

# GDZIE W POLSCE SOCJALIZM MA SIĘ DOBRZE?

## 3. Popioły i diamenty

Przed ostatnimi wyborami parlamentarnymi kampania wyborcza trwała wyjątkowo ostro, niby-prawicowcy ścigali się nie tylko w hasłowym populizmie z nibylewicowcami. W imię fałszywej dobroczynności wszystkie opcje polityczne ogarnął amok "Samoobrony". Rozdawać! Rozdawać! Rozdawać! Też złodziejom odsiadującym wyroki sądowe, też alkoholikom, narkomanom, też dewastującym mienie społeczne, też mnożącemu się bagnetu biurokratycznemu... Ale także ludziom mającym, którzy przejęci swoim poczuciem zawiści lub kompleksu niespełnionych ambicji zawodowych, nie przejmując się długami zaciąganyymi u sąsiadów - zwłaszcza najbiedniejszych, jeżeli kupują sobie samochody, to co najmniej klasy "Mercedes".

Szanowni reprezentanci zasiadający (i co poza tym?) w instytucji ustawodawczej, obarczeni naszymi mandatami i stąd ciężkimi apanażami oraz innymi, dodatkowymi gratyfikacjami biorącymi się ze społecznego, przymusowego wieloopodatkowania, wydali z siebie wtedy kolejny, smrodliwie niemożnością egzekucji zalatujący akt prawny. Koniec z eksmisjami na bruk! Koniec z niehumanitarnym traktowaniem polskiego gatunku homo sapiens! Przecież nawet psy bezdomne odstawiać należy do stosownych przytulisk, do pensjonatów posiadających - niektóre - nawet wielomilionowe budżety. Ówczesny warszawski prezydent nawet powołał instytucję swojego pełnomocnika ds. zwierząt...

W Polsce psom wolno wszystko. Mimo wielu, obowiązujących zakazów. Zasrywać trawniki i ciągi piesze, klatki schodowe w budynkach mieszkalnych, ostatnio nawet sklepy spożywcze. Psa tknąć nie wolno.

Skoro więc tyle wolno psom, to dlaczego nie ludziom? No, nie wszystkim ludziom. Przede wszystkim wiele wolno tym z tzw. "marginesu", a także różnego autoramentu cwaniakom.

### Kosztowny smród

Wielorodzinną, prywatną kamienicę w Łodzi. W jednym z mieszkań najwyższej kondygnacji od kilku lat wieczorami nie palą się w oknach żarówki. Raz, zakład energetyczny odciął lokatorowi prąd. Zalegał z opłatami. Dwa, szanowny lokator praktycznie od dawna tam nie mieszka. Znajduje się na państwowym wikcie i opierunku w zakładzie penitencjarnym. Również jego małżonka jest aresztowana. Są jednak zameldowani w tej prywatnej kamienicy. Ich dorosłe dzieci już przed laty zdążyły się rozwiać po świecie.

Właściciel kamienicy stwierdza, że fakt nieprzebywania tych jego lokatorów w przyznanym im kilkadziesiąt lat temu przez miejski kwaterunek jest dla niego pewnego rodzaju wyzwoleniem... Pomija nie płacenie przez skazanych czynszu. Gdy byli obecni fizycznie i tak go przez lata nie uiszczali. Ważniejsze, że nie ma ich w posesji. Niszczyli nie tylko zajmowany lokal, ale i klatkę schodową, teren piwnic i obejścia. Także nie było dnia, aby w budynku nie wszczynali burd wespół z licznie odwiedzającymi ich, tego samego co oni pokroju społecznego, gośćmi.

Jednak jest szkopuł. Przez kilka lat opady atmosferyczne przenikały do pustego mieszkania. Mury i stropy poddasza oraz podłogi ostatniej kondygnacji uległy korozji biologicznej. Grzyb rozprzestrzenił się już po niższych piętrach. Właściciel zabezpieczył z zewnątrz połacie dachu. Ale nie ma możliwości wejścia do mieszkania skazanych i osadzonych, aby w jego przestrzeni dokonać choćby najprostszych remontów. Dzielnicowy, policjant, powiedział mu wyraźnie: "Panie, ja tam z panem wejdem, nawet w obecności jakichś, w sposób prawnie powołanych komisji, a potem menel będzie mnie po sądach włóczył, że niby coś mu ukradłem".

Rezultat takiego stanowiska władzy: postępująca degradacja substancji murowej, konstrukcyjnej i technicznej budynku oraz coraz bardziej rozprzestrzeniający się po innych lokalach kamienicy smród wydobywający się z gnijącej zawartości czasowo opuszczonego mieszkania. Dodać tutaj należy: właściciel kamienicy nie uzyskał w sądzie możliwości przymusowego wprowadzenia tych lokatorów.

Poniżej ostatniej kondygnacji tej starej kamienicy łódzkiej (podobnych są tysiące w polskich miastach) mieszkają w większości emeryci, którzy oszczędzając na kosztach lekarstw i żywności bez szemrania ze swoich głodowych zapomóg zusowskich finansują właściciela bu-

dynku, który usiłuje jakoś utrzymać ich dotychczasowy "dach nad głową". Ale są już na tzw. ostatnich nogach w tym względzie...

## **Won, krwiopijco!**

Święte miasto, Częstochowa. Kamienica odzyskana przez potomków jej budowniczego. Licząca nieco ponad sto trzydzieści lat. Nigdy jeszcze nie remontowana, a mimo to - solidna budowla - w całkiem dobrym stanie. Jedno z mnogich w tym domu mieszkań, stu pięćdziesięciometrowe, zajmują dwie, wieloosobowe, trzypokoleniowe, spowinowacone ze sobą rodziny. Częściowo z meldunkiem stałym i z decyzją najmu - sprzed lat - urzędu kwaterunkowego miasta, częściowo, przybłąkani niedawno krewni, gdzieś z terenu Polski, na meldunku czasowym, na jaki właściciel kamienicy nie chciał się zgodzić.

Dwa starsze pokolenia, panowie i panie, notoryczni alkoholicy, ustawicznie notowani w częstochowskich komisariatach. Jedne dzieci są pod nadzorem stosownych instytucji, inne znajdują się w ośrodkach karnych i opiekuńczych. Ustawicznie ktoś z tych rodzin pełni dyżur w celi jakiegoś więzienia.

Właściciel posesji, ponieważ nie stać go na zatrudnienie ekipy malarskiej, poza wieloma zajęciami związanymi z nadzorem kamienicy, najwięcej czasu poświęca zamalowywaniu ciągle nowych graffiti pojawiających się na ścianach bramy, klatek schodowych i zewnętrznych murów. Jest do tego zmuszony, ponieważ, gdy usiłował zbagatelizować wykonywanie tej czynności, dzielnicowy zagroził mu, że złoży na niego doniesienie za tolerowanie na ścianach swojego budynku, a więc w miejscach publicznych, malowideł i słów o treści ordynarnej, antysemitkiej, poniżającej mniejszości narodowe i niektórych polityków...

Właściciel jest poza tym w strachu przed wpisaniem jego kamienicy do rejestru zabytków, a zanosi się na to. Już prawie wszystkie elementy ciekawego niegdyś wystroju architektonicznego zostały albo umyślnie otłuczone, albo zabazgrane, wielowarstwowo, graffiti. Bezsprzecznie zabytkowe poręcze schodów coraz częściej jest zmuszony zastępować deskami (musi również dbać o bezpieczeństwo wandalii). Oryginalne poręcze "idą", zwykle zimową porą, do pieca ogrzewającego tę liczną rodzinę. A co będzie, po wpisaniu domu do wspomnianego rejestru, gdy konserwator zauważy zaledwie resztki dziewiętnastowiecznych kafli wmurowanych w przebudowane niefachowo piece?

Najmłodsze pokolenie tej rodziny lubi czasem zdemolować stojący przypadkiem samochód na podwórku lub przeprowadzić kwestę na kolejną libację alkoholową swoich rodziców i dziadków u spokojnych, zwłaszcza starszych lokatorów, szantażując ich pobiciem. Często swoje groźby wprowadzają w czyn, sami biorąc w takiej zabawie udział. Ponieważ są nieletni, nie muszą się obawiać jakichkolwiek represji ze strony polskich kodeksów.

Właściciel kamienicy chodząc czasem "po prośbie" czynszowej puka do drzwi tej dwurodziny. Gdy delikatnie pyta "witające" go w drzwiach seniorki rodów o możliwość otrzymania należności, oczywiście od lat zaległej, te, zasłaniając się przed nim krucyfiksami w wyciągniętych rękach krzyczą: "Ty kamieniczniku, ty krwiopijco, ty chamie żydowski... Won spod naszych drzwi!..." Przyzwoitość nie pozwala powtarzać większości drastycznie niecenzuralnych epitetów jakimi człowiek ten jest obrzucany.

"Chama żydowskiego" nie stać na wytoczenie tym lokatorom sprawy o eksmisję lub o obrzę jego imienia. Wchodzi w układy z innymi lokatorami uniżenie im tłumacząc konieczność ponoszenia kosztów nie tylko na utrzymanie obecnej substancji fizycznej kamienicy znajdującej się na krawędzi wytrzymałości... Co z dachem? A kanalizacja? A przejście z ogrzewania piecowego na CO? A nowe przewody wodociągowe?... Ci inni lokatorzy są bardzo wyrozumiali i spolegliwi, ale zdecydowanie mają ograniczone możliwości finansowe. W 70% mieszkańcami tej kamienicy są... emeryci.

Właścicielowi nie udaje się sprzedać balastu, jakiego "nabawił" się po odzyskaniu rodowej majątności. Chętnych do uczynienia kroku w tym kierunku przestrasza perspektywa wpisania kamienicy do rejestru zabytków, a poza tym ci lokatorzy... Jedni nie płacą i dewastują, innym - ale i w ogóle wszystkim - chcąc przystąpić do generalnego remontu - należy udostępnić jakieś zastępcze lokale... Miasto absolutnie nie kwapi się do objęcia w swoje posiadanie nowego ciężaru finansowego...

Właściciel szuka więc własnych możliwości zarobkowych, aby zdobyć fundusze na pozwolenie dożycia pod swoim dachem przynajmniej tym zaprzyjaźnionym z nim, najbardziej wieko-

wym lokatorom. Na razie, jako osoba pięćdziesięciosześcioletnia i niby majątna (no, przecież posiada ogromną kamienicę czynszową) został przez swojego ostatniego pracodawcę zredukowany. Jako bezrobotny inżynier sanitarny zarejestrował się w urzędzie pracy...

## **Pręgierz kredytowy**

Jedna ze spółdzielni mieszkaniowych w mieście wojewódzkim. Osiemdziesięciu członków, wszystkie mieszkania własnościowe. Ale...

Na wykupienie od miasta kilkunastu dalszych mieszkań spółdzielnia, właściwie zarząd, nie ich właściciele, zaciągnęła kredyt bankowy. Dla tak małego zrzeszenia była to suma bardzo znacząca i aby zachować płynność finansową jego zarząd musi nadzwyczaj skrupulatnie liczyć pieniądze.

Większość "właścicieli" tych jeszcze niespłaconych mieszkań, będący w tzw. pełnym rozkwicie wieku produkcyjnego, przestała uiszczać kolejne raty kredytowe, a wielu z nich, dodatkowo, już od dawna nie wnosi żadnych czynszowych należności. Należy podkreślić, że wszyscy dłużnicy w tej społeczności są znakomicie sytuowani materialnie. Mają niezłe samochody, bogate wyposażenie mieszkań, kilku z nich posyła dzieci do prywatnych szkół, niektórzy posiadają rozległe posiadłości rekreacyjne w innych rejonach kraju...

Aby utrzymać płynność finansową zrzeszenia jego zarząd - stojąc przed poważnym dylematem - ściąga pieniądze od uczciwych członków spółdzielni. Wśród nich jest około 45%... emerytów. Należy tutaj zaznaczyć, że tych emerytów ZUS stosunkowo lepiej zaopatruje. Prowadzili oni przez lata działalność rzemieślniczą i stąd, płacąc wyższe składki, mają nieco znaczniejsze emerytury niż ogół ich rówieśników. Też jednak nie są krezusami.

Kilka lokali użytkowych, jakie są we władaniu zrzeszenia, wynajęte pod działalność handlową, przynoszą minimalne zyski. Ich dzierżawcy "gonią w piętę". Jeden lokal, znakomicie nadający się na jakiś warsztat rzemieślniczy lub duży sklep, już od ponad roku stoi pusty, nie ma chętnych na jego wynajęcie. Dla regularnie płacących należności czynszowe pręgierz kredytowy spółdzielni zamienia się w coraz bardziej zaciskającą się na ich możliwościach finansowych pętlę tragifarsy, dopuszczoną i sankcjonowaną przez polskiego ustawodawcę. Są bowiem zmuszeni płacić za złodziei: większość nowych lokatorów, w tych mieszkaniach odkupionych przez zarząd od miasta nie płaci czynszu...

Wiadomo, jakie są koszty, różnorakie, wszczęcia sprawy sądowej, a zwłaszcza wyegzekwowania sankcji prawomocnego wyroku. Przede wszystkim: kilkunastu lokatorów zaskarżonych w sądzie, to całe lata postępowania tej instytucji. Bank natomiast ma zdolność prawie natchmiastowego odebrania długu przejmując majątek spółdzielni. Znamy takie przykłady, smętnie się kończące dla lokatorów, głównie dla tych, którzy nigdy nie znali pojęcia debetu.

Niektórzy członkowie tej spółdzielni szukają możliwości zamiany lub sprzedaży swoich mieszkań. Chcą się po prostu wynieść, póki czas, w inne miejsce, może objęte statutem wspólnoty mieszkaniowej, byle nie prawem spółdzielczym.

Kolejny dowód spolegliwości państwa (czytaj: ustawodawcy) kierowanej do obywatela. Obchodzący prawo mogą spać spokojnie, uczciwi powinni się trwożyć o swoją przyszłość.

## **Sponsorzy i podopieczni**

Spółdzielnia warszawska na obrzeżu stolicy państwa, należącego do Unii Europejskiej, w jakiej obowiązuje - nie mające się nijak do socjalistycznego - prawo magdeburskie. Ale może to być każde zrzeszenie mieszkaniowe w Polsce z potencjałem budowlano-technicznym powstałym za minionego ustroju i często od tamtego czasu nie remontowanym i nie modernizowanym.

Spółdzielnia grupuje około dwóch tysięcy członków zamieszkujących typowe bloki żużłobetonowe w prawie tysiącu ośmiuset lokalach mieszkalnych o średniej powierzchni 48 m<sup>2</sup> (jedno-, dwu-, trzy- i czteropokojowych). Z tej samej ilości głównych najemców mieszkań około dwustu nie wnosi do miejscowej administracji - przez już długie okresy - żadnych opłat. Płynność finansową zrzeszenia utrzymują ci mieszkańcy osiedla, którzy w zdecydowanej większości przydziały na lokale otrzymali w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych. Dzisiaj są, oczywiście, emerytami.

Z wyliczeń matematycznych wynika, że na każdego w tej spółdzielni regularnego płatnika składników czynszu, a więc głównie emeryta, średnio przypada około 190 zł "dodatku" czynszowego z tytułu zaległości powodowanych przez - powiedzmy sobie to wprost - sąsiadów-złodziei. Na razie - obok już częściowo podniesionych opłat z tego powodu - sprawę ratują lokale użytkowe, głównie handlowe, z dochodów których spółdzielnia ratuje kieszenie sponsorów-emerytów. Ale do czasu, bo w pobliżu osiedla rosną wielkie markety i miejscowe handelki lada miesiąc zaczną padać. Trzeba więc będzie utrzymywać jeszcze puste pawilony...

Przekrój socjalny zalegających z opłatami w tej spółdzielni dzieli się w zasadzie na trzy wyraźne grupy. Jakies 7 - 10%, to typowi menele, pijaczkowie, tzw. "element", któremu należy schodzić z drogi, omijany nawet przez policyjne służby prewencyjne. Kolejna grupa, około 40% niepłacących, to rodziny bezrobotnych, którym już dawno skończyły się możliwości zasiłkowe z Urzędów Pracy. Stopniowo, głównie swoją młodzieżą, zasilają grupę pierwszą. Prawie połowę podopiecznych spółdzielnianych sponsorów stanowią lokatorzy zupełnie dobrze sytuowani. Z wywiadów komisji windykacyjnej wynika, że niektórzy nawet bardzo dobrze.

### **Patologia pod parasolem prawa**

Wyżej podane przykłady beznadziejności ustanawianego prawa wprost chroniącego złodziei i przeróżnej maści cwaniaków nie należą wcale do najdrastyczniejszych, typowo charakterystycznych w warszawskim mieszkalnictwie. W aglomeracjach łódzkiej, katowickiej, legnickiej, podkarpackiej, czy np. pomorskiej - można je długimi zdaniem wyliczać - jest wielokrotnie gorzej. Bywa, że stosunek grup mieszkańców uczciwych do patologicznych jest odwrotny do przywołanego powyżej. Całe dzielnice są terenem "niczym" zamieszkałym przez ludzi z ostatniego marginesu, utrzymywanym w bardzo szerokim sensie tego pojęcia przez miejscowych podatników i lokalnych, uczciwych lokatorów. Średnie, nieśmiałe zresztą wyliczenia krajowe twierdzą, że już ponad połowa lokatorów mieszkań (o różnym statusie prawnym) częściowo zalega, dłużej lub krócej z opłatami (płacą sporadycznie), a około 25% najemców lokali mieszkalnych od wielu miesięcy, a nawet lat nie płaci czynszów w ogóle. W setkach, a może nawet w tysiącach domów popegeerowskich, w wielu rejonach kraju, z powodu totalnego tam bezrobocia, 100% ich mieszkańców też od lat czynszów nie płaci. Mają przy tym odciętą energię elektryczną i zamknięty dostęp do wody (w przypadku istnienia wodociągu). Nie remontowane (brak środków), wybudowane w latach siedemdziesiątych wiejskie bloki, o niezłym w początkowym okresie ich eksploatacji standardzie popadają w kompletną ruinę. A przecież ten demobil też - bezsprzecznie - należy do zasobów materialnych całego narodu.

Ustawodawca, władze centralne i lokalne samorzady ciągle nie dostrzegają problemu. Podobnie jak "odpuściły" uprawianie polityki dot. rozwiązywania kłopotów z bezrobociem (np. poprzez skuteczne kreowanie stosownych uwarunkowań fiskalnych związanych z inwestycjami, z kosztami pracy, czy tworzenie możliwości nowych, zwłaszcza zagranicznych rynków zbytu), dały sobie również spokój - na zasadzie "jakoś to będzie" - z rozwiązaniem dylematu utrzymania zasobów mieszkalnych.

Spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty i inne rodzaje zarządów lokali mieszkalnych, w swoich działaniach, chcąc uczciwie wywiązywać się z obowiązków statutowych i prawnych ogólnych nadzwyczaj się borykają przy niejasnych, bywa, że sprzecznych przepisach ustawowych, nader sprzyjających zjawiskom patologicznym. I coraz bardziej są pozbawiane sprawnych instrumentów egzekucyjnych.

Z chwilą wejścia ustawy o zakazie stosowania instytucji eksmisji na bruk, zarządcy mieszkań, solidni lokatorzy, uczciwi właściciele domów stracili ostatnią perspektywę egzekwowania możliwości czynszowych oraz hamowania procederu dewastowania lokali. Pod groźbą wyroku eksmisyjnego na bruk, można było jeszcze wymusić na dłużniku daninę w formie odpracowania przez niego jego długu. Tym sposobem np. wykonywano w budynkach podstawowe remonty: odnawianie klatek schodowych, naprawy instalacji, sprzątanie itp. roboty. W chwili obecnej już zabrakło takiej możliwości. Teraz niewielu dłużników będzie można zmusić do wykonywania podobnych, okresowo koniecznych na terenie każdej posesji prac. Po co cwaniacy i złodzieje mają się męczyć pracą fizyczną, skoro na barkach samorządów, a więc na podatkach ludzi uczciwych spoczął obowiązek dostarczenia pijakom, niszczytelom społecznego i prywatnego mienia mieszkań odpowiednio sprawnych technicznie, nawet o stosownym metrażu powierzchni. Tego wymaga ustawa. Posłowie jednak - rozciągając litościwy parasol nad rosnącą w mieszkalnictwie patologią uprzednio nie zadbali o stworzenie potencjalnych zdolności w kierunku rozwoju budownictwa socjalnego, do lokali jakiego można będzie meneli i osoby poszkodo-

wane przez los przenosić. Takich lokali bowiem w polskich aglomeracjach nie ma. Nie ma nawet ich wirtualnego wizerunku w samorządowych planowaniach budżetowych.

W kraju dał się słyszeć zaledwie jeden konkretny, wydaje się konstruktywny głos idący naprzeciw możliwości pozyskiwania stosownie odpowiednich lokali mieszkalnych socjalnych (jakościowo zgodnie z nowym prawem) dla osób, które otrzymały lub otrzymają z dotychczas zajmowanego lokalu sądowy nakaz jego opuszczenia.

Koszaliński samorząd wpadł na ciekawy pomysł, zapewne godny wdrożenia i naśladowania w innych aglomeracjach Polski. Otóż zaproponowano, aby niesolidnych najemców przesiedlać do lokali o niższym standardzie dotychczas zajmowanych przez rodziny - oczywiście wypłacalne - poszukujące lepszych jakościowo i obszerniejszych metrażem mieszkań.

Pomysł ciekawy i godny realizacji po stosownym jego przeanalizowaniu. Pytanie tylko: w jakiej mierze polski urzędnik miejski, gminny, potrafi pozbyć się, typowej dla niego, w konstatacji społecznej inercji lub chęci potrzeby szukania - w ewentualnie stworzonych nowych możliwościach dla innych - osobistych korzyści?...

Od wyborów w 2005 roku minęło grubo ponad rok i nic... Nic nie słychać o wdrażaniu pomysłu koszalińskiego samorządu...**amw**