego, żeby uzupełnić porządek obrad o podjęcie uchwały o odwołaniu członków zarządu i to też wielokrotnie lokatorzy na to zwracają uwagę, więc szanujemy się. Ja też znam te przepisy, znam praktykę, wiem, jak to chodzi, a jak chodzić powinno, więc w tym w tym obszarze nie jest to możliwe.

Myślę, że największą krzywdę spółdzielnie dzisiaj czy reprezentacja spółdzielni, którą nomen omen też wzmacniamy, bo związki rewizyjne spółdzielni mieszkaniowych wzmacniamy wprowadzając obowiązkowe członkostwo w związkach rewizyjnych, wprowadzając ograniczenie w zakresie możliwości zmiany tych związków rewizyjnych po to, żeby była rzeczywista kontrola w formule lustracji, żeby wam spółdzielnie nie uciekały w sytuacji, w której wyniki tej lustracji będą niekorzystne dla spółdzielni mieszkaniowej... Apeluję więc o taką rozważę i refleksję, bo w moim przekonaniu państwo sobie robicie naprawdę złą robotę tak zdecydowanie protestując przeciwko tej kadencyjności.

W pozostałych obszarach myślę, że to, co jest najważniejsze tutaj, na czym nam zależy, to żeby rzeczywiście spółdzielnie nie były producentami wspólnot i zacząłem o tym mówić. Będziecie państwo mieli możliwość budowania tylko i wyłącznie pod najem w systemie dokładnie tym samym i na tych samych zasadach co TBS i SIM. To będzie pierwsza możliwość, z tym samym wsparciem. Druga możliwość, że będziecie mogli budować w systemie lokatorskim, przy czym przywracamy w rzeczonyj ustawie wkłady, przywracamy te wszystkie przepisy, które stanowiły przez lata podwalinę i podstawę funkcjonowania spółdzielczości lokatorskiej, więc to będzie drugi system. Będziecie mieli też trzeci system, który nazwaliśmy roboczo społecznym budownictwem własnościowym, które będzie mogło być realizowane przez SIM, TBS i spółdzielnie mieszkaniowe, ale w tym systemie od samego początku będziemy mówili „słuchajcie, to są mieszkania na własność, w pozostałych dwóch kategoriach najem i nie ma w ogóle dyskusji o tym, że to kiedyś będzie mogło być wyodrębnione na własność”, więc w tym trzecim systemie dostaniecie nieruchomości nie na użytkowanie wieczyste, bo tam w formule użytkowania wieczystego, którą proponujemy, nie będzie możliwości wyodrębnienia na własność lokali na użytkowaniu wieczystym, ale będziecie je realizowali na prawie własności.

Wprowadzamy w ustawie, chyba to jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, możliwość zbycia nieruchomości czy to Skarbu Państwa, czy samorządu z płatnością rozłożoną na raty. Wydłużamy ten okres do 25 lat, dzisiaj jest do 20 lat i chcemy, żebyście zbudowali prosty system czy wy, czy TBS, czy SIM, w którym na starcie przyszły właściciel będzie podpisywał umowę z dojściem do własności, będzie miał określoną wartość mieszkania z uwzględnieniem wartości gruntu, który będzie też płacony w ratach, a oprócz tej raty stanowiącej spłatę skalkulowaną na samym starcie, która dla niego nie będzie się już zmieniała, będzie płacił czynsz administracyjny, który jest związany z eksploatacją i z administrowaniem tą nieruchomością, więc będzie czytelny podział na trzy zasoby.

Jak chcemy do tego zachęcić? Właśnie tą współpracą z państwem i mówiąc wprost i odpowiadając pani mecenas, bo tutaj wspólnik pani mecenas też popełnił jakiś tekst w „Dzienniku Gazecie Prawnej” wprowadzając w błąd ludzi, czytelników, pisząc o jakiś konkursach, nikt nie mówi o żadnych konkursach. Jedyną zmianą, którą proponuje ministerstwo, jest dzisiaj wprowadzenie kadencyjności. To jak ogół członków spółdzielni zdecyduje się dokonać wyboru,

czy będzie chciało, tak jak pan prezes powiedział, zorganizować jakiś konkurs, a na koniec dnia i tak podjąć uchwałę o powołaniu, czy nie, to jest tutaj wolna wola spółdzielców.

Nie poszliśmy w kierunku, o którym mówiłem na początku i wyraźnie o tym mówię, bo wiele tych środowisk spółdzielczych, lokatorskich, mówi „wprowadźcie powszechny wybór”. Tylko wtedy mielibyśmy wybór polityczny, wtedy mielibyśmy do czynienia z sytuacją, o której pani mecenas mówi, że ktoś mógłby zrobić jakąś kampanię korzystając też z własnych finansów, ktoś mógłby grając na jakimś bardzo lokalnym, budzącym emocje problemie na przykład jakichś garaży spowodować, że zgromadzi jakąś grupę spółdzielców, którzy go poprą i zostanie wybrany. Idziemy środkiem i ważne, żebyście widzieli to, że idziemy środkiem, a nie idziemy w rozwiązania, które byłyby skrajne z perspektywy jednej i drugiej strony, bo jak mówię – zależy mi na tym, żeby pracując nad tymi wszystkimi ustawami mieszkaniowymi szukać jak najdalej idącego konsensusu. Docieńcie to państwo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, tutaj przed spotkaniem również panie się do mnie zwracały o możliwość zabrania głosu, więc...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

W innej sprawie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Dobrze. To kontynuujemy spółdzielczość. Bardzo proszę.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Panie ministrze, rozumiem, że jesteśmy w parlamencie i mamy być uczciwi. Gdyby były wybory bezpośrednie, to nie mówiłbym o Koalicji 15 października, tylko mówiłbym o pani Staroń i jej poprzedniej koncepcji, która nie uzyskała większości. Parlament się skończył szybciej niż ustawa była do czytania. Tam było rozwiązanie, że ktoś, kto ma być prezesem, ma powoływać komitet wyborczy, robić plakaty, robić kampanię wyborczą, mieć komitety wyborcze. Wybory miały być tylko w niedzielę, natomiast nikt nie mówił, kto miał za to płacić. Dziękuję panu bardzo, że pan się od tego odciął, bo wtedy mielibyśmy jasność, że realizujemy zupełnie inną koncepcję niż ta, o której mówi dzisiejsza koalicja.

Po drugie, my rozmawialiśmy ze spółdzielniami i chcemy zrobić taką ankietę, co oni chcą, żeby przekazać. Szanowny panie ministrze, my nie dopuszczamy walnych w częściach, mówimy tylko o zebraniu przedstawicieli, albo – albo. Nie ma rybki. To, co pan mówi, jak jest walne w częściach, to może być tak, że na tych częściach przegłosowali, a na tych nie przegłosowali i potem jest dzielenie włosa na czworo, czy uzyskano, czy nie uzyskano. Jeżeli idziemy w zebranie przedstawicieli, to nie dopuszczamy walnego w częściach – albo walne całościowe, albo zebranie przedstawicieli. Nie można być w części w ciąży. Zgadza się panie? Nie można być na wpół w ciąży, raczej się nie da.

Kolejna sprawa. My mówimy, panie ministrze, o własnościowym prawie do lokalu, o rozwiązaniu przywrócenia. Do niczego nie naciskam. Słuchałem pana w wielu wystąpieniach telewizyjnych i w odróżnieniu od innych pan wie o czym pan mówi. Nieraz nie można zgadnąć, o czym mówią ludzie w tych audycjach, szczególnie u pani Gozdyry, trzeba być mistrzem świata. Problem polega na tym, że przecież w poprzednim stanie prawnym – i pan to wie, i ja to wiem – mieszkania wybudowane na nieuregulowanych gruntach można było sprzedawać. Oczywiście, był przepis. Tak. Własnościowe prawo do lokalu można było przenieść. Dopiero w 2005 r. pan profesor Pietrzykowski jako sędzia Sądu Najwyższego powiedział, że jak kupimy mieszkanie na nieuregulowanym gruncie, to kupimy ekspektatywę własności i wtedy zaczęła się jazda po bandzie, że kupiłem od pana mieszkanie za milion złotych i kupiłem sobie ekspektatywę własności. Tak samo, jak w banku, bo nie wiem, co kupiłem, więc jeżeli rozważylibyśmy, panie ministrze, przywrócenie własnościowego prawa do lokalu, mamy stan prawny praktyczny, że grunty są nieuregulowane z różnych powodów, to ja dalej będę mógł to mieszkanie sprzedać. Mnie tylko o to chodzi. Czy nie warto byłoby się nad tym zastanowić, żeby wreszcie przedrzeć te spekulacje, że grunty, nie grunty, oderwać mieszkanie od tego gruntu, bo przecież tak naprawdę własnościowe prawo do lokalu, panie ministrze, to jak kupowałem 80 m na jedenastym piętrze

nie miałem prawa do gruntu, nie miałem księgi wieczystej, spółdzielnia miała, jak był uregulowany grunt, a jak nie, to ja kupowałem mieszkanie w powietrzu?

Zastanawiamy się nad tym, że mamy nieuregulowany stan prawny gruntu, ale żeby ci ludzie się wreszcie uspokoili, że nie kupili ekspektatywy za milion złotych i jedyne co jedzą, to Relanium, bo nie wiedzą, jak z tego wyjść. Stąd jest ta, panie ministrze, propozycja do ewentualnego rozważenia. Przecięlibyśmy raz na zawsze ten problem.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Można jeszcze?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

To ja tylko króciutko powiem. Zwracano na to uwagę, to było też w wielu życzeniach, w opiniach doktryny, że to byłoby asystemowe. My uregulujemy to inaczej, systemowo, ustawą, o której wspomniałem, będzie przywrócenie roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego, będzie możliwość realizacji tego roszczenia w trybie administracyjnym. Dajcie mi państwo chwilkę, myślę, że za 2–3 miesiące projekt tej ustawy się pokaże i jestem przekonany, że będziecie państwo zadowoleni, bo to idzie naprawdę w kierunku rozwiązania problemu ok. 140 tys. rodzin.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Panie ministrze...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę włączyć...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Mówiłem o szczerości. Nieuregulowany stan prawny gruntu jest na korzyść spółdzielni.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Różnie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Nie. Zawsze jest, bo obywatel nie może ustalić odrębnej własności, więc nie może powołać wspólnoty. Gdybym myślał o interesie spółdzielni, to namawiałbym pana, żeby pan nic nie robił.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Oddaję głos panu.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Jeszcze na koniec chciałbym... Jeżeli chodzi o tę kadencyjność, rozumiem, że jest to sprawa polityczna i będzie trudno to odkręcić. Proponuję zatem rozważenie takiego zapisu ustawowego, że wprowadza się kadencyjność, o ile statut nie stanowi inaczej. To są przyjęte takie zapisy i niech wtedy spółdzielnia decyduje. To jest pierwsza sprawa.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Walka trwa.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Druga sprawa to jest taka, bo mieliśmy panu zadawać pytania, a sami się wymądrzamy, więc zadam pytanie, bo na końcu tego materiału w RCL jest taki akapit dotyczący umów o budowę lokatorskiego prawa do lokalu i tam, z tego przynajmniej co ja zrozumiałem, jest delegacja do umowy czy w umowie będzie zapisane, czy ten lokal można kupić, czy nie, a przypominam, że ustawa o spółdzielniach została już znowelizowana i wprowadzono art. 92 i dzisiaj w stanie prawnym nie można wykupić mieszkania lokatorskiego.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Ale pan mówił o trzech formach budowania.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Nie. Wiem, ale...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Dwóch pierwszych nie tyka, tylko...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, po kolei.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Nie rozumiem tego zapisu. Tam odnosi się to do ustawy o spółdzielniach, natomiast ja tak to zrozumiałem, że to nie przepis będzie decydował, czy można, czy nie, tylko w umowie będzie zapisane, to znaczy przepis będzie...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

To jest dobre rozwiązanie.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Czy ja to po prostu dobrze rozumiem, bo nie ma zapisów ustawowych?

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo proszę, panie ministrze.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Jeśli rozmawiamy jeszcze, gdy nie ma przepisów, to ja je mam, wiem, jak one wyglądają, uspokajam państwa, że tu rozstrzygnęliśmy, przecięliśmy wszelkie wątpliwości. Nie będzie wyodrębniania na własność. Lokatorskie będzie lokatorskim i tyle. To jest też odpowiedź na postulat, z którymi się absolutnie zgadzam.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Panie ministrze, a co będzie w tym, co pan proponuje i będzie zapisane, pan już wie? Dobra, to nie o to chodzi. W sytuacji, kiedy spółdzielnia ma własny grunt, nie występuje o wieczyste użytkowanie, o tego typu rzeczy do samorządu czy do Krajowego Zasobu Nieruchomości. Czy w tym trzecim wariancie będę mógł rozliczać się z przysłowiowym Kowalskim i nie wliczać mu ceny gruntu w cenę metra, dopóki on nie chce tego wykupić? Już tak kolokwialnie mówiąc. Jak on będzie chciał przyjść i powie, że on chce wykupić to mieszkanie, czy wtedy będę mógł doliczyć tę wartość tej działki, tego gruntu do jego mieszkania? Wie pan, o co mi chodzi? Mam grunty własne i nie chciałbym, żeby to obciążało kredyt. Na razie ludzie spłacają. Spłaci kredyt, będzie chciał kupić, zapłacić sobie za ten kawałek działki, będzie miał odrębną własność. Czy taka możliwość będzie przewidywana w tej ustawie?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Panie prezesie, z mojej perspektywy czym jaśniejsze, klarowniejsze zasady, tym lepiej. Nie będziemy wpływać. Mamy więc jeden zasób pod najem i to będziecie mogli budować w systemie społecznym – SIM, TBS. Drugi wasz lokatorski. Tak?

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Tak, ja mówię o tym trzecim.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Też do tych dwóch pierwszych będą przypisane, żeby była jasność, tożsame z zasobami publicznymi zasady weryfikacji dochodowej, wsparcia itd., itd.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Mówię o tym trzecim.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Trzeci będzie stricte w tym takim modelu, jak dzisiaj realizujecie deweloperski. Czyli krótko mówiąc, będzie nieruchomości, ktoś będzie kupował mieszkanie, czyli odrębną własność z udziałem w gruncie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Czyli w cenie metra muszę wliczyć cenę działki?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Tak jest.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję.

Proszę państwa, panie chciały, wiem, że przyjechały panie tutaj do nas z daleka, więc może wykorzystamy obecność pana ministra. Nie wiem, z jakim tematem. Na słowo „spółdzielczość” panie zareagowały właśnie tu wizytą u nas. Bardzo proszę.

Pani Litosiława Koper:

Dzień dobry. Nazywam się Litosiława Koper, przyjechałyśmy z panią Ewą Szychułą z Płocka. Pan tu tak pięknie powiedział, padłyśmy ofiarą wspólnoty mieszkaniowej. Właśnie chciałabym opowiedzieć o sytuacji, która nas spotkała. Mieszkamy we wspólnocie mieszkaniowej w Płocku przy ul. 1 Maja 1 i Kolegialna 13, czyli już widzicie państwo, że to są dwa adresy. Oczywiście przez wiele lat mieszkań nie można było wykupić, właścicielem w tej chwili większej części, 55%, jest gmina miasto Płock i oto znajdujemy się we wspólnocie wielobudynkowej. Jedna kamienica jest z 1936 r., druga z 1800 tam któregoś roku i jeszcze dwie kolejne też w bardzo złym stanie. Zaczął się problem, ponieważ oczywiście jest zabytkiem ta kamienica, która właśnie ma zostać wyremontowana za – uwaga – 8 mln zł pewnie już dzisiaj. Mieszkańcy kamienicy, w której my mieszkamy, mają się oczywiście złożyć pięknie funduszem remontowym na to, żeby tę kamienicę wyremontować.

Teraz, jaki mamy pomysł na tego typu sytuację? Bardzo się cieszę, że jest pan minister, że jesteście państwo, może ktoś z państwa chciałby kupić mieszkanie w naszej kamienicy, w naszej wspólnocie i postawić się właśnie w naszej sytuacji. Przypominam, że to też jest kamienica, w której po wojnie mieszkania dostali lekarze, sędziowie, ludzie, którzy budowali Płock, ponieważ była to kamienica z 1938 r. wybudowana w takiej nowoczesnej technologii na tamte lata, więc ona jest naprawdę w dobrej kondycji.

Teraz wiemy, że...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę pytanie. Tak? Bardzo proszę.

Pani Litosiława Koper:

Pytanie. Moje pytanie jest takie, czy jest możliwość w trakcie pisania, poprawiania tej ustawy, żeby mieszkańcy odrębnych budynków, które znajdują się na terenie jednej wspólnoty mieszkaniowej, czyli wspólnoty wielobudynkowej... Wiem, że państwo powiecie, że można to podzielić, ale nie zawsze można podzielić i w naszej sytuacji nie można. Czy jest możliwość, żeby zrobić taką furtkę, żebyśmy mogli zróżnicować na przykład wysokość funduszu remontowego w zależności od budynków, jaki jest standard tych budynków, bo nie chcielibyśmy w tym momencie budować nowych mieszkań naszym sąsiadom? Po prostu to godzi w nasze dobra finansowe itd.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Czyli pani chce zróżnicować fundusz remontowy?

Pani Litosiława Koper:

Tak. Tak. Dokładnie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Jak są trzy budynki, to zawsze będzie płacił tyle, ile jest związane z jego budynkiem?

Pani Litosiława Koper:

Dokładnie, tak byłoby sprawiedliwie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, po kolei i musimy przy wypowiedziach włączać mikrofon, żeby się nasza wypowiedź nagrała.

Pani Litosiława Koper:

Tak uważam, że byłoby sprawiedliwie.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Bardzo dziękuję. Jasne. Bardzo dziękuję. Panie ministrze, czy coś na ten temat?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Jeszcze tylko dopytam. Wcześniej te mieszkania były mieszkaniami komunalnymi?

Pani Litosiława Koper:

Tak.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

I tu, pani przewodnicząca, bardzo cieszę się, że ten przykład padł, bo wielokrotnie o tym głośno mówię, też jestem zdeklarowanym przeciwnikiem sprzedaży mieszkań komunalnych. Zwracam uwagę na to, że własność mieszkania to nie tylko prawa, ale też obowiązki.

Pani Litosiława Koper:

Tak, wiem.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

To jest wielkie oszustwo niestety trzydziestolecia wolnej Polski. Ludzie wykupywali mieszkania za 10% wartości, często z rozbijającą szczerością samorządy mówiły o tym, że się pozbywają problemu, co już jest skrajną nieodpowiedzialnością, często te mniej światłe o tym też mówią. Natomiast własność wiąże się z obowiązkiem. Jeżeli starsza osoba, która ma niezbyt wysokie dochody, kupuje za 10% wartości, bo ją stać, bo głupi by nie kupił, ale potem niestety jest konieczność przeprowadzenia modernizacji tego budynku, to te osoby są w takiej pułapce. Cóż mogę powiedzieć? Własność wiąże się z obowiązkiem także czynienia nakładów remontowych i tu niespecjalnie jest wyjście. Jeżeli uchwały wspólnoty są podejmowane z jakimś rażącym pokrzywdzeniem członków wspólnoty, one mogą być oczywiście zaskarżane, ale nie wiem, czy w tym przypadku, bo jest fundusz remontowy, niespecjalnie widzę przestrzeń do tego, żeby różnicować wysokość składek na ten fundusz remontowy.

Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej Jacek Frydryszak:

Można? Ja pani podpowiem, jeśli można.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, to już takie dyskusje może... Dobrze, że panie przedstawiły swój problem, bo po spotkaniu możecie państwo sobie porozmawiać.

Czy mamy jeszcze w temacie dzisiejszego spotkania pytania, a więc zmianę ustawy o spółdzielczości?

Pani mecenas, bardzo proszę.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Jeśli można takie króciutkie pytanie, bo mówimy tutaj o spółdzielczym lokatorskim i jeżeli projekt już jest na stole, to możliwe, że państwo się już nad tym pochylili, czy w przypadku, kiedy doprowadzimy do usunięcia takiego nierzetelnego, niepłacącego członka, który posiadał spółdzielcze lokatorskie, to jego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasa i aktualnie art. 11 przewiduje, że spółdzielnia musi sprzedać ten lokal i całość de facto środków ze sprzedaży tego lokalu ma być zwrócona temu byłemu członkowi.

Teraz tak, szanowni państwo, wtedy, kiedy budowano spółdzielcze lokatorskie prawa do lokalu, to wkłady to nie było 100% kosztów budowy, tylko powiedzmy 40%, 50%, 20% i ta osoba, która posiadała to spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, zapłaciła tylko 20% kosztów budowy, a dostaje całą własność. To jest dla mnie, po pierwsze, szanowni państwo, niekonstytucyjne. Niestety, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że skoro długo mieszkał, to mu się należy. Nie za bardzo się tutaj zgadzam z tą logiką, ale nie dyskutujemy. Warto byłoby zastanowić się tutaj nad zmianą tych przepisów, bo jeżeli my chcemy utrzymać spółdzielcze lokatorskie, to może w takiej sytuacji spółdzielnia nie powinna mieć obowiązku sprzedaży na wolnym rynku, tylko będzie miała możliwość ustanowienia dla innej osoby spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Dziś pytanie, dziś odpowiedź. Tak, w tym kierunku idą zmiany.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Super.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Bardzo słusznie.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Również z KFM? Bo w KFM jest to samo. Oni mogą wykupić. Płacił 60, a ja muszę płacić 200 z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Porozmawiamy o szczegółach.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Dobra.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Natomiast spółdzielczo-lokatorskie chcemy, żeby po wsze czasy były spółdzielczo-lokatorskie, więc kolejny członek spółdzielni będzie w to miejsce mógł wejść.

Radca prawny przedstawiciel Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP Ewa Derc:

Również w te, które już istnieją?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Tak.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, myślę, że nasza dyskusja powoli dobiega końca.

Czy pan minister jeszcze chciałby? Pani dyrektor, pan dyrektor?

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Chciałbym podziękować państwu i prosić czasami o cierpliwość, bo czasami takie szybkie, też publiczne komentarze w sytuacji, w której nie widzi się przepisu, są obciążone dużym ryzykiem i budzą niepotrzebne emocje. Myślę, że za kilka tygodni te przepisy się pojawią i proszę państwa o opiniowanie tych wszystkich zapisów. Deklaruję, że z otwartą głową do wszelkich uwag będę podchodził. Może poza tą kadencyjnością. Dziękuję bardzo.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Proszę państwa, na zakończenie – myślę, że to spotkanie było niezwykle interesujące. Bardzo dziękuję za poświęcenie nam tyle czasu. Natomiast też wprawdzie dyskutujemy o materii, która jeszcze nie jest dla nas w pełni udostępniona, ale wiele tutaj niezwykle ciekawych z praktyki przemyśleń zostało podane i to jest też dla nas niezwykle korzystne. Sama byłam wiele lat temu 10 lat prezesem spółdzielni i wiem, że jest to bardzo, bardzo trudna praca, często balansowanie na linie, ponieważ prezes ma pewną wizję rozwoju, odpowiada za funkcjonowanie spółdzielni, odpowiada za finanse spółdzielni, a tak naprawdę czasami staje się zakładnikiem, ale życzę, żeby wszystkim prezesom w Polsce pracowało się w pełnym porozumieniu przede wszystkim z członkami spółdzielni i żeby w radach nadzorczych mieli wsparcie.

Proszę państwa, niezwykle ciekawym pomysłem była budowa tych mieszkań przez spółdzielnie dla seniorów. Pozwolę sobie wrócić do takiego wspomnienia sprzed kilkadziesiąt lat chyba we Wrześni...

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

We Wrześni, w Krakowie. Dom spokojnej jesieni.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

...był pilotaż, dom spokojnej jesieni wkomponowany w osiedle domów wielorodzinnych, gdzie mieszkańcy nie byli izolowani od życia, dom tętnił życiem, bo przychodzili wnukowie, dzieci, a jednocześnie nie można było nabyć tego mieszkania.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Nie można było kupić.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak. On był niezwykle zasobem mieszkaniowym dla seniorów. Tam były ogromne kolejki i myślę, że to jest bardzo dobry głos, ponieważ pani ministra do spraw seniorów głowi się, jak rozwiązać ten problem. Oczywiście znam te propozycje zamiany mieszkań, ale wydaje mi się, że nasze przywiązanie do naszych 40 m podłogi często powoduje, że taka zamiana nie dojdzie do skutku. Szanowni państwo, w związku z tym mam nadzieję, że też będziemy na ten temat rozmawiali i o tym dyskutowali.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

Mamy rozwiązanie, pani przewodnicząca, bo już w tej chwili jest możliwość budowania mieszkań na przykład komunalnych z przestrzenią dla seniorów. Ta przestrzeń jest na tym samym poziomie co przestrzeń mieszkaniowa finansowana bezzwrotnym grantem na poziomie 80%. Podobnie jest w obszarze TBS i SIM, to znaczy poziom finansowania jest mniejszy. W przyszłości, jak państwo będziecie mogli na tych samych zasadach co SIM i TBS budować, to dokładnie na tych samych zasadach, czyli będzie bezzwrotny grant, finansowanie zwrotne. Jeżeli będzie wola tego, żeby w bloku były przestrzenie wspólne, współdzielone, bardzo proszę, *sky is the limit*, jak będzie fajny pomysł, będziecie mogli składać wnioski.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Panie ministrze, taki budynek, jak pani przewodnicząca mówi, pani poseł, funkcjonuje w Krakowie, jest taka spółdzielnia, właśnie klub senioralny czy tam wszystko jedno jak się nazywa. Mają stołówkę, mają lekarza i mają kaplicę. Tylko jeszcze nie ma...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak jest. Natomiast to, o czym mówi pan minister, to jest takie rozwiązanie, gdzie pewien procent powierzchni w budynku jest przeznaczony dla seniorów, a my mówimy o rozwiązaniu, kiedy cały budynek, włącznie z infrastrukturą, ze stołówką, z dużą windą, czasami jest z kaplicą.

Podsekretarz stanu w MRiT Tomasz Lewandowski:

To jest możliwe.

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Tak. Dobrze. To jest możliwe.

Prezes zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie Jerzy Jankowski:

Pani przewodnicząca...

Przewodnicząca poseł Magdalena Małgorzata Kołodziejczak (KO):

Panie profesorze...

Bardzo dziękuję za spotkanie i tym samym zamykam posiedzenie podkomisji poświęcone zmianom przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Bardzo dziękuję.