



My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 3/52/2007

Żegnaj lato na rok



Próba uczuć

Nie cieszy mnie na ogół
I nie chwalebę Boga,
Gdy się powinie komu
Przysłowiowa noga.
Jednak szereg postaci
Dzierżących dziś władzę
Mych uczuć chrześcijańskich
Powoduje spadek.
Chciałbym więc dożyć doby,
Gdy znajdą się w dole
Kanalie, oszołomy
I zwykle głupole.
Po takiej rewolucji,
Przysięgam na wszystko,
Gdy się kto przewróci,
To będzie mi przykro.

Stefan Kabziński

Gospodarzy radości i troski

W dniu 30 maja 2007 r. w Osiedlowym Klubie Kultury „Polonez” na Sadach reprezentanci blisko 9 tys. rzeszy członków zamieszkałych w 4 osiedlach i zespołach budynków w Bielinach i Bodzentynie dokonali oceny pracy organów Spółdzielni na Zebraniu Przedstawicieli Członków Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Uczestniczyło w nim 67 (78%) delegatów na ogólną liczbę 86 uprawnionych. Doniosła atmosfera zbliżającego się jubileuszu 50 lecia KSM tłumila świadomość uchwalenia 10 maja 2007 r. przez Sejm RP ustawy stanowiącej represyjne prawo wobec spółdzielni mieszkaniowych, brutalnie i głęboko ingerujące w samodzielne gospodarowanie prywatnym majątkiem członków i naruszające interesy większości spółdzielców.

Z późniejszych wydarzeń wiadomo, że Senat 1 czerwca br. przyjął 71 poprawek do zmiany tej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych ustaw, a Sejm 14 czerwca 2007 r. rozpatrzył większość z nich pozytywnie. W Senacie nie podjęto - mimo ekspertyz i protestów - ani jednej próby złagodzenia restrykcji nałożonych na spółdzielnie, a senatorowie dodali nawet nowe sentencje, zaostrzające działanie ustawy.

Z Osiedla Zagórska - Północ uczestniczyło w obradach Zebrania Przedstawicieli Członków 19 delegatów (na 28 uprawnionych), z Osiedla Zagórska - Południe 20 (na 21 uprawnionych), z Osiedla Sady 14 (na 17 uprawnionych), a z Osiedla Sandomierskie 14 (na 19 uprawnionych). Obrady obserwowała nie będąca delegatką mieszkanka Osiedla Zagórska - Północ.

dokończenie na str. 3



O akcji letniej czytaj na stronach 16 i 17

KSM w Klubie Złotych Jubilatek

W kwietniu w Domu Kultury Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lublinie odbyło się seminarium pt. „Geneza, rozwój i przyszłość spółdzielni mieszkaniowych założonych w latach 1956-1965”, w którym wzięli udział przedstawiciele spółdzielni obchodzących jubileusz 50-lecia działalności z województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, mazowieckiego i świętokrzyskiego.

Z naszego województwa uczestniczyli w seminarium przewodniczący rad nadzorczych i prezesi zarządu SM „Pionier” i KSM.

Podobne regionalne seminaria odbyły się w Katowicach, Toruniu i Poznaniu. Ich organizatorami są: Polskie Towarzystwo Mieszkaniowe, Stowarzyszenie Przyjaciół Domów Spółdzielczych i spółdzielnie mieszkaniowe, w siedzibach których przeprowadzone zostały spotkania.

Przystąpienie do Klubu nie wiąże się z opłatami. Jedynym warunkiem wpisania na listę członków jest wykazanie, że spółdzielnia powstała w latach 1956 - 1965.



Przewodniczący Rady Nadzorczej Zdzisław Wójtowicz i prezes KSM Maciej Solarz podczas spotkania w Lublinie z prezesem Stanisławem Kukuryką (w środku)

W listopadzie

Ostatnie Zebranie Przedstawicieli

Wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, istniejące w dniu wejścia w życie przepisów znowelizowanej 14 czerwca br. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. 31 lipca br.) mają obowiązek dokonania do 30 listopada br. zmian swoich statutów, dostosowując je do przepisów znowelizowanej ustawy.

KSM ma zatem 4 miesiące na zmianę statutu. Nowe przepisy (art. 83) likwidują dotychczasowe organy Spółdzielni, tj. Zebranie Przedstawicieli i zebrania grup członkowskich, na rzecz Walnego Zebrania Członków. Jednak dla dokonania zmiany statutu dopuszczają po raz ostatni zwołanie Zebrania Przedstawicieli Członków, które może jeszcze podejmować uchwały w imieniu wszystkich spółdzielców (art. 9 ust. 2 noweli ustawy).

W tym przypadku zachowana zostanie stara procedura z zebraniem grup członkowskich łącznie. (MaS)

Do sekretariatu Zarządu KSM zgłosiło się już kilkanaście osób, które przyniosły swoje zdjęcia sprzed lat. Niektóre fotografie to prawdziwe perełki, dokumentujące ludzi i czas. Czekamy na kolejne fotografie. Przypominamy!

W związku z przypadającym w przyszłym roku 50-leciem Spółdzielni, Redakcja kwartalnika „My z KSM” i Zarząd Spółdzielni ogłaszają konkurs na najciekawsze archiwalne zdjęcia z historii KSM.

Czekamy na Państwa fotografie dokumentujące nasze osiedla z okresu budowy, zagospodarowywania osiedli, pierwszych lokatorów budynków, a także z czasów kiedy nie było tu jeszcze bloków mieszkalnych.

Najciekawsze zdjęcia opublikujemy w „My z KSM”.

Trzy najciekawsze archiwalne zdjęcia nagrodzimy nagrodami rzeczowymi.

Szukamy archiwalnych zdjęć



Na finalnym spotkaniu w 2008 roku w Warszawie zostanie zaprezentowana m.in. książka zawierająca naukową historię spółdzielni „pięćdziesięciolecie”.

KSM przystąpiła do Klubu i uzyskała możliwość wyekspozycjonowania swoich dokonań w przygotowywanej książce oraz druku materiałów prezentujących KSM w miesięczniku „Domy Spółdzielcze”.

W czerwcowym numerze tego miesięcznika, w rubryce „Złota Jubilatka” ukazał się artykuł pt. „KSM nadaje ton”, w którym redakcja prezentuje historię spółdzielni, nowe inwestycje, dane o zasobach mieszkaniowych i bieżącej działalności, ilustrując tekst zdjęciami. (MaS)



Wszystkie zdjęcia, po wykorzystaniu, zwrócimy właścicielom. Podpisane zdjęcia prosimy składać w sekretariacie prezesa Zarządu KSM. (K)

Gospodarzy radości i troski

dokończenie ze strony 1

Gośćmi Zebrania byli: Artur Gierada - Zastępca Przewodniczącego Rady Miejskiej w Kielcach, Tomasz Bogucki, radny Rady Miejskiej i Przewodniczący Komitetu Organizacyjnego Obchodów Jubileuszu 50 lecia KSM, Czesław Gruszewski, wiceprezydent Kielc, Barbara Sak, biegła rewident (badła sprawozdanie finansowe zarządu z działalności w 2006 r.), Andrzej Chrzanowski, z-ca komendanta miejskiego policji w Kielcach, Wojciech Bafia, z-ca komendanta Straży Miejskiej, Jerzy Pietraszkiewicz, prezes Świętokrzyskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości w Kielcach.

Prezydium Zebrania i Komisje

Obrazy otworzył przewodniczący Rady Nadzorczej, Zdzisław Wójtowicz, który powitał zebranych oraz przeprowadził wybór przewodniczącego i trzech członków prezydium Zebrania. Przewodniczącym Zebrania został jednogłośnie wybrany Piotr Kowalczyk z Osiedla Sady. Delegaci zgłosili również po jednym przedstawicielu z każdego osiedla do pełnienia funkcji w prezydium Zebrania. W wyniku głosowania zostali wybrani na funkcje: sekretarza Roman Gawlik (Os. Sandomierskie) oraz asesorów: Wiesław Kuzia (Os. Zagórska Południe) i Zdzisław Jakubowski (Osiedle Zagórska Północ).

Do Komisji Mandatowej, która dokonuje sprawdzenia prawomocności obrad oraz liczy ilość głosów oddanych za i przeciw poszczególnym uchwałom poddawanych rozstrzygnięciu Zebrania, wybrano: Stanisława Ciesielskiego (Os. Zagórska Południe), Mariana Jarka (Os. Sady), Halinę Pawlik (Os. Sandomierskie) i Stanisława Gałęziowskiego (Os. Zagórska Północ), który został przewodniczącym komisji.

W skład Komisji Wnioskowej, która rejestruje wnioski zgłaszane w trakcie dyskusji i przedstawia propozycje ich przyjęcia przez Zebranie, wybrani zostali: Janina Snarska - przewodnicząca (Os. Zagórska Południe), Elżbieta Hombek - sekretarz (Os. Zagórska Północ), oraz Karol Rajch (Os. Sady) i Stanisław Syrek (Os. Sandomierskie).

Odwołania od decyzji o wykluczeniu

Po uchwaleniu przez zebranych regulaminu obrad oraz stwierdzeniu przez Komisję Mandatową, że Zebranie zwołane zostało prawidłowo, zgodnie z wymogami statutu, a ilość uczestniczących przedstawicieli zapewnia prawomocność Zebrania, przystąpiono do rozpatrzenia odwołania członka KSM, który w grudniu 2006 r. został wykluczony przez Radę Nadzorczą z grona członków z powodu 13.728 zł zaległości za użytkowanie mieszkania. Odwołujący się przedstawił powody zadłużenia wyjaśniając przyczyny zaległości i odpowiadał na pytania delegatów.

Zebranie zdecydowaną większością głosów przy 4 przeciwnych utrzymało w mocy uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu z członkostwa w Spółdzielni.

Sprawozdania i dyskusja

Obszernym punktem programu obrad Zebrania była część sprawozdawczo-programowa, na którą złożyły się:

- sprawozdanie zarządu z działalności w 2006 r.,
- sprawozdanie finansowe spółdzielni,



Obraują delegaci z osiedla „Zagórska-Północ”

c) informacja o realizacji wniosków z zebrania przedstawicieli z dnia 22 czerwca 2006 r.,

d) informacja o realizacji głównych kierunków działania spółdzielni w 2006 r.,

e) kierunki działania spółdzielni na 2007 r.,

f) sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2006 r.

Nawiązując do szczegółowych pisemnych sprawozdań przesłanych wcześniej delegatom w materiałach (skrótowo opublikowane zostały w biuletynie „My z KSM” nr 2/51/2007), uzupełniające informacje przedstawili przewodniczący Rady Nadzorczej Zdzisław Wójtowicz i prezes Zarządu Maciej Solarz.

Główna księgowa Anna Segda przedstawiła informację o wynikach działalności i sytuacji finansowej KSM w 2006 r. wraz z opinią biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

Zwróciła szczególną uwagę na prawidłowość sprawozdania finansowego, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami oraz ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 r., co podkreślone zostało w pisemnej opinii biegłego.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2006 r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 120.262.035,75 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 r. wykazuje zysk netto w kwocie 587.629,83 zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 285.723,58 zł, wykazaną w rozliczeniach międzyokresowych.

Pełne sprawozdanie finansowe KSM za 2006 r. wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta udostępnione zostało do wglądu przedstawicielom i członkom Spółdzielni na 14 dni przed Zebraniem Przedstawicieli Członków.

W dyskusji nad sprawozdaniami, a także w innych sprawach zabrało głos 10 delegatów. Wskazywali m.in. na niską frekwencję na Zebraniach Grup Członkowskich, przewlekłość załatwiania przez Urząd Miasta wniosków KSM o wykup gruntów, przez co przedłuża się czynność ustanawiania prawa odrębnej własności lokalu, zadłużenia czynszowe za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, konieczność rozszerzania działań w zakresie bezpieczeństwa zamieszkiwania na osiedlach, rozszerzenia zakresu remontów balkonów, ciągów pieszych i parkingów.

O poruszonych problemach mówili członkowie Zarządu i zaproszeni goście: Tomasz Bogucki, radny Rady Miejskiej i Andrzej Chrzanowski, zastępca Komendanta Miejskiego Policji.

Uchwały i wnioski

Bez zastrzeżeń i uwag zebrani przyjęli uchwały zatwierdzające sprawozdania organów Spółdzielni z działalności w 2006 r.: Zarzą-

du, Rady Nadzorczej i sprawozdanie finansowe oraz informację o realizacji wniosków z Zebrania Przedstawicieli w 2006 r. i kierunków działania w 2006 r. Członkowie Zarządu otrzymali absolutorium za działalność w 2006 r.

Pewne emocje, u niektórych delegatów, wywołał projekt uchwały w sprawie głównych kierunków działania Spółdzielni w 2007 r., w części dotyczącej wielkości środków i sposobów finansowania działalności osiedlowych klubów kultury.

Anna Segda, główna księgowa, nawiązując do wniosku z Zebrania Grupy Członkowskiej Osiedla Sandomierskiego, zobowiązującego Zarząd do przedstawienia na Zebrania Przedstawicieli Członków sposobu finansowania klubu Słoneczko, umożliwiającego jego całoroczną pracę, wyjaśniła, co następuje:

Do przychodów Osiedlowych Klubów Kultury zaliczane są:

- wpłaty członków KSM w wysokości 0,05 zł/ m² pow. użytk. mieszkania/m-c wnoszone w ramach miesięcznych opłat czynszowych,

- przychody z odpłatności osób uczestniczących w różnych formach zajęć prowadzonych przez kluby,

- inne przychody np. wpłaty osób i instytucji zewnętrznych.

W latach poprzednich i w 2007 r. tak skalkulowane przychody w żadnym klubie nie pokrywały i nie pokrywają kosztów ich funkcjonowania przez cały rok. Nie znaczy to jednak, że taki stan rzeczy uniemożliwia funkcjonowanie klubów.

W latach poprzednich możliwe było dofinansowywanie działalności osiedlowych klubów kultury w sposób bezpośredni z innych źródeł niż wymieniane wyżej, np. z wynajmu lokali użytkowych.

W ten sposób wielkość przychodów i kosztów funkcjonowania klubów zarówno w planie jak i w sprawozdaniu z jego realizacji była jednakowa, działalność klubów zamykała się wynikiem zerowym.

Od 1 stycznia 2007 r. przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych nałożyły na spółdzielnie mieszkaniowe nowe obowiązki. Wynik z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi został opodatkowany, co spowodowało, że nie można w sposób bezpośredni przypisać przychodów z wynajmu lokali użytkowych do działalności osiedlowych klubów kultury, których prowadzenie nie należy do ustawowych obowiązków spółdzielni i nie zostało zakwalifikowane do działalności zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych.

Planując działalność klubów należało więc wykazać nadwyżkę kosztów ich funkcjonowania nad przychodami czyli inaczej mówiąc niedobór finansowy.

Niedobór ten w klubach Słoneczko i Polonez jest wyższy niż w klubie Miniatura, gdyż w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie na 2007 r., wpłaty od członków Spółdzielni z osiedli Zagórska-Północ i Zagórska-Południe przypisane zostały jako przychody Klubu Miniatura, zaś wpłaty członków z osiedla Sandomierskie i Sady zasilają odpowiednio przychody klubu Słoneczko i klubu Polonez.

Taki rozdział głównych źródeł finansowania poszczególnych klubów nie oznacza, że zakres działalności merytorycznej któregośkolwiek z nich jest zagrożony z powodu braku środków finansowych.

Plan gospodarczo-finansowy dla klubów na 2007 r. przewiduje bowiem, że po stronie kosztów każdego klubu jest przewidziana kwota, która wzorem lat ubiegłych wystarcza na pokrycie kosztów całorocznej działalności jego funkcjonowania, a po stronie przychodów spodziewane wpływy z wyżej określonych źródeł. Oznacza to, że w działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez KSM zaplanowano powstanie straty w klubach.



Na zdjęciu u góry: członkowie komisji wnioskowej, u dołu: delegaci z osiedla „Sandomierskie”



Ujemny wynik z tego rodzaju działalności, w rachunku końcowym z działalności KSM będzie pokryty zyskiem z wynajmu lokali użytkowych.

Pani Barbara Maludzińska, delegat Osiedla Sandomierskiego stwierdziła, że finansowania klubów osiedlowych nie należy różnicować. Wszystkie działają w ramach jednej spółdzielni.

Delegat Osiedla Zagórska-Południe, przewodniczący Rady Nadzorczej Zdzisław Wójtowicz potwierdził, że przy stosowaniu nowej zasady finansowania klubów, na pewno żadnemu z nich nie zabraknie środków na działalność merytoryczną. Podkreślił, że wprowadzony w 2007 r. podział środków na kluby jest „przedsmakiem” sposobu rozliczania przychodów i kosztów KSM na poszczególne nieruchomości, który wprowadza od 1 sierpnia 2007 r. znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.

W wyniku głosowania, większością głosów przyjęto uchwałę w sprawie głównych kierunków działania KSM w 2007 r.

W ramach tych kierunków Zebranie określiło strategiczne zadania dla Rady Nadzorczej, rad osiedlowych i Zarządu Spółdzielni, między innymi: * kontynuacja wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach wg dotychczasowych zasad, * poprawa estetyki budynków i ich otoczenia poprzez odnawianie klatek schodowych, wymianę 2.700 m² nawierzchni chodników, * remonty główne 4 dźwigów w budynkach: Szczecińska 17 - I kl., Chopina 15, Nowowiejska 5 - VI kl., Romualda 4 - IV kl., * rozpoczęcie budowy dróg pożarowych do budynków wysokich, * uzyskanie pozwolenia na budowę nowego obiektu mieszkalno-usługowego u zbiegu ulic Warszawskiej i Wojewódzkiej oraz przygotowanie kolejnej inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Toporowskiego

i Dębowej, * kontynuowanie wymiany sieci ciepłowniczej na preizolowaną, * prowadzenie skutecznej windykacji zaległości w opłatach za mieszkanie i lokale użytkowe, * podejmowanie czynności dla przyspieszenia przez służby Urzędu Miasta przygotowania odpowiednich dokumentów na wykup gruntów na własność KSM, dalszego porządkowania stanu prawnego gruntów i ustanawiania odrębnego prawa własności lokali dla wszystkich zainteresowanych członków, * rozwijanie działań społecznych w zakresie kształtowania kultury współżycia mieszkańców i poprawy bezpieczeństwa w osiedlach.

Porządek obrad Zebrania przewidywał również rozpatrzenie projektów uchwał w sprawach dotyczących zgody na zbycie użytkowanych przez KSM gruntów, które znajdują się w pasach drogowych ulic: Św. St. Kostki i Mazurskiej, Szymanowskiego, Karłowicza i Chopina, działki zabudowanej szaletem miejskim oraz działki przez którą przebiega ulica Legnicka będąca drogą publiczną, na rzecz gminy Kielce.

Każda propozycja zawierała oznaczenie działek gruntowych, ich wielkość i szczegółowe uzasadnienie przyczyny zbycia. Projekty uzyskały pozytywne opinie właściwych rad osiedlowych, Zarządu i Rady Nadzorczej. Wcześniej mówiono o tym na osiedlowych Zebraniach Grup Członkowskich.

Zebranie Przedstawicieli Członków wyraziło zgodę na zbycie omawianych nieruchomości, co oznacza, że opłaty za wieczyste użytkowanie tych gruntów nie będą już obciążały członków Spółdzielni.

Podjęto także uchwałę w sprawie podziału zysku Spółdzielni za rok 2006. Zysk bilansowy za rok 2006 w kwocie 587.629,83 zł przeznaczona jest na finansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2007 r.

Wychodząc naprzeciw spodziewanym zmianom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i likwidacji Zebrania Przedsta-



Na zdjęciu: Wojciech Bafia, z-ca komendanta Straży Miejskiej, Czesław Gruszewski, wiceprezydent Kielc, Artur Gierada - zastępca Przewodniczącego Rady Miejskiej, podczas obrad

wicieli oraz Zebrań Grup Członkowskich, Zebranie uchwaliło jedną zmianę do Statutu KSM. W § 75 po ust. 1 dodano ust. 1` w brzmieniu: „W przypadku zastąpienia Zebrania Przedstawicieli Walnym Zgromadzeniem może ono obradować i podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych członków”.

Ostatnim punktem Zebrania było podjęcie uchwały w sprawie wniosków zgłoszonych w czasie dyskusji. Przyjęto 10 wniosków skierowanych do Rady Nadzorczej, rad osiedli, Zarządu i administracji osiedli. Harmonogramy sposobu realizacji wniosków z tegorocznego Zebrania Przedstawicieli Członków, Zebrań Osiedlowych jak i głównych kierunków działania Spółdzielni na 2007 r. zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 21 czerwca 2007 r. i opublikowane na stronie internetowej www.ksm.pl - sprawozdania.

CZESŁAW KRZYSZEK

Rachunek na mieszkanie i garaż

Coraz częściej płacimy za czynsz przelewem. Ewidencjonowanie wpłat w KSM i odręczne wpisywanie ich na indywidualne konto lokatorów wykonują pracownicy działu czynszów na podstawie zestawień bankowych. System Wirtualnych Rachunków Kontrahenckich – SWRK – pomoże im w pracy i wyeliminuje błędy.

Wprowadzanie danych pochłania coraz więcej czasu. Niejednokrotnie lokatorzy przy wpłacie podają niewłaściwe dane, przez co otrzymywane z banku zestawienia zawierają pomyłki. Dlatego Zarząd KSM w porozumieniu z bankiem zdecydował o usprawnieniu dotychczasowego systemu ewidencji wpłat.

Jest to możliwe w przypadku potraktowaniu każdego lokalu mieszkalnego bądź garażu jak odrębnego podmiotu, któremu przypisuje się odrębny numer rachunku bankowego. Rozwiązanie nosi nazwę Systemu Wirtualnych Rachunków Kontrahenckich - SWRK.

Wprowadzenie rachunków kontrahenckich w KSM pozwoli na:
- szybki dostęp do informacji o wpłatach na rachunek każdego lokatora, - umożliwi bieżący monitoring stanu rozliczeń z tytułu opłat czynszowych przy wykorzystaniu funkcji „iCzynsze” na naszej stronie internetowej, - usprawni działania windykacyjne, - wyeliminuje błędy przy wpłacaniu należności (błędnie podany rachunek lub numer lokalu nie pozwoli na dokonanie wpłaty w banku), - automatyzację księgowania.

W celu wprowadzenia SWRK Spółdzielnia wydrukuje nowe książeczki opłat czynszowych z numerem SWRK ustalonym

odrębnie dla każdego mieszkania i garażu oraz dostosuje system informatyczny KSM, aby mógł współpracować z systemem bankowym.

Książeczki wpłat będą zawierały 26 blankietów, co pozwoli na wykorzystanie ich przez okres dwóch lat. W książeczkach zachowany został dotychczasowy kod kreskowy, który umożliwia identyfikację płatnika w kasie Spółdzielni.

Z uwagi na to, że nowy system rozliczeń wprowadzony zostaje z dniem 1 października 2007 r. (początek IV kwartału), nowe książeczki opłat doręczone zostaną wszystkim lokatorom we wrześniu br. (wraz z informacją o zmianach czynszu wynikających z rozliczenia opłat za centralne ogrzewanie).

W nowym systemie szczególnie ważne jest, aby przy wpłatach drogą elektroniczną (przez Internet), w bankach lub na poczcie podać takie konto rachunku bankowego, jakie jest uwidocznione na książeczce opłat, – oddzielne dla mieszkania i garażu.

Jeśli łączna wpłata za mieszkanie i garaż zostanie dokonana na jedno z kont – będzie ewidencjonowana wyłącznie na tym koncie.

W tym miejscu przypominam osobom, które mają w swoich bankach złożone stałe zlecenie przelewu, o dokonaniu niezbędnych zmian konta, na takie jakie zawiera dostarczona książeczka opłat.

Zasady funkcjonowania nowego systemu SWRK zostały szczegółowo omówione na okładce książeczki. Liczę, że nowe rozwiązanie, usprawniające obieg informacji, przyczyni się do lepszej obsługi lokatorów.

ANDRZEJ BATORY

Co czeka spółdzielców?

Prezydent RP podpisał ustawę z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Zmiany dotyczą, poza ustawą o spółdzielniach, ustawy z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Ostateczny tekst ustawy zawiera niektóre zmiany zaproponowane przez Senat RP i przyjęte przez Sejm. Nie wszystkie zgłoszone poprawki senackie, zostały przyjęte. Najbardziej szkoda nieprzyjętej przez Sejm poprawki co do zasady prowadzenia odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji rozliczania przychodów i kosztów, w tym również wpływów i wydatków z funduszu remontowego po 2012 roku. Skutki tej decyzji omówiono w dalszej części artykułu.

Jak wspominałem, zmiany dotyczą m.in. przepisów Prawa Spółdzielczego. Jeżeli ktoś myśli, że obowiązywać będą wszystkie rodzaje spółdzielni, to jest w błędzie. Zmiany obejmują wyłącznie spółdzielnie mieszkaniowe. Ograniczam się do omówienia tylko najważniejszych, szczególnie tych, które prowadzić mogą do nieobliczalnych następstw dla spółdzielców.

Szeroki dostęp do dokumentów spółdzielni

Nowelizacja ustawy zwiększa katalog praw członków spółdzielni do otrzymania bezpłatnie: odpisu statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, a na koszt członka kopii uchwał organów samorządu spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych z osobami trzecimi.

Tym samym dokumenty, w których przedstawione są decyzje podejmowane przez samorząd spółdzielni, w tym także zarząd, będą do dyspozycji członków.

Będzie można również otrzymać te dokumenty do wglądu w siedzibie spółdzielni, a niekoniecznie czynić odpisy, co pozwoli na nieponoszenie dodatkowych wydatków przez członków spółdzielni.

Oczywistym jest, że dokumentów tych nie będzie mogła otrzymać, ani mieć możliwości do nich wglądu osoba nie będąca członkiem spółdzielni.

Silniejsza Rada Nadzorcza

Ustanowiono nową normę, ograniczającą długość kadencji Rady Nadzorczej do 3 lat oraz niemożność bycia członkiem RN dłużej niż przez dwie kolejne kadencje.

Przepis ten budzi wątpliwości natury prawnej. Mianowicie dotychczas długość kadencji Rady Nadzorczej (u nas 4 lata) oraz czas pełnienia mandatu członka rady były pozostawione do unormowania w statucie spółdzielni. Ponadto, nie ma takiego ograniczenia w stosunku do innego

rodzaju spółdzielni, ani innego podmiotu prywatnego (spółka, stowarzyszenie, fundacja itp.) Konstytucjonaliści twierdzą, że brak jest uzasadnienia dla odmiennego traktowania spółdzielni mieszkaniowych; jest ono równoznaczne z dyskryminacją, co narusza art. 32 Konstytucji RP, który mówi: „Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne”, a nadto „Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny”.

Jeżeli przepis ten zostanie zaskarżony do Trybunału Konstytucyjnego – mam wrażenie – że wyrok zapadnie wcześniej niż zmiana statutu w naszej spółdzielni, tym samym więc, będzie możliwość wprowadzenia tych zmian.

Przepisy ustawy zabraniają wyboru do Rady Nadzorczej osób będących pracownikami spółdzielni. W dotychczasowej praktyce w KSM zwyczajowo stosowano tę zasadę, chociaż nie było wymogu ustawowego.

Ustawa wprowadza możliwość wynagradzania członków organów samorządu (poza zarządem, który jest wynagradzany w ramach umowy o pracę) w formie ryczałtu miesięcznego, bez względu na liczbę posiedzeń, nie wyższego jednak jak minimalne wynagrodzenie za pracę.

W takim przypadku unormowanie to winno się znaleźć w statucie spółdzielni. Wprowadzając ten przepis, ustawodawca niewątpliwie miał na uwadze odpowiedzialność karną, jaka ciąży na członkach organów samorządu spółdzielczego za podejmowane decyzje. W ustawie znajduje się bowiem rozdział poświęcony przepisom karnym.

Walne zamiast Zebrania Przedstawicieli

Pewnym utrudnieniem w praktyce funkcjonowania spółdzielni będzie, ustanowiona norma prawna, nakazująca spółdzielniom mieszkaniowym organi-

zowanie walnych zgromadzeń członków, niezależnie od wielkości spółdzielni.

Dotychczasowe przepisy pozostawiały spółdzielniom (również mieszkaniowym) rozstrzygnięcie w statucie po przekroczeniu jakiej liczby członków walne zgromadzenie jest zastępowane zebraniem przedstawicieli członków. Przy czym zebranie to poprzedzone musiało być zebraniem grup członkowskich.

Nowy przepis wprowadza obowiązek odbywania walnych zgromadzeń we wszystkich spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnie od ich wielkości, z tym że, w spółdzielniach liczących więcej jak 500 członków statut może dopuścić odbywanie walnego zgromadzenia w częściach, czyli zwoływania zebrania wielokrotnie.

W tym przypadku musimy poważnie się zastanowić nad ustaleniem na jakie części podzielić walne zgromadzenie. Należy przy tym mieć na uwadze, dodatkowe czynności organizacyjne jak:

- powiadomienie, na 21 dni przed terminem, wszystkich członków na piśmie (ponad 8.000) o miejscu czasie i porządku obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał,

- możliwość zgłaszania projektów i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad we wszystkich częściach walnego zgromadzenia, jednak projekt zgłaszanej uchwały musi mieć poparcie co najmniej 10 członków,

- zgłaszanie poprawek do projektów uchwał nie może być później jak na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części walnego zgromadzenia.

Ustawa nic nie mówi o temacie protokołowania tych zebrań. Nadto należy wiedzieć, że każda sprawa ujęta w porządku obrad musi być omawiana i głosowana na każdej części zebrania, a uchwalenie następuje po podliczeniu ilości obecnych na każdej części i liczby głosów oddanych za uchwałą. Dotyczy to również liczenia, gdzie wymagana jest kwalifikowana większość, np. zmian statutu czy podziału spółdzielni.

W przypadku odwołania członka spółdzielni, od decyzji rady nadzorczej, np. w sprawie wykluczenia za zaległości czynszowe, jego sprawa musi być rozpatrywana na posiedzeniach wszystkich części walnego zgromadzenia, a on sam winien w nich uczestniczyć.

To jeden z przykładów pewnych utrudnień w realizacji walnego zgromadzenia w częściach, które może grozić paraliżem decyzyjnym w spółdzielni.

Jedynym usprawnieniem jest ustalenie

przez ustawodawcę, że walne zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków. Jednak, rodzi się tu zarzut nierównego traktowania różnych rodzajów spółdzielni i naruszenia przepisu art. 32 ust. 1 Konstytucji, cytowanego wyżej.

Podział spółdzielni na wniosek mniejszości

Od 31 lipca 2007 r. są dwa tryby podziału spółdzielni na wniosek mniejszości jej członków. Postawie przeoczyli bowiem istnienie art. 108a Prawa Spółdzielczego regulującego te kwestie. Wprowadzono dodatkowo art. 108b, określający te same kwestie, ale w trochę inny sposób.

Na mocy tego przepisu członkowie spółdzielni, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni, np. blokiem czy kilkoma blokami położonymi na tej samej działce, mogą podjąć uchwałę większością głosów tych członków, o podziale spółdzielni w ten sposób, że z tej jednostki organizacyjnej zostanie utworzona nowa spółdzielnia.

Dla przykładu jeżeli w budynku znajduje się 100 mieszkań, a 51 członków zechce utworzyć nową spółdzielnię, to ruszy procedura podziałowa bez względu na stanowisko pozostałych 49. Ten nowy tryb precyzyjnie określa terminy przygotowania niezbędnych dokumentów do podziału, m.in. zwołania walnego zebrania w ciągu trzech miesięcy od doręczenia zarządowi żądania jego zwołania, co utrudnia opóźnianie prowadzenia poszczególnych czynności podziału.

Niebędący członkami uczestniczą w kosztach eksploatacji

Ustawa wprowadza obowiązek pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na dany lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przez osoby niebędące członkami spółdzielni, a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, na tych samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

Dotyczy to posiadaczy mieszkań nabytych na rynku wtórnym, (bezpośrednia sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez członka spółdzielni osobie trzeciej).

W tym przypadku nowy właściciel, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 r., nie ma obowiązku ubiegać się o członkostwo spółdzielni. Dotąd obowiązki tych osób w zakresie wnoszenia opłat za użytkowanie

mieszkania nie były unormowane. Dobrze więc, że sprawa ta została ustawowo określona, co zapobiegnie ewentualnym sporom sądowym.

Pół roku można nie płacić

Ustawa w art. 11 ust. 1^o, dopuszcza możliwość podjęcia przez spółdzielnię uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli członek nie wnosi opłat za użytkowanie lokalu przez 6 miesięcy. Dotychczas okres ten wynosił 3 miesiące.

Jest to bardzo nieprzemyślana i wręcz zła norma, której stosowanie narazi spółdzielnię na wzrost zaległości czynszowych, co w efekcie doprowadzić może do utraty płynności finansowej, a tym samym do jej upadku.

Wydaje się, że ustawodawca nie zdawał sobie sprawy, bądź zrobił to celowo, aby spółdzielnie do upadku doprowadzić.

Jakby nie patrzeć, ucierpią członkowie spółdzielni, gdyż wzrost zaległości czynszowych powoduje zwykle podwyżki czynszu.

Przestrzegam jednak przed nagłym zaprzestaniem wnoszenia opłat za mieszkania, bo prawdopodobnie przepis ten zostanie zaskarżony do Trybunału Konstytucyjnego.

Przekształcenie mieszkań lokatorskich za kilka złotych

Ustawodawca promuje członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, dając możliwość przekształcenia tego prawa w prawo odrębnej własności lokalu. Nowe zasady atrakcyjnego przekształcenia praw lokatorskich w notarialną własność z prawem do gruntu mają być dokonywane na wniosek członka za odpłatnością kilku czy kilkunastu złotych, tzn. po dokonaniu przez niego spłaty nominalnej kwoty umorzonego przez państwo kredytu w części przypadającej na jego lokal.

Pod rządami dotychczasowych przepisów przekształcenia we własnościowe prawo były dokonywane za odpłatnością rzędu kilku czy kilkunastu tysięcy złotych. Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 29 maja 2001 r. zakwestionował już możliwość przekształcenia lokatorskich praw do lokalu we własnościowe za kwotę nieprzekraczającą 3% wartości rynkowej lokalu jako normę niezgodną z konstytucją.

Nie znajduje również uzasadnienia tak daleko idąca ingerencja w prawo własności spółdzielni mieszkaniowej, polegająca na różnicowaniu członków spółdzielni oraz pozbawieniu spółdzielni

wpływow na fundusz remontowy od części członków.

W naszej spółdzielni około 10% ma jeszcze lokatorskie mieszkania, podczas gdy 90% przekształciło prawo lokatorskie na prawo własnościowe, wpłacając zgodnie ze statutem i ustawą, znaczące środki finansowe na rzecz spółdzielni.

Środki te wykorzystywaliśmy na poprawę stanu technicznego budynków, ich docieplenia czy wymianę okien. Ze środków tych korzystali członkowie zajmujący mieszkania na warunkach lokatorskich, którzy obecnie mieliby uwłaszczyć się na uprzywilejowanych warunkach.

Czy to oznacza, że namawiam członków spółdzielni posiadających mieszkanie lokatorskie, aby bojkotowali powstałą możliwość zmiany statusu mieszkania na własność?

Wprost przeciwnie, występujcie Państwo o zmianę prawa na własność. Jedyną wówczas korzyścią będzie w wielu przypadkach zmniejszenie zaległości czynszowych, gdyż wszystkie należności przed przekształceniem są natychmiast wymagalne. A co będzie, jeżeli Trybunał Konstytucyjny uchyli ten przepis?



W tym roku na remonty dźwigów przeznaczono 580 tys. zł

Nic to członka spółdzielni nie będzie obchodzić. Natomiast w takim przypadku spółdzielnia będzie mogła na drodze sądowej dochodzić od Skarbu Państwa utraconych korzyści, jeżeli zaś wyrok TK będzie niekorzystny, zostaje zawsze odwołanie do Trybunału Europejskiego w Strasburgu

Promowani są również członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w przypadku jego wygaśnięcia.

W tym przypadku spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, przy czym wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

Dotyczy to osób, które z różnych względów nie przekształciły lokatorskiego prawa w odrębną własność, a lokatorskie prawo wygasa z różnych względów. Jednak warunkiem uzyskania wypłaty jest opróżnienie lokalu.

Ulga dla tych, którzy przekształcili

Wielu członków zdążyło już zmienić status swojego lokatorskiego mieszkania w spółdzielcze własnościowe. Nie skorzystają więc z możliwości taniego przekształcenia lokatorskich praw w odrębną własność.

Przepis art. 6 ust. 2 i 3 ustawy przewiduje dla nich swoistą rekompensatę. Mają być zwolnieni z wpłat na fundusz remontowy ci członkowie, którzy po 23 kwietnia 2001 r. (czyli po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) dokonali przekształcenia lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W KSM jest 223 takich członków.

Na zwolnienie z wpłat na fundusz remontowy musi się zgodzić walne zebranie spółdzielni. Jeżeli się zgodzi, owa ulga obowiązywać będzie do czasu, aż wyczerpie się kwota, którą dany członek zapłacił za przekształcenie lokalu.

Wdrożenie tego przepisu może spowodować ograniczenie prac remontowych z powodu braku środków w danej nieruchomości. Sytuacja pogorszy więc warunki zamieszkiwania także tych członków, którzy wnoszą wpłaty na fundusz remontowy.

Bez nowych spółdzielczych własnościowych

Po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po 31 lipca 2007 r., spółdzielni nie wolno ustanawiać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Praktycznie będzie można ustanawiać tylko lokatorskie prawo i prawo odrębnej własności lokalu.

Osoby, którym ustanowiono lokatorskie prawo, muszą być członkami spółdzielni, a osoby z odrębnym prawem własności nabytym na rynku wtórnym lub uzyskanym w drodze przeniesienia własności, nie mają obowiązku nawiązania stosunku członkostwa.

Osoby posiadające w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie tracą go. Nie będzie więc można budować lokali dla ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa ani też przekształcać w tę formę lokatorskiego prawa.

Podwyżki opłat czynszowych

Ustalono dla członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właścicieli niebędących członkami spółdzielni, że mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. I tutaj powstaje dość istotny problem. Otóż wielkość opłat zależnych od spółdzielni dotyczy w zasadzie tylko kosztów eksploatacji i odpisów na fundusz remontowy. Natomiast pozostałe koszty: dostawy wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania, podatki, nie są zależne od spółdzielni.

W przypadku ich podwyżki, osoba kierująca sprawą do sądu, będzie uiszczać opłaty w dotychczasowej wysokości.

Znaczy to, że do czasu prawomocnego wyroku sądowego (wiemy jak długo trwają procesy sądowe) różnice w cenie tych elementów opłat, będzie ponosić spółdzielnia, czyli jej członkowie.

Według nowych przepisów, jeżeli sąd uzna, że zwiększone opłaty zostały wprowadzone zasadnie, zarząd będzie żądał, aby użytkownik mieszkania rozliczył się ze spółdzielnią także za okres, w którym nie płacił podwyżki.

Ciężar udowodnienia w sądzie zasadności podwyżki będzie spoczywał na zarządzie spółdzielni. Rolą spółdzielcy będzie jedynie zakwestionowanie zmiany opłat. Należy zapytać, czy ustawodawca wiedział o tym, i czy wie jakie

tego mogą być skutki. W tym przypadku wyraźnie widać, jak niedoskonałe są przepisy nowej ustawy.

Każda nieruchomość osobno

Znowelizowana ustawa nakazuje spółdzielni mieszkaniowej wprowadzenie odrębnej dla każdej nieruchomości restrykcyjnej zasady rozliczania przychodów oraz kosztów, w tym również wpływów i wydatków funduszu remontowego w tych nieruchomościach. Zmiany są znaczące.

Do tej pory zarząd spółdzielni miał obowiązek prowadzenia rozliczeń wydatków dla całej spółdzielni (osiedla).

Od 31 lipca br. obowiązek ten odnosi się do każdej nieruchomości wchodzącej w skład spółdzielni.

Pomijam, że jest to ograniczenie samorządności spółdzielni w kształtowaniu relacji ekonomicznych z członkami, praktycznie niweczące zasady solidaryzmu spółdzielczego, ale wdrożenie proponowanej zmiany wraz z wejściem w życie ustawy z dniem 31 lipca 2007 r., a więc w trakcie okresu rozliczeniowego, jakim jest rok kalendarzowy, jest praktycznie niemożliwe, szczególnie w zakresie rozliczenia robót remontowych.

Niemożliwe jest bowiem aby obecnie realizowane roboty remontowe były finansowane ze środków danej nieruchomości. Prowadzenie odrębnych rozliczeń oznacza, że użytkownicy lokali będą pokrywali koszty utrzymania jedynie swojej nieruchomości oraz nieruchomości wspólnych spółdzielni.

Zarząd będzie zatem prowadził dwa rodzaje ewidencji dla każdej nieruchomości: przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Zarząd ma obowiązek udostępniania ewidencji każdej osobie, która mieszka w spółdzielni i ponosi na jej rzecz opłaty.

Brak przepisu określającego zasady rozliczania zaszłości gospodarki funduszem remontowym, powstałych przed wejściem w życie nowych zasad, spowoduje konflikty w spółdzielni oraz możliwość sporów sądowych.

Oto przykład. W KSM finansowanie remontów i modernizacji dźwigów osobowych odbywało się w ciężar funduszu remontowego całego osiedla, a nie mieszkańców danego budynku, ze środków pozyskanych od wszystkich członków zamieszkałych w osiedlu. To właśnie przykład tzw. solidaryzmu spółdzielczego.

Teraz nie jest to możliwe, gdyż wydatki danej nieruchomości muszą być pokryte z jej wpływów. Jak to będzie wyglądało?

W nieruchomości jaka jest wieżowiec winda obsługuje od 33 do 100 mieszkań. Koszt wymiany dźwigu to ok. 150 tys. zł. Zakładając roczną wpłatę na fundusz remontowy w wys. 0,60 zł za m. kw. razy 12 miesięcy przy około 50 m² średniej powierzchni mieszkania i 33 mieszkań w klatce daje 11.880 zł rocznie. Łatwo więc obliczyć, ile lat należy składać pieniądze na wymianę dźwigu osobowego. A gdzie środki na inne remonty?

Dlatego na wstępie wyraziłem żal, że nie przyjęto terminu wprowadzenia nowych zasad rozliczeń od 2012 r.

W tym czasie spółdzielnia, wiedząc, co ją czeka, mogłaby doraźnie sprawę załatwić i dokonać wymiany pozostałych do remontu dźwigów.

A tak pozostanie rozgoryczenie, pretensje do zarządu spółdzielni, rady nadzorczej, choć te niczemu nie są winne. Ponieważ żadna nieruchomość nie da swoich środków na wydatki dla innej, pomijając że jej tego nie wolno.

Znowelizowana 14 czerwca 2007 r., ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych która obowiązuje od 31 lipca 2007 (vacatio legis ledwie 3 tygodnie) sprawia, że życie gospodarcze spółdzielni w najbliższych latach będzie bardzo trudne.

Można wskazać co najmniej 12 przepisów ustawy niezgodnych z Konstytucją RP i naruszających interesy członków spółdzielni. Wydaje się, że posłowie w tym przypadku świadomie uchwalili ustawę niezgodną z Konstytucją w myśl zasady: wiemy, że to niekonstytucyjne, ale zanim trybunał wyda orzeczenie, sprawy zajdą tak daleko, że skutków ustawy nie da się odwrócić.

Lecz spółdzielnie, bez względu na niekonstytucyjność niektórych przepisów, muszą dostosować swoje statuty do omawianej ustawy w terminie do 30 listopada 2007 r. i zgłosić zmiany do Krajowego Rejestru Sądowego do 30 grudnia 2007 r.

**ZDZISŁAW WÓJTOWICZ
PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ**

Opracowano na podstawie tekstu ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach oraz zmianie niektórych innych ustaw oraz wystąpienia interwencyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP skierowanego do Prezydenta RP z 20 czerwca 2007 r.

Sierpniowa nawałnica

Tegoroczne lato obfitowało w groźne burze i niespodzianki pogodowe. Gwałtowna burza nie ominęła również Kielc i osiedli KSM.

Upalnego popołudnia 23 sierpnia, temperatura w Kielcach sięgnęła 32 stopni C, a wieczorem utrzymywała się jeszcze na poziomie 30 stopni. Tak wysokiej temperaturze towarzyszyła ogromna wilgotność powietrza, co upodobiło nasz mikroklimat do aury tropików.

Burza przyszła o drugiej w nocy. Nad południowym horyzontem pojawiły się ogniste błyskawice, słychać było groźne grzmoty. Runął huraganowy wiatr, wiejący z prędkością ponad 90km/h. Jego siła była porównywalna z huraganem, który nawiedził Kielce w styczniu br. i poczynił wielkie szkody.

W osiedlach KSM szalejąca w nocy 23 sierpnia wichura poczyniła największe szkody w drzewostanie. Kilkunastoletnie drzewa wyrwała z korzeniami lub złamała jak zapalki w połowie pnia. Na trawie i chodnikach leżały urwane grube konary i mnóstwo pojedynczych gałęzi. Najgorszy bilans strat odnotowano na Osiedlu „Sady”. Doszczętnie zniszczonych zostało czternaście drzew, kilkanaście ucierpiało częściowo.

W Osiedlu „Zagórska Południe” wyrwanych zostało siedem drzew, w Osiedlu „Zagórska Północ” – cztery.

Na szczęście żaden z mieszkańców nie



doznał uszczerbku na zdrowiu. Służby techniczne spółdzielni w pierwszej kolejności usuwały szkody tam, gdzie należało zapobiec zagrożeniu bezpieczeństwa, lub gdzie drzewa tarasowały jezdnie albo chodniki.

BARBARA PAWELEK



Remonty kosztują

Koniec trzeciego kwartału to właściwy moment na podsumowanie prac remontowych. Choć wiele zdjęć i informacji przedstawiających wyremontowane obiekty oraz elementy małej architektury jest przedstawianych na naszej stronie internetowej www.ksm.pl to uwzględniając fakt, iż nie wszyscy mają dostęp do internetu, pragnę przedstawić w kilku zdaniach osiągnięcia remontowe.

Działania służb technicznych skupiały się na kontynuacji podjętych wcześniej kierunków:

- * wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach z wydzieleniem środków na realizację tego zadania w lokalach osób powyżej 80- tego roku życia,

- * remont klatek schodowych

- * wymiana podłogi skażonych ksylamitem

- * realizacja robót niezbędnych do wykonania z przeglądów zasobów oraz zgłoszonych na Zebraniach Grup Członkowskich

Przeglądy okresowe zasobów spółdzielczych dostarczyły informacji na temat potrzeb remontowych. Po raz kolejny okazało się, że potrzeby przekroczyły możliwości finansowe.

Na przełomie roku przy zaangażowaniu członków rad osiedlowych powstał projekt planu remontów. Kwota przeznaczona na ten cel była zbliżona do wydatków roku poprzedniego i wynosiła 3 797 600 zł.

Na kwotę tą składają się :

remonty budynków	3 127 600 zł
remonty dźwigów	580 000 zł
usuwania ksylamitu	90 000 zł

Nasze osiedla z roku na rok pięknieją. Szczególnie widać to po zakończeniu kosztownych robót dekarских związanych z wymianą pokryć dachowych i przeznaczaniem środków na roboty brukarskie i remonty klatek schodowych.

Pomimo, że do końca sezonu remontowego pozostało jeszcze kilka tygodni to już dziś możemy powiedzieć, iż roboty planowane zostaną wykonane.

Struktura wydatków jest podobna do roku poprzedniego. Najwięcej środków bo 1 465 296 zł przeznaczono na wymianę stolarki okiennej. Wymieniono około 1500 szt., w tym 100 szt. w mieszkaniach najstarszych członków.

Elementami realizowanego programu termomodernizacji nie jest tylko wymiana stolarki okiennej ale również: * wymiana drzwi wejściowych do klatek schodo-

wych, * wymiana okien na klatkach schodowych, * docieplenie stropodachów wentylowanych. Na te zadania wydano 202 860 zł.

Kompleksowo wymieniono okna na klatkach w budynkach: Karłowicza 11, Kujawska 19, Mazurska 77 oraz Chopina 15 odstępując od pełnego przeszklenia ścian klatki schodowej, ograniczającego straty ciepła.

Ekofibrem ocieplony został stropodach na budynku przy ul. Śląskiej 8. W ramach drobnych robót dekarских dokonano naprawy bądź wymiany obróbek blacharskich i pokryć dachowych związanych w części ze uszkodzonymi huraganowymi jakie miały miejsce w miesiącu maju.

Budynek przy ul. Wiosennej 2 uzyskał nową kolorową elewację. Prace połączone z wymianą drzwi wejściowych. Wykonana wcześniej wymiana nawierzchni chodników powoduje, że budynek wyróżnia się od innych.

Koszt zamknął się kwotą 171 200 zł.

Na odnowienie klatek w planie założono kwotę 233 500 zł, a rzeczowo: 43 klatki w siedmiu budynkach.

Nie zapominano przy tej okazji o wymianie 516 szt. skrzynek na listy, spełniających wymogi prawa pocztowego.



Odnowiono 43 klatki w 7 budynkach

Odnowione w okresie ośmiu miesięcy 29 klatek charakteryzuje się ciepłą kolorystyką, a jakoś prac dobrze świadczy o wykonawcach. Elementem upiększającym osiedle, a jednocześnie radykalnie

poprawiającym stan nawierzchni ciągów pieszo-jezdnych jest kontynuacja robót brukarskich. Na ten cel przeznaczono 373 150 zł. W omawianym okresie wykonano:

- * w osiedlu Zagórska-Północ wymianę nawierzchni ciągów pieszych na nawierzchnię z kostki brukowej w rejonie budynków: Pomorska 71/73, Mazurska 64-66, Spółdzielcza 3, Konarskiego 3-5, St. Kostki 11-13 – razem 1600 m²

- * w osiedlu Zagórska-Południe ułożono z kostkę brukową przy budynku Bohaterów W-wy 11 po wykonaniu kanalizacji deszczowej (310 m²).

- * w osiedlu Sady - remont chodników przy budynku Wiosenna 10 – 440 m²

Pamiętając o bezpieczeństwie zamieszkiwania w planie uwzględniono: * wymianę pionów instalacji elektrycznej * remonty dźwigów osobowych, * remonty płyt balkonowych.

Na budynkach przy ul. Konarskiego 3, Zagórska 17b, 45, 56, 66, 70, 72, Sandomierska 74, Wiosenna 1, 5, 7 wyremontowano 64 płyty balkonowe za 104 235zł.

Z uwagi na wiek wind i dewastację położono duży nacisk na utrzymanie bezpiecznej eksploatacji dźwigów.

W zakresie remontów bieżących związanych z bezpieczeństwem użytkownika wykonano wymianę wciągarki dźwigu w budynku Karłowicza 13 oraz małe remonty polegające na: wymianie dymkaczy drzwi przystankowych, elementów

sterowania oraz drobnych elementów mechanicznych wciągarek.

Zaplanowane modernizacje dźwigów zrealizowano za kwotę 580 tys. zł.

Wykonano remonty główne dźwigów

w budynkach: Szczecińska 17 - kl. 1, Nowowiejska 5 - kl. 6, Romualda 4 - kl. 4 i Chopina 15.

Kwotą 227 205 zł sfinansujemy wymianę pionów elektrycznych w budynkach Szymanowskiego 3, Nowowiejska 15 i Sandomierska 154.

Posiadamy 20 opinii Sanepidu wydanych w latach od 1998 r. do września 2007 r., potwierdzających występowanie w podłożach materiałów szkodliwych dla zdrowia. Prace w tych mieszkaniach pozostają do wykonania.

W czerwcu br. wystosowano pisma do wszystkich zainteresowanych z prośbą o zajęcie stanowiska w sprawie terminu remontu w roku bieżącym z jednoczesną informacją, że w latach następnych realizacja prac będzie uzależniona od środków jakie będą w dyspozycji nieruchomości, co związane jest ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do końca września br. wyremontowano 4 mieszkania w osiedlu Sady oraz pojedyncze pomieszczenia w 4 mieszkaniach osiedla Zagórska-Północ i Zagórska-Południe. Na ten cel w roku bieżącym przeznaczona jest kwota 90 000 zł.

Nie wszystkie budynki włączone są do kanalizacji burzowej. Szczególnie na najstarszych osiedlach woda deszczowa odprowadzana jest po terenie. Budynek przy ul. Bohaterów Warszawy 11 został do sieci włączony. Koszt robót instalacyjnych wyniósł 96 300 zł.

Kontynuowana jest wymiana słusarki okiennej w lokalach użytkowych. Nowe witryny zamontowano w lokalach przy ulicach: Szczecińska 11, Wojewódzka 2, Romualda 3, Sandomierska 107, 112, 154. Wykonano remont elewacji i podjazd dla niepełnosprawnych do Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie przy ul. L. Wawrzyńskiej 20.

Koszty przekroczyły kwotę 600 tys. zł.

W IV kwartale bieżącego roku pozostały do wykonania następujące prace: * remont klatek schodowych (Nowowiejska 15 - kl. 5 i 6, Daleka 27,), * ocieplenie stropodachu - Bohaterów W-wy 11, * wymiana podłoży skażonych ksylamitem.

Dlatego też nie ma najmniejszego zagrożenia nie wykonania planu.

W wyniku ustanowienia spółdzielczego prawa własnościowego do lokali mieszkalnych w miesiącu lipcu fundusz remontowy zwiększony został o kwotę 1 724 396 zł. Rada Nadzorcza na swoim posiedzeniu w dniu 7.09.07 r. podjęła uchwałę o przeznaczeniu tych środków na zwiększenie zadań w następującym zakresie:

400 000 zł - na przyspieszenie finan-



W osiedlu Zagórska-Północ wymieniono nawierzchnię m.in. przy ul. Pomorskiej 71/73

sowania wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach osób w podeszłym wieku, chorych, samotnych, spełniających kryteria ustalone przez Rady Osiedla przy rozpatrywaniu wniosków o przyspieszenie wymiany okien. Środki te stworzą w roku bieżącym możliwość wymiany 1 900 szt. Na koniec okresu sprawozdawczego przekroczymy poziom 61% zaawansowania realizacji tego zadania.

162 363 zł - na pokrycie kosztów zadań planowanych, na które zabrakło środków ze względu na wzrost cen materiałów i usług budowlanych oraz na remonty reklam Spółdzielni na budynkach: Źródłowa 21, Nowowiejska 24, Szczecińska 3. Stan techniczny tych dwóch ostatnich zagraża bezpieczeństwu przechodniów.

62.000 zł - na usunięcie zdewastowanego i uciążliwego dla mieszkańców tarasu na północnym szczycie budynku przy

ul. Spółdzielczej 5 i wykonanie nowego wejścia do lokalu użytkowego wraz z podjazdem dla osób niepełnosprawnych i zagospodarowaniem terenu

1.100.000 zł - na remonty główne dźwigów osobowych. Są to prace bardzo kosztowne. Remont jednego dźwigu to kwota 120-130 tys. zł. Wprowadzenie nowych rozliczeń kosztów na poszczególne nieruchomości (dotychczas rozliczaliśmy koszty osiedlami) co wynika z ostatnio wprowadzonej zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ograniczy realizację tych prac.

Od czternastu lat prowadzone są główne remonty dźwigów na poziomie posiadanych środków. Tempo tych prac jest dalekie od oczekiwań. W ostatnich latach przeznaczając 580 tys. zł rocznie modernizujemy cztery dźwigi. Skutkiem tego przez ten okres na 81 dźwigów wy-



Chodniki po remoncie przy ul. Wiosennej 10 na Sadach



Nowa elewacja i podjazd dla niepełnosprawnych do MOPR przy ul. L. Wawrzyńskiej 20

remontowano 43. Zaawansowanie prac wynosi 53%. Korekta planu uwzględnia modernizację kolejnych siedmiu (Nowowiejska 5 kl. 2, Nowowiejska 24 kl. 2,6 Warszawska 47 kl.5, Romualda 2 kl. 2 Romualda 4 kl.1, Zagórska 64 kl. 2) oraz remont układów sterowania dźwigów w budynkach Sandomierska 156 kl.1 i 2, Sandomierska 158 kl. 2, Sandomierska 160 kl. 1 i 2 i wymianę drzwi przystankowych na dźwigu Włoszka 3.

Remont układu sterowania poprawi bezpieczeństwo korzystających, a jednocześnie zmniejszy zużycie energii elektrycznej o około 30%. Dobór dźwigów oraz zakres prac wynika z dokonanych w miesiącu przeglądów stanu technicznego, analizy wpisów zaleceń przez Urząd Dozoru Technicznego i zmniejszenia dysproporcji zaawansowania prac w poszczególnych osiedlach.

Bardzo ważnym elementem działalności Spółdzielni jest gospodarka cieplna.

Plan inwestycji i remontów w 2007 r. uwzględnia wydatki inwestycyjne na poziomie odpisów amortyzacyjnych i jest przeznaczony na realizację zadań związanych z modernizacją ostatniego kotła w kotłowni przy ul. Szczecińskiej oraz sieci ciepłowniczej w technologii rur preizolowanych.

Na etapie planowania Zarząd dokonał dalszego ograniczenia wydatków na remonty i konserwację. Zadania remontowe wykonywane były głównie w obu kotłowniach i dotyczą robót w zakresie ochrony środowiska i podniesienia efektywności źródeł ciepła. Łączna kwota przeznaczona

na te prace wynosi 1 323 tys. zł.

Okres realizacji planowanych prac jest wyjątkowo krótki. W przedziale czasowym czerwiec - połowa września muszą być zakończone wszystkie główne zadania. Dlatego też właściwe przygotowanie tego procesu jest bardzo istotne. Już w kwietniu i na początku maja rozstrzygnięto organizowane przetargi.

Zakończono modernizację kotła w zakresie wymiany części ciśnieniowej, montażu urządzeń do automatycznego sterowania procesem spalania i obmurze kotła. Po wykonaniu prób technicznych i ciśnieniowych kocioł odebrany został przez Urząd Dozoru Technicznego.

Przybyły nowe odcinki sieci w technologii rur preizolowanych. Teren pomiędzy budynkami Zagórska 45 i 51 oraz Konarskiego 16 i Kujawska 26 został zagospodarowany.

Ułożone zostały nowe chodniki i zlikwidowano bariery dla niepełnosprawnych.

Dzięki dobrej współpracy z kierownictwem Miejskiego Zarządu Dróg było możliwe wykonanie chodników z kostki brukowej wzdłuż ulicy Kujawskiej i Konarskiego oraz położenie dywanika asfaltowego na odcinku ul. Zagórska i L. Wawrzyńskiej, co spowodowało, że ten fragment osiedla stał się reprezentacyjną częścią spółdzielni.

I tu należy dodać informację o zakończonych robotach elewacyjnych budynku biurowego spółdzielni. Nowa elewacja z logo właściciela jest godna jubileuszu pięćdziesięciolecia.

Źródła ciepła w zakresie prac remonto-

wych przygotowane zostały do nowego sezonu grzewczego. Wykonano remonty stacji nawęglania i stacji pomp, rusztów i obudowy wentylatorów. Na ukończeniu są prace związane z modernizacją urządzeń odpylających. Prace w kotłowniach pochłoną kwotę 490 000 zł.

W osiedlach, w ramach posiadanych środków zostały zamontowane kolejne zawory podpionowe, ograniczające nadmierny pobór energii cieplnej.

Instalacje w budynkach: Szczecińska 11, 17, Zagórska 66, 68, 57, Sandomierska 112, 154, Wielkopolska 7 i Śląska 8 zostały doposażone w te zawory. Łączny koszt to 80 tys. zł.

Wykonany został także pakiet prac konserwacyjno-remontowych sieci, komór ciepłowniczych i węzłów ciepłych. Koszt to niemal 100 tys. zł.

Spełniając wymogi prawa budowlanego wykonana została ekspertyza stanu technicznego komina stalowego w kotłowni przy ul. Szczecińskiej. Został dopuszczony do dalszej eksploatacji.

Podsumowując, należy stwierdzić, że prace, wykonane zgodnie z ustalonymi terminami, gwarantują gotowość systemu ciepłowniczego KSM do kolejnego sezonu grzewczego.

HENRYK WILK



Nowa elewacja w budynku przy ul. Wiosennej 2

Wykup grunt—w a czynsz

Budynki mieszkalne Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w większości posadowione były na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu. Z tytułu wieczystego użytkowania gruntów Spółdzielnia ponosi opłaty roczne na rzecz Gminy Kielce. Jeszcze w 2004 roku opłaty te wynosiły 650.965 zł.

Koszt tych opłat spółdzielnia rozlicza z użytkownikami lokali zarówno mieszkalnych jak i użytkowych oraz garaży. Opłaty z tyt. wieczystego użytkowania gruntów należne od użytkowników lokali mieszkalnych stanowiły 0,14 zł/m² pow. uż./m-c, a od użytkowników garaży (w zależności od kosztów ponoszonych przez spółdzielnię za wieczyste użytkowanie gruntów zajmowanych przez garaże) od 0,23 do 0,36 zł/m² pow. uż./m-c.

W 2004 roku rozpoczął się proces wykupu od Gminy Kielce prawa użytkowania wieczystego gruntów na własność Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a następnie proces ustanawiania notarialnie odrębnych własności lokali na wniosek zainteresowanych członków spółdzielni.

Należy dodać, że wykup odbywa się po kosztach stanowiących ok. 5% wartości rynkowej gruntu (Rada Miasta wprowadziła bonifikatę 95%), a od następnego roku po wykupie gruntu spółdzielnia nie ponosi opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Jednakże, zgodnie z postanowieniami Uchwały Rady Nadzorczej nr 38/04, z 27 maja 2004 r. koszty wykupu gruntów w poszczególnych nieruchomościach zobowiązani są pokryć użytkownicy lokali w tych nieruchomościach, proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej ich lokalu w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości, poprzez dokonanie wpłat uzupełniających wkłady budowlane.

I tak:

- członkowie spółdzielni, którzy złożyli wnioski o wykup gruntów i zobowiązali się do partycypowania w kosztach nabycia gruntów - wnoszą wpłaty jednorazowo w terminie 14 dni od daty zawiadomienia przez spółdzielnię,

- członkowie spółdzielni zbywający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w obrocie wtórnym lub przenoszący prawo do lokalu w odrębną własność – dokonują wpłaty jednorazowo w ramach rozliczeń finansowych ze spółdzielnią przed zawarciem aktu notarialnego,

- pozostałe osoby wnoszą wpłaty na uzupełnienie wkładów budowlanych w wysokości wymaganej kwoty w miesięcznych ratach równych dotychczasowym opłatom z tyt. wieczystego użytkowania gruntów tj. po 0,14 zł/ m² pow. uż./m-c.

Oznacza to, że osoby, które dokonały jednorazowej wpłaty należnych kwot za wykup gruntów, od następnego miesiąca po tej czynności mają niższy wymiar opłat miesięcznych na rzecz Spółdzielni co najmniej o 0,14 zł/ m² pow. uż./m-c.

Pozostałe osoby będą miały niższy wymiar opłat po uiszczeniu ostatniej miesięcznej raty, bądź dopłaty różnicy między dotychczas dokonanymi wpłatami ratalnymi za wykup gruntów, a kwotą należności z tego tytułu przypadającą na dany lokal.

Należy dodać, że osoby, które ustawiły dla swoich lokali odrębne prawo własności (na koniec lipca br. 112 członków z budynków wielorodzinnych) nie wnoszą do Spółdzielni opłat z tyt. podatku od nieruchomości, jednak zobowiązani są do opłacania tego podatku na rzecz Gminy Kielce we własnym zakresie (po otrzymaniu odpowiedniego zawiadomienia z gminy).

ANNA SEGDA

Lokatorskie na własność

Ze zmiany przepisów z 14 czerwca 2007 r. w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych dot. ustanawiania własności mieszkań lokatorskich w KSM będzie mogło skorzystać 923 członków tj. 10,8% ogółu. Niepotrzebne są żadne formularze ani druki. Wystarczy złożyć wniosek (życzenie członka) o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność wg nowych zasad, podpisać go i opatrzyć zgodą małżonka na tę czynność i podpisem - najlepiej czytelnym. Spółdzielnia nie stawia żadnych wymagań co do treści wniosku.

Spółdzielnia przygotowana jest od strony formalnej i dokumentacyjnej na sporządzanie notarialnych umów ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu we wszystkich nieruchomościach budynkowych.

W szczególności realizowane są wnioski członków, którzy mieszkają w budynkach stojących na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni. Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nabyła na własność 27 ha gruntów w 38 nieruchomościach, co w stosunku do powierzchni działek w nieruchomościach budynkowych wielorodzinnych (44,68 ha) wynosi 60,42%.

Do wykupu pozostał jeszcze grunt w wieczystym użytkowaniu w 24 nieruchomościach. Po otrzymaniu wniosku, Spółdzielnia przeanalizuje, czy członek spełnia ustawowe warunki i ma prawo do przekształcenia własności lokalu.

Według znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekształcenie lokatorskiego prawa do mieszkania w pełną własność wiąże się jedynie z wydatkiem kilku lub kilkudziesięciu złotych (w KSM od 1,5 do 12 zł), tj. nominalnej kwoty kredytu umorzonego przez państwo w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych, którą spółdzielnia odprowadziła do państwowego budżetu.

Mieszkania lokatorskie za kilkadziesiąt złotych mogą przekształcić jedynie ci członkowie, którzy spłacili zadłużenie związane z budową i nie zalegają z

dokończenie na stronie 19

KTK ELEKTRONIC

www.ktkelektronic.pl

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

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

Ulga w funduszu remontowym

31 lipca 2007 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873). Oprócz szeregu zmian w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej, ustawa ta wprowadza pewne preferencje w zakresie wpłat na fundusz remontowy dla osób, które po dniu 23 kwietnia 2001 r. przekształciły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub po tym dniu nabyły własność tego lokalu.

Preferencje te w pewnym uproszczeniu, polegają na zaliczeniu na fundusz remontowy dokonanej przez członka Spółdzielni wpłaty przy przekształceniu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w spółdzielcze własnościowe lub odrębną własność.

Sposób wprowadzenia tych preferencji oraz ich zakres podmiotowy i przedmiotowy określa art. 6 ust. 2 i 3 powołanej wstępnie ustawy, który brzmi: „2. Jeżeli walne zgromadzenie wyrazi zgodę w drodze uchwały, to zarząd spółdzielni dokona rozliczenia następujących kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia po dniu 23 kwietnia 2001 r. lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu lub przeniesienia po tym dniu własności lokalu na członka, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego:

1) wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym) a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszoną o należną lub udzieloną przez spółdzielnię bonifikatę;

2) kwoty przypadającej na lokal z tytułu modernizacji budynku dokonanej przez spółdzielnię, jeżeli kwota ta nie powiększała wkładu budowlanego;

3) spłaty przypadających na lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w

której znajduje się lokal; w ten sposób, że kwoty te zostaną wpisane na poczet wpłat na fundusz remontowy przypadających od osób, na rzecz których spółdzielnia przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe lub przeniosła własność lokalu.

3. Osoby, których dotyczy rozliczenie określone w ust. 2, nie dokonują miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu aż kwota będąca różnicą pomiędzy sumą kwot wymienioną w ust. 2 a sumą wpłat miesięcznych na fundusz remontowy przypadających na ten lokal będzie większa od zera.”

Z cytowanego przepisu wynika, że preferencje te mogą być stosowane wyłącznie na podstawie uchwały podjętej przez walne zgromadzenie członków Spółdzielni.

Zakres podmiotowy tych preferencji został ograniczony wyłącznie do osób, które dokonały przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze prawo własnościowe lub odrębną własność po dniu 23 kwietnia 2001 r.

W KSM jest to grupa 217 członków.

Zakres przedmiotowy tych preferencji polega na tym, że jeżeli walne zgromadzenie zgodzi się na ulgę w tych sprawach Zarząd Spółdzielni dokona rozliczenia kwot wpłaconych do Spółdzielni z tytułu przekształcenia i kwoty te zostaną zaliczone na fundusz remontowy danego członka, a osoba ta będzie zwolniona z miesięcznych wpłat na fundusz remontowy do czasu wyczerpania tej kwoty.

Z wymienionych w ust. 2 pkt. 1, 2, i 3 kwot, w KSM praktycznie występują tylko kwoty wymienione w pkt. 1 tego przepisu, czyli wpłaty różnicy pomiędzy wartością rynkową lokalu (wkładem budowlanym), a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszonej o należną lub udzieloną bonifikatę.

Ukazujące się na ten temat niektóre publikacje prasowe wprowadzają czytelników w błąd.

Dotyczy to tych publikacji, które nakła-

nają czytelników do składania wniosków o zastosowanie preferencji przy wpłatach na fundusz remontowy i o podjęcie przez walne zgromadzenie uchwał dotyczących osób, które przekształciły prawo do lokalu również przed dniem 23 kwietnia 2001 r.

Art. 6 ust. 3 obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek tworzenia funduszy na remonty zasobów mieszkaniowych, a na członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - obowiązek świadczenia na ten fundusz.

Zapis ten stanowi zasadę obowiązku tworzenia funduszu remontowego oraz obowiązku świadczenia na niego.

Przywołany i zacytowany wcześniej art. 6 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw - stanowi wyjątek od omówionej wcześniej zasady obligatoryjności i powszechności świadczenia na fundusz remontowy.

Zgodnie z powszechnie przyjętymi zasadami wykładni prawa, przepisy wprowadzające wyjątki od ogólnych zasad - należy stosować ściśle według przepisów, w których są określone. Przy wyjątkach od zasad niedopuszczalne jest stosowanie wykładni rozszerzającej.

Przykładem takiej niedopuszczalnej wykładni rozszerzającej byłoby objęcie omówionymi wyżej preferencjami przy wpłatach na fundusz remontowy osób, które przekształciły prawo do lokalu przed ustawowym terminem, tj. przed dniem 23 kwietnia 2001 r. Składane w tej sprawie wnioski indywidualne bądź grupowe o podjęcie przez walne zgromadzenie takich uchwał są niezgodne z wyżej wymienionymi przepisami i nie mogą zostać przez Spółdzielnię uwzględnione.

Oznacza to, że na najbliższym walnym zgromadzeniu członków KSM w 2008 r. będzie poddany pod głosowanie jedynie projekt uchwały dotyczącej zgody na zastosowanie ulg, o których mowa wyżej, dla osób, które przekształciły prawo do lokalu po dniu 23 kwietnia 2001 r.

Czy walne zgromadzenie uzna te ulgi - zobaczymy. Trzeba jednak mieć świadomość, że gdyby się na nią zdecydowało, fundusz remontowy Spółdzielni bardzo się zmniejszy, ze szkodą dla wszystkich członków Spółdzielni.

ANDRZEJ DZIÓBEK
RADCA PRAWNY

Sklep Producenta Mebli

zaprasza

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

ul. Grunwadzka 26, 41 346 07 61

Użytkowanie wieczyste a prawo własności

Mało kto uświadamia sobie, że w sytuacji wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem wskutek np. upływu terminu trwania umowy, wygasają również spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali.

Zaskakujące okazuje się, że nawet tak „silna” forma władania lokalem (w odróżnieniu od praw spółdzielczych) jak prawo odrębnej własności lokalu, pozostaje bezradna wobec perspektywy wygaśnięcia użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem.

Prawa własności lokali ustanowione w budynku położonym na gruncie oddanym Spółdzielni w użytkowanie wieczyste (na okres od 40 do 99 lat), nie mogą bowiem trwać dłużej niż samo prawo użytkowania wieczystego gruntu. Obecnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego i ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują w tym zakresie żadnych wyjątków.

Z formalnego i praktycznego zatem punktu widzenia, bardzo korzystną dla członków naszej spółdzielni jest decyzja Rady Nadzorczej z listopada 2003 r. o wykupie od gminy Kielce 49 ha (na 74 ha ogółem) gruntów zabudowanych, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, za środki funduszu zasobowego Spółdzielni (dot. to tylko nieruchomości przekazywanych w związku z ustanawianiem na rzecz członków odrębnej własności lokali), jako pożyczka umożliwiająca zawieszenie wymaganych od członków uzupełniających wpłat na wkład mieszkaniowy lub budowlany. Już 60% gruntów, na których stoją budynki, stanowi własność Spółdzielni, a proces wykupu trwa dalej. Daje to członkom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu jak i przekształcające te prawa w odrębną własność gwarancje bezpieczeństwa władania w pełni lokalem i gruntem pod budynkiem.

Jest również ze wszech miar korzystne, iż zdecydowana większość członków naszej Spółdzielni opowiedziała się za ustanowieniem odrębnego prawa własności lokalu dopiero po przekształceniu (wykupie) użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem w daną nieruchomość w prawo własności.

Chodzi bowiem o to, że członek Spółdzielni żądający ustanowienia odrębnej własności lokalu, otrzymuje notarialne przeniesienie na własność nie tylko lokalu, ale i gruntu (staje się współwłaścicielem gruntu).

Nabycie własności gruntu przez Spółdzielnię zwiększa wartość gruntu oraz wartość położonych na nim budynków i lokali. To zwiększenie wartości nieruchomości musi znaleźć stosowne odzwierciedlenie w wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych wszystkich członków zajmujących lokale w tej nieruchomości.

Gdyby zaś ustanowienie odrębnego prawa własności lokalu (na wniosek członka posiadającego lokatorskie czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”) nastąpiło w budynku na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu, wówczas członek staje się współużytkownikiem wieczystym gruntu, na którym dany budynek stoi.

Żądanie z kolei przez członka, w takiej sytuacji, zmiany tytułu prawnego do gruntu (nabycia gruntu na własność), wiązało by się z pełną opłatą ceny rynkowej z tego tytułu, ustaloną przez władze gminy.

Przepisy nie dają bowiem gminom prawa do przyznawania bonifikat w opłatach z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym będącym właścicielami mieszkań w budynkach spółdzielczych.

Beneficjentami w stosowaniu bonifikat w opłatach z tego tytułu są tylko spółdzielnie mieszkaniowe (w Kielcach Rada Miasta Kielce ustaliła bonifikatę w wysokości 95% ceny rynkowej gruntu).

Jeśli zaś o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności zechciałby wystąpić Zarząd Spółdzielni, wówczas musiałby uzyskać na to zgodę wszystkich właścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu w danym budynku. A z tym może być trudno. Spółdzielnia musiałaby bowiem zapłacić cenę rynkową za swój udział we własności gruntu i do sporządzenia aktu notarialnego przekształcającego prawo użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu, przystąpić musiałyby wszystkie osoby posiadające odrębną własność lokalu w danej nieruchomości.

MACIEJ SOLARZ

Czy wiesz, że...

Jeżeli jesteś posiadaczem książeczki mieszkaniowej PKO i kupiłeś mieszkanie lub Spółdzielnia przekształciła spółdzielcze prawo do lokalu w odrębną własność, możesz się starać o przyznanie premii gwarancyjnej, która może wynieść nawet kilkadziesiąt tysięcy złotych.

Wejście w życie z dniem 31 lipca 2007 r. przepisów nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiających przekształcenie mieszkania lokatorskiego w odrębną własność za niewielkie kwoty sprawia, że uzyskując premię, gdy jej wysokość przekroczy kwotę, którą zapłaciłeś do Spółdzielni za wykupienie mieszkania, resztę tej kwoty otrzymasz do ręki.

(MaS)

Podziękowanie

Serdecznie dziękuję Radzie Osiedla „Zagórska - Północ” oraz kierownikowi administracji panu Mirosławowi Młynikowi za wykonanie podjazdu na wózek inwalidzki dla mojej córki Justyny.

Hanna Kuc

Przedsiębiorstwo Usługowe MOZ

Kielce, ul. Konarskiego 14, tel. 041 368 05 12

OKNA DRZWI

zamówienia indywidualne

ochrona antywłamaniowa

termoizolacja

gwarancja 3 lata



Lato z „Polonezem” i z „Miniaturą”

Zajęcia wakacyjne w Klubie „Polonez”, trwały od 25 czerwca do 27 lipca. Skorzystało z nich 76 dzieci (średnio około 40 uczestników dziennie). Każda chwila pobytu dzieci była wypełniona ciekawymi formami zajęć: bawiliśmy się w Centrum Rozrywki Dziecięcej „Jaś”, w Bajkolandzie, w Centrum Jazdy Konnej i Gadoparku, w Kinopleksie, na basenie „Perła”, a w słoneczne dni na basenie letnim.

Pobyt w tych miejscach wypełniony był zabawami i konkursami. Dużą atrakcją było zorganizowanie 5 wycieczek autokarowych w okolice podkieleckie, połączone z przejściem pieszym. Mieszkamy w

W chłodne dni uczestnicy spędzali czas na interesująco przygotowanych zajęciach plastycznych. Dzieci wykonały ciekawy wakacyjny wystrój pomieszczeń klubowych, przedstawiający podwodny świat.



Kielcach, a często nie znamy otaczających je pasm górskich z pięknymi punktami widokowymi, owianymi zachwycającymi legendami.

Wędrowcy z KSM

Uczestnicy naszej klubowej akcji letniej już od wielu lat wędrują z nami po tych miejscach - to prawdziwi turyści. W tym roku w wakacje przeszliśmy pasmo Masłowskie, część pasma Łysogórskiego, Zgórskiego, zdobyliśmy góry Klonówkę, Łysiec, Łysicę, Bukową Górę i Zelejową. Było więc co zwiedzać, cieszyć oczy pięknym krajobrazem, słuchać tajemnych legend, oddychać świeżym powietrzem pachnącym roślinami i drzewami leśnymi.

My nie tylko podziwiamy piękno przyrody, ale szanujemy ją i uczymy tego dzieci, a więc: cicho zachowujemy się w lesie bo to dom roślin, zwierząt, drzew i owadów, zbieramy śmieci, chodzimy wyznaczonymi szlakami i nie niszczymy wszystkiego, co tam żyje.

Zabawy, konkursy sprawnościowe na placach zabaw i w klubie oraz 5-tygodniowy turniej - Wyspa skarbów - wypełniały

czas pomiędzy już opisanymi formami pracy.

Prowadziliśmy codzienną punktację - dzieci same oceniały swoje i kolegów zachowanie, zaangażowanie na zajęciach i postawę koleżeńską. Był to czas na zastanowienie się nad sobą: co zrobiłem dziś?, jak się zachowywałem?, co mogę zrobić lepiej?

Pod koniec naszych wakacyjnych zajęć wszyscy otrzymali dyplomy i wyróżnienia. W naszym klubie był to czas spędzony intensywnie, mile i serdecznie.

Wakacje z „Miniaturą”

W Klubie „Miniatura” zainteresowani wakacyjnymi zajęciami uczestniczyli w 5 tygodniowych turnusach.

Zajęcia odbywały się zarówno w placówce jak i w obiektach rekreacyjnych i na trasach turystycznych miasta i województwa. Uczestnicy akcji brali udział w wycieczkach autokarowo-piesznych z przewodnikiem (między innymi Tumlin, Karczówka, Bolmin, Samsonów) oraz w wycieczce do Muzeum Przyrody i Techniki w Starachowicach gdzie dzieci na terenie „Archeoparku” brały udział w budowaniu pieca dymarskiego, lepieniu cegieł, wykonywały gliniane naczynia różnymi metodami, oglądały pracę kowala, poznawały zwyczaje i kulturę celtycką, a także przygotowywały „pradziejowe” potrawy.

Zorganizowano wyjścia: na baseny - „Perła” w Nowinach i w Czarneckiej Gó-





rze, do kina w „Multikinie”, do Centrum Rozrywki Dziecięcej „Jaś”, do Stadniny koni „MAAG”. Natomiast na terenie klu-

bu odbywały się warsztaty taneczne pod okiem instruktora Włodzimierza Kwapiusza oraz zajęcia z tenisa stołowego.

W Akcji LATO 2007 uczestniczyło w sumie 86 osób

W lipcu drużyna piłkarska „Sokoliki” działająca przy klubie „Miniatura”, reprezentująca KSM wzięła udział w VIII Edycji Turnieju Piłkarskiego dla uczniów szkół podstawowych i gimnazjów „Wakacje z futbolem”. Turniej organizowany był przez Gazetę Wyborczą, Radio Kielce i Urząd Miasta. Mecze odbywały się na stadionie międzyszkolnym przy ul. Prostej. Nasza drużyna wzięła udział w 9 meczach - 4 były wygrane, 4 przegrane i 1 zremisowany. 1 i 2 sierpnia odbył się plener malarski członków KAP 65, zwiedzaliśmy zabytki województwa świętokrzyskiego.

EWA KRASKA
LIDIA BERNATEK

„PASAT” ma 30 lat

W Klubie „Miniatura” odbyło się uroczyste spotkanie z okazji 30-lecia istnienia 33 Kieleckiej Harcerskiej Drużyny Żeglarskiej „PASAT”. Swoje żeglarskie szlify zdobyło tu setki dzieci i młodzieży. Pierwszy obóz żeglarski i egzamin na stopień żeglarza jachtowego odbył się w 1977 roku. Od 28 lat funkcję drużynowego pełni założyciel drużyny harcmistrz Jacek Szrek.

Wychowanie dzieci i młodzieży w duchu harcerskich ideałów i przekazanie im piękna sportu żeglarskiego - takie cele postawili sobie założyciele drużyny i z powodzeniem je realizują.

Od początku harcerze z 33. „żeglarskiej” odnoszą sukcesy w szkoleniu i zdobywają kolejne trofea uczestnicząc w regatach. Druhny i druhowie sami budują jachty. Zaczynali od Mak-ów 606, a w latach 90. zapoczątkowali samodzielną produkcję, na własne potrzeby, jachtu szkoleniowego Test 550.

W 1998 roku zwodowany został flagowy „okręt” drużyny - Focus 660; powstała Grupa Regatowa Kielce, która w 2001 roku zdobyła tytuł Mistrzów Polski w klasie T2.

Co roku 33. Kielecka Harcerska Drużyna Żeglarska „Pasat” organizuje Akcję Letnią, podczas której wszyscy chętni mogą poznać tajniki żeglowania m.in. na kieleckim zalewie. Zarobione w ten sposób pieniądze przeznaczane są na rozwój drużyny, w której dziś

działa blisko 70. harcerek, harcerzy i instruktorów. Na zbiórki uczęszcza także 20. zuchów. Dzięki wsparciu KSM, w osiedlu „Zagórska-Południe” drużyna dysponuje harcówką, gdzie

odbywają się zbiórki drużyny i poszczególne wachty oraz warsztatem skutniczym przy ul. Szczecińskiej, gdzie przechowywany jest sprzęt żeglarski i prowadzone są remonty jachtów. Wolny czas wszyscy spędzają w szkutni, gdzie przygotowują sprzęt do kolejnego sezonu.

Tradycją drużyny są zimowiska narciarskie podczas ferii i biwak wigilijny oraz pasowanie na żeglarza. 33 KHDŻ „Pasat” jest drużyną środowiskową, organizuje własne imprezy harcerskie i żeglarskie na terenie Kielc i okolic.

Kolejne pokolenia wodniaków z powodzeniem uczestniczą w regatach, obozach i splywach na Mazurach, w obozach wędrownych. 1 kwietnia rozgrywane są Prima Aprilisowe regaty w centrum Kielc, na rzece Silnicy, we wrześniu regaty na zalewie w Cedzynie o Puchar Prezydenta Miasta Kielc.

Na przestrzeni 90. lat swej historii harcerstwo udowodniło wartość ideałów i skuteczność własnej, harcerskiej metody wychowawczej. Harcerze mają możliwość ukierunkowania własnych zainteresowań przez wybranie specjalności jako ścieżki rozwoju harcerza i atrakcyjnej formy spędzania czasu. 33. Kielecka Harcerska Drużyna Żeglarska „Pasat” jest tego znakomitym przykładem.

Dwa lata temu, we wrześniu 2004 roku dh Jacek Szrek, założyciel drużyny otrzymał Order Uśmiechu, jedyną odznaczenie przyznawane przez kapitułę, w której zasiadają dzieci.

Stopy wody pod kilem.

(K)



Piknik trzech pokoleń

Sobota, 9 czerwca 2007 roku, godzina 10. W mini-parku w osiedlu Zagórska-Południe muzyka, śmiechy, gwar. Wszystkie ławki w alejkach zajęte przez dzieci, młodzież i dorosłych. Rozpoczyna się piknik rodzinny mieszkańców dwóch najstarszych osiedli Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej - Zagórska-Południe i Zagórska-Północ. To wyjątkowe spotkanie. Impreza rozpoczyna bowiem jubileuszowe uroczystości 50-lecia KSM.

Tyle znajomych twarzy! Czy te starsze panie i panowie, którzy przyszedli tu z wnuczkami i wnukami to moi rówieśnicy, którzy pod koniec lat pięćdziesiątych i na początku sześćdziesiątych rozpoczynali na tych osiedlach życie rodzinne? Tak, to oni, choć włosy przyprószone już siwizną. Jest Andrzej z synem i wnuczkami, Krysia z wnukiem, Ela z córkami, synem i wnukami, Zbyszek z synem i wnukami. Nie trzeba było ich długo namawiać do przyścia na piknik. Przecież wszyscy mieszkamy tu od lat, już prawie pół wieku... Nasze dzieci chodziły tu do szkół podstawowych nr 24 i 28.

Była między nimi sportowa rywalizacja, zawiązywały się też przyjaźnie trwające do dziś. Takie spotkanie to okazja do wspomnień. Na pikniku wszyscy bawimy się doskonale. Na boisku koszykówki młodzi adeptci pod okiem Piotrka i Wojtka rzucają do kosza. Agnieszka pokazuje dzieciom jak malować kredą. Po chwili cała alejka zamalowana jest małymi arcydziełami.

Robert, Tomek i Paweł organizują chłopcom zawody piłki nożnej oraz różne gry i zabawy. Slalom z piłką nie jest łatwy, ale chętnych nie brakuje. Każdy chce być najlepszy i zdobyć nagrodę. Są też zawody dla całych rodzin. Dziadkowie, mamy, ojcowie i wnuki rzucają do kosza. Oj, coś z upływem lat traci się sprawność. Trzeba potrenować!

Lidka zaprasza na scenę dziewczęta i chłopców do śpiewania i tańczenia. Są nie tylko solowe popisy, dzieciaków często wspierają mamy i ojcowie. Świetne występy i proszę, są nagrody. A po alejkach z koszem pełnym słodyczy przemyka Beata i z uśmiechem zaprasza do częstowania się cukierkami.

Są też harcerze z drużyny żeglarskiej. Uczą trudnej sztuki wiązania węzłów żeglarskich. To dla nastolatków frapujące zajęcie. Atrakcją jest też pojawienie się na alejkach strażaków z wozem strażackim oraz policjantów na motocyklach. Nawet panie z Koła Tkackiego przy Osiedlowym Klubie Kultury „Miniatura” rozwiesiły swoje gobeliny i obrazy, a harcerze wodniacy urządzili małą wystawę ze zdjęciami ze swej żeglarskiej działalności.

Atrakcji jest co niemiara, czas szybko płynie przy dźwiękach muzyki, którą przygotowali na piknik panowie u Klubu „Yamaha”. Już 14.50, koniec pikniku, jaka szkoda... Roześmiane dzieciaki z nagrodami i upominkami zdobyłymi w konkursach i zabawach pytają organizatorów: kiedy znów się spotkamy na następnym pikniku?

A wieczorem alejki mini-parku i miejsca, gdzie odbywał się piknik są już posprzątane przez ekipę gospodyń domowych. I tylko dzieło pana Stasia- drewniana estrada przypomina o wesołej zabawie.

Gdy wspominamy z żoną czerwcowy piknik, na usta cisną się słowa refrenu znanej piosenki śpiewanej przez Piotra Fronczewskiego, które parafrazując można tak zanucić: „Kto na lody mi dzisiaj pożyczy, da parasol, bo pada deszcz? Tylko chłopcy z naszej dzielnicy, i dziewczyny, i wnuki też...”

Do zobaczenia na kolejnym pikniku!

ANTONI PAWŁOWSKI



KSM walczy o koronę

Podobnie jak w ubiegłych latach, tak i w tym roku „Gazeta Wyborcza” zorganizowała dla młodych kielczan rozgrywkę piłki nożnej. I tym razem drużyna „CK KSM Lotto” godnie reprezentuje osiedle „Sandomierskie”. Obecnie zespół gra w komplecie nowych strojów, które zawdzięcza przedsiębiorczości opiekuna i menedżera, Waldemara Tacija. Dzięki jego staraniom chłopcy uzyskali drugiego sponsora - firmy „Totolotek”.

Nie zapominają oni o głównym celu czyli o zagranium finałowego meczu na stadionie Kolportera Korony.

Dotychczas wygrali pięć meczów i jeden zremisowali. Autorem najpiękniejszej bramki jest kapitan zespołu Marcin Tacij, który zdobył gol bezpośrednio z rzutu rożnego. Swoją grą wyróżniają się napastnicy Marcin Korpiela, Damian Szczygielski i Bartek Węgorzewski oraz Marcin Górka bramkarz, który stracił tylko dwie bramki.

W swojej grupie drużyna zajęła I miejsce.

Przemysław Tacij
Zdjęcia: Iza Mazur



Lokatorskie na własność

dokończenie ze strony 13

czynszem czy innymi opłatami na rzecz Spółdzielni np.: za centralne ogrzewanie, wodę czy wywóz śmieci.

Wyliczenie jest proste. Jeżeli umorzony kredyt wynosił kiedyś na dany lokal 50 tys. złotych, to dzisiaj do spłaty będzie 5 zł, a gdy kredyt sięgał 100 tys. złotych, to należna spłata będzie równa 10 zł.

Większe kwoty będą dotyczyć mieszkań, które wybudowane zostały przy pomocy państwa na przełomie lat 1980/1990. Chodzi o tzw. trudne kredyty, zaciągane przez spółdzielnie mieszkaniowe do 31 maja 1992 r., a następnie spłacane przez członków, które obciążone były wysokimi odsetkami (na początku lat 90 inflacja była bowiem bardzo wysoka).

Członkowie, którzy już wcześniej złożyli wnioski o przekształcenie swoich mieszkań lokatorskich w odrębną własność, nie muszą składać nowych.

Warto zatem przekształcić mieszkania lokatorskie w odrębne prawo własności gdyż lokatorskie prawo do mieszkania przysługuje najwyżej jednej osobie lub małżonkom, jest niezbywalne, nie podlega egzekucji, nie można go sprzedać, podarować, wziąć na nie kredytu, nie przechodzi na spadkobierców (czyli nie podlega ustawowemu dziedziczeniu), ani nie można go zapisać w testamencie.

Lokator, który utracił członkostwo może być eksmitowany. Jedynym atutem mieszkania lokatorskiego jest to, że można w nim bezpiecznie mieszkać, a w razie śmierci posiadacza praw lokatorskich jego bliscy, wspólnie z nim mieszkający, mogą starać się o członkostwo i mieszkać dalej na takich samych prawach.

Warto dodać, że z dniem 31 lipca br. obniżone zostały stawki wynagrodzenia notariusza za czynności dokonane przy zawieraniu umowy przekształcającej prawo lokatorskie czy spółdzielcze własnościowe w odrębne prawo własności lokalu z 312 zł do 234 zł. Członkowie nie będą musieli ponosić kosztów wyceny rynkowej lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego.

MACIEJ SOLARZ

Czy wiesz, że...

Na koniec czerwca br. w zasobach KSM do telewizji kablowej UPC - największego w Polsce operatora kablowego, podłączonych było z pełnym pakietem programowym 1696 lokali mieszkalnych. TV Kablowa „Vectra” posiada 1612 abonentów z pełnym pakietem. „Vectra” zamierza wprowadzić do końca roku telewizję cyfrową w 20 miastach m.in. Kielcach. „Vectra” jest drugim co do wielkości operatorem TV kablowej na polskim rynku.

*

Na koniec 2006 r. istniało w kraju 12.311 spółdzielni różnych branż, w tym 4.374 spółdzielnie mieszkaniowe i 17 ich związków rewizyjnych. Około 3 tys. spółdzielni było w stanie likwidacji.

*

Do końca sierpnia 2007 r. 1477 członków Spółdzielni złożyło wnioski o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu, co stanowi ok. 16% ogółu członków, w tym 493 posiadających lokatorskie prawo do mieszkania (po znowelizowanej ustawie). Na koniec sierpnia 2007 r. 120 członków (3%) z 25 nieruchomości przystąpiło do aktu notarialnego i posiada już pełną własność lokalu wraz z procentowym udziałem w prawie do własności gruntu w danej nieruchomości. 152 członków wycofało wcześniej złożone wnioski o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu. 218 członków (15%) oczekuje jeszcze na ustanowienie tego prawa bowiem nie zakończył się proces wykupu od gminy Kielce gruntów na własność Spółdzielni.

*

Jeżeli lokatorzy występują w sposób rażący lub uporczywy przeciwko spokojowi i porządkowi domowemu w miejscu zamieszkania, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub pomieszczeń wspólnego użytku w budynku - inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Współlokator zaś może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

(MAS)

NA WESOŁO

Tatry. Mgła jak mleko. Przy szlaku siedzą bacia z turystą. Ćmią fajkę i papierosa:

Oj, baco, baco...

Oj, turysto, turysto...

Oj, lubicie wy owiecki, panie baco, lubicie ...

Oj, odwalcie się! Nie trzeba było leżeć w kozuchu, panie turysto.

* * *

Przyjaźń między kobietami:

Pewnego dnia kobieta nie wróciła na noc do domu. Następnego dnia powiedziała mężowi, że spała u przyjaciółki. Mąż zadzwonił do jej 10 najlepszych przyjaciółek. Żadna nie potwierdziła.

Przyjaźń między mężczyznami:

Mąż nie wrócił do domu na noc. Następnego dnia powiedział żonie, że spał u kolegi. Żona zadzwoniła do 10 jego najlepszych przyjaciół. Ośmiu potwierdziło, że u nich spał, dwóch - że jeszcze u nich jest.

* * *

Mistrz w pchnięciu kulą:

- Dziś muszę pokazać klasę .. na trybunie siedzi moja teściowa.

- E! Nie dorzucisz.

* * *

- Muszę Ci się do czegoś przyznać.

- Wał śmiało.

- Spałem z Twoją żoną.

- To Ci współczuję. Ja z Twoją nie zmrzyłem oka przez całą noc.

* * *

Na łące rozmawiają dwie krowy:

- Ty łaciata, dlaczego zerwałaś znajomość z tym buhajem z sąsiedztwa?

- Bo składał obietnice bez pokrycia.

Internet w KSM

Dostęp do internetu zmienił sposób komunikowania się w KSM. Od czterech lat prowadzimy własny serwis internetowy na witrynie www.ksm.pl

Serwis, jest wirtualną wizytówką KSM, spełnia również rolę przewodnika dla lokatorów; zawiera m.in.: wykaz kontaktów via e-mail ze wszystkimi komórkami spółdzielni, regulaminy, przepisy, sprawozdania, strony internetowe klubów osiedlowych i administracji, poradnik mieszkańca, a w nim druki wniosków do pobrania przez internet.

Od czasu kiedy w 1989 r. kupiliśmy jeden komputer i drukarkę, sukcesywnie, z każdym rokiem, przybywało stanowisk komputerowych w biurze spółdzielni. Wprowadzenie podatku VAT, denominacja złotego, wprowadzenie programu Płatnik i Płatnik Teletransmisja – spowodowało gwałtowne zapotrzebowanie na dostęp do Internetu.

W 2005 roku zaczęliśmy przygotowania techniczne do wprowadzenia zintegro-

wanego systemu informatycznego (ZSI); ubiegły rok zapoczątkował zmiany w systemie informatycznym KSM.

Wiele stanowisk komputerowych zostało zmodernizowanych, wyposażonych w nowy system operacyjny oraz w spełniające normy BHP, energooszczędne płaskie monitory LCD.

W 2006 roku wdrożyliśmy na portalu internetowym nową usługę „i Czynsze”, która pozwala lokatorowi na sprawdzenie przez Internet wysokości czynszu i saldo.

Należy podkreślić, iż strona internetowa, będąca przecież naszą wizytówką „globalną”, jest jedną z najlepszych i najbardziej aktualnych w branży spółdzielczości mieszkaniowej.

Stronę tę wraz z niezbędnym do tego oprogramowaniem - wykonali we własnym zakresie informatycy zatrudnieni w KSM.

ANDRZEJ ARMADA

„MY Z KSM”, kwartalnik, pismo bezpłatne, redaktor naczelny: Maciej Solarz, wydawca: Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, 25-344 Kielce, ul. Kujawska 26, tel.041 34 16 290, realizacja: „IN PLUS” s.c., Kielce, tel./fax 041 36 88 271