

My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 1/58/2009

Po Gromniczej

*Przyzwyczajaj się pomalu,
Że to koniec karnawału.
W te dwa tygodnie z hakiem,
Nie bądź więc ponurakiem.
Wesołego coś zmaluj,
A zwłaszcza ostro baluj.
Gdy dojrzała ślubu sprawa,
Choć to wcale nie zabawa,
Tam gdzie trzeba prędko zgłoś się,
Żebyś się nie żenił w poście.
Gdyś u władzy przypadkowo,
Bądź za tarczą raketową.
Zrób wszystko, co w twojej mocy,
Abyś do Wielkanocy,
- Wszak Wielki Post jest na to -
Pokutować miał za co.*

STEFAN KABZIŃSKI

Wiosna idzie...



**Trybunał Konstytucyjny
o uwłaszczeniu spółdzielców**

Czytaj na str. 6



W osiedlach KSM mieszka ponad 20 tysięcy kielczan, tyle, ile w niejednym mieście powiatowym. Codzienne problemy spółdzielni to nie tylko utrzymanie stanu technicznego budynków, ale również bezpieczeństwo i sprawy społeczno-kulturalne. Zarząd i członkowie Spółdzielni radzą sobie z problemami w miarę możliwości. Zakończono docieplanie budynków i opomiarowanie instalacji ciepłej w budynkach i mieszkaniach. Sukcesywnie wymieniane są instalacje elektryczne i dźwigi osobowe. Rocznie finansujemy wymianę średnio 1650 szt. okien. KSM w miarę posiadanych środków, bez pomocy gminy, samodzielnie dba o place zabaw i boiska sportowe dla dzieci i młodzieży. Z tych urządzeń korzystają dzieci nie tylko naszych członków. Potrzeby rosną - realizację ograniczają możliwości finansowe.

KSM nie dostaje znikąd finansowego wsparcia. Przeciwnie, od stycznia 2007 r. spółdzielnie mieszkaniowe płacą podatek dochodowy. W tym okresie odprowadziliśmy do budżetu państwa 682 tys. zł. podatku. Za te pieniądze można by wymienić np. 682 okna.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w czerwcu 2007 r. spowodowała, że środki pochodzące z „wykupu mieszkań” nie mogą być przeznaczone na fundusz remontowy.

Czerpiąc wiedzę z mediów, można wysnuć wniosek, że rozwiązaniem problemu braku środków są fundusze Unii Europejskiej - wystarczy złożyć wniosek.

Nic bardziej mylnego.

Przymiarka do rewitalizacji

Działania zarządu KSM wyprzedziły zapisy ustawy z grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz krajowe wytyczne, dotyczące kwalifikowania wydatków w ramach funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności w latach 2007 -2013.

W pierwszym półroczu 2006 r. opracowany został program rewitalizacji osiedli KSM, dostosowany do Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich w Kielcach.

Program miał na celu poprawę atrakcyjności zamieszkiwania i ożywienie osiedli. Chcieliśmy poprawić funkcjonalność

dokończenie na str. 3

„Prezent” dla zieleni

W grudniu 2008 r. Spółdzielnia zakupiła rębak typu Skorpion 120 R do zrąbkowania odpadów powycinkowych, powstałych w wyniku pielęgnacji drzew i krzewów.

Rębak Skorpion wyposażony jest w podajnik hydrauliczny, który samoczynnie wciąga podawane do gardzieli gałęzie, co czyni jego obsługę łatwą i prostą, a także zwiększa wydajność poprzez utrzymywanie płynności cięcia gałęzi.

Rura wylotowa ma możliwość obrotu do 360 stopni oraz możliwość regulacji wysokości wyrzutu do ładowania urobku.

Rębak wyposażony jest w cztery stopki wysuwane na czas pracy urządzenia, na czas transportu stopki są chowane. Noże tnące są ostrzone obustronnie. Po stąpieniu jednej strony można je obrócić. Można je również w łatwy sposób wymieniać.

Urządzenie to rozdrabnia gałęzie o średnicy do 12 cm. Uzyskany w ten sposób zrąbek można przeznaczyć na ściółkę uprawową (praca rębaka na zdjęciach).

Rębak współpracuje z ciągnikiem ZETOR 4340, jaki używamy przy pracach gospodarczych. Firma, która sprzedała i dostarczyła rębak przeprowadziła na miejscu przeszkolenie operatora urządzenia (kierowcę ciągnika) i wydała zaświadczenie uprawniające do jego obsługi.

Rębak kosztował 20.500 zł. Czy inwestycja była konieczna? Na pewno tak. Osiedla Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej charakteryzują się dużą ilością obfitej, różnorodnej i długoletniej zieleni, która jest swoistym bogactwem, nie do przecenienia. Rozłożyste drzewa są małą „fabryką tlenu”, ostoją dla ptaków, wybawieniem od upałów. Aby przedłużyć żywot drzew i krzewów i utrzymać ich ładną formę, niezbędne jest prowadzenie cięć pielęgnacyjnych.

Corocznie mieliśmy problem z likwidacją gałęzi. Część wywożona była na prywatne składowisko i palona przez konserwatorów osiedli. Niestety Straż Miejska zakazała tego procederu i właściciel posesji nie przedłużył umowy na składowanie gałęzi.

Kierownicy Osiedli zlecali również rozdrabnianie gałęzi firmom zajmującym się pielęgnacją zieleni. Realizacja tych prac



była jednak kosztowna i utrudniona ze względu na konieczność zgromadzenia gałęzi w jednym miejscu i dostosowania się do terminów wykonawcy.

Posiadanie własnego rębaka wyeliminuje problem wywozu i likwidacji gałęzi, a rozdrobniony materiał będzie wykorzystywany do ściółkowania drzew i krzewów. Ponadto sprzęt będzie również odpłatnie wynajmowany.

BARBARA PAWELEK

List do redakcji

Dokarmiajmy ptaki zimą

W krzakach i żywopłotach siedzą zgłodniałe i zziębnięte wróbelki oczekujące na okruszyny chleba rzucone przez litościwą ręką. Na skwerach i w parkach kawki i gołębie daremnie poszukują pożywienia. Ludzie przechodzą koło nich obojętnie, nikt ich nie pożałuje. Oto skutek propagandy szerzonej pod hasłem „Nie dokarmiać ptaków”.

Można je dokarmić, bo nie przetrwają bez pomocy ludzi. Karmę dla wróbli należy wykladać w pobliżu krzaków, w których się chronią, a dla kawek i gołębi na stałych miejscach w parkach i skwerach.

Nie należy dokarmiać gołębi na balkonach i parapetach, aby uniknąć ich zanieczyszczenia przez ptaki.

Miejmy litość dla ptaków, wszak bez nich nasze życie byłoby uboższe i smutniejsze.

Czesław Kuranda



Pieniądze z UE nie dla KSM

dokończenie ze str.1

osiedli, układ przestrzenny, infrastrukturę, estetykę.

Uwzględniając aspekt ochrony środowiska proponowaliśmy budowę pod ulicami (będącymi w zarządzie MZD) kanalizacji burzowej. W ramach wspólnej inwestycji miasto wykonałoby kolektor burzowy pod ulicami, spółdzielnia – przykanaliki od strony budynków, w kwartale ulic Źródłowa, Sandomierska, Szczecińska, Boh. Warszawy w osiedlu Zagórska – Północ, gdzie woda opadowa nie ma ujścia do kanalizacji burzowej.

W ramach miejskiego programu regulacji doliny Silnicy i uporządkowania terenu wokół zalewu, sugerowaliśmy w osiedlu Sady wydzielenie enklaw ekologicznych (ulice Dębowa i Jarzębinowa) z dębami – pomnikami przyrody.

W ramach programu ochrony środowiska mini-park w osiedlu Zagórska-Południe miał być odnowiony i rozbudowany.

Planowane roboty brukarskie miały być powiązane z wykonaniem nowych nawierzchni jezdni i chodników ulic przebiegających przez osiedla, a nie stanowiących własności KSM.

Projekty ze szczegółowo opisanymi zadaniami rewitalizacji osiedli mieszkaniowych KSM (patrz ramka) zostały w kwietniu 2006 r. przekazane do Wydziału Projektów Strukturalnych i Strategii UM w Kielcach. Niestety, propozycja KSM nie spotkała się z zainteresowaniem ze strony pracowników urzędu miasta.

Konkurenci dla miasta

Miesiąc później, w maju 2006 r. Forum Spółdzielni Mieszkaniowych, które skupia jedenaście spółdzielni, zorganizowało spotkanie na temat pozyskania środków unijnych. Uczestniczący w nim przedstawiciele prezydenta miasta nie pozostawili jednak złudzeń. Nie ma mowy o współpracy w tym zakresie, gdyż spółdzielnie mieszkaniowe są konkurencją dla działań gminy Kielce. Jeżeli zamierzamy ubiegać się o środki z funduszy Unii Europejskiej należy wystąpić z wnioskiem do marszałka województwa świętokrzyskiego.

Podaj dalej

Z inicjatywy Rady Osiedla Sandomierskie w maju 2007 r. zarząd KSM przygotował i przesłał do Departamentu Funduszy Strukturalnych Urzędu Marszałkowskiego wniosek o dofinansowanie projektu zatytułowanego: „Rozbudowa infrastruktury sportowo-rekreacyjnej w osiedlu Sandomierskie”.

Intencją Spółdzielni było wybudowanie kompleksu sportowo-rekreacyjnego, dla mieszkańców w różnym wieku, osób niepełnosprawnych i dzieci, w obrębie nieruchomości budynkowej Romualda 2, 4 oraz Daleka 3 na powierzchni 6 300 m².

W ramach poprawy infrastruktury społecznej w osiedlu „Sandomierskie” chodziło o zapewnienie lepszego dostępu do obiektów sportowo-rekreacyjnych, umożliwienie zróżnicowanego wypoczynku i zagospodarowania czasu wolnego mieszkańcom.

Nowe urządzenia zabawowe dla dzieci byłyby nie tylko bardziej atrakcyjne i funkcjonalne, ale posiadałyby również wymagane atesty i spełniałyby wymogi obowiązujące w krajach UE.

Realizacja projektu wykraczałaby jednak poza typowe rozwiązania obiektów małej architektury dla dzieci, powstałych dotychczas w osiedlach KSM.

Bardzo szybko, bo już 2 lipca otrzymaliśmy odpowiedź, że złożony wniosek został odrzucony... z przyczyn formalnych.

Spółdzielnia nie ma bowiem na liście beneficjentów uprawnionych do bezpośredniego ubiegania się o środki finansowe z UE.

Opracowany przez zarząd KSM program obejmuje kilka bloków tematycznych:

Projekt I Remont i przebudowa budynków

- docieplenia stropodachów,
- wymiana pionów instalacji elektrycznych,
- wymiana okien na klatkach schodowych, przebudowy wejść do klatek,
- wykonanie nowych elewacji z ociepleniem.

Projekt II Strefa bezpieczeństwa – przeciw przestępczości

- oświetlenie zewnętrzne terenów
- monitoring

Projekt III Regeneracja i zabudowa przestrzeni publicznych

- rewitalizacja mini-parku,
- modernizacje i wykonanie nowych placów zabaw (w tym skate-parku)

Projekt IV Remont i przebudowa infrastruktury technicznej

- budowa kanalizacji deszczowej,
- eliminacja azbestu stosowanego w budownictwie,
- wymiana pokrycia dachowego,
- wymiana filarek międzyokiennej,
- wymiana rur instalacji deszczowej.

Projekt V Poprawa funkcjonalności ruchu kołowego i pieszego

- wykonanie dróg pożarowych,
- wymiana nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych,
- budowa - rozbudowa zatok postojowych i parkingów.

Jednocześnie marszałek województwa zaproponował porozumienie z gminą Kielce, która mogłaby ubiegać się o dofinansowanie „naszego” projektu z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego (w skrócie - EFRR).

Absurdów ciąg dalszy

Przepisach dotyczących EFRR, które ukazały się pod koniec 2007 r., a także w „Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007-2013” - w priorytecie 6 „Wzmocnienie ośrodków miejskich i rewitalizacji małych miast” sprecyzowano: także spółdzielnie mieszkaniowe mogą się ubiegać o środki na renowację części wspólnych wielorodzinnych budynków mieszkalnych.

Wydawało się, że teraz już moglibyśmy ubiegać się o środki finansowe... Gdyby nie zastrzeżenie, że wszelkie inwestycje związane z mieszkalnictwem mogą być wspierane wyłącznie jako element kompleksowego projektu, wpisującego się w lokalny program rewitalizacji. Tymczasem Rada Miasta Kielce w marcu 2007 r. uchwalając lokalny program rewitalizacji, określiła trzy kategorie obszarów: tereny miejskie, poprzemysłowe, powojskowe.

Żaden z wydzielonych obszarów nie objął terenów zarządzanych przez jakąkolwiek spółdzielnię mieszkaniową w Kielcach, mimo że stanowią one znaczną część powierzchni miasta. Ludność mieszkająca w zasobach spółdzielczych to ponad 45 proc. mieszkańców miasta.

Mokre osuszyć, suche - nawodnić

Po raz drugi – za własne pieniądze – przystępujemy do przebudowy pionów pożarowych w wieżowcach. W połowie lat 90., decyzją komendanta miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach, KSM została zobowiązana do przebudowy nawodnionych pionów przeciwpożarowych na suche i zamontowania nowych głowic.

Teraz, w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom wysokich budynków, Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej po kontroli zobowiązuje nas do ponownej wymiany pionów suchych na... mokre. Dlaczego?

Bo poziom bezpieczeństwa przeciwpożarowego budynków wysokich obniżył się, bo zmieniły się przepisy. Zalecenia dotyczą także budowy dróg pożarowych (pisałem na ten temat w poprzednich numerach „My z KSM”). Realizacja tych inwestycji oznacza milionowe koszty.

Forum Kieleckich Spółdzielni Mieszkaniowych w styczniu 2005 r. w piśmie do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, sugerowało wystąpienie do MSWiA z wnioskiem o dofinansowanie tych przedsięwzięć ze środków budżetowych.

Związek wystąpił do ministerstwa oraz równoległe do komendanta głównego Państwowej Straży Pożarnej. Mimo upływu lat, efektów brak.



Do jednej bramki

Po raz kolejny spółdzielnie zostały osamotnione. Jaka jest przyczyna takiego stanu? Czy obecne lobby spółdzielcze jest słabe, a może w ogóle nie istnieje?

Na początku lat 90. spółdzielczość mieszkaniowa korzystała z dotacji budżetowych na usuwanie wad technologicznych i realizację programów termomodernizacyjnych. Teraz spółdzielnie są zrzęcznie pomijane przy ustaleniu kryteriów i rozdziale środków z UE. To przypadek, czy celowe działanie?

Osiedla KSM budowano 50 lat temu, według norm, które nie przystają do rzeczywistości nowoczesnego państwa i nowoczesnego miasta, jakim chcą być Kielce.

Wygląda jednak na to, że wymiana w budynkach aluminiowych instalacji elektrycznych, usunięcie azbestu, materiałów zawierających ksylamit, czy choćby powtórna wymiana pionów pożarowych – za środki z Unii Europejskiej – zachwiałyby realizacją wizji (sic!) nowoczesnych Kielce.

HENRYK WILK



Energia elektryczna w budynkach wielorodzinnych wykorzystywana jest w mieszkaniach oraz służy do oświetlenia komunikacji, a także pomieszczeń piwnicznych i dodatkowych lub zasilania urządzeń technicznych (pompy w węzłach centralnego ogrzewania, windy w budynkach wysokich). Do rozliczania kosztów energii zużytej do zasilania pomieszczeń i urządzeń poza lokalami mieszkalnymi służy licznik energii elektrycznej obwodów administracyjnych. Są to koszty wspólne dla wszystkich mieszkańców i wykorzystywanie energii elektrycznej z tych obwodów do indywidualnych potrzeb nie powinno mieć miejsca.

Jednak nie wszyscy członkowie Spółdzielni mają takie podejście i zdarzają się przypadki zasilania z obwodów administracyjnych urządzeń elektrycznych, służących pojedynczym mieszkańcom (lodówki, zamrażarki, warsztatiki w piwnicach lub pomieszczeniach dodatkowych bez lokalnego opomiarowania).

W celu wyeliminowania takiego stanu rzeczy, w naszej Spółdzielni montowane są instalacje oświetleniowe zasilane obniżonym napięciem - 24V, dla których produkowane są ogólnie dostępne źródła światła. Dodatkowym argumentem na stosowanie napięcia obniżonego jest zwiększenie bezpieczeństwa użytkowników.

Napięcie 24V nawet w przypadku awarii, polegającej na utrzymywaniu się napięcia na elementach przewodzących, na których tego napięcia nie powinno być w warunkach normalnej pracy, nie powoduje zagrożenia dla życia i zdrowia osób które dotkną tych elementów.

W naszej Spółdzielni, w ramach remontów instalacji elektrycznych, wykonywane są w budynkach instalacje oświetleniowe do piwnic i klatek schodowych pracujące na obniżonym napięciu 24V.

Obecnie 13 budynków posiada taką instalację we wszystkich klatkach. Oprócz tego obniżone napięcie zastosowane zostało w kilku wybranych klatkach schodowych budynków, w których nie było jeszcze remontu, na podstawie znacznych różnic w zużyciu energii elektrycznej w porównaniu z podobnymi klatkami co spowodowało zmniejszenie zużycia energii.

Na kolejne lata planowane jest dalsze prowadzenie robót przystosowujących instalacje oświetleniowe do napięcia obniżonego.

ALBERT BANACZKOWSKI

CZAS NA SADY

Wychodząc naprzeciw dużemu popytowi na zakup nowych mieszkań i lokali handlowo-usługowych przez członków KSM, władze Spółdzielni wciąż podejmują działania zmierzające do zaspokojenia potrzeb w tym zakresie. Ponieważ brak odpowiednich terenów pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe w osiedlach Zagórska – Północ i Zagórska – Południe, uwaga skupiła się na niewielkiej działce o pow. 1000 m² u zbiegu ulic Warszawskiej i Wojewódzkiej w osiedlu Sady.

Po opracowaniu architektonicznego projektu koncepcyjnego wysokiego budynku mieszkalno-usługowego, Spółdzielnia w grudniu 2006 r. wystąpiła do Urzędu Miasta z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla tej inwestycji.

Ponieważ procedura przedłużała się, rozpoczęto równoległe przygotowania do realizacji kolejnej inwestycji mieszkaniowej. Chodzi o teren od strony wschodniej ograniczony ul. Toporowskiego, od strony północnej ul. Dębową, od zachodniej ul. Jarzębinową, a od południowej terenem byłej szkoły gimnazjalnej.

Koncepcję architektoniczno-urbanistyczną oraz dokumentację projektową wykonał „Inwestprojekt Świętokrzyski” na podstawie założeń organizacyjno-finansowych zatwierdzonych przez władze Spółdzielni.

Zaprojektowany budynek posiada 4 kondygnacje, 3 klatki schodowe, 41 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej od 28 do 70 m² oraz 3 lokale usługowe na parterze z wejściem od ul. Toporowskiego.

W podpiwniczeniu zlokalizowanych jest 19 boksów garażowych, ponadto komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Dojazd do garażu i dojście do klatek schodowych przewidziano wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi.

Na terenie zaprojektowano dodatkowe miejsca postojowe, plac gospodarczy ze śmietnikiem oraz plac zabaw dla dzieci wyposażony w urządzenia zabawowe. Obiekt będzie ogrodzony.

Inwestowanie na tej działce wiązało się z wycięciem części drzew oraz wymianą gruntów pylastych pod fundamentami, co dodatkowo podniosło koszty lokali finansowanych przez przyszłych właścicieli.

Budynek zaprojektowano w technologii tradycyjnej. Ławy fundamentowe, ściany piwnic, stropy poszczególnych kondygnacji, balkony, schody jak i słupy oraz podciąg, to elementy żelbetowe monolityczne. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne nadziemne wykonane są z cegiel ceramicznych. Bryła budynku zwieńczona będzie w części dachem wielospadowym pokrytym blachodachówką, a w części dachem płaskim krytym papą termozgrzewalną. Ściany zewnętrzne ocieplone zostaną w technologii lekkiej-mokrej tj. styropianem.

Dla wentylacji lokali mieszkalnych budynku zaprojektowano system wentylacji mechanicznej niskociśnieniowej AERECO oparty o podciśnieniowy nawiew powietrza zewnętrznego higrosterowanymi nawiewnikami okiennymi i wywiew niskociśnieniowymi nasadami kominowymi VBP montowanymi na wywiewnych pionach wentylacyjnych. Dodatkowo w kuchniach zaprojektowano pionowy wywiewny z okapów kuchennych zaopatrzone w klapy zwrotne. System wentylacji lokali usługowych oparto o podciśnieniowy nawiew powietrza zewnętrznego higrosterowanymi nawiewnikami okiennymi i wyciąg za pomocą wentylatorów zbiorczych typu VAM.

W nawiewnikach o zmiennym strumieniu przepływu stopień



Budynek przy ul. Toporowskiego

otwarcia następuje automatycznie (bez ingerencji użytkownika), w zależności od wilgotności względnej powietrza w pomieszczeniu, co pozwoli na znaczne oszczędności energii cieplnej.

Lokale przekazane będą do indywidualnego wykończenia w zakresie: wykonania wierzchniej warstwy podłóg, malowania ścian i sufitów, montażu drzwi wewnętrznych, wykonania „białego montażu” oraz ponadnormatywnego wyposażenia.

Projekt przewiduje bezkolizyjne dojście do budynku osobom niepełnosprawnym poprzez zaprojektowanie minimalnych różnic poziomów przy wejściu. Dostęp z poziomu wejścia na parter budynku osobom niepełnosprawnym zapewni przyschodowa platforma jezdna. W zależności od potrzeb istnieje możliwość przystosowania mieszkań na parterze dla tych osób.

Realizację przedsięwzięcia powierzono drodze przetargu Zakładowi Usług Budowlano-Handlowych „NOWBUD” Aleksander Nowak, Edward Bracki. W skład komisji przetargowej weszli również przedstawiciele przyszłych właścicieli, którzy zostali wyłonieni na specjalnie zorganizowanym spotkaniu.

Z.U.B.H. „NOWBUD” znany jest na rynku jako solidna firma wykonawcza, posiadająca kadrę techniczną o dużych kwalifikacjach zawodowych.

Obecnie realizowany budynek jest największym z dotychczas budowanych w ostatnich latach przez Kielecką Spółdzielnię Mieszkaniową. Prace budowlane przebiegają zgodnie z harmonogramem, który zapewnia terminowe zakończenie budowy obiektu, zaplanowane na koniec sierpnia br.

Bryła obiektu jest znakomicie wkomponowana w otoczenie i współgra z już istniejącymi budynkami wielorodzinnymi. Elewacje budynków otrzymały w ostatnich latach nową szatę kolorystyczną, poprzez zabiegi termomodernizacyjne. Nieestetyczne i zużyte nawierzchnie ciągów pieszo-jezdnych i placów zabaw zostały wymienione na kostkę brukową.

Równoległe z naszą budową trwa modernizacja usytuowanego obok kompleksu szkolnego z przeznaczeniem na szkołę muzyczną. Po zakończeniu jego remontu i rozbudowy o salę koncertową, ta część osiedla ma szansę stać się jedną z atrakcyjniejszych w naszym mieście.

KRZYSZTOF PUSZYŃSKI

Roma locuta – causa finita

Trybunał Konstytucyjny rozpoznał sprawę przepisów o sprzedaży mieszkań spółdzielczych za przysłowiową złotówkę i orzekł o niezgodności ich z Konstytucją. Tym samym uznał niekonstytucyjność części przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. *Roma locuta causa finita*, Rzym orzekł, sprawa skończona – tak w Imperium Rzymskim stanowiono prawo. Czy wyrok Trybunału Konstytucyjnego zakończy manipulowanie Sejmem przy prawie spółdzielczym?

Trybunał Konstytucyjny Rzeczypospolitej Polskiej 17 grudnia 2008 r, w pełnym składzie, pod przewodnictwem Prezesa Trybunału sędziego Bohdana Zdziennickiego, z udziałem sędziów przedstawiających pytania prawne oraz przedstawicieli Sejmu i Prokuratora Generalnego, rozpoznał połączone pytania prawne Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieście w Łodzi dotyczące zasad zawierania umów o przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że:

1. Art. 12 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r, o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt. 1-3 tego przepisu, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

2. Art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie, w jakim zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w pkt. 1 i 2 tego przepisu jest niezgodny z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 21 ust. 2 Konstytucji.

3. Art. 12 ust.1 i art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są niezgodne art. 2 Konstytucji.

4. Art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r, o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, jest niezgodny z art. 2 Konstytucji.

5. Art. 27² ustawy powołanej w pkt. 1 jest niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

6. Art. 8 ust.2 ustawy powołanej w pkt. 4 jest niezgodny z art. 2 i art. 31 ust. 3 Konstytucji .

Przepisy wyroku wymienione powyżej tracą moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw a więc 29 grudnia 2009 roku.

Przed omówieniem tego wyroku podaję brzmienie wymienionych w orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego artykułów Konstytucji RP.

• Art. 2 *Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.*

• Art. 21 ust. 2 *Wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem.*

• Art. 64 ust. 2 *Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. Ust. 3 Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.*

Rozpoznanie sprawy nastąpiło po uzyskaniu stanowisk od Marszałka Sejmu RP, Prokuratora Generalnego oraz opinii biegłych, którzy opinie wydali na piśmie.

Nadto Trybunał Konstytucyjny, mając na względzie, że jego orzeczenia są ostateczne, zaskarżone przepisy były wnikliwie ocenione, również z uwzględnieniem dotychczasowego orzecznictwa TK. W konkluzji Trybunał Konstytucyjny uznał, że przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie, w myśl którego członek spółdzielni,



któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może nabyć własność tego lokalu, mimo że łączna kwota wpłacona przez niego na rzecz spółdzielni nie będzie stanowiła odzwierciedlenia wartości rynkowej lokalu, oznacza nie tylko formalnie pozbawienie spółdzielni własności części jej mienia, ale także umniejszenie wartości ekonomicznej majątku spółdzielni, należącego w znaczeniu ekonomicznym (o czym przypomina art. 3 prawa spółdzielczego) do ogółu jej członków.

Również jako niezgodny z Konstytucją uznał Trybunał Konstytucyjny przepis umożliwiający na żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przeniesienie własności.

Istotą przedstawionej regulacji jest to, że spółdzielnia zobowiązana jest do przekształcenia, na żądanie spółdzielcy, prawa lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność.

Spółdzielca zobowiązany jest tylko spłacić bieżące zadłużenie wobec niej i uiścić opłaty równe kosztom budowy lokalu w wartości nominalnej. Ustawodawca zrezygnował z dopłaty przez członka na rzecz spółdzielni uzupełnienia wkładu budowlanego, w tym części kosztów modernizacji budynku przypadających na dany lokal. Tym samym przysporzenie majątkowe uzyskane przez spółdzielnię w zamian za zbywany lokal nie nawiązuje w żaden sposób do jego wartości rynkowej.

Trybunał Konstytucyjny podkreśla, że nie ma żadnych norma-

tywnych argumentów, z których wynikałoby, że przysługująca spółdzielni mieszkaniowej ochrona praw majątkowych jest „gorsza” czy „słabsza” niż przysługująca osobie fizycznej. Art.64 Konstytucji wyraźnie mówi o równej dla wszystkich ochronie własności i innych praw majątkowych.

Wywłaszczenie dopuszczalne jest tylko w razie spełnienia dwóch przesłanek; istnienia publicznego celu wywłaszczenia oraz dokonania wywłaszczenia za słusznym odszkodowaniem, a to w tym przypadku nie miało miejsca. Stąd też zasada równej dla wszystkich ochrona własności i zakaz naruszania istoty prawa własności, interpretowane z uwzględnieniem zasady słusznego odszkodowania obowiązującej w wypadku wywłaszczenia na cele publiczne, nakazują przyjęcie, iż wynikająca z art. 12 i art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ingerencja we własność prywatną idzie za daleko, że nie znajduje należytego konstytucyjnego uzasadnienia.

Za niekonstytucyjną Trybunał uznał samą dopuszczalność uwłaszczenia spółdzielców na majątku spółdzielni na warunkach wskazanych w zaskarżonych przepisach ustawy. Uwłaszczenie odbywa się bez zgody organów spółdzielczych, a warunki są określone ustawowo, a zatem nie ma tu możliwości uwzględnienia woli samej spółdzielni (spółdzielców), wyrażonej w statucie czy uchwale. Takie wkroczenie w stosunki własnościowe spółdzielni w dotychczasowym orzecznictwie TK uznał za nieproporcjonalne wkroczenie w konstytucyjnie chronione prawa.

W naszym przypadku spółdzielcy wnosili opłaty jedynie za wykup gruntów, sporządzenia aktu notarialnego i utworzenie księgi wieczystej.

Art. 12 ust. 1¹ i art. 17¹⁴ ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art.8 ust. 1 ustawy zmieniającej z 2007 r. wprowadzają 3 - miesięczny termin od złożenia wniosku na definitywne załatwienie sprawy i zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu na osobę, której przysługuje odpowiednio spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wyjątek stanowi sytuacja, w której 3 - miesięczny termin ulega wydłużeniu o czas nieoznaczony z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, dotyczy to sytuacji, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek sama lub gdy uczynili jej poprzednicy prawni. Termin 3-miesięczny, w myśl art.8 ust. 1 ustawy zmieniającej z 2007 r., co do wniosków złożonych przed dniem wejścia w życie, zaczyna biec od daty wejścia w życie ustawy. Ustawę opublikowano 13 lipca 2007 r. Ustawa weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. Trybunał stwierdza że, *vacatio legis* była wyjątkowo krótka, zwłaszcza jak na skalę zmian wprowadzających tą ustawą.

Sama procedura ustalania wyodrębnionej własności lokalu jest czasochłonna i może spowodować przekroczenie terminu 3 - miesięcznego ustalonego przez ustawodawcę na zawarcie umowy z osobą uprawnioną, która złożyła stosowny wniosek do spółdzielni mieszkaniowej. Ustawodawca nie zapewnił osobom działającym w imieniu spółdzielni mieszkaniowych odpowiedniego czasu, aby umożliwić nagle nałożonego na nie obowiązku. Dalej Trybunał stwierdza, że na tym etapie występują utrudnienia niezależne od władz spółdzielni mieszkaniowych, w postaci małej liczby notariuszy, jak również niedokonania formalności związanych ze stwierdzeniem nabycia spadku itp. Dlatego 3 - miesięczny termin, w jakim ma być przeprowadzone uwłaszczenie wnioskującego o to spółdzielcy, uznać należy za krótki i niezgodny z zasadami poprawnej legislacji (art. 2 Konstytucji).

Trybunał uznał ponadto, że ustawodawca wprowadzając do porządku prawnego przepisy karne art. 27² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 8 ust.2 ustawy zmieniającej z 2007 r., również przede wszystkim nie zachował odpowiedniego okresu dostawczego, gdyż nie zapewnił adresatom tej normy-członkom zarządu spółdzielni mieszkaniowej, a także pełnomocnikom,

prokurentom, likwidatorom) zagrożonym odpowiedzialnością karną – możliwości pokierowania swoim zachowaniem w sposób uwzględniający treść nowej regulacji.

Trybunał uznał, że zaskarżone przepisy, przewidujące ukaranie członków zarządów spółdzielni za dopuszczenie do niezawarcia umowy obligacyjnych umów uwłaszczających, są niekonstytucyjne.

Rozstrzygnięcie Trybunału Konstytucyjnego powoduje depenalizację czynów, z powodu których toczą się postępowania karne. To zobowiązuje organy ścigania i wymiaru sprawiedliwości do umorzenia postępowania. Dotyczy to zarówno spraw, w których zadano konkretne pytanie prawne, jak i wszystkich spraw, w których toczy się postępowanie przedsądowe. W wypadku osób, którym już wymierzono karę na podstawie konstytucyjnie zdyskwalifikowanych przepisów, zachodzi konieczność wznowienia postępowania.

Przez dwanaście miesięcy przepisy wymienione na początku w pkt. 1-4 będą nadal obowiązywały. Na odroczenie wejścia w życie wyroku w tym zakresie miała ochrona interesów w toku, dokonane nakłady finansowe, wyznaczone terminy u notariusza itp.

Co dalej z przekształceniami?

Jak postąpi zarząd naszej Spółdzielni? Czy odmówi przekształcenia osobom, które teraz o to wystąpią? Myślę, że nie odmówi jeżeli członek dokona czynności jakie nakładają na niego niekonstytucyjne, ale jeszcze obowiązujące przepisy ustawy.

Przecież członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu pozostała niewielka liczba. W tym przypadku nie trzeba być upartym legalistą i dać możliwość tej niewielkiej grupie dokonanie przewłaszczenia. Składanie zatem wniosków do spółdzielni w tej sprawie ma nadal sens.

Przekształcenia prawa do lokalu w odrębną własność w naszej spółdzielni do końca roku 2008 dokonało 1125 członków, z tego 524 dokonało przekształceń ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Rodzi się pytanie, jak ma postąpić spółdzielnia wobec wyroku Trybunału Konstytucyjnego stwierdzającego bezprawie legislacyjne spowodowane półtorarocznym obowiązywaniem niekonstytucyjnych przepisów.

Otóż najprościej należałoby wystąpić na drogę sądową z wnioskiem do Skarbu Państwa o zwrot utraconych korzyści.

Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce takie pozwy już przygotowały. Wydaje się jednak, iż należy poczekać na decyzję Sejmu RP, który musi dostosować ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych do orzecznictwa TK. Tym bardziej, że w najbliższym czasie – mam nadzieję – Trybunał Konstytucyjny rozpatrzy jeszcze wniosek klubu parlamentarnego lewicy o uznanie dalszych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za niekonstytucyjne.

Jeżeli sprawa nie zostanie przez Sejm jednoznacznie wyjaśniona, pozostaje jedynie droga sądowa. Jej wynik dla spółdzielni może być tylko korzystny.

W czasie tworzenia, a raczej pośpiechu przy tworzeniu nowych przepisów prawnych regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych, ustawodawca popełnia błędów. Gorzej, powtórzyły się normy prawne, które wcześniej Trybunał Konstytucyjny uznał za niezgodne z Konstytucją.

Myślę, że posłowie wezmą sobie do serca wnioski wynikające z wyroku Trybunału Konstytucyjnego i w przyszłości takich błędów popełniać nie będą.

Dlatego, wiedząc że niektóre przepisy ustawy są niekonstytucyjne i mimo zgłaszanych uwag przez środowiska prawnicze, Kancelarię Sejmu, wreszcie środowiska spółdzielcze, Sejm wadliwą ustawę uchwalił, a Pan Prezydent ją podpisał?

Odpowiedź na tak postawione pytanie pozostawiam Państwu.

ZDZISŁAW WÓJTOWICZ

Lokatorskie nadal tanie

Po wyroku Trybunału Konstytucyjnego można tanio wykupić spółdzielcze mieszkanie lokatorskie jeszcze do końca 2009 r.

Od 31 grudnia 2009 r. przestaną obowiązywać przepisy znowelizowanej 14 czerwca 2007 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie których spółdzielnie przekształcały lokatorskie mieszkania za symboliczną złotówkę (w KSM od 1,5 zł do 12,0 zł za całe mieszkanie). To skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (sygn. akt P 16/08 opublikowany w Dz. U. Nr 235, poz. 1617).

Wszystko więc precyzyjnie jest ustalone. Ustawa „uwłaszczeniowa” ma być zrealizowana do 30 grudnia 2009 r. Zostało zatem 9 miesięcy. Po tym terminie notariusze nie będą zawierać aktów przeniesienia własności lokalu wg niekonstytucyjnych przepisów. I tak będzie w naszej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza KSM uchwałą Nr 6/2009 z dnia 27 lutego 2009 r. w sprawie roszczeń członków o przeniesienie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność, zaakceptowała działania Zarządu KSM prowadzone po wyroku TK, w zakresie realizacji wniosków członków Spółdzielni w tej sprawie.

Nakazała jednocześnie Zarządowi kontynuowanie działań przenoszących lokatorskie prawo do lokalu w odrębną własność, także wobec tych członków, którzy dopiero złożą wnioski w tej sprawie.

Zatem spółdzielcy, którzy jeszcze nie złożyli wniosków o przekształcenie swych mieszkań we własnościowe, powinni się pospieszyć, bo czasu jest niewiele. Jeżeli złożą wniosek po 30 grudnia 2009 r., uzyskanie prawa odrębnej własności lokalu może ich kosztować kilka lub kilkanaście tysięcy złotych.

Przygotowany przez Ministerstwo Infrastruktury projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza zmiany, które mają przede wszystkim dostosować ustawę do wyroku Trybunału Konstytucyjnego.

Od 31 grudnia 2009 r. o kosztach przekształcenia mieszkań lokatorskich we własność, a zatem o losie swojego majątku decydować będą sami spółdzielcy. Mają uzyskać prawo do podejmowania uchwał uzależniających przekształcenie od zapłaty dodatkowych opłat. Przesądzić o tym ma w drodze uchwały walne zgromadzenie członków. Wymagane jest poparcie 2/3 członków obecnych na walnym zgromadzeniu.

Głosujący będą mogli jednocześnie postanowić o tym, na co przeznaczone zostaną wpływy z dodatkowych opłat za przekształcenie np.: fundusz remontowy czy inny cel związany z eksploatacją nieruchomości, itp.

Rok 2008 zakończył się w KSM wyodrębnieniem w trybie ustawy z 14.06.2007 r. 1125. lokali mieszkalnych, z których 524 było dotąd lokatorskimi, a 587 spółdzielczymi własnościowymi.

Dla 14 mieszkań ustanowione zostało prawo odrębnej własności

ści w nowozasiedlonym budynku przy ul. Zagórskiej 35.

W biurze Zarządu Spółdzielni zarejestrowanych jest dalsze 471 wniosków o przekształcenie prawa do lokalu we własność. W tym 392 spółdzielcze własnościowe i 79 lokatorskich. U notariuszy oczekuje 74 komplety dokumentów na ustalenie daty podpisania aktu o przeniesienie własności lokalu.

W poszczególnych osiedlach statystyka wyodrębnionych lokali mieszkalnych jest następująca:

Zagórska – Północ	284 w tym	94 lokatorskich
Zagórska – Południe	270 w tym	138 lokatorskich
Sady	312 w tym	137 lokatorskich
Sandomierskie	259 w tym	146 lokatorskich
Bieliny	13 w tym	6 lokatorskich
Bodzentyn	4 w tym	3 lokatorskie

W KSM jest jeszcze 341 lokatorskich mieszkań.

MACIEJ SOLARZ

Potrzebujesz pieniędzy?

W naszej ofercie posiadamy:

- pożyczki gotówkowe – udzielane przez banki
- pożyczki gotówkowe bez BIK
- pożyczki i kredyty hipoteczne
- kredyty konsolidacyjne
- kredyty refinansowe
- kredyty samochodowe
- fundusze inwestycyjne

Współpracując z wieloma bankami i instytucjami finansowymi pomożemy Państwu w wyborze najlepszej oferty.

ZAPRASZAMY

Doradztwo Finansowe
Krzysztof Zaremba

Siedziba:
Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Kielce, ul. Kujawska 26 pok. 11

tel/fax: 041-342-00-13
tel. kom. 0604-211-526
www.dfzaremba.pl

Szkoła na górze

W 1927 roku na wzgórzu od wschodniej strony Kielc wyrósł pośród pól i sadów potężny budynek Katolickiego Gimnazjum im. św. Stanisława Kostki. Od tego czasu szkoła na górze wpisuje się na stałe w krajobraz wschodniej dzielnicy.

Dzisiaj otoczona osiedlem Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej przypomina o swojej przedwojennej przeszłości i zadaniach, jakie jej powierzali pasterze diecezji – bp Augustyn Łosiński i bp Czesław Kaczmarek.

Ksiądz biskup Kazimierz Ryczan w roku ponownego powołania po 46 latach, w 1997 r., szkoły katolickiej mówił: „*Rodowici kielczanie wskrzesili szkołę, która sięgać będzie do bogatych źródeł tradycji narodowych i regionalnych. Zanurzona w teraźniejszości i wrażliwa na obecne i przyszłe potrzeby Polski, sięgać będzie do Chrystusa, do ewangelicznych wartości i do tradycji tysiącletniego narodu.*”

Aby nie pominąć Boga, w pędzie życia nie pominąć człowieka, na ruchliwym rynku nie zgubić rodziny, przy spotkaniu z nowoczesnością nie zapomnieć ojczyzny, rozbudzać miłość do naszej świętokrzyskiej Ojcowizny, nowa szkoła sięgać będzie do skarbcza i mądrości Kościoła.”

Ten program wychowawczy w połączeniu z wysokim poziomem nauczania wychodzi naprzeciw oczekiwaniom rodziców zatroskanych o przyszłość edukacyjną swych dzieci.

Zespół Szkół Katolickich Diecezji Kieleckiej tworzą dzisiaj: Katolicka Szkoła Podstawowa, Katolickie Gimnazjum oraz Katolickie Liceum Ogólnokształcące. Od 2005 r. Liceum Ogólnokształcące jest szkołą publiczną (bezpłatną), od 2006 r. status szkoły publicznej posiada również gimnazjum. Liceum jest jedyną szkołą tego typu w tej części Kielc.

Uczniowie naszej szkoły zdobywają laury w konkursach przedmiotowych, artystycznych i sportowych. Uczestniczą w wielu uroczystościach religijnych i patriotyczno-obronnych na terenie Kielc. Angażują się w wolontariat biorąc udział w akcjach charytatywnych. Zainteresowaniem cieszy się Szkolna Liga Szachowa.



Szkoła jest również miejscem, które służy lokalnej społeczności nie tylko w aspekcie edukacji. Harcerze i Zuchy 8 Kieleckiej Drużyny Harcerskiej, powstałej 1925 r. spotykają się regularnie w piątki i w soboty formując dzieci i młodzież wg skutecznej metody skautowej.

W marcu br. w szkolnej sali gimnastycznej kobiety będą wzmacniały swoje poczucie bezpieczeństwa pod okiem instruk-



torów Klubu Karate Kyokushin. W ramach akcji, oprócz nauki samoobrony, panie uzyskają wiedzę na temat psychologicznych i prawnych aspektów samoobrony.

Szkoła Katolicka posiada kaplicę, w której w każdą niedzielę sprawowana jest Eucharystia. Uczęszczają w niej w większości starsi mieszkańcy osiedla KSM. Jak sami mówią, to wielkie błogosławieństwo, gdyż droga do parafialnych kościołów jest dla nich zbyt długa i uciążliwa.

W szkolnej kaplicy sprawowaliśmy również Eucharystię dziękczynną z udziałem Zarządu i pracowników oraz mieszkańców Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z okazji 50-lecia istnienia KSM-u.

Kolejna Msza za mieszkańców, pracowników i zarząd KSM odbędzie się 2 kwietnia o godz. 15.00 w kaplicy szkolnej.

Serdecznie zapraszam!
KS. MGR JACEK KOPEĆ

Dyrektor
Zespołu Szkół Katolickich Diecezji Kieleckiej

Kielecki rynek mieszkaniowy

W latach 2002 – 2007 r. w Kielcach przybyło 2.765 mieszkań; na początku 2008 r. było ich w sumie 77.075. Poprawiły się warunki zamieszkujących rodzin - mieszkania są większe. W minionym roku kontynuowany był trend wzrostowy, chociaż wzrosły także ceny.

W przeliczeniu na 1000 osób ilość mieszkań zwiększyła się o 9,4%, z 342 mieszkań w 2002 r. do 374 mieszkań w 2007 r. Nastąpiła również poprawa pod względem: zajmowanej powierzchni użytkowej, przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania i przypadającej na 1 osobę przeciętnej powierzchni użytkowej.

W 2002 r. wartości te wynosiły odpowiednio: 3.989,3 tys. m², 56,3 m² i 19 m²; (w 2007 r. – 4.459,3 tys. m², 57,9 m² i 21,7 m²).

W strukturze zasobów mieszkaniowych w latach 2003–2007 największy odsetek stanowią zasoby spółdzielni mieszkaniowych, jednak ich udział uległ zmniejszeniu – o 5,4%. W analizowanym okresie zwiększyły się natomiast zasoby osób fizycznych.

Widoczny ponad 16% wzrost tych zasobów nastąpił w 2007 r. w porównaniu z rokiem 2006.

Podstawowe dane z rynku nieruchomości w Kielcach

Na przełomie lat 2003–2004 rynek wszedł w okres głębokiej dekonjunktury. Przełamanie niekorzystnego trendu w budownictwie mieszkaniowym nastąpiło dopiero w I półroczu 2006 r., co potwierdził znaczny wzrost liczby wydanych pozwoleń na budowę (w stosunku do

Zasoby mieszkaniowe w/g form własności

Zasób mieszkaniowy wg form własności	2003	2004	2005	2006	2007
zasoby gmin (komunalne)	1 621	1 613	6 593	6 642	6 254
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	39 300	39 336	39 340	39 477	36 198
zasoby zakładów pracy	2 173	2 173	1 478	1 478	956
zasoby osób fizycznych	31 234	31 392	27 416	27 535	31 979
zasoby pozostałych podmiotów	686	979	1 317	1 405	1 688

2003 r. o przeszło 30%). W 2007 r. znacznie wzrosła na rynku pierwotnym podaż mieszkań budowanych w systemie wielorodzinnym.

W Kielcach, podobnie jak w kraju, popyt na nowe mieszkania znacznie przewyższał ofertę deweloperów i spółdzielni mieszkaniowych, co powodowało znaczne podwyżki cen nowych mieszkań.

Na rynku mieszkaniowym, obok dużych inwestorów, pojawili się drobni deweloperzy realizujący pojedyncze zadania inwestycyjne. Obecnie w Kielcach inwestuje 35 deweloperów i 5 spółdzielni mieszkaniowych.

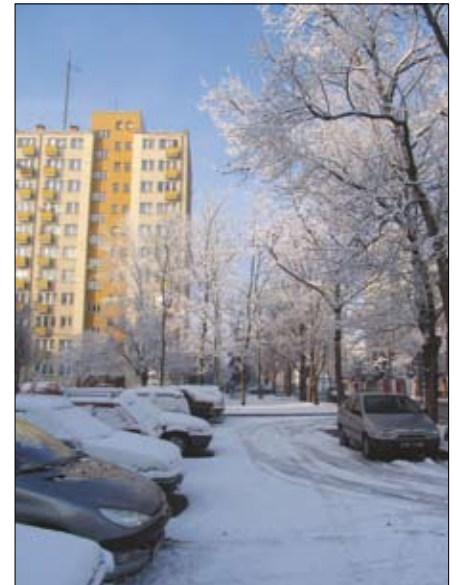
Na ich aktywność inwestycyjną niewątpliwie niekorzystny wpływ wywiera brak planów przestrzennego zagospodarowania miasta, co powoduje wzrost cen gruntów, które nadają się pod budownictwo wielorodzinne.

Inwestorzy, poszukując terenów pod budowę mieszkań wykorzystują nietypowe lokalizacje, stawiają tzw. plomby (budynki między dwoma blokami) albo budują wewnątrz istniejących już osiedli.

W latach 2006 – 2007 popyt na nowe mieszkania był tak duży, że umowy kupna zawierano na wstępnym etapie ich budowy. Niezaspokojony popyt na nowe mieszkania przesunął się z rynku pierwotnego na wtórny rynek mieszkaniowy.

Wystawione do sprzedaży mieszkania używane szybko zmieniały właścicieli, osiągając cenę nieadekwatną do ich realnej wartości.

W 2008 r. sytuacja uległa względnej stabilizacji. W biurach pośredników zaczęły



Na rynku wtórnym mieszkania szybko zmieniają właścicieli

pozostawać oferty sprzedaży mieszkań o nieatrakcyjnej lokalizacji, zbudowanych w technologii wielkopłytywowej albo zgłoszonych ze znacznie zawyżoną, w stosunku do oczekiwań rynku, ceną ofertową.

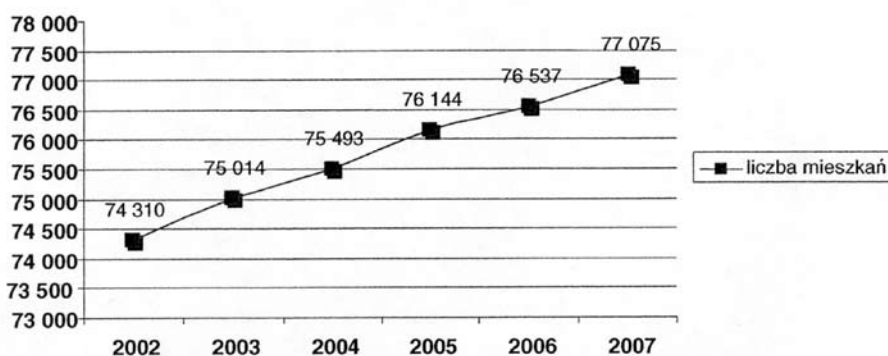
W 2008 r. w Kielcach nadal rosły ceny mieszkań nowych i używanych, chociaż wzrost cen był nieznaczny.

Region świętokrzyski należy do grupy województw o wysokiej migracji zarobkowej młodych ludzi, co może wpłynąć na wzrost popytu na mieszkania, a w konsekwencji na wzrost ich cen. Osoby powracające do kraju inwestują często zarobione pieniądze w kupno mieszkań, traktując je jako lokatę kapitału.

Rynek pierwotny

W Kielcach tylko 5% terenów potencjalnie nadających się pod budownictwo mieszkaniowe objęte zostało planem przestrzennego zagospodarowania, co w dużym stopniu jest barierą. Świadczy o tym malejąca liczba wydanych pozwoleń na budowę mieszkań w systemie wielorodzinnym. W 2007 r. wydano prawie o 50% mniej pozwoleń niż w 2004 r. Systematycznie od 2004 r. rośnie natomiast liczba wydanych pozwoleń na budowę domów jednorodzinnych. W 2007 r. inwestorom indywidualnym wydano czterokrotnie więcej pozwoleń niż w 2004 r.

Zasoby mieszkaniowe miasta Kielce w latach 2002-2007



W 2007 r. oddano do użytku ogółem o 15% więcej mieszkań niż w 2004 r., – w efekcie budownictwa wielorodzinnego.

Jednocześnie, w wyniku zmniejszenia się przeciętnej powierzchni użytkowej w mieszkaniach, w porównaniu do 2004 r. wystąpił 11% spadek oddanej do użytkowania powierzchni mieszkaniowej.

Investycje zrealizowane przez deweloperów spowodowały wzrost do 60% udziału budownictwa wielorodzinnego w ogólnych efektach mieszkaniowych (w 2004 r. udział ten wyniósł około 40%).

Rynek wtórny

Począwszy od 2005 r. w Kielcach powoli zaczął rozwijać się wtórny rynek mieszkaniowy. Obecnie w mieście działa 25 pośredników w obrocie nieruchomości. Rynek obsługuje 41 rzeczoznawców majątkowych oraz 16 kancelarii notarialnych.

W okresie trzech kwartałów 2008 r. odnotowano jednak 25% spadek liczby zawartych transakcji, a obroty na obniżyły się o ok. 10%. Potwierdziło się sygnalizowane przez pośredników osłabienie popytu na mieszkania używane. Potencjalni nabywcy poszukują na wtórnym rynku mieszkań atrakcyjnych cenowo, o względnie dobrej lokalizacji, usytuowanych w budynkach o niższej zabudowie.

Sektor finansowy

W woj. świętokrzyskim działa 98 oddziałów banków komercyjnych (w tym 41 w Kielcach) i 23 banki spółdzielcze oraz 53. pośredników finansowych (20. w Kielcach), udzielających kredyty na cele mieszkaniowe.

Kielce są podstawowym rynkiem kredytów mieszkaniowych (szacunkowo 60-70% kredytów udzielają banki prowadzące działalność na terenie miasta).

Główną przyczyną obserwowanego w ciągu ostatnich lat wzrostu cen nieruchomości była zwiększająca się dostępność kredytów mieszkaniowych. Sektor bankowy stanowił bowiem podstawowe źródło finansowania rynku nieruchomości.

W ciągu dwóch lat – od II kwartału 2006 r. do II kwartału 2008 r. wartość należności z tytułu kredytów mieszkaniowych udzielonych gospodarstwom domowym w walucie krajowej wzrosła ponad dwukrotnie (o 131,1%), a w walutach obcych – o 5,5%. Kredyty na nowe mieszkania i domy stanowią 58%, a rynku wtórnym – 42%. Ponad dwie trzecie kredytów dotyczą transakcji sprzedaży, 26,7% – to oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego, a pozostałe 7,12% przypada na oferty i transakcje najmu.

NBP zbadał ceny ofertowe

Ceny ofertowe na rynku pierwotnym to informacja o dostępnej podaży mieszkań. Średnia cena ofertowa w czerwcu 2008 r. wynosiła 5.278 zł za 1 m² powierzchni użytkowej i była wyższa o 37,2% od średniej ceny zanotowanej w czerwcu 2006 r.

Podobne tendencje obserwuje się dla maksymalnej ceny ofertowej. Cena minimalna wykazuje mniejsze zróżnicowanie – wzrost o 17,9%.

Wszystkie ceny ofertowe (minimalna, maksymalna, średnia i medialna) gwałtownie wzrosły w III kwartale 2007 r. i ukształtowały się na zbliżonym poziomie 5.564 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Ceny ofertowe na wtórnym rynku mieszkaniowym świadczą o preferencjach i oczekiwaniach sprzedających.

Średnia cena ofertowa zgłoszona w czerwcu 2008 r. wynosiła 4.492 zł za 1m² powierzchni użytkowej i wzrosła w porównaniu do średniej ceny z grudnia 2006 r. o 43,7%. Podobne tendencje zanotowano dla pozostałych cen.

Ceny transakcyjne wg NBP

Na rynku pierwotnym w II kwartale 2008 r. za 1 m² powierzchni użytkowej nowobudowanego mieszkania płacono deweloperom i spółdzielniom mieszkaniowym średnio 4.907 zł, o ponad 60% więcej niż w IV kwartale 2006 r.

Średnia cena sprzedaży mieszkań na rynku wtórnym wyniosła 4.092 zł za 1 m² i wzrosła o około 55% w porównaniu do średniej ceny w IV kwartale 2006 r.

Na rynku pierwotnym widoczna jest różnica pomiędzy cenami transakcyjnymi

mieszkań wybudowanych przez deweloperów oraz spółdzielnie mieszkaniowe.

Średnia cena sprzedaży nowych mieszkań u deweloperów kształtowała się o około 10% powyżej ceny za 1 m² nowego mieszkania wybudowanego przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Według liczby pokoi, form własności i kondygnacji

Wśród lokali mieszkalnych oferowanych do sprzedaży na rynku pierwotnym najwyższą cenę osiągnęły w II kwartale 2008 r. mieszkania dwupokojowe – 5.518 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Cieszyły się największą popularnością wśród kupujących. Poziom średnich cen tych mieszkań wzrósł w okresie od II kwartału 2007 r. do II kwartału 2008 r. o 29,6%. Tendencję wzrostową wykazywała również średnia cena 1 m² mieszkania trzypokojowego – o 34,1%.

Najwyższy poziom ceny transakcyjnej na rynku pierwotnym osiągnęły mieszkania jednopokojowe - 5.095 zł, a następnie dwupokojowe - 5.065 zł za 1 m². Natomiast najniższą cenę płacono za 1 m² mieszkania czteropokojowego.

W okresie od IV kwartału 2006 r. do II kwartału 2008 r. poziom średniej ceny transakcyjnej mieszkania jednopokojowego zwiększył się o 66,3%, a dwupokojowego o 64,2%.

Na rynku wtórnym, w II kw. 2008 r. najwyższą średnią cenę ofertową za 1 m² osiągnęły mieszkania czteropokojowe – 5.316 zł. Pomiędzy cenami ofertowymi mieszkań jedno-, dwu- i trzypokojowych różnice były niewielkie. ▶



W analizowanym okresie najwyższy przyrost średniej ceny ofertowej wystąpił dla mieszkań trzypokojowych – 47,4% oraz czteropokojowych – 37,5%.

Pod względem powierzchni użytkowej, na rynku pierwotnym średni poziom cen sprzedaży mieszkań, w II kwartale 2008 r., nie był znacznie zróżnicowany.

Najniższą cenę za 1 m² osiągnęły lokale mieszkalne o powierzchni powyżej 70 m², tj. o około 7% mniejszą od najwyższej średniej ceny mieszkania o powierzchni do 40 m².

W okresie od IV kwartału 2006 r. do II kwartału 2008 r. w największym stopniu wzrosły ceny transakcyjne mieszkań o powierzchni użytkowej powyżej 70 m² – o 94,8% oraz o powierzchni 56 – 70 m² – o 91,3%.

Podobną tendencję obserwuje się na rynku wtórnym. W analizowanym okresie największy przyrost średniej ceny transakcyjnej zanotowano wśród mieszkań o powierzchni powyżej 70 m² – o 75,1% oraz 56 – 70 m² – o 56,2%, przy czym cena sprzedaży 1 m² lokalu mieszkalnego powyżej 70 m² osiągnęła najwyższy poziom.

Na rynku pierwotnym zauważa się zróżnicowanie cen ofertowych i transakcyjnych w zależności od form własności. Średnie ceny mieszkań, w budynkach deweloperskich są przeciętnie 25% wyższe od ceny mieszkań oferowanych i sprzedawanych przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Natomiast na rynku wtórnym w II kwartale 2008 r. średnia cena ofertowa mieszkania z własnościowym prawem do lokalu była o 4% niższa od średniej ceny mieszkania ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

W porównaniu z IV kwartałem 2007 r. cena ofertowa 1 m² mieszkania z własnościowym prawem do lokalu wzrosła o 62%, a średnia cena mieszkania będącego w ofercie sprzedaży ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – o 41%.

W przypadku cen transakcyjnych, w II kwartale 2008 r. wyższą średnią cenę o 12,8% uzyskano przy sprzedaży mieszkań z własnościowym prawem do lokalu niż mieszkań ze spółdzielczym prawem własności. W analizowanym okresie również w większym stopniu wzrosła średnia cena transakcyjna mieszkania z własnościowym prawem do lokalu (ponad dwukrotnie), niż ze spółdzielczym prawem własności (o 52%).



Kolejnym kryterium zróżnicowania cen ofertowych i transakcyjnych jest lokalizacja na kondygnacji.

Na rynku pierwotnym nie występuje zróżnicowanie powyższych cen. Cena ofertowa oraz transakcyjna nowobudowanego mieszkania w nieznacznym stopniu uzależniona jest od kondygnacji, na której usytuowany jest lokal.

Natomiast na rynku wtórnym zarówno ceny ofertowe, jak i transakcyjne wykazują zróżnicowanie. Uzależnione są one od kondygnacji, na której znajduje się

lokal. W II kwartale 2008 r. średnie ceny 1 m² mieszkań oferowanych do sprzedaży były najwyższe dla lokali usytuowanych na III piętrze i na parterze.

Natomiast najwyższy poziom ceny transakcyjnej osiągnęły mieszkania znajdujące się na I piętrze i na parterze.

Najniższe ceny oferowano i płacono za mieszkania usytuowane na piętrze IV.

(MS)

Opracowano na podstawie danych statystycznych oraz wyników badań rynku przeprowadzonych przez oddział Okręgowy NBP w Kielcach.

KTK ELEKTRONIC
www.ktkelektronic.pl

Kielce ul. Konarskiego 3
tel.: 041 344 46 35, 344 54 09

SERWIS RTV I TEL. KOMÓRKOWYCH

KOMIS WSZYSTKICH ARTYKUŁÓW TECHNICZNYCH

MONTAŻ ANTEN SATELITARNYCH I RTV

Czynne: Poniedziałek – Piątek od 9⁰⁰ do 17⁰⁰, Sobota od 10⁰⁰ do 14⁰⁰

Sklep Producenta Mebli
zaprasza

Kielce, ul. Romualda 3, tel. 41 344 31 10

ul. Grunwaldzka 26, 41 346 07 61

Stosowanie przepisów ustawy o własności lokali

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.) wprowadziła od 24 kwietnia 2001 r. jako przedmiot działalności spółdzielni m. in. obowiązek dostarczania członkom odrębnej własności lokali (domów jednorodzinnych) oraz zarządzania domami wielomieszkaniowymi i lokalami należącymi do członków.

Do odrębnej własności lokali, powstałej w ramach działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową, stosuje się w pewnych sytuacjach nieuregulowanych ustawą o sm - przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.)

Rozwiązania prawne po 31 lipca 2007 r. (po wejściu w życie znowelizowanej 14 czerwca 2007 r. ustawy o sm) w sposób istotny zwiększyły liczbę członków, zainteresowanych uzyskaniem prawa odrębnej własności lokalu, z którego dotychczas korzystają na podstawie lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Proces przewłaszczenia mieszkań lokatorskich oraz spółdzielczych lokali o charakterze własnościowym, a także wybudowanie przez Spółdzielnię nowych lokali – na zasadach odrębnej własności – sprawia, że powstaje coraz większa liczba lokali w budynkach spółdzielczych, dla których notarialnie ustanawia i przenosi się własność prawa do lokalu.

Aktualnym staje się pytanie o zakres stosowania przepisów ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali, w odniesieniu do lokali wyodrębnionych w budynkach spółdzielczych.

Należy zwrócić uwagę na dwie, moim zdaniem, kwestie:

1) z chwilą dodania przez nowelę ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy o sm art. 24¹ ust. 1, jest obecnie sytuacja, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości wspólnej obliczana wielkością ich udziałów, może podjąć uchwałę, że będą stosować przepisy ustawy z 24. 06. 1994 r. o własności lokali tak w zakresie praw i obowiązków (rozdział 3) jak i zarządu nieruchomością wspólną (rozdział 4).

Podjęcie takiej uchwały zaprotokołowanej przez notariusza rodzi skutki w związku ze zmianą treści art. 27 ust. 2 i 3 ustawy o sm, co prowadzi do powstania w danej nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej. Członkami tej wspólnoty są właściciele lokali wyodrębnionych i Spółdzielnia jako właściciel lokali niewyodrębnionych oraz ewentualnie lokali, których wyodrębnienia dokonała na swoją rzecz. To zaś oznacza, że na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, może być dokonana zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną a w szczególności pozbawienie Spółdzielni tego zarządu, sprawowanego dotychczas na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o sm.

Oczywiście Spółdzielnia może nadal zarządzać nieruchomością wspólną, ale na podstawie art. 1 ust. 5 ustawy o sm, czyli na warunkach ustalonych w odrębnej umowie ze wspólnotą mieszkaniową.

2) W myśl art. 26 ust. 1 znowelizowanej 14 czerwca 2007 r. ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 125, poz. 873), gdy wszystkie lokale w danej nieruchomości zostały wyodrębnione (np. w nowej inwestycji), do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną, znajdują zastosowanie przepisy ustawy z 24.06. 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawiania przez właściciela członkiem Spółdzielni.

Ustaje zatem reżim zarządu i administrowania nieruchomością przez Spółdzielnię wynikające z art. 1 ust. 3 ustawy o sm.

Spółdzielnia pozostaje zarządcą budynku do czasu podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o ewentualnej zmianie zarządcy lub przejściu do formuły zarządu wspólnoty mieszkaniowej (art. 20 i następne ustawy o własności lokali) wynikające z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali.

W istocie przejście do reguł zarządzania nieruchomością wspólną na podstawie ustawy o własności lokali oraz powstanie wspólnoty mieszkaniowej, następuje dopiero po spełnieniu warunków art. 24¹ i art. 26 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz podjęcia przez właścicieli lokali danej nieruchomości uchwały w trybie art. 18 ust. 2a w związku z art. 33 ustawy o własności lokali.

Dwa modele zarządu

W ten oto sposób można powiedzieć, że w zasobach spółdzielni mieszkaniowej funkcjonują dwa ustawowe modele (reżimy) zarządu nieruchomością wspólną:

1) reżim zarządzania z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który dotyczy nieruchomości spółdzielczych, przewłaszczonych w całości lub części na rzecz członków lub osób uprawnionych do lokalu niebędących członkami.

Funkcję zarządcy nieruchomością wspólną sprawuje Spółdzielnia do czasu wyodrębnienia wszystkich lokali w danej nieruchomości lub podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w trybie art. 24¹ ustawy o sm, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali,

2) reżim zarządzenia z ustawy o własności lokali, dotyczący tylko nieruchomości zabudowanych domami wielomieszkaniowymi i których liczba lokali wyodrębnionych jest większa niż siedem i mają tu zastosowanie przepisy art. 20 i następne ustawy o własności lokali.

W takich przypadkach ustawa posługuje się pojęciem większej wspólnoty mieszkaniowej, którą tworzy ogół właścicieli lokali, a właściciele ci mają obowiązek podjąć uchwałę o wyborze jedno lub kilkuosobowego zarządu, którego członkami mogą być tylko osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lub spoza ich grona. Zarząd ten kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz.

Przepisy te są bezwzględnie obowiązujące, jeżeli nieruchomość wspólna nie ma umownego zarządu (art. 18 ust. 1 ustawy o wł. lokali) lub wyszła spod ustawowego zarządu spółdzielni mieszkaniowej w trybie art. 24¹ i art. 26 ustawy o sm.

Zarządzanie przez spółdzielnię mieszkaniową nieruchomością stanowiącymi mienie członków i osób niebędących członkami to już rzeczywistość. To zarazem nowość wobec tradycyjnego funkcjonowania i działalności spółdzielni i wyzwanie, któremu muszą sprostać zarząd, Rada Nadzorcza i menedżerowie spółdzielni oraz sami członkowie – właściciele lokali.

Dyskusja nad zmianami statutu powinna uzmysłwić wszystkim zainteresowanym, jakie prawno-organizacyjne i ekonomiczne skutki dla funkcjonowania Spółdzielni wywołuje fakt zarządzania własnością członków i osób niebędących członkami. Prawo spółdzielcze w części dotyczącej kompetencji organów jak dotąd, nie reguluje w ogóle tych zagadnień.

MACIEJ SOLARZ



Jak uchronić samochód?

Wzrost zamożności Polaków powoduje, że po naszych ulicach jeździ coraz więcej samochodów. W wielu przypadkach ich wartość stanowi znaczną część zgromadzonego majątku.auta są nabywane nierzadko kosztem wielu wyrzeczeń i poświęceń, dlatego też ich utrata bywa bardzo bolesna i przykra dla właściciela.

Zadawalający jest fakt, iż od 2000 roku zauważalny jest stały spadek liczby kradzionych pojazdów. Wpływ na to ma nasza zwiększona troska o stan posiadania jak również skuteczne zabezpieczenia montowane w samochodach.

Producenci jak również firmy ubezpieczeniowe prowadzą swoistą walkę w celu jak najlepszego zabezpieczenia, a skuteczność jest proporcjonalna do wartości samochodu. Drogie marki posiadają już takie blokady, nie tylko techniczne, że ich kradzież staje się prawie niemożliwa, chyba, że „razem z kierowcą”.

Jednakże nie wszystkie pojazdy posiadają takie zabezpieczenia. Często zamki aut nie stanowią większej przeszkody dla osób zainteresowanych naszą własnością. Wychodząc więc naprzeciw takiemu problemowi poniżej przedstawiamy szereg porad utrudniających włamanie czy kradzież pojazdu:

- samochód powinien mieć zainstalowany system alarmowy, który m.in. będzie ochraniał kabinę przed włamaniem. Dobrym jego uzupełnieniem są różnego rodzaju blokady mechaniczne, a także posiadanie wyłącznika zapłonu ukrytego w miejscu znanym tylko właścicielowi,

- jeżeli nie ma możliwości pozostawienia samochodu na parkingu strzeżonym, do jego zaparkowania należy wybierać miejsca dobrze widoczne dla otoczenia i uczęszczane; natomiast w nocy – dobrze oświetlone i w pobliżu okien domów mieszkalnych,

- istotnym działaniem utrudniającym zbycie kradzionego samochodu jest oznakowanie najważniejszych jego elementów w firmie specjalistycznej i nie kupowanie części z podejrzanego źródła.

Parkując samochód nawet na krótką chwilę należy:

- sprawdzić czy wszystkie okna są domknięte, a kłapa bagażnika zatrzaśnięta,

- włączyć alarm oraz inne posiadane zabezpieczenia,

- torby, plecaki, nesesery i inne rzeczy powinny być w schowkach lub bagażniku, pozostawienie ich na widoku będzie zachętą dla złodziei (dotyczy to też zakupów pozostawianych w aucie przed sklepami). Rzeczy tych nie powinniśmy też chować do bagażnika dopiero w miejscu zaparkowania.

- jeżeli w samochodzie zainstalowany jest radiodetektor z panelem – panel ten zabieramy ze sobą, nie chowamy do schowka czy pod fotel,

- odchodząc od samochodu kluczyki chowamy do kieszeni wewnętrznych ubrania, a w domu w miejscu bezpiecznym (z dala od drzwi wejściowych). Nigdy nie pozostawiamy dokumentów samochodu w jego wnętrzu.

- parkując na posesji czy w garażu nie otwieramy bramy pozostawiając samochód z kluczykami w stacyjce.

Podróżując samochodem nie powinniśmy:

- pozostawiać torebek, neseserów, plecaków i innych rzeczy wartościowych na fotelu pasażera czy kanapie z tyłu,

- zabierać autostopowiczów z miejsc podejrzanych, czy osób przypadkowo poznanych podczas postoju,

- zatrzymywać się w miejscach nieoświetlonych, zalesionych czy na pustkowiu,

- pozostawiać auta na postoju bez nadzoru, szczególnie gdy bagaż widoczny jest przez jego szyby.

Pamiętaj! Dokładnie rozważ wszelkie próby zatrzymania Cię przez innych użytkowników drogi, np. sygnalizujących usterkę Twojego auta. Może to być próba napadu. Lepiej dojechać do najbliższej, większej stacji benzynowej i tam sprawdzić pojazd.

W następnym odcinku - Jak uniknąć napadu na drodze...

Przy opracowaniu artykułu wykorzystano materiały znajdujące się na stronie internetowej Komendy Głównej Policji.

WIESŁAW KUZIA



Dzieje Kielc

Charakterystyka regionu

Województwo świętokrzyskie położone jest w środkowo-południowej części Polski na obszarze Wyżyny Kieleckiej, Przedborskiej i Niecki Nidziańskiej. Ma zaledwie 11 672 km powierzchni, co stanowi 3,7% terytorium Polski.

Ze względu na ukształtowanie powierzchni wyróżnić można dwie kontrastowe krainy. Na północy województwa znajdują się Góry Świętokrzyskie, tworzące kilkanaście pasm, z których najwyższe to Łysogóry ze szczytem Łysicą (612 m) i Łysą Górą (595 m) oraz Pasma Jeleniowskie ze Szczytnikiem (595 m).

Południową część stanowi Ponidzie z szeroką doliną Nidy, z licznymi subregionami o znacznym pofałdowaniu terenu. Południowa i wschodnia część województwa ma charakter rolniczy, stąd w krajobrazie dominują pola uprawne i łąki, a w okolicach Sandomierza, sady. Część północną pokrywają kompleksy leśne, których bogactwo i różnorodność powodują, że ziemia świętokrzyska zaliczana jest do najczystszych i najpiękniejszych regionów Polski, o dużych walorach krajoznawczych i turystycznych.

Sieć rzeczną województwa położonego w dorzeczu górnej i środkowej Wisły tworzą lewobrzeżne jej dopływy. Są nimi Pilica, Nidzica, Nida, Czarna, Kamienna, Koprzywnianka, Opatówka.

Duże urozmaicenie budowy geologicznej i różnorodność skał sprawiają, że województwo świętokrzyskie jest jednym z najważniejszych regionów pod względem wydobycia surowców.

Położenie, bogactwa mineralne i klimat sprawiły, że ziemia świętokrzyska od czasów prehistorycznych rozwijała się szybciej niż sąsiadujące krainy. W jaskiniach znajdujemy liczne ślady osadnictwa pierwotnego. Na tych terenach żyły kiedyś dinozaury, o czym świadczą odkrywane w ostatnich latach pozostałości. Niedawno w pobliżu Stąporkowa znaleziono skamieniałe jaja dinozaurów sprzed 200 milionów lat.

Historia ziemi świętokrzyskiej ściśle związana jest z dziejami państwa polskiego. Tu powstawały pierwsze osady ludów słowiańskich, z których prastara Wiślica urosła do rangi stolicy państwa Wiślan. Kronika Wielkich Moraw – „Żywot św. Metodego” donosi o chrystianizacji Wiślan około 880 r., a więc na wiele lat przed chrztem gnieźnieńskim plemion polskich

przez Mieszka I. Klasztor benedyktynów na Świętym Krzyżu (Łysej Górze) założony w XII w., z relikwiami Krzyża Św., był największym sanktuarium w kraju. Pielgrzymowali do niego polscy królowie i książęta. Na tych ziemiach miały miejsce ważne wydarzenia dla narodu i kraju. W 1347 r. w Wiślicy król Kazimierz Wielki ogłosił słynne statuty wiślickie, czyli pierwsze spisane prawo kodeksowe, a zjazd rycerstwa polskiego w Nowym Korczynie w 1404 r. uważany jest za pierwszy polski sejm.

W XVI i XVII w. powstawały na Poniidziu główne ośrodki reformacji religijnej. Tu tworzone pierwsze szkoły z polskim językiem wykładowym, wydawano pierwsze polskie książki, słowniki i drukowane tłumaczenia Biblii.

Niekwestionowanym faktem była fundacja, w 1171 r., kolegiaty w Kielcach, położonej na wzgórzu na południu osady, przez krakowskiego biskupa Gedeona. Z kolegiatą związanych było 4 prałatów i 6 kanoników uposażonych włościami, które stanowiły okoliczne wsie. W miejscu, gdzie wznosiła się kolegiata organizowano odpusty, jarmarki i targi, co ożywiało gospodarkę.

W 1229 r. przy kolegiacie funkcjonowała szkołka, a w niej scholastyk. Prawdopodobnie jednym z wychowanków tej szkoły był w XIII w. Wincenty z Kielc. W 1227 r. papież zezwolił biskupom krakowskim na lokację Kielc na prawie niemieckim.

Pomyślny rozwój osady zahamowany został w XIII w. przez najazdy tatarskie oraz walki książąt dzielnicowych. Osada po zniszczeniach powoli powracała do stanu poprzedniego.

W XIII-XIV w. Kielce były ośrodkiem



Kielce.

Rynek.

Nakład i fotogr. St. Saneckiego w Kielcach.

Kielce we wczesnym średniowieczu

Stolicą województwa jest miasto Kielce, którego początki giną w mrokach dziejów, z powodu braku pisanych źródeł. Jan Długosz, znakomity historyk XV w. zanotował, że już w X stuleciu został wzniesiony nad strumieniem kościół pod wezwaniem św. Wojciecha, bogato wyposażony w XII w. przez biskupów krakowskich, którzy stali się właścicielami znacznych terenów w rejonie Gór Świętokrzyskich z nadania książąt. Ponieważ kościołów nie budowano na pustkowiu, można sądzić, że w tym miejscu istniał gród lub osada targowa.

władzy administracyjnej „castellini”, czyli siedzibą władz klucza dóbr biskupich, według innych badaczy były siedzibą władz administracyjnych.

Na podstawie przywileju nadanego przez biskupa Bodzantę w 1359 r. Kielce uznano za miasto. Liczyło ono 300 osób zajmujących się rolnictwem.

W początkach XV w. w imieniu biskupa krakowskiego władzę sprawował dziedziczny wójt. Pierwszym wójtem kieleckim był Jan z Wąsowej, który kupił to stanowisko od biskupa Wojciecha Jastrzębca.

Jednak pierwsza połowa XV w. nie należała do pomyślnych w dziejach miasta.

Ożywienie gospodarcze nastąpiło ▶

w ostatnim ćwierćwieczu.

W roku 1479 przywilejem królewskim zostały potwierdzone dwa jarmarki, a z polecenia biskupa Jana Rzeszowskiego zbudowano z kamieni i drewnianych dyli drogę z Bodzentyna do Kielc. Na przełomie XV i XVI w. Kardynał Fryderyk Jagiellończyk nadał Kielcom herb - złotą koronę z literami CK na czerwonym polu. Literę te są łacińskim skrótem słów „Civitas Kielcensis”.

Istniał wówczas w mieście cech szewców, a następnie ślusarzy, bednarzy i krawców; wyodrębniono centrum miasta w postaci rynku i odchodzących od niego ulic: Bodzentyńskiej, Rdzańskiej lub Rdzawskiej (obecnie Piotrkowska) oraz Dużej.

W połowie XV w. na rynku został wzniesiony murowany, jednopiętrowy budynek ratusza, połączony z wieżą, a na wzniesieniu na wschód od ratusza powstał kościółek św. Leonarda. Ponadto zbudowano 4 bramy, mimo że Kielce nie były opasane murami.

W drugiej połowie XVI w. miasto otrzymało od biskupa P. Myszkowskiego przywilej „wolności robienia i szynkowania trunków”.

Kielce miastem polskiego górnictwa

Ważne zmiany w dziejach Kielc zaszły na przełomie XVI i XVII w. Rozwijające się w dobrach biskupów krakowskich górnictwo żelaza i metali kolorowych w miejscowościach okalających Kielce spowodowało, że przybywało do miasta wielu wykształconych i wykwalifikowanych obcokrajowców: z Włoch, Węgier, Niemiec, Słowacji.

W Kielcach przez kilkadziesiąt lat mieścił się Urząd Górniczy, kierowany przez żupnika. Z czasem, w ramach tego urzędu pojawili się inni urzędnicy, tacy jak: olbornik i ważnik. Pierwszy z nich pobierał podatki od właścicieli kopalń, drugi nadzorował wagę. Dzięki dochodom, jakie miasto uzyskiwało z podatków, utrzymywano szpital górniczy, wzrosła również liczba zabudowań i ludzi. W 1645 r. w mieście było 250 domów i 1250 mieszkańców.

W imieniu biskupa miastem nadal zarządzał wójt oraz rada miejska, składająca się z 4 osób wybieranych corocznie przez ogół mieszkańców. Władzę sądowniczą w mieście sprawował administrujący kluczem kieleckim starosta biskupi, mający do pomocy 7 ławników.

W XVII w. dzięki fundacji biskupa J. Zadzika, który pełnił funkcję kanclerza koronnego, został wybudowany w miejscu starego, drewnianego dworu wspaniały pałac, według projektu włoskiego architekta J. Trevano. Budowę nadzorował włoski murator T. Poncino. Rozpoczęto ją w 1637 r., a zakończono 5 lat później. Po około 100 latach dobudowano do pałacu dwa jednopiętrowe skrzydła. W tym samym czasie na południowym zboczu kolegiackiego wzgórza zbudowano kościół św. Trójcy i funkcjonujący przy nim szpital oraz klasztor bernardyński na wzgórzu Karczówka. W latach 1652-1635 przebudowana została kolegiata, poszerzona o nawy boczne i chór. W pałacu biskupim w 1661 r. przebywał król Jan Kazimierz Waza ze swym dworem.

W dobie wojen XVII i XVIII wieku

Ten pomyślny okres rozwoju Kielc został przerwany najazdem szwedzkim. W 1655 r. przez miasto przeszły wojska Karola Gustawa, które ściągają kontrybucję. Większym jednak nieszczęściem dla miasta były epidemie szerzące się w okresie wojny. Po potopie szwedzkim przez prawie rok miasto okupowane było przez zbuntowane wojska koronne (ok. 12 tys. żołnierzy tzw. Związku Święconego), które zrujnowały Kielce.



Kościół św. Wojciecha

Liczba mieszkańców zmalała do 623 osób. Kolejne klęski spadły na miasto w czasie wojny północnej. W 1702 r. w pałacu biskupim kwaterował król szwedzki Karol XII, a różne wojska wielokrotnie przechodziły przez Kielce, pobierając kontrybucje. Zamarł handel, górnictwo, hutnictwo, a ten stan rzeczy trwał do zakończenia wojny północnej.

Dzięki biskupom krakowskim Kielce nie podzieliły losu wielu innych miast Małopolski. Kolejni biskupi: K. Łubieński, K.F. Szaniawski, J. Lipski, S.A. Załuski i K. Sołtyk przyczynili się do ożywienia gospodarki w ich włościach, odbudowując przemysł i zrujnowaną kolegiatę.

Olbrzymie znaczenie dla dalszych losów miasta miało otwarcie Seminarium Duchownego w 1727 r. przez biskupa K.F. Szaniawskiego i szkoły średniej. Te dwie placówki prowadziło zgromadzenie księży zwanych komunistami, a w 1735 r. uznano szkołę kielecką za akademicką pod patronatem Akademii Krakowskiej.

Staraniem biskupa Załuskiego powstała w 1747 r. kasa pożyczkowa dla podkieleckich chłopów klucza kieleckiego biskupów, a przy kościele św. Leonarda, w dobudowanych pomieszczeniach zorganizowano aptekę i szpital pozostający pod opieką sióstr miłosierdzia.

Kielce miastem królewskim

W dobie Sejmu Wielkiego, zgodnie z ustawą przyjętą przez Sejm Czteroletni w 1789 r. dobra biskupów krakowskich zostały przejęte przez administrację królewską. Tytułem odszkodowania biskup otrzymał pensję 100 000 zł polskich rocznie.

Okres prosperity został zahamowany przez wojnę polsko-rosyjską, a następnie przez wybuch powstania kościuszkowskiego.

Kielce zostały zniszczone przez przemarsze wojsk i nakładane kontrybucje. Naczelnik Tadeusz Kościuszko po bitwie pod

Ferie z „Polonezem” ...

Ferie zimowe w tym roku były prawdziwe – mróz i dużo śniegu. Pogoda dopisała 32 dzieciom przebywającym na akcji zimowej zorganizowanej przez klub „Polonez”.

Uczestniczyliśmy w kuligu, wędrowaliśmy przez śniegowe zasy szlakiem z Karczówki do Białogonu, tam rozpaliliśmy ogień i piekliśmy kielbaski. A to początek naszych przygód i zabaw.

Zwiedzaliśmy muzeum Wsi Kieleckiej w Tokarni, tam czekało płonące ognisko, kielbaski, chrupiący pieczony chlebek, gorąca herbata i zabawy i konkursy.

Odwiedziliśmy dwukrotnie stadninę koni w Dyminach gdzie dzieci jeździły na „swoich” już zaprzyjaźnionych koniach. Najmłodsi uczestnicy byli zadowoleni z pobytu w teatrze „Kubuś” na spektaklach „Mały tygrysek Pietrek” i „Przygody Koziołka Matołka”.

Najwięcej spontanicznej zabawy było w „Bajecznej Krainie”, tu można było odreagować wszystkie szkolne stresy.

Jak zawsze były wycieczki autokarowe po Górach Świętokrzyskich. Nasz zaprzyjaźniony przewodnik Mietek Olech opowiadał wiele ciekawostek o Świętej Katarzynie, Chęcinach, Karczówce, Górze Klonówce.



Miłośnicy pływania też mogli ciekawie spędzić czas na basenie „Perła”, gdzie byliśmy dwukrotnie.

Po przyjeździe z wypraw były organizowane w klubie zabawy taneczne, plastyczne, muzyczne i sprawnościowe.

Dzieci i ich rodzice byli zadowoleni z tak zorganizowanych ferii.

EWA KRASKA



Numery telefonów

Biurowisko Zarządu ul. Kujawska 26

041 34 16 000 centrala
041 34 16 300 fax.
041 34 16 200 sekretariat
041 34 16 800 portiernia – zgłaszanie
usterek po godz. 15⁰⁰ oraz
w dni wolne – całą dobę
041 34 16 050 Dział Tech.-Eksploatacyjny
041 34 16 120 Dział Finansowy
041 34 16 290 Dział Organizacji
041 34 16 270 Dział Członkowski
041 34 16 330 Dział Czyszący

Administracje osiedli

AO „Zagórska-Północ”, ul. L. Wawrzyńskiej 20, tel. 041 34 16 700
AO „Zagórska-Południe”, ul. Zagórska 42, tel. 041 34 16 560
AO „Sady”, ul. Wojewódzka 2, tel. 041 34 16 520
AO „Sandomierskie”, ul. Ceglana 14 tel. 041 34 16 760
ZEC, ul. Konarskiego 16, tel. 041 34 15 500 (awaria c.o.)

Zakład Ciepły KSM

tel. 041 34 15 500 biuro ul. Konarskiego
tel. 041 34 15 580 zgłoszenia tylko w sezonie grzewczym
tel. 041 34 16 540 – ZEC ul. Wojewódzka 2
tel. 041 34 16 790 – ZEC ul. Ceglana 14

...„Słoneczkiem”...



„Ferie ze Słoneczkiem” to wiele pomysłów i dobra organizacja zajęć, różnorodność miejsc i form – podstawa do udanej zabawy.

W Biurze Wystaw Artystycznych zgłębialiśmy tajniki sztuki ludowej, w Muzeum Historii Kielc oraz w Muzeum Zabawek i Zabawy przewodnim tematem zajęć był film animowany. Towarzyszyły tym spotkaniom warsztaty plastyczne.

„Przygody Koziołka Matołka” w Państwowym Teatrze Lalki i Aktora „Kubuś” przypomniły, że prawdziwy teatr i klasyczne opowieści są najlepsze. Tak jak kontakt ze zwierzętami. Zawsze, kiedy odwiedzamy Ośrodek Jazdy Konnej i Hipoterapii „Maag”, okazuje się, że nie wiemy jeszcze wielu rzeczy o koniach.

Dodatkowe przyjemności to jazda konna, zabawy na śniegu np. budowanie murów do bitwy śnieżnej i ... sama bitwa. Na zakończenie kielbaski z ogniska z gorącą herbatą.

To właśnie śnieg przyniósł dzieciom największą radość w czasie ferii. Powstały piękne rzeźby śnieżne. Choć ich żywot był krótki, sam akt tworzenia i radość z efektów, warte były wysiłku.

Bardzo praktyczne informacje i umiejętności z zakresu bezpieczeństwa dzieci uzyskały w czasie kolejnych warsztatów organizowanych wspólnie z IV Komisariatem Policji w Kielcach.

Dobry humor towarzyszył nam przez całe ferie – kiedy byliśmy w kinie, na basenie „Perła”, gdy rywalizowaliśmy w czasie



zabaw sportowych, muzycznych, ruchowych i plastycznych.

Nie bez znaczenia były zachęty w postaci punktów zdobywanych w czasie zajęć oraz słodkie upominki i dyplomy na zakończenie każdego tygodnia.

Takie przyjemności były udziałem 29 dzieci w naszym klubie. Pozostaną wspomnienia i zdjęcia na stronie internetowej KSM.

ELŻBIETA SORBIAŃ

... w „Miniaturze”

Jak co roku OKK „Miniatura” prowadził zajęcia dla dzieci i młodzieży w ramach Akcji Zima. Uczestnicy korzystali z różnych propozycji klubowych: wyjazdy na basen, spotkania ze sztuką, wycieczki oraz zajęcia muzyczne, plastyczne i taneczne. Odbyło się spotkanie z reżyserem filmu „O dwóch takich co ukradli księżyc” Leszkiem Gałyszem (na zdjęciu poniżej).

LIDIA BERNATEK



Czy wiesz, że...

NA WESOŁO

W dzielnicy Giszowiec 5 budynków wielomieszkaniowych należących do Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej stoi krzywo w stosunku do planu. To nie atrakcja na miarę sławnej na cały świat krzywej wieży w Pizzie. To realia zbudowania domów i mieszkań na terenach podlegającym szkodom górniczym.

Po 3-letnich negocjacjach Katowicki Holding Węglowy rozpocznie w 2009 r. prace związane z pionowaniem bloków przechylonych na skutek działalności wydobywczej Kopalni Węgla Kamiennego „Staszic”. Wyprostowywanie owych domów potrwa kilka lat.

x x x

W 2008 r. KSM nabyła prawo własności gruntu w 16 nieruchomościach budynkowych o pow. działek 88.781 m² wydając na ten cel 684.400 zł oraz w jednej nieruchomości garażowej przy ul. Chopina 5 o pow. 5.999 m² za kwotę 48.520 zł.

Na koniec 2008 r. KSM posiada prawo własności gruntu już w 62 nieruchomościach budynkowych. Od 2004 r. tj. od czasu wszczęcia postępowania o wykup gruntów. Spółdzielnia wydała na ten cel ogółem 2.507 tys. zł.

Do zakończenia wykupu pozostało nabycie gruntów w 3 nieruchomościach:

- ul. Warszawska 47 (10.882 m²) użytkowanie wieczyste + zasiedzenie,
- ul. Szczecińska 3 (2072 m²) - oczekuje się na założenie nowych ksiąg wieczystych,

- ul. Daleka 19-27 (22.116 m²) - konieczne wydzielenie z zasobów KSM działek pod miejską ul. Leszczyńską.

x x x

Osoby, którym Spółdzielnia mieszkaniowa zwraca poniesione wcześniej koszty wymiany okien muszą zapłacić podatek dochodowy.

Decyzję w tej sprawie wydał dyrektor Izby Skarbowej w Warszawie w interpretacji dot. źródeł przychodów Nr IPPB2/415-1423/08-2/AS.

x x x

Na 31.12.2007 r. ludność miasta Kielce wynosiła ogółem 205.124 osoby, w tym 137.937 osób w wieku produkcyjnym tj. 67%. Od pięciu lat liczba ludności systematycznie zmniejsza się w tempie 0,5% rocznie. W latach 2004-2007 ubytek mieszkańców miasta wyniósł ponad 3,5 tys. osób.

Na lekcji religii ksiądz mówi do dzieci:

- Proszę, narysujcie aniołka.

Wszyscy rysują aniołki z dwoma skrzydełkami, a Kazio z trzema.

- Kaziu, a czy ty widziałeś kiedyś aniołka z trzema skrzydełkami?

- A ksiądz z dwoma widział?

x x x

W wagoniku na Kasprowy Wierch turysta rozmawia z góralem:

- Baco, a co by było, gdyby ta lina się urwała ?

- A to by było....trzeci raz w tym tygodniu.

x x x

Wchodzi pielęgniarz na reanimację i mówi do pacjenta:

- Niech się pan porządnie zaciągnie, będę wymieniał butlę.

x x x

Chłopak do dziewczyny:

- Renatko, pokochamy się ?

- Nie mam na imię Renatka.

- Nie o to pytam!

x x x

Do taksówki wsiada mocno podpity facet i mówi:

- Na dworzec główny, ale szybko!

- Ale, my już jesteśmy na dworcu, protestuje taksówkarz.

- Masz tu 50 zł, a na drugi raz nie pędź tak.

x x x

Młode małżeństwo u ginekologa dowiadyuje się, że będzie miało dziecko:

Mąż pyta:

- Panie doktorze, a jak z „tymi” sprawami w czasie ciąży - można, czy nie?

- W pierwszym trymestrze można bez obaw, normalnie, po bożemu, w drugim trymestrze proponuję na pieska - od tyłu, bezpiecznie dla przyszłej mamusi, a w trzecim trymestrze to wyłącznie na wilka.

- A jak to jest na wilka?

- Leżysz pan koło nory i wyjesz!

x x x

Ona : - Kochanie koledzy z biura powiedzieli, że mam bardzo zgrabne nogi,

On: - Naprawdę ? A nie wspomnieli nic o wielkiej dupie?

Ona :- Nie, o tobie nie rozmawialiśmy.

x x x

Jasnowidz mówi do mężczyzny:

- Jest pan ojcem dwójki dzieci.

- Tak pan myśli? - zaśmiał się mężczyzna i sprostował.

- Ja jestem ojcem trójki dzieci!

- To pan tak myśli.

x x x

Żołnierzom przedstawia się nowy dowódca plutonu czołgów:

- Nazywam się porucznik Kowalski i będę wami dowodził.

- Co jest najważniejsze w czołgu? - pyta żołnierz

- Działo - odpowiada jeden.

- Pancierz - mówi drugi.

- Załoga - dodaje inny, wyraźnie chcąc się przypochlebić nowemu dowódcy.

- Nie! Najważniejsze w czołgu jest nie puszczać bąków - odpowiada porucznik.

(MS)