

# My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 3/60/2009

## Żegnaj lato



### Na niepodległość

*Choć polskie flagi  
Nad głowami mamy,  
Chociaż czas walki  
Raczej już za nami,  
Biedny nasz naród  
Przez dziejowe burze  
Wśród wielu braków  
Ma je i w kulturze.  
Kiedy od książki  
Odrzuca nas cena,  
Kiedy na szkolny  
Bilet nieraz nie ma,  
Nie dziw, że język  
Ojczysty szwankuje,  
Nie bardzo wiemy  
Kto kiedy był królem...  
Nie muszą obcy  
Ruszyć nas, germanić,  
My się polskości  
Wyzbywamy sami.*

Stefan Kabziński

### Po Walnym Zgromadzeniu

## Absolutorium dla Zarządu i nowe zadania

Zgodnie z wymaganiami Statutu w maju br. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków KSM, które obradowało w sześciu częściach: 20 maja br. – w osiedlu Zagórska-Północ, 22 maja – Zagórska-Południe, 25 maja – Sady, 27 maja – Sandomierskie, 28 maja – Bodzentyn i 29 maja – Bieliny.

Obrady pierwszych trzech części Walnego Zgromadzenia otwierał prezes Zarządu Spółdzielni Maciej Solarz, pozostałe trzy części – zastępca prezesa Henryk Wilk. Na każdej części WZ w głosowaniu jawnym wybierane było odrębne Prezydium z nieograniczonej liczby kandydatów.

I część WZ Zagórska-Północ: przewodniczący Jan Okła, z-ca przew. - Andrzej Bujak, sekretarz - Grażyna Telus, asesor - Stanisław Lis. II część WZ Zagórska-Południe: przewodnicząca Halina Chromik, z-ca przew. - Andrzej Marzec, sekretarz

- Leokadia Stachurska, asesor - Benedykt Mróz. III część WZ Sady: przewodniczący Piotr Kowalczyk, z-ca przew. Jerzy Jarocki, sekretarz - Maria Woś, asesor - Agnieszka Patyk. IV część WZ Sandomierskie: przewodniczący Władysław Boberek, z-ca przew. Marian Jandała, sekretarz - Anna Komorowska, asesor - Jerzy Dudek. V część WZ Bodzentyn: przewodniczący Janusz Maciejski, sekretarz - Ewelina Wilkosz. VI część WZ Bieliny: przewodnicząca Irena Bąk, sekretarz - Andrzej Kępczyński.

Oprócz prezydium wybierano w głosowaniu jawnym komisje: Mandatową i Wniosków w składach trzyosobowych.

Obrady toczyły się zgodnie z kolejnością spraw ustaloną w porządku obrad przyjętym przez członków uczestników każdej części Walnego Zgromadzenia.

*dokończenie na str. 3*



Walne Zebranie w Osiedlu Sandomierskim

# Wizytówka osiedla

Wcześniej, niż planowano, zakończona została budowa obiektu mieszkalno-usługowego z garażami w podziemiu przy ul. Dębowej 1 w osiedlu „Sady”. Taki adres otrzymał nowozrealizowany budynek Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Mieszkańcy osiedla zdołali się już zapewne przyzwyczaić do tej nowej budowli. Po rozebraniu prowizorycznego ogrodzenia placu budowy, ukazał się cały obiekt wraz z otoczeniem. Ciekawa bryła; stonowane kolory elewacji. Balkony z osłonami zapewniające minimum intymności dla zamieszkujących jak i przechodniów. „Lekkie”, prawie niezauważalne ogrodzenie z furtek i bramami wjazdowymi, droga wewnętrzna, chodniki, parkingi, plac zabaw, oświetlenie terenu, zielony taras nad garażami.



Budynek posiada 4 kondygnacje, 3 klatki schodowe, 41 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej od 28 do 70 m<sup>2</sup> 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.

## Noclegownia – miejsce realizacji wyroków o eksmisji

**Mała efektywność gmin w zakresie dostarczania pomieszczeń tymczasowych dla realizacji wyroków o eksmisji z lokali mieszkalnych, szczególnie w sytuacjach gdy sąd nie orzekł o uprawnieniach dłużnika do lokalu socjalnego, sprawia, że komornicy nie wykonują wyroków sądowych nakazujących eksmisję.**

Obciąża to spółdzielnie mieszkaniowe, a zatem jej członków, kosztami utrzymania lokali zajmowanych przez rodziny wieloletnich dłużników bez tytułu prawnego.

W tej sytuacji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w styczniu 2009 r. zwrócił się do ministra sprawiedliwości o wystąpienie z inicjatywą zmiany przepisów art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego oraz § 2 pkt. 2, 3 i 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia oraz szczegółowych warunków jakim powinno odpowiadać tymczasowe pomieszczenie.

Inicjatywa ta zapewni poszerzenie możliwości wykonywania eksmisji, poprzez uprawnienia komornika do wskazania miejsca w noclegowni, w każdym przypadku, gdy gmina stwierdzi brak



Dopełnieniem miało być nowe ogrodzenie od strony boiska przyszłej szkoły muzycznej. Przeciagające się procedury przetargowe wyboru wykonawcy robót modernizacyjnych w szkole, nie pozwoliły na przebudowę tego ogrodzenia przed zakończeniem inwestycji. Mam nadzieję, że nowo wybudowany obiekt dobrze wkomponuje się w istniejący krajobraz, a przyszli jego mieszkańcy szybko zintegrują się z już zamieszkałą społecznością spółdzielczą.

Mieszkańcom tej części osiedla „Sady” zabrany został teren pod budowę, na którym znajdował się mini-park oraz niewielki parking z kilkunastoma miejscami postojowymi w bezpośrednim sąsiedztwie budynku mieszkalnego przy ul. Jarzębinowej 4.

Nie był on wizytówką osiedla i nie było to zbyt bezpieczne miejsce, szczególnie w godzinach wieczornych. Spotykali się tam głównie „wielbiciele” trunków.

W ramach nowej inwestycji wybudowano, poza ogrodzeniem, ponad 10 miejsc parkingowych, z których będą mogli korzystać mieszkańcy okolicznych bloków. Rozpoczęto również prace projektowe, których zwieńczeniem ma być budowa parkingów w pobliżu budynku administracyjnego przy ul. Wojewódzkiej 18 oraz przy ul. Wiosennej 7, które powinny złagodzić problem parkowania samochodów w tym rejonie.

KRZYSZTOF PUSZYŃSKI



Bezdomny w Nowym Jorku tymczasowego pomieszczenia lub dłużnik nie znajdzie takiego pomieszczenia.

Jak informuje Departament Wykonania Orzeczeń i Probacji Ministerstwa Sprawiedliwości, propozycje zmian w prawie zgłoszone przez Związek Rewizyjny przedstawione zostały pod rozwałę Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, która pracuje nad nowelizacją przepisów Kodeksu postępowania cywilnego w części dot. postępowania egzekucyjnego.

Przedmiotem jej prac są także regulacje z art. 999 § 1 i art. 1046 Kpc w celu zwiększenia skuteczności postępowania w sprawach o egzekucję obowiązku opróżniania lokalu mieszkalnego.

(MaS)



# Absolutorium dla Zarządu i nowe zadania

dokończenie ze str. 1

Walne Zgromadzenie oceniło pozytywnie działalność Spółdzielni w minionym 2008 roku, w którym zrealizowane zostały podstawowe, ważne dla jej członków zadania.

W szczególności Walne Zgromadzenie rozpatrzyło odwołania dwóch członków od uchwał Rady Nadzorczej KSM pozbawiających ich członkostwa oraz dwóch wniosków o przywrócenie członkostwa osobom wcześniej wykluczonym przez Zebranie Przedstawicieli w 2007 r.

Na poszczególne części Zgromadzenia zaproszone były z niemal miesięcznym wyprzedzeniem zainteresowane sprawą osoby. Z zaproszenia skorzystała jedna osoba odwołująca się od uchwały RN.

Zgodnie z porządkiem obrad, WZ rozpatrzyło sprawozdania za 2008 rok Rad Osiedli, Rady Nadzorczej i Zarządu oraz sprawozdanie finansowe i informację Zarządu o realizacji wniosków zgłoszonych na WZ w 2008 r.

Materiały w tym zakresie przygotowane zostały w formie pisemnej (w skrócie) i opublikowane w kwartalniku „My z KSM”. Sprawozdanie z działalności poszczególnych organów przedstawili przewodniczący poszczególnych rad osiedlowych, prezes i zastępca prezesa zarządu oraz główna księgowa, przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Wójcik i wyznaczeni przez radę członkowie. Pełne sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe wraz z opinią i raportem biegłych rewidentów, było udostępnione w Biurze Zarządu do wglądu wszystkim członkom KSM od 28 kwietnia do dnia rozpoczęcia obrad poszczególnych części WZ.



Obrady Walnego Zebrania w Bodzentynie

W dyskusji nad sprawozdaniami poruszone zostały m.in. sprawy: • stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, • infrastruktury osiedlowej, • bezpieczeństwa zamieszkiwania, • zaawansowania i ewentualnego przyspieszenia procesu wymiany stolarki okiennej, • oszczędnego gospodarowania ciepłem, • dewastacji terenów zielonych i elewacji budynków, • utworzenia nowych miejsc parkingowych.

W poszczególnych częściach WZ uczestniczyli goście - przedstawiciele policji i Straży Miejskiej, którzy w dyskusji odnieśli się do spraw bezpieczeństwa w miejscu zamieszkiwania rodzin spółdzielczych.

## Frekwencja

Na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia Członków frekwencja kształtowała się następująco:

		Ilość członków Zawiadomionych	Ilość członków obecnych
<b>I</b>	Zagórska Północ	2565	80
<b>II</b>	Zagórska Południe	2305	44
<b>III</b>	Sady	1799	89
<b>IV</b>	Sandomierskie	1840	60
<b>V</b>	Bodzentyn	17	5
<b>VI</b>	Bieliny	26	11
	<b>Razem</b>	<b>8552</b>	<b>289</b>

Zatem w Walnym Zgromadzeniu Członków Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej wzięło udział zaledwie 3,38% ogółu członków. Wg statutu WZ i jego części są ważne i mogą obradować niezależnie od liczby obecnych na nich członków.

## Podjęto uchwały

W kolejnym punkcie obrad przystąpiono do rozpatrzenia propozycji uchwał. Zgodnie ze Statutem, uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie na wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się większość ogólnej liczby członków uczestniczących w WZ.

Uchwały zapadły w głosowaniu jawnym, zwykłą większością głosów. Po przedstawieniu projektów uchwał przez przewodniczących obrad poszczególnych części Walnego Zgromadzenia i odpowiedniego uzasadnienia, przedstawiciele Zarządu odpowiadali na szczegółowe pytania, po czym przystąpiono do głosowania. Wszystkie uchwały wynikające z porządku obrad otrzymały wymaganą ilość głosów i w związku z tym zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie:

Cztery pierwsze uchwały dotyczyły przywrócenia członkostwa, wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni i wykluczenia z członkostwa. W dwóch przypadkach WZ utrzymało w mocy Uchwałę nr 33/2008 RN z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie wykluczenia z członkostwa i Uchwałę nr 36/2008 z dnia 25.08.2008 r. w sprawie wykreślenia z rejestru członków.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania z działalności za 2008 r. Rady Nadzorczej, Zarządu oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Przyjęto również informację o realizacji ogólnospółdzielczych wniosków Walnego Zgromadzenia z 2008 r.

Sala oklaskami przyjęła informację o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu Maciejowi Solarzowi, Zastępcy Prezesa Zarządu Henrykowi Wilkowi oraz Członkowi Zarządu - Głównej Księgowej Małgorzacie Bęben.

WZ uchwaliło również główne kierunki działania Spółdzielni na 2009 r., które obejmują następujące obszary działalności:

- w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi - pełną realizację planu remontów na 2009 r., w tym kontynuację wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach oraz poprawę estetyki budynków i ich otoczenia oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania,
- w zakresie inwestycji: rozpoczęcie realizacji budynku mieszkalno-usługowego u zbiegu ulic Warszawskiej i Wojewódzkiej, oddanie do użytkowania budynku mieszkalnego przy ul. Dębowej, kontynuacja budowy dróg przeciwpożarowych oraz wykonanie kanalizacji deszczowej przy bud. Boh. Warszawy 13,
- w zakresie ciepłownictwa: wymianę sieci ciepłowniczej o najdłuższym okresie eksploatacji i złym stanie technicznym na sieć w technice rur preizolowanych w celu ograniczenia strat przesyłowych, a także modernizacji urządzeń w kotłowni przy ul. Żniwnej, • w zakresie zagadnień ekonomicznych ▶



Na zdjęciu u góry: podczas Walnego Zebrania, o bezpieczeństwie w osiedlu Sandomierskim mówił komendant kieleckiej Straży Miejskiej, Władysław Kozioł, u dołu: obrady Walnego Zebrania w Bieliniach



## Teraz lepsze warunki realizacji

# Książeczki mieszkaniowe

W kwietniu 2009 r. weszła w życie nowelizacja ustawy z 30.11.1995 o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2009 nr 30 poz. 190). Wprowadza ona zmiany w zasadach likwidacji książeczek mieszkaniowych i uzyskiwania premii gwarancyjnych.

Dotychczas z premii mogli skorzystać głównie nabywcy nowych mieszkań lub nowych spółdzielczych praw do lokalu. Dzięki zmianom w ustawie – katalog osób uprawnionych do uzyskania premii gwarancyjnej znacznie się poszerzył.

Obecnie można będzie zlikwidować książeczkę i uzyskać premię gwarancyjną w znacznie częściej zdarzających się okolicznościach, takich jak:

- uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej - bez żadnych ograniczeń, a więc także w przypadku przekształceń własnościowych dokonywanych na podsta-

- kontynuowanie metod działań windykacyjnych, zmierzających do zmniejszenia zaległości czynszowych w opłatach za mieszkania, lokale użytkowe i garaże oraz dalsze działania związane z modernizacją sieci informatycznej Spółdzielni,

- w zakresie realizacji działań związanych z wdrożeniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - bieżącą aktualizację wewnętrznych uregulowań prawnych i procedur związanych z procesem przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność oraz kontynuację wykupu gruntów w nieruchomościach,

- w zakresie działalności społecznej i kulturalnej - wprowadzenie nowych i doskonalenie obecnych form działalności klubów oraz rozwijanie działań społecznych wśród mieszkańców osiedli.

Członkowie obecni na WZ byli zgodni co do podziału nadwyżki bilansowej za 2008 rok, którą przeznaczono na:

- |   |                |
|---|----------------|
| • zasilenie funduszu remontowego  | 400.000,00 zł, |
| • zasilenie funduszu zasobowego   | 200.000,00 zł, |
| • finansowanie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych należących do członków KSM. | 396.268,04 zł  |

Przyjęto także uchwałę o zbyciu prawa własności i użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych znajdujących się w Osiedlu Zagórska-Północ. Dotyczy to regulacji gruntu o pow. 7,5 m<sup>2</sup> działki przy ul. Zagórskiej 51 oraz działki o pow. 62 m<sup>2</sup> przy ul. Pomorskiej 55, na której usytuowana jest stacja transformatorowa.

W dniu 22 czerwca 2009 r. Rada Nadzorcza na plenarnym posiedzeniu zatwierdziła harmonogramy realizacji wniosków przyjętych w 2009 r. przez Walne Zgromadzenie KSM oraz kierunków działania Spółdzielni na 2009 r.

Przewodniczący poszczególnych części Walnego Zgromadzenia zamykając obrady wyrażali przekonanie, że podjęte uchwały leżą w interesie członków i będą dobrze służyć naszej spółdzielczej organizacji.

CZESŁAW KRZYSTEK

wie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotychczasowy przepis na to nie pozwalał);

- całkowita spłata zadłużenia obciążającego lokal właściciela książeczki mieszkaniowej powstałego w związku z kredytem mieszkaniowym;

- remont polegający na wymianie okien lub instalacji gazowej czy instalacji elektrycznej w lokalu mieszkalnym lub domu jednorodzinnym, którego właścicielem jest właściciel książeczki mieszkaniowej, lub do którego przysługuje właścicielowi książeczki mieszkaniowej spółdzielcze prawo do lokalu lub domu jednorodzinnego;

- dokonanie przez właściciela książeczki mieszkaniowej wpłaty na fundusz remontowy wspólnoty lub spółdzielni mieszkaniowej kwoty należnej za okres 12 miesięcy poprzedzających miesiąc złożenia wniosku o likwidację książeczki, pod warunkiem, że wspólnota lub spółdzielnia rzeczywiście wydała te pieniądze na remonty.

Nabywanie uprawnień do złożenia wniosku o likwidację książeczki mieszkaniowej i wypłatę premii gwarancyjnej z tytułu ostatnich dwóch okoliczności, właściciel książeczki uzyskuje zależnie od roku wystawienia tej książeczki.

Harmonogram nabycia tych uprawnień ustaliła nowela z 23.01.2009 r., o której mowa na wstępie.

WITOLD KALINOWSKI





## **Dobra współpraca samorządu Kielc i spółdzielni mieszkaniowych**

W Kielcach spółdzielnie mieszkaniowe są partnerem samorządu terytorialnego. Zastępują jednostki pomocnicze samorządu, gdyż miasto Kielce jako jedno z nielicznych miast wojewódzkich nie posiada rad dzielnicowych.

Moim zdaniem, dopóki mamy prężnie działające spółdzielnie mieszkaniowe oraz ich organy statutowe – istnienie jednostek pomocniczych (rad dzielnicowych) nie jest konieczne.

Członkowie wszystkich spółdzielni mieszkaniowych w Kielcach i ich rodziny to zdecydowanie ponad połowa kielczan. Budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą przynależną do nich zajmują areal blisko połowy powierzchni zabudowy Kielc.

Współpraca ze spółdzielniami w sposób ciągły – robocze spotkania w ramach pracy Forum Spółdzielni Mieszkaniowych, rad nadzorczych i zarządów spółdzielni oraz rad osiedlowych – skutkuje wieloma cennymi inicjatywami służącymi dobrze miastu i jego mieszkańcom - członkom spółdzielni mieszkaniowych.

Wsparcie ruchu spółdzielczego z mojej strony to prezentowanie i pilotowanie szeroko rozumianych interesów spółdzielni mieszkaniowych na forum Rady Miejskiej Kielc oraz wobec Prezydenta Miasta Kielce. Pomoc zarówno w regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu spółdzielni oraz nabywaniu ich praw własności z 95% bonifikatą, a także w przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w drodze decyzji administracyjnych, dała realną możliwość wielu spółdzielcom na posiadanie na własność mieszkań będących w zasobach spółdzielczych, a także na wyodrębnienie takiej własności. Ten stan pozwala na wykorzystanie nieruchomości mieszkaniowych do wykonywania różnych operacji gospodarczych, w tym uruchamia możliwość wtórnego obrotu mieszkaniami na rynku.

Kolejnym ważnym problemem, który w wyniku współpracy miasta i wsparcia ruchu spółdzielczego zaczął być rozwiązywany systemowo, to usuwanie z terenu miasta, w tym także z terenu spółdzielni mieszkaniowych, substancji zawierających azbest.

W Kielcach przyjęto długofalowy program, w ramach którego koszty demontażu, wywozu i utylizacji azbestu pokrywane są przez miasto, a po stronie spółdzielni pozostają koszty zastąpienia materiałów z użyciem azbestu na ekologiczne. Stopniowo, z pomocą finansową miasta, z zasobów spółdzielni mieszkaniowych od 2009 roku usuwane będą materiały zawierające azbest. Pierwsze wnioski złożone przez trzy spółdzielnie zostały

pozytywnie rozpatrzone i zostaną zrealizowane w tym roku.

Przykładem wzorowej współpracy władz miasta i spółdzielczości mieszkaniowej jest realizacja budowy pływalni przy ul. Kujawskiej w Kielcach, gdzie KSM będzie dostarczała centralne ogrzewanie, w tym ciepłą wodę, z pływalni zaś będą mogli korzystać mieszkańcy osiedli KSM.

## **Możliwości współpracy w przyszłości**

Istnieje wiele inicjatyw mogących pozytywnie oddziaływać na środowisko mieszkańców zrzeszonych w spółdzielniach mieszkaniowych. Do takich można zaliczyć możliwość stopniowego przejmowania dróg stanowiących obecnie własność spółdzielni mieszkaniowych, a mających charakter dróg gminnych.

Stopniowe – w ramach możliwości – załatwianie przydziału lokali socjalnych dla osób z orzeczoną eksmisją z zasobów spółdzielni mieszkaniowych, to kolejna inicjatywa, która czeka na podjęcie i realizację w ramach dobrej współpracy.

W ramach tzw. „uchwały 440” istnieje możliwość dalszych (część już zrealizowano) wspólnych inwestycji miasta i spółdzielni mieszkaniowych przy urządzeniu placów zabaw dla dzieci, w proporcji po 50% całkowitych kosztów inwestycji.

Bardzo obiecująco rysuje się możliwość współpracy miasta i spółdzielni mieszkaniowych z udziałem środków unijnych, w ramach tzw. Programu Rewitalizacji Miasta.

Istniejące na terenie poszczególnych osiedli mieszkaniowych osiedlowe kluby kultury mogą być wspierane dotacjami przy wykonywaniu zadań miasta w zakresie kultury i profilaktyki uzależnień.

Współpracę w latach 2004 - 2009 Samorządu Miasta Kielce i ruchu spółdzielczego, w tym w szczególności spółdzielni mieszkaniowych, oceniam bardzo pozytywnie.

Miasto otwiera się stopniowo na potrzeby i oczekiwania spółdzielczości. Pomaga spółdzielniom w inwestowaniu, w szczególności poprzez zbycie z bonifikatą lub na preferencyjnych warunkach (bez przetargu) nieruchomości gruntowych, na których spółdzielnie prowadzą inwestycje w postaci budynków mieszkalnych wielorodzinnych bądź też wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w tym domów handlowo-usługowych i restauracji.

Przykładem takiej współpracy jest Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, spółdzielnie mieszkaniowe: „Pionier” i „Domator” w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz PSS „Społem” jako inwestor obiektów handlowo-usługowych i restauracyjnych (restauracje „Royal” i „Winnica”).

To, co robię jako samorządowiec, służy mieszkańcom naszej małej ojczyzny - Kielcom. Serdecznie dziękuję spółdzielczości, że zauważyła tę pracę. Państwa nagrodę - wyróżnienie - tytuł „Samorządowiec - Spółdzielca” przyznany mi po raz pierwszy za 2005 rok, a po raz drugi za rok 2008 za owocną współpracę ze spółdzielcami, traktuję jako wielkie zobowiązanie i mobilizację do tworzenia coraz lepszych rozwiązań dla spółdzielców na płaszczyźnie samorządu lokalnego.

Cieszę się, że udaje mi się wspomagać ruch spółdzielczy w Kielcach i dziękuję wszystkim spółdzielcom za codzienną życzliwość we wzajemnych kontaktach.

Szczególne słowa uznania kieruję do Prezesa Zarządu mojej ukochanej Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Macieja Solara oraz Przewodniczącego Forum Spółdzielni Mieszkaniowych w Kielcach Zdzisława Wójtowicza.

Bez zrozumienia wspólnoty samorządowej Kielc z ich strony owoce mojej współpracy ze spółdzielcami byłyby marne.

TOMASZ BOGUCKI

# Wspólnota mieszkaniowa w budynku spółdzielczym

Wspólnoty mieszkaniowe w spółdzielniach to jeszcze rzadkość. Od 31 lipca 2007 r. zmieniły się przepisy dotyczące tzw. wykupu mieszkań w spółdzielniach mieszkaniowych na bardzo atrakcyjne, dzięki czemu wiele osób „uwłaszczyło się” tzn. przekształciło dotychczasowe spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) w prawo odrębnej własności, stając się właścicielami lokalu. Na tle przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, powstały jednak istotne różnice w sytuacji prawnej, zarówno lokali położonych w tym samym budynku lub budynkach w obrębie danej nieruchomości, jak i osób uprawnionych do zajmowania tych lokali.

W szczególności chodzi o to, że w budynku spółdzielczym są lokale stanowiące przedmiot praw spółdzielczych (lokatorskie i własnościowe) i przedmiot odrębnej własności przysługującej osobom będącym członkami i niebędącym członkami spółdzielni.

Obowiązujące prawo nie dość precyzyjnie określa status wspólnot mieszkaniowych. Ustawodawca, nie pytając spółdzielców, wprowadził własną formę wspólnoty zamiast spółdzielni mieszkaniowej, powodując zamieszanie w tym zakresie. Dużo łatwiej jest powołać wspólnotę mieszkaniową w budynku komunalnym aniżeli spółdzielczym.

Proces wyodrębniania wspólnoty ze spółdzielni mieszkaniowej można, moim zdaniem, podzielić na trzy etapy:

1) nabywanie w formie notarialnej własności zajmowanych lokali przez osoby, które posiadają spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali na wniosek zainteresowanych osób,

2) uzyskanie, w rezultacie notarialnego nabycia prawa odrębnej własności lokalu, większości liczonej według wielkości posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Większość ta musi jednak być jednomyślna w inicjatywie chęci odłączenia się od spółdzielni mieszkaniowej,

3) podjęcie uchwały, w trybie art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przez właścicieli lokali uwłaszczonych na majątku spółdzielni, posiadających większość przekraczającą 1/2 ogółu udziałów w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, gwarantującą, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali.

Właściciele odrębnych lokali i spółdzielnia tworzą wówczas wspólnotę mieszkaniową w obrębie tej nieruchomości i to niezależnie od tego, czy właściciele wyodrębnionych lokali zachowają nadal członkostwo w Spółdzielni. Wspólnota zawiązuje się zatem między osobami, które wykupiły lokal na własność, a Spółdzielnią będącą właścicielką pozostałych w tej nieruchomości lokali, posiadających status lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Właściciel (właściciele) lokalu może zaskarżyć taką uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności np.: z umową właścicieli, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ustawy o własności lokali).

## Powstanie wspólnoty

Zatem w przypadku spółdzielni mieszkaniowej mamy do czynienia ze specyficzną sytuacją, gdyż wspólnota mieszkaniowa

nie powstaje automatycznie z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w nieruchomości. Mówi się wtedy tylko o powstaniu odrębnej własności lokalu w budynku spółdzielczym. Aby w nieruchomości należącej do spółdzielni powstała wspólnota mieszkaniowa lokale - jak już wspomniano - musi wykupić większość właścicieli w danej nieruchomości i dopiero od momentu podjęcia przez właścicieli lokali posiadających ponad połowę ogółu udziałów uchwały w sprawie, o której mowa wyżej w pkt. 3, przestają ich obowiązywać prawa spółdzielcze i powstaje wspólnota mieszkaniowa ze stosowaniem przepisów ustawy o własności lokali.

Natomiast spółdzielnia mieszkaniowa z tą chwilą staje się członkiem wspólnoty i będzie wykonywać prawo własności jako jeden z właścicieli niewyodrębnionych w nieruchomości lokali. Właściciele mogą wówczas przejąć od spółdzielni zarząd nieruchomością i zacząć w pełni wykonywać swoje prawo własności. Niezwłocznie po podjęciu uchwały o powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, zebranie właścicieli lokali powinno wybrać zarząd wspólnoty, aby mógł podjąć swoje ustawowe obowiązki. Zebranie uprawnione jest również do podjęcia decyzji o sposobie zarządzania nieruchomością.

## Nie łatwo zmienić zarządcę

Jeżeli jednak właściciele nie zdecydują się na podjęcie takiej uchwały lub uchwała nie uzyska wymaganej większości głosów, wówczas dopiero z chwilą wyodrębnienia własności wszystkich lokali w danej nieruchomości stosuje się zasady określone w przepisach ustawy o własności lokali, niezależnie czy właściciele są członkami spółdzielni, czy nie (art. 26 ust. 1 ustawy o sm w obecnym brzmieniu). Przez ten czas zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni, wykonywany jest przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przesądził o tym art. 27 ust. 2 ustawy o sm.

To szczególne rozwiązanie oznacza, że nie ma tu rzeczywistego powierzenia zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali umową zawartą w formie aktu notarialnego, ale z formą sprawowania zarządu z mocy przepisu ustawy, bez wyrażania woli samych właścicieli lokali (przepis art. 26 ust. 1 ustawy o sm).

Zatem właściwe organy spółdzielni podejmować będą decyzje związane ze sprawowaniem bieżącego (zwykłego) zarządu nieruchomością wspólną, jak i decyzje przekraczające zakres zwykłego zarządu, według procedur spółdzielczych. Z tego postępowania wyłączone jest bezpośrednie działanie właścicieli, a szczególnie kontrola działalności zarządcy (spółdzielni), o której mowa w art. 29 ust. 3 i art. 30 ustawy o własności lokali. Właścicielom - członkom Spółdzielni przysługują uprawnienia wynikające z przepisów ustawy o sm.

## Spółdzielnia członkiem wspólnoty

Należy podkreślić, że w przypadku powstania wspólnoty mieszkaniowej w budynku, w którym znajdują się zarówno lokale wyodrębnione, jak i niewyodrębnione należące do spółdzielni mieszkaniowej, to spółdzielnia jest członkiem tej wspólnoty, a nie osoby, którym przysługują lokatorskie czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. To spółdzielnia będąca przysługująca z tytułu niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych (art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali). Odnosi się to także do obowiązków spółdzielni, a szczególnie uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat, na koszty zarządu nieruchomością wspólną, obliczanej odpowiednio do



jej udziałów w nieruchomości wspólnej.

Oderwanie się danej nieruchomości od spółdzielni mieszkaniowej (powstanie wspólnoty) nie narusza przysługujących członkom ich spółdzielczych praw do lokali (lokatorskiego czy własnościowego).

Mogą nadal żądać od spółdzielni przekształcania dotychczasowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, a właściciele lokali już wyodrębnionych nie są tu stronami umów notarialnych o wyodrębnienie dalszych lokali w nieruchomości (art. 4 ust. 2 ustawy o wł. lokali). Gdy już wszyscy spółdzielcy w danej nieruchomości uwłaszczą się (wszyscy naraz albo ostatni) i Spółdzielnia nie jest już właścicielem żadnego lokalu – przestaje być również członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Wtedy, w myśl znowelizowanego w dniu 14 czerwca 2007 r. przepisu art. 26 ust. 1 ustawy o sm, następuje kres działania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nie zależy od posiadania lub nieposiadania członkostwa przez osoby będące właścicielami lokali w danej nieruchomości i rozpoczyna się funkcjonowanie zwykłej wspólnoty mieszkaniowej na podstawie wszystkich przepisów ustawy o własności lokali.

W ustawie o sm przyjęto bowiem zasadę: gdy w nieruchomości ustanowiono własność wszystkich lokali niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni, powinna tam funkcjonować zwykła wspólnota mieszkaniowa. Jest to przepis, który krzywdzi członków Spółdzielni.



### **Własność to nie sama śmietanka**

Należy podkreślić, że ustanowienie prawa odrębnej własności lokali sprawia, iż nabywcy stają się pełnoprawnymi właścicielami nie tylko lokalu, ale i współwłaścicielami działki i budynku. Nie oznacza to jednak, że osoby te nie mają już nic wspólnego ze spółdzielnią. Nadal będą ich dotyczyć przepisy Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Będą też zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją ich nieruchomości i innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (art. 40 ustawy o sm) przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Nadal opłaty będą im narzucane przez organa Spółdzielni na tych samych zasadach, jak członkom posiadającym spółdzielcze prawa do lokalu (lokatorskie lub własnościowe). Art. 26 ust. 2 ustawy o sm stanowi wystarczającą podstawę do pobierania przez Spółdzielnię, jako właściciela mienia udostępnionego do korzystania przez innych, opłat od poszczególnych właścicieli lokali

Wspólnoty mieszkaniowe w budynkach spółdzielczych posiadają jednak cechy „ułamności”. Mimo, że z chwilą ustanowienia

odrębnej własności pierwszego lokalu następuje wyodrębnienie z nieruchomości spółdzielni nieruchomości wspólnej i właściciele lokali stają się współwłaścicielami tej nieruchomości, to jednak ich prawo własności podlega licznym ograniczeniom. Nadal bowiem spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomością, nawet jeżeli właściciele lokali nie są członkami Spółdzielni. Poza tym spółdzielnia obowiązana jest prowadzić dla każdej nieruchomości wspólnej oddzielną ewidencję kosztów zarządu tą nieruchomością oraz zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali na pokrycie tych kosztów, a także rozliczać właścicieli lokali z innych tytułów na rzecz utrzymania nieruchomości wspólnej.

W budynkach Spółdzielni mieszkaniowej, mimo ustanowienia coraz większej liczby odrębnej własności lokali, bardzo często przez długi czas nie będziemy mieć do czynienia ze wspólnotą mieszkaniową w rozumieniu ustawy o własności lokali, z zebraniem właścicieli i wybieraniem przez nich zarządem. Owa „ułamna” wspólnota nie podejmuje uchwał, poza jednym wyjątkiem odłączenia swej nieruchomości od spółdzielni mieszkaniowej.

Jak widać z tej analizy, jeżeli właściciele lokali nie podjęli uchwały o odłączeniu się od spółdzielni, to wszystkie decyzje w zakresie zarządzania nieruchomością podejmują organa Spółdzielni w trybie przepisów spółdzielczych.

### **Wspólnota w budynku z nowej inwestycji**

Od czasu wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, odrębna własność lokali w spółdzielni mieszkaniowej powstaje również w drodze umowy o budowę lokalu pomiędzy Spółdzielnią, a członkiem Spółdzielni. Umowę tę Spółdzielnia zawiera w odniesieniu do wszystkich lokali - tak mieszkalnych jak i niemieszkalnych. Zasadę tę wprowadza art. 18 ust. 1 ustawy o sm, który również nakazuje, aby umowa taka była zawarta w formie pisemnej i była jednocześnie zobowiązującą strony do zawarcia, po zakończeniu budowy lokalu, umowy o ustanowieniu prawa odrębnej własności tego lokalu i przeniesienia tej własności na członka.

W myśl czerwcowej z 2007 r. noweli ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jeżeli w nowym budynku spółdzielczym ustanowiono po raz pierwszy prawo odrębnej własności wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu powstaje w nim wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa, nawet, jeśli niektórzy czy wszyscy właściciele lokali pozostali członkami Spółdzielni (znowelizowany art. 26 ust. 1 ustawy o sm).

Z tym momentem do praw i obowiązków właścicieli oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną znajdują wprost zastosowanie przepisy ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali.

Z chwilą zaistnienia tego zdarzenia formalnie ustaje reżim zarządu i administrowania nieruchomością przez Spółdzielnię, wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia, zachowując należyta staranność może dalej zarządzać budynkiem, w którym wyodrębniona została własność wszystkich lokali, ale wyłącznie na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752- 757 Kc).

Zatem pozostaje zarządcą budynku tylko do czasu podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o ewentualnej zmianie zarządcy w trybie art. 18 ust. 2a ustawy o wł. lokali lub przejściu do formuły zarządu nieruchomością wspólną z art. 20 i nast. ustawy o wł. lokali.

Zebranie właścicieli lokali może także podjąć decyzję, że zarządcą budynku nadal jest Spółdzielnia, która na podstawie odrębnej umowy zawartej z właścicielami tej nierucho-

mości, będzie wykonywać obowiązki zarządzania nieruchomością niestanowiącą jej mienia (art. 1 ust. 5 ustawy o sm).

Sformułowanie „z mocy prawa” jest tu tylko figurą retoryczną. Aby w budynku rzeczywiście powstała wspólnota mieszkaniowa i aby mogła przejść od spółdzielni zarządzanie nieruchomością, właściciele lokali muszą także w tym przypadku, podjąc odpowiedzialności (zwołać zebranie właścicieli, podjąc uchwałę o tworzeniu wspólnoty, wybrać zarząd wspólnoty itp.).

Ogół właścicieli lokali tworzy bowiem wspólnotę mieszkaniową stanowiącą nowy podmiot na rynku nieruchomości, która co prawda nie ma osobowości prawnej, ale może pozywać i być pozwana (ma zdolność sądową), może także nabywać prawa i zaciągać zobowiązania.

Zarząd wyłaniany przez właścicieli musi składać się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lub spoza ich grona. Kieruje on sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami. Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie nakładają na Spółdzielnię obowiązku zwoływania zebrań właścicieli lokali, zatem inicjatywa w zakresie ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej tj. odbycia zebrania, dokonania wyboru zarządu wspólnoty i podjęcia decyzji komu powierzyć zarządzanie nieruchomością - należy do właścicieli lokali.

Trzeba podkreślić, że możliwość określania sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest prawem, a nie obowiązkiem właścicieli.

Z chwilą jednak ukonstytuowania się wspólnoty mieszkaniowej, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz jej przychodów, a różnica rozliczana jest między Spółdzielnią a wspólnotą.

Zaległości płatnicze właścicieli za okres sprzed powstania wspólnoty mieszkaniowej w budynku położonym w obrębie danej nieruchomości, pozostają zobowiązaniami poszczególnych właścicieli wobec Spółdzielni, a więc będą dochodzone przez Spółdzielnię.

Po przejściu danej nieruchomości pod rządę ustawy o własności lokali, wydatki, które dotyczą eksploatacji lokali oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, właściciele będą pokrywali bez pośrednictwa Spółdzielni, w sposób właściwy dla wspólnot mieszkaniowych.

MACIEJ SOLARZ

## **Rząd przyjął projekt nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

**18 sierpnia 2009 r. Rada Ministrów przyjęła projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Projekt nowelizacji ustawy ograniczony jest do wypełnienia tylko orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z 17 grudnia 2008 r., w którym Trybunał uznał przepisy ustawy o sm dotyczące wykupu (przekształceń) mieszkań lokatorskich w odrębną własność „za symboliczną złotówkę” za sprzeczne z Konstytucją. Utratę jednak ważności tych przepisów TK odroczył do końca grudnia 2009 r.**

Projektowana nowelizacja nie obejmuje zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz prawa spółdzielczego w związku z wyrokiem TK z 15.07.2007 r. wydanym w sprawie wniosku grupy posłów na Sejm RP i stwierdzeniem pięciu dalszych przepisów ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o

sm za niezgodne z Konstytucją RP. Rząd już obecnie zakłada (jeszcze przed uchwaleniem przyjętego projektu nowelizującego ustawę o sm), że podejmie dalsze prace nad całościową zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w ramach których poza wyrokiem TK z 15.07.2009 r. wzięte będą pod uwagę inne aspekty m. in. wyroku TK z 21.12.2005 r. i wyroku z 5.09.2006 r.

W związku z tym nowe przepisy przewidują, że walne zgromadzenie spółdzielni 2/3 głosami może podjąc uchwałę, w której określi obowiązek wniesienia przez członka spółdzielni dodatkowej wpłaty z tytułu przeniesienia własności lokalu, do którego przysługuje mu spółdzielcze prawo lokatorskie oraz określi cele na jakie przeznaczone zostaną wpływy z tej opłaty. Projekt sprytnie omija wyrok TK zrzucając na spółdzielców odpowiedzialność dopłaty za wykup mieszkania i ma na celu ustawowe przedłużenie obowiązywania przepisów uznanych za niezgodne z Konstytucją poza termin określony w wyroku TK. Jednocześnie rząd wprowadził w projekcie ograniczenie maksymalnej wysokości dodatkowej opłaty za przekształcenie prawa do lokalu.

W przypadku gdy spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych, to różnica między wartością rynkową lokalu, a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego będzie podlegać zmniejszeniu o 50 proc. wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię. Zdaniem Ministerstwa Infrastruktury kwota ta powinna jednak pokryć koszty ustalenia przez rzeczoznawcę wartości rynkowej lokalu.

Podobna uchwała nie może natomiast być podjęta w przypadku roszczeń o przeniesienie własności lokalu, powstałych na podstawie ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

W projekcie nowelizacji ustawy poszerzono dotychczasowe obowiązki finansowe osoby ubiegającej się o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu, polegające na spłacie nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na dany lokal.

Będzie to dotyczyć przypadków, w których przekształceniu w odrębną własność podlegać będzie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a od ustanowienia tego prawa nie minęło jeszcze 15 lat, spółdzielnia zaś skorzystała w trakcie budowy z pomocy środków publicznych lub innych.

Zmieniono również przepisy dotyczące ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych. Przyjęto, że członkowie spółdzielni mieszkaniowych, po dokonaniu spłaty kredytu mieszkaniowego, będą mieli nieograniczoną możliwość ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub nabywania prawa ich własności.

Przewidziano, że wnioski członków mających mieszkanie lokatorskie, o przeniesienie prawa własności do lokalu złożone do 29 grudnia 2009 r. mają być przez spółdzielnię załatwione do 30 marca 2010 r. na dotychczasowych preferencyjnych zasadach. Ponadto, do końca 2012 r., wydłużono termin możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, ustanowione przez Spółdzielnię w formie pisemnej. W tej chwili jest to możliwe tylko do 31 grudnia 2010 r. i tylko wtedy gdy Spółdzielnia nie ma tytułu prawnego do gruntu. W projekcie przewidziano z kolei dopuszczalne ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku, dla którego nie został określony przedmiot odrębnej własności lokalu na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni. (Mas)



# Ubezpiecz mieszkanie

**W związku z coraz częściej występującymi uszkodzami zalaniowymi, w trosce o mienie lokatorów, Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje, że wynegocjował u Ubezpieczyciela naszej Spółdzielni tj. UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. (dawniej FILAR ) bardzo korzystne warunki ubezpieczenia Państwa mieszkań. Ubezpieczenie jest dobrowolne.**

Propozycja dotyczy mieszkań, które nie są aktualnie ubezpieczone w UNIQA. Składka za ubezpieczenie mieszkania wnoszona będzie w opłatach miesięcznych wraz z czynszem, bez dodatkowych kosztów z tytułu pobrania przelewu, opłat pocztowych itp.

Zakres i przedmiot ubezpieczenia:

**I. Mienie ruchome i stałe elementy mieszkania** - wypłata odszkodowań według wartości rzeczywistej w przypadku wystąpienia szkód, które powstaną wskutek działania następujących zdarzeń losowych:

1. ogień i inne zdarzenia losowe: deszcz nawalny, dym, grad, huragan, lawina, pożar, osuwanie się ziemi, piorun, powódź, sadza, upadek pojazdu powietrznego, wybuch, zapadanie się ziemi.

2. zalania spowodowane przez: • awarię instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania, • awarię sprzętu AGD (m.in. pralki, wirówki, zmywarki, lodówki), • nieumyślne pozostawienie otwartych zaworów, • cofnięcie się wody lub ścieków z ogólnodostępnej sieci wodociągowej albo kanalizacyjnej, • samoistne uszkodzenie akwarium tj. niezależne od działań Ubezpieczonego, • osoby trzecie np. zalanie przez sąsiada • opady atmosferyczne.

3. kradzież z włamaniem i rabunek- istnieje możliwość wyłączenia ryzyka w zależności od Państwa wyboru wysokości składki. Suma ubezpieczenia 3.500 zł

**II. Odpowiedzialność cywilna** za szkody wyrządzone przez Ubezpieczonego osobom trzecim czynem niedozwolonym w wyniku: • użytkowania mieszkania, pomieszczeń gospodarczych lub garażu, • sprawowania opieki nad dziećmi lub innymi członkami rodziny, za których czyny Ubezpieczony ponosi odpowiedzialność z mocy prawa, • użytkowania roweru, wózka inwalidzkiego, sprzętu sportowego, rehabilitacyjnego, • posiadania zwierząt domowych i sprawowania nad nimi opieki.

**Suma gwarancyjna 35.000 zł**

**Składka za ubezpieczenie:**

2,00 zł miesięcznie, płatna wraz z opłatą czynszową w przypadku wyboru wariantu ubezpieczenia **bez ryzyka kradzieży i rabunku**.

2,50 zł miesięcznie, płatna wraz z opłatą czynszową w przypadku wyboru wariantu ubezpieczenia **wraz z ryzykiem kradzieży i rabunku**.

Jeżeli życzą sobie Państwo ubezpieczenie na wyższą sumę ubezpieczenia, to w Dziale Czynszów pokój nr 5 i 6 znajdują Państwo wnioski do wypełnienia, w którym podane są inne warianty ubezpieczenia.

## Jak można się ubezpieczyć?

W przeciągu 4 tygodni od daty otrzymania pisma odwiedzą Państwa pracownicy spółdzielni celem zebrania podpisów na deklaracji o przystąpieniu do ubezpieczenia

Istnieje również możliwość podpisania deklaracji o przystąpieniu do ubezpieczenia w Dziale Czynszów pokój nr 5 i 6

Ci z Państwa, którzy podejmą decyzję o przystąpieniu do ubezpieczenia oraz wpłacą zwiększony czynsz o 2,00 zł lub 2,50 zł zostaną objęci ubezpieczeniem począwszy od 1-go dnia następnego miesiąca. Ubezpieczeni mieszkańcy otrzymają w ciągu 30 dni od chwili zgłoszenia wniosku - pisemne potwierdzenie ubezpieczenia.

Szczegółowych informacji udzieli Państwu Danuta Bracha pok. nr 5 i 6 w KSM lub pod numerem telefonu (041) 34 16 330.



Nowa pływalnia przy ul. Kujawskiej

## Notariusz poświadczy nabycie spadku

Poświadczenie nabycia spadku można uzyskać u notariusza. Notarialne poświadczenie dziedziczenia jest szybsze i prostsze niż w sądzie, ale nieco droższe.

Ustalając termin spotkania ze spadkobiercami, notariusz informuje, jakie należy dostarczyć dokumenty (akt zgonu spadkodawcy, dowody osobiste i metryki urodzenia spadkobierców, akty małżeństwa, ewentualne testamenty).

Na podpisanie protokołu u notariusza muszą stawić się wszyscy spadkobiercy (nie można ustanowić pełnomocnika). Podczas spotkania notariusz otworzy ewentualny testament.

Na podstawie protokołu notariusz sporządzi akt poświadczenia dziedziczenia i zarejestruje go w elektronicznym rejestrze. Wówczas akt nabierze mocy prawnej takiej samej jak sądowe postanowienie stwierdzenia nabycia spadku.

Rejestr będzie do wglądu na stronie internetowej [www.km.org.pl](http://www.km.org.pl). Podstawą identyfikacji spadkodawcy będzie jego imię, nazwisko i PESEL. Na stronie nie odnajdziemy informacji o tym, kto i co odziedziczył.

Notarialnie można poświadczyć spadek wówczas, gdy między spadkobiercami nie ma sporów i gdy otwarcie spadku (śmierć spadkodawcy) nastąpiło po 1 lipca 1984 r.

Wynagrodzenie notariusza za sporządzenie aktu poświadczenia dziedziczenia wynosi 50 zł bez względu na wartość spadku plus 100 zł za sporządzenie protokołu poprzedzającego wydanie aktu poświadczenia. Dodatkowo notariusz może pobrać 50 zł za otwarcie i ogłoszenie testamentu (do wszystkich podanych opłat trzeba dodać 22 proc. VAT).

## Wymierne korzyści

Zgodnie z opinią fachowców zasoby spółdzielczych budynków należą do najlepiej utrzymanych, a koszty eksploatacji pozostają na uzasadnionym ekonomicznie poziomie. Kolejne jednak zmiany legislacyjne, zwieńczone ustawą z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutkują działaniami destrukcyjnymi w funkcjonowaniu spółdzielczości.

Niektórzy posłowie, a za nimi media, przedstawiając zmiany do ustawy koncentrują się na możliwości „wykupienia” mieszkań lokatorskich za przysłowiową złotówkę i zachęcają tych członków, którzy wykupili swoje mieszkania przed rokiem 2001, aby występowali do spółdzielni o zwrot wpłaconych pieniędzy, poprzez zwolnienie z bieżących wpłat na fundusz remontowy.

Przekaz takich zmian ustawy psuje dobrą atmosferę wśród spółdzielców i fałszuje obraz pozyskiwania środków na remonty, których i tak jest ciągle za mało. Gdyby bowiem stało się tak jak chce nowela do ustawy, to zdecydowana mniejszość rodzin spółdzielczych byłaby zmuszona do ponoszenia całego ciężaru kosztów remontów budynku.

Na szczęście w naszej spółdzielni mądrość członków oraz decyzje Rady Nadzorczej uniemożliwiły realizację tego kierunku. Pozostaliśmy przy sprawdzonej zasadzie zbierania środków na jednym dla całej spółdzielni funduszu remontowym, a nie na odrębnym funduszu dla każdej z 64 nieruchomości, aby rozdzielić je proporcjonalnie na osiedla. Administracje zaprowadziły ewidencję zakresu prowadzonych remontów oraz wydatków w poszczególnych nieruchomościach począwszy od roku 2002. Z analizy tego materiału wynika, że wydatki w poszczególnych nieruchomościach są różnicowane i kształtują się odpowiednio:

**Osiedle Zagórska - Północ 47,60 - 69,30 zł/m<sup>2</sup>/6 lat**

**Osiedle Zagórska - Południe 33,25 - 84,25 zł/m<sup>2</sup>/6 lat**

**Osiedle Sady 43,10 - 82,30 zł/m<sup>2</sup>/6 lat**

**Osiedle Sandomierskie 49,80 - 92,13 zł/m<sup>2</sup>/6 lat**

Wnioski nasuwają się same. W jak najkrótszym czasie powstałe w zakresie remontów dysproporcje zminimalizować poprzez skierowanie większych środków na te nieruchomości, które dotychczas miały najniższe nakłady remontowe i przyspieszyć szereg robót w tych nieruchomościach. Taki też cel postawiono przed Radami Osiedla oraz administracją na etapie przygotowania w 2008 roku projektu planu perspektywicznego.

Rada Nadzorcza obecnej kadencji, realizować więc będzie plan perspektywiczny remontów na lata 2008 -2012, który określa, przy realnych założeniach własnych środków finansowych, strategię działań zmierzających do właściwego poziomu utrzymania substancji mieszkaniowej oraz wyrównanie poziomu technicznego budynków. Plan ten opracowany przez Administracje Osiedli w uzgodnieniu z Radami Osiedlowymi podlega corocznej weryfikacji wynikającej z przeglądów okresowych budynków ale również potrzeb przedstawionych we wnioskach Rad Osiedlowych oraz samych członków.

Przy konstruowaniu perspektywicznego planu remontów zasobów mieszkaniowych KSM przyjęto następujące założenia:

1. Wysokość nakładów rocznych na poziomie 3.505.964 zł tj;

a) nakłady na remonty, (wynikające z przeglądów zasobów mieszkaniowych oraz uwzględniające przyjęte kierunki działania KSM i wnioski zgłaszane na Walnym Zebraniu) w wysokości 2.895.964 zł w tym: Osiedle Zagórska–Północ (AO1) - 821.073 zł, Zagórska–Południe (AO2) - 763.763 zł, Sady (AO3) - 638.886 zł, Sandomierskie (AO4) - 672.242 zł

b) nakłady na usuwanie wad technologicznych - usuwanie skutków stosowania ksylnamitu w mieszkaniach Osiedla Sady - 30.000 zł rocznie,

c) nakłady na remonty główne i bieżące dźwigów - 580.000 zł rocznie

Przyjęte wyżej założenia finansowe przedstawia tabela na stronie obok.

2. Ceny jednostkowe do przybliżonego kalkulowania robót przyjęto na poziomie średnich cen wynikających z przeprowadzonych przetargów w 2007 r. i sporządzonych w tym celu kosztorysów inwestorskich oraz wskaźników podanych w biuletynie Sekocenbud.

3. W latach 2009 – 2010 Osiedle Sady będzie spłacać pożyczkę wewnętrzną w wysokości 130 tys. zł zaciągniętą na remont elewacji bud. Wiosenna 2.

4. Administracje osiedli wspólnie z radami osiedlowymi uwzględniły w planie przede wszystkim te rodzaje robót remontowych, których zakres mógłby być dostosowany do możliwości finansowych, a w szczególności:

a) Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych - nakłady na ten cel zaplanowano tak, aby w skali KSM wymieniać ok. 1200 szt. okien rocznie. W każdym roku środki na wymianę stolarki okiennej przekraczają naliczenie w opłatach, które rocznie wynosi 940.590 zł. Natomiast przewidywane nakłady to:

w 2008 r. - 1 162 283 zł

w 2009 r. - 1 179 000 zł

w 2010 r. - 1 178 990 zł

w 2011 r. - 1 178 990 zł

w 2012 r. - 1 218 990 zł

W ciągu tych lat planujemy sfinansować wymianę 6.029 szt. okien, wówczas na koniec 2012 roku w spółdzielni wymienionych będzie 28.890 szt., tj. 77,7% ogółu okien w lokalach mieszkalnych.

W całości 5 letnich nakładów jest to pozycja największa i wynosi 34%.

b) Wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych, co w znacznym stopniu zmniejszy straty ciepła. W okresie pięciu lat planuje się wymianę: 434 szt. okien na klatkach schodowych w 34 budynkach, 45 szt. drzwi do klatek oraz dwóch naświetli dachowych.

c) Wymiana pionów instalacji elektrycznej budynkach, co wiąże się bezpośrednio z bezpieczeństwem zamieszkiwania, i tak w ciągu pięciu lat zaplanowano wymianę pionów elektrycznych w 17 klatkach, w sześciu budynkach. Realizacja planu zapewni zaawansowanie robót w tym zakresie w blisko 20% budynków.

d) Przebudowa pionów instalacji p.pozarowej - plan przewiduje wykonanie tych prac w 19 budynkach wysokich - 37 pionów. Zasoby spółdzielni obejmują 29 budynków wysokich - 70 pionów.

e) Kontynuacja prac termomodernizacyjnych w zakresie ocieplenia stropodachów i kompleksowej wymiany okien stalowych i betonowych z podmurowaniem w budynkach wysokich. W omawianym okresie ocieplonych zostanie 15 stropodachów w tym 12 wentylowanych w technologii „ekofiber” (7460 m<sup>2</sup>) i 3 niewentylowane papą zgrzewalną na styropianie (2440 m<sup>2</sup>). W 6 budynkach wysokich zostaną wymienione okna. Ponadto zaplanowano przebudowę 72 wejść do klatek schodowych z wbudowaniem



wyszczególnienie	AO1	AO2	AO3	AO4	Razem
kwota podstawowa	821 073	763 763	638 886	672 242	2 895 964
kwota na usuwanie ksyłamitu			30 000		30000
remonty główne i bieżące dźwigów - 2008	138 000	150 000	146 000	146 000	580 000
<b>ogółem nakłady 2008 r.</b>	<b>959 073</b>	<b>913 763</b>	<b>814 886</b>	<b>818 242</b>	<b>3 505 964</b>
kwota podstawowa	821 073	763 763	573 886	672 242	2 830 964
kwota na usuwanie ksyłamitu			30 000		30 000
remonty główne i bieżące dźwigów - 2009	6 000	151 000	286 000	137 000	580 000
<b>ogółem nakłady 2009 r.</b>	<b>827 073</b>	<b>914 763</b>	<b>889 886</b>	<b>809 242</b>	<b>3 440 964</b>
kwota podstawowa	821 073	763 763	573 886	672 242	2 830 964
kwota na usuwanie ksyłamitu			30 000		30 000
remonty główne i bieżące dźwigów - 2010	10 000	165 000	280 000	125 000	580 000
<b>ogółem nakłady 2010 r.</b>	<b>831 073</b>	<b>928 763</b>	<b>883 886</b>	<b>797 242</b>	<b>3 440 964</b>
kwota podstawowa	821 073	763 763	638 886	672 242	2 895 964
kwota na usuwanie ksyłamitu			30 000		30 000
remonty główne i bieżące dźwigów - 2011	4 000	150 000	294 000	132 000	580 000
<b>ogółem nakłady 2011 r.</b>	<b>825 073</b>	<b>913 763</b>	<b>962 886</b>	<b>804 242</b>	<b>3 505 964</b>
kwota podstawowa	821 073	763 763	638 886	672 242	2 895 964
kwota na usuwanie ksyłamitu			30 000		30 000
remonty główne i bieżące dźwigów - 2012	130 000	152 000	158 000	140 000	580 000
<b>ogółem nakłady 2012 r.</b>	<b>951 073</b>	<b>915 763</b>	<b>826 886</b>	<b>812 242</b>	<b>3 505 964</b>
<b>razem przez okres 2008-2012</b>	<b>4 393 365,4</b>	<b>586 815,4</b>	<b>378 430,4</b>	<b>041 210,17</b>	<b>399 820</b>

ocieplanych drzwi stalowych, co ma również na celu zmniejszenie strat ciepła.

Na koniec 2012 roku zostanie ocieplonych 40% stropodachów.

f) Kontynuacja remontów klatek schodowych wraz z wymianą skrzynek na korespondencję zgodnych z obowiązującym prawem pocztowym. Planujemy wykonać remonty w 38 budynkach na 111 kłatkach schodowych z montażem 2255 skrzynek.

g) Kontynuacja prac brukarskich w zakresie:

- wymiany zniszczonych nawierzchni ciągów pieszych,
- wykonanie zatok postojowych,
- robót towarzyszących przy budowie dróg pożarowych

W ciągu pięciu lat planuje się wykonanie nowych nawierzchni chodników w rejonie 36 budynków o pow. 8529 m<sup>2</sup>, wymianę nawierzchni na 1500 m<sup>2</sup> ciągów pieszo-jezdnym oraz wykonanie 120 m<sup>2</sup> miejsc postojowych

5. Zabezpieczenie rocznie kwoty 30.000 zł na usuwanie wad technologicznych - wymiany podłoży skażonych ksyłamitem - umożliwi wykonanie tych prac w 30 mieszkaniach w ciągu pięciu lat.

6. Planowane środki na remonty główne i bieżące dźwigów zabezpieczą wykonanie remontów głównych 20 dźwigów w 16 budynkach. Remonty dźwigów osobowych w naszych zasobach realizowane są co roku zgodnie z przyjętą zasadą tj. cztery dźwigi rocznie .

W roku ubiegłym przeznaczono na remonty zasobów mieszkalnych spółdzielni ponad 5 113 tys. złotych to jest więcej 1 607 tys. złotych. Dodatkowe środki pozwoliły na wymianę min. 428 szt. okien więcej niż planowano oraz zmodernizowanie 8 dźwigów osobowych. Takie działania spowodowało, że na koniec roku ubiegłego pozostało do wyremontowania 27 dźwigów na 81 eksploatowanych. Natomiast w roku bieżącym większe możliwości finansowe od planowanych (więcej o 1500 tys. zł.) umożliwią dalsze przyspieszenie realizacji zadań. Zakończony zostanie proces wymiany skrzynek listowych. Przybędzie nowych chodników nie tylko tych towarzyszących budowie dróg przeciwpożarowych oraz powstaną nowe miejsca parkingowe. Wymienimy więcej okien. Zostaną docieplone kolejne stropodachy. Ograniczymy straty ciepła na dalszych kłatkach schodowych poprzez wymianę drzwi wejściowych na metalowe, szczelne i trwałe.

Władze KSM podejmują te zadania mimo, że pośród wielu zewnętrznych czynników decydujących o kosztach zamieszkiwania, trudno znaleźć sprzyjające okoliczności dla utrzymania i remontów naszych spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. To przecież zewnętrzne otoczenie: prawne, ekonomiczne, gospodarcze i inne ma istotny wpływ na indywidualne i zbiorowe możliwości członków spółdzielni, na koszty i opłaty utrzymania i poprawę warunków zamieszkiwania ich rodzin.

Nieustanne dopasowywanie się spółdzielni do realiów życia, tworzonych przepisów i warunków ekonomicznych z jednej strony, a oczekiwań i dążeń członków z drugiej wymusza na władzach naszej spółdzielni elastyczność i racjonalność

działań, zaangażowanie kadry etatowej pracowników i społecznych działaczy Rad Osiedlowych i Rady Nadzorczej, ich zdolności odnajdywania i wykorzystania możliwości działania w wymagających warunkach zasad gospodarki rynkowej. Zależy nam na tym, by jako spółdzielnia za środki zgromadzone przez członków na funduszu remontowym Spółdzielni, tworzyć swoim bliskim godziwe warunki zamieszkiwania.

Oceniamy, iż zrealizowanie obecnego wieloletniego planu remontów zapewni dalszą zdecydowaną poprawę stanu technicznego budynków i warunków zamieszkiwania w poszczególnych osiedlach, co jest bardzo istotnym elementem funkcjonowania naszej spółdzielni.

HENRYK WILK



Fontanna w mini-parku przy ul. Boh. Warszawy



Nowa elewacja przy ul. Konarskiego 3



Kotłownia przy ul. Żniwnej

## Roma locuta – causa finita (2)

Trybunał Konstytucyjny w pełnym składzie w dniu 15 lipca 2009 r. rozpoznał wniosek grupy posłów o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP niektórych znowelizowanych w czerwcu 2007 r. przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Była to kontynuacja prac Trybunału z grudnia 2008 r. dotycząca zapytań prawnych Sądu Rejonowego w Łodzi. Trybunał uznał wówczas za niezgodne z Konstytucją prawo do sprzedaży mieszkań lokatorskich za przysłowiową złotówkę oraz nakładanie sankcji karnych na prezesów spółdzielni, którzy w określonym terminie nie przekształcili mieszkań.

*Roma locuta causa finita*, Rzym orzekł, sprawa skończona – tak w Imperium Rzymskim stanowiono prawo. Czy wyrok Trybunału Konstytucyjnego zakończy manipulowanie Sejmu przy prawie spółdzielczym?

W artykule podaję istotę brzmienia zaskarżonego przepisu ustawy, następnie stanowisko w sprawie tego przepisu Sejmu RP oraz Prokuratora Generalnego i dopiero ostateczne orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, które jak wiadomo nie podlega dalszemu zaskarżeniu.

1. **Art. 4 ust. 4<sup>1</sup>** ustawy nakazuje Zarządowi spółdzielni prowadzenie odrębne dla każdej nieruchomości: ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów, w tym również ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego dla tych nieruchomości.

Stanowisko Sejmu i Prokuratora Generalnego jest zbieżne, iż przepis ten jest zgodny z Konstytucją, a zarzuty grupy posłów związane są ze złą jego interpretacją. Przepis, zdaniem tych organów, odnosi się tylko do ewidencjonowania, a nie do ograniczeń w wydatkowaniu środków finansowych.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że przepis ten nie jest niezgodny z Konstytucją.

2. **Art. 4 ust. 8** ustawy stanowi, iż członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmian wysokości opłat za użytkowanie lokali bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia do sądu zmiany opłat, użytkownik lokalu ma wносить opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności wysokości opłat spoczywa na spółdzielni. Przepis ten zakwestionowali posłowie.

Odpowiadając na ich zarzuty Prokurator Generalny stwierdza, że artykuł 4 ust. 8 ustawy nie jest niezgodny z Konstytucją.

Zdaniem Sejmu, zaskarżony przepis, w tej części gdzie ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokalu spoczywa na spółdzielni, jest niezgodny z Konstytucją, gdyż w opłatach są również składniki kwot niezależne od spółdzielni. Braki powstałe w związku z nieuiszczeniem opłat w zmienionej wysokości muszą więc zostać uzupełnione z majątku spółdzielni, a zatem kosztem wszystkich członków spółdzielni.

Trybunał Konstytucyjny ostatecznie orzekł iż, art. 4 ust. 8, w zakresie jakim dotyczy opłat niezależnych od spółdzielni mieszkaniowej, jest niezgodny z art. 64 ust. 2 Konstytucji.

TK uznał więc, że w przypadku zakwestionowania na drodze sądowej zasadności zmiany wysokości opłat za lokal, wnoszenie przez użytkownika opłaty w dotychczasowej wysokości jest niekonstytucyjne. Czynsz obejmuje bowiem opłaty, które są niezależne od spółdzielni mieszkaniowej, jak i te, które od niej zależą. W tej sytuacji obowiązek pokrycia różnicy między zaktualizowaną wysokością opłat, które muszą być poniesione (niezależnych od spółdzielni), a opłatą wnoszoną przez użytkownika występującego na drogę sądową (w wysokości dotychczasowej), obciąża całą spółdzielnię, a więc pozostałych spółdzielców.

Zdaniem TK oznacza to nieuzasadnione naruszenie przez

kwestionowany przepis zasady równości w zakresie ochrony praw majątkowych wszystkich spółdzielców.

3. **Art. 8<sup>1</sup> ust. 3** ustawy nakłada na wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe obowiązek by statut spółdzielni, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe, były udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

Posłowie wnioskodawcy – zaskarżając ten przepis stwierdzają, że został on nałożony tylko na spółdzielnie mieszkaniowe, co jest równoznaczne z ich dyskryminacją, ponadto regulacja ta, z uwagi na powszechną dostępność stron internetowych, pozostaje w sprzeczności z ochroną tajemnicy komunikowania się.

Sejm RP i Prokurator Generalny podzielają pogląd wnioskodawców, stwierdzając, że publikowanie tych dokumentów na stronie internetowej umożliwia zapoznanie się z nimi przez nieograniczony krąg osób, a prawo dostępu do dokumentów przysługuje tylko członkom. Uznają więc, że przepis ten jest niezgodny z art. 2 i 32 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny orzekł art. 8<sup>1</sup> ust. 3 rozumiany w ten sposób, że dotyczy udostępnienia wskazanych w nim dokumentów wyłącznie członkom spółdzielni mieszkaniowej, jest zgodny z art. 51 ust. 1, 3 i 5 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 49 i art. 51 ust. 2 i 4 Konstytucji.

4. **Art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4** ustawy ograniczają długość kadencji rady nadzorczej i czas pełnienia mandatu członka tej rady, a w szczególności:

- ust. 2 - w skład rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej nie mogą wchodzić osoby, będące pracownikami spółdzielni. Uchwała w sprawie wyboru takiej osoby do rady nadzorczej jest nieważna. Z chwilą nawiązania stosunku pracy przez członka rady nadzorczej ustaje jego członkostwo w radzie nadzorczej tej samej spółdzielni.

- ust. 3 - nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje

- ust. 4 - kadencja rady nadzorczej nie może trwać dłużej niż 3 lata.

Zdaniem posłów wnioskodawców ust. 3 i 4 w art. 8<sup>2</sup> są przejawem dyskryminacji spółdzielni mieszkaniowych, gdyż innych branż spółdzielczych przepis ten nie dotyczy. Ponadto Rzecznik Praw Obywatelskich, który dodatkowo zakwestionował przepisy art. 8<sup>2</sup> ust. 2 oraz treść całego art. 8<sup>3</sup> dotyczącego walnego zgromadzenia (13 ustępów), stwierdził, że rozwiązanie to stanowi „wypaczenie idei samorządności i demokracji”.

Jednak RPO w dniu 23 października 2008 r. wycofał w całości swój wniosek z 10 stycznia 2008 r. o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP kwestionowanych przez niego przepisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Trybunał Konstytucyjny na swym niejawnym posiedzeniu w pełnym składzie dnia 13 lipca 2009 r. postanowił umorzyć postępowanie w zakresie wniosku RPO na skutek cofnięcia



wniosku i kwestionowanych przez niego przepisów w dniu 15 lipca br. nie rozpatrywał. Dlatego orzeczenie TK nie obejmuje art. 8<sup>2</sup> ust. 2.

Trybunał Konstytucyjny orzekł ostatecznie, że art. 8<sup>2</sup> ust. 3 i 4 jest zgodny z art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

**5. Art. 11 ust. 1<sup>1</sup>** znowelizowanej ustawy stanowi m.in., że Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jeżeli członek jest w zwłoce z uiszczeniem opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, za sześć miesięcy.

Natomiast według art. 11 ust. 1 pkt. 2 ustawy o ochronie lokatorów właściciel (zarządca) może lokatorowi wypowiedzieć stosunek prawny, gdy zwłoka w opłatach wynosi co najmniej 3 miesiące. Prokurator Generalny wychodzi z założenia, że jest to standard i wydłużenie tego okresu jest zasadne.

Sejm RP, powołując się na wyrok TK z 17 maja 2006 r. w zakresie ustawodawstwa dotyczącego ochrony lokatorów wyraża pogląd, że kwestionowany przepis obejmuje wszystkie osoby fizyczne zajmujące lokale mieszkalne na podstawie innego tytułu niż własność. Jeżeli poszczególne przypadki tej ochrony przewidziane są w różnych ustawach, zróżnicowanie ochrony nie może być dowolne.

Trybunał Konstytucyjny orzekł jednak, że art. 11 ust. 1<sup>1</sup> nie jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.

**6. Art. 26 ust. 1** znowelizowanej ustawy stanowi, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni.

Sejm i Prokurator Generalny RP uznali, że przepis ten nie jest niezgodny z Konstytucją.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 26 ust. 1 ustawy jest zgodny z art. 58 ust. 1 Konstytucji oraz nie jest niezgodny z art. 75 Konstytucji.

**7. Art. 35 ust. 2<sup>1</sup>** stwierdza, że jeżeli właścicielem zbywanych działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związku i została przez właściwy organ udzielona bonifikata na zasadach określonych przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, to na pisemny wniosek osoby, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie jego własności, zarząd spółdzielni jest zobowiązany w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, do wystąpienia z pisemnym wnioskiem do właściciela nieruchomości o sprzedaż tej nieruchomości na warunkach udzielonej bonifikaty.

Sejm i Prokurator Generalny RP, zgodnie uznali, że przepis ten jest niezgodny z art. 32 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny podzielił zarzuty posłów i orzekł, że art. 35 ust. 2<sup>1</sup> jest niezgodny z art. 32 Konstytucji. Trybunał stanowisko swoje uzasadnia tym, że przepis przyznaje osobie, której przysługuje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu prawo decydowania, czy w procesie porządkowania stanu prawnego gruntów spółdzielnia mieszkaniowa pozostanie dysponentem prawa użytkowania wieczystego, czy też będzie musiała wystąpić o przeniesienie prawa własności gruntu.

Tym samym wola wszystkich członków spółdzielni, która mogła być wyrażona w uchwale walnego zgromadzenia, zastąpiona została wolą jednego z jej członków. Na skutek wprowadzenia

niniejszego unormowania może dochodzić do możliwości swobodnego decydowania przez jednego członka spółdzielni o uszczupleniu majątku spółdzielni i jej poszczególnych członków poprzez ustanowienie obowiązku wynagrodzenia z tytułu uzyskania własności gruntu w wysokości równej jego wartości rynkowej, obniżonej o kwotę udzielonej ewentualnie bonifikaty.

Zdaniem TK, takie nierówne potraktowanie poszczególnych członków spółdzielni mieszkaniowej, nie znajduje uzasadnienia.

**8. Art. 48 ust. 3** Zaskarżony przepis nakazuje nieodpłatne przenoszenie własności lokali na najemców mieszkań spółdzielczych, jeżeli mieszkanie to było zakładowe, przejęte przez spółdzielnię nieodpłatnie. W takich przypadkach najemca powinien pokryć tylko koszty dokonanych przez spółdzielnię nakładów koniecznych przeznaczonych na utrzymanie budynku, w którym znajduje się ten lokal.

Sejm i Prokurator Generalny RP, w swej opinii zwracają uwagę, że 30 października 2001 r. Trybunał Konstytucyjny uznał za niekonstytucyjne ograniczenie praw majątkowych nowych właścicieli budynków przejętych od państwowych zakładów pracy, przez przymuszanie ich do ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz najemców bez obowiązku jakiegokolwiek odpłatności po zaniżonej cenie, co jest niezgodne z art. 64 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny jednak orzekł, że art. 48 ust. 3 ustawy jest niezgodny z art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zdaniem Trybunału, wynikająca z zaskarżonego przepisu ingerencja we własność prywatną idzie tak daleko, że nie znajduje należytego, konstytucyjnego uzasadnienia. Spółdzielnia mieszkaniowa pozbawiona bowiem została nie tylko swobody podjęcia decyzji o zbyciu własności lub zachowaniu jej w swoim ręku, ale także odebrano jej wpływ na to, komu przypadnie własność lokalu, a ponadto – co jeszcze istotniejsze – możliwość oddziaływania na ustalenie wysokości świadczenia pieniężnego przysługującego w zamian za utraconą własność.

Tym samym, zdaniem TK, doszło do naruszenia istoty prawa własności poprzez wprowadzenie ograniczeń dotyczących podstawowego uprawnienia składającego się na treść prawa własności.

**9. Art. 6 ust. 1 -** ustawy zmieniającej z 14 czerwca 2007 r. stanowi, że jeżeli członek spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w związku z przekształceniem po 23 kwietnia 2001 r. tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w związku z nabyciem po tym dniu własności tego lokalu, nie dokonał całkowitej spłaty należności do spółdzielni z tego tytułu, to z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy niespłaconą kwotę umarza się jako nienależną, jeżeli dokonana spłata pokrywa całkowicie koszty budowy lokalu.

Sejm i Prokurator Generalny RP uważają, że przepis ten stanowi arbitralną ingerencję w treść legalnie zawartych umów, co jest naruszeniem art. 2 Konstytucji.

Trybunał Konstytucyjny ostatecznie orzekł, że art. 6 ust. 1 ustawy zmieniającej z 14 czerwca 2007 r. jest niezgodny z art. 2 Konstytucji. Kwestionowany artykuł oznacza ingerencję ustawodawcy w umowne stosunki prawnie ukształtowane pod rządami przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy zmieniającej. Ustawowo modyfikuje wcześniej ustalony obowiązek członka spółdzielni mieszkaniowej stanowiący ekwiwalent z tytułu uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub nabycia odrębnej własności lokalu. Tym samym ingeruje

w prawo nabyte przez spółdzielnię mieszkaniową, a polegające na roszczeniu spłaty należności określonej w umowie zawartej z członkiem spółdzielni.

10. **Art. 10 ust. 1** - ustawy zmieniającej stanowi, że stosując art. 8<sup>2</sup> ust. 3 zaskarżonej ustawy, zgodnie z którym nie można być członkiem rady nadzorczej dłużej niż przez 2 kadencje rady, liczbę kadencji oblicza się biorąc pod uwagę dotychczasowy staż członka rady nadzorczej.

Sejm i Prokurator Generalny wyrażając opinię, zgodnie stwierdzają, że odmienne potraktowanie spółdzielni mieszkaniowych, niż pozostałe branże spółdzielcze, jest pogorszeniem jej sytuacji prawnej, noszącym cechy dyskryminacji.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, art. 10 ust. 1 zaskarżonej ustawy jest niezgodny z art. 2 oraz art. 58 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji. W ocenie Trybunału, kwestionowany przepis oznacza arbitralną ingerencję w stosunki prawne powstałe w przeszłości i trwające nadal. Ponadto kwestionowany przepis narusza Konstytucję również przez ograniczenie autonomii decyzyjnej członków spółdzielni, którzy wcześniej obdarzyli zaufaniem określonych członków rady nadzorczej, a mimo to z dniem wejścia w życie niniejszej regulacji mandat niektórych członków wygasł z mocy prawa. Dotyczy to tych, którzy sprawują funkcje dłużej jak kolejną drugą kadencję. Oznacza to ingerencję w wolność zrzeszania się niezajdującą oparcia w Konstytucji.

11. **Art. 93 a** - ustawy Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. który ustanawia *de facto* nadzór administracyjny ministra budownictwa nad działalnością spółdzielni mieszkaniowych.

Prokurator Generalny RP, opiniując wniosek grupy posłów, stwierdza w konkluzji bezprawność nadzoru ministra budownictwa nad spółdzielniami mieszkaniowymi, a zaskarżony przepis art. 93 a Prawa spółdzielczego, niezgodny z art. 78 Konstytucji.

Sejm RP nie podziela poglądu Prokuratora Generalnego, wychodząc z założenia, że nadzór zgodnie z Konstytucją po-



### Powołane artykuły Konstytucji RP

Art. 2 - Rzeczpospolita Polska jest państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

Art. 31 ust. 1 - Wolność człowieka podlega ochronie prawnej.

ust. 3 - Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

Art. 32 ust. 2 - Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny.

Art. 49 - Zapewnia się wolność i ochronę tajemnicy komunikowania się. Ich ograniczenie może nastąpić jedynie w przypadkach określonych w ustawie i w sposób w niej określony.

Art. 51 ust. 2 - Władze publiczne nie mogą pozyskiwać, gromadzić i udostępniać innych informacji o obywatelach niż niezbędne w demokratycznym państwie prawnym.

ust. 4 - Każdy ma prawo do żądania sprostowania oraz usunięcia informacji nieprawdziwych, niepełnych lub zebranych sprzecznie z ustawą.

Art. 58 ust. 1 - Każdemu zapewnia się wolność zrzeszania.

Art. 64 ust. 1 - Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz dziedziczenia.

ust. 2 - Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.

Art. 75 ust. 2 - Ochronę praw lokatorów określa ustawa.

Art. 78 - Każda ze stron ma prawo do zaskarżania orzeczeń i decyzji wydanych w pierwszej instancji. Wyjątki od tej zasady oraz tryb zaskarżania określa ustawa.

Art. 146 ust. 4 - W zakresie i na zasadach określonych w konstytucji i ustawach Rada Ministrów w szczególności:

1. Zapewnia wykonanie ustaw.
2. Wydaje rozporządzenia.
3. Koordynuje i kontroluje prace organów administracji rządowej.

wierzono nie tylko władzy sądowniczej, ale także władzom administracji publicznej.

Trybunał Konstytucyjny orzekł, że art. 93 a ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze nie jest niezgodny z art. 78 i art. 146 ust. 4 Konstytucji. W pozostałym zakresie Trybunał umorzył postępowanie.

Po dwóch latach od uchwalenia zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw Trybunał Konstytucyjny orzekł, które z zaskarżonych przepisów są zgodne z Konstytucją RP, a które nie.

Z zaskarżonych 11 przepisów, które rozpatrywał, pięć Trybunał uznał za niezgodne z Konstytucją, zaś w sześciu przypadkach niezgodności nie stwierdził.

Trybunał Konstytucyjny szczególną uwagę poświęcił poszanowaniu prawa własności i braku podstaw do ingerencji państwa w wewnętrzne sprawy spółdzielczej własności, która jest własnością prywatną. Koresponduje to z wcześniejszym orzeczeniem dotyczącym odpowiedzi TK na pytania prawne Sądu Rejonowego w Łodzi.



Niestety, Trybunał nie uwzględnił swego wcześniejszego orzeczenia z 2006 r. dotyczącego ustawy o ochronie lokatorów, potwierdzając jednocześnie możliwość podjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, jeżeli członek spółdzielni jest w zwłoce większej niż 6 miesięcy w uiszczaniu opłat za używanie lokalu.

Wiadomo jakie skutki dla spółdzielni, a więc i spółdzielców przyniesie pozostawienie legalności tego przepisu. O tyle jest to dziwne, że w ustawie o ochronie praw lokatorów okres ten dla użytkowników mieszkań w zasobach poza spółdzielczych, wynosi 3 miesiące. Można wysnuć z tego wniosek o nierównym potraktowaniu podmiotów podobnych.

Trzech sędziów: Marek Mazurkiewicz, Ewa Łętowska i Bohdan Zdziennicki złożyli zdania odrębne. Ich zdaniem, niezgodne z Konstytucją RP są również trzy inne przepisy ustawy, ujęte w zaskarżeniu tj. określenie długości trwania kadencji członka rady nadzorczej, odbywania Walnego Zgromadzenia metodą cząstkową i przepis dający ministrowi budownictwa prawo ingerowania w działalność spółdzielni mieszkaniowych.

Warto dodać, że w stanowisku zaprezentowanym przez Prokuratora Generalnego znalazły się katagoryczne stwierdzenia, kwalifikujące co najmniej 7 zaskarżonych przepisów znowelizo-

wanej w czerwcu 2007 r. ustawy za niezgodne z Konstytucją.

Nawet i takie jak obecne orzeczenie TK pokazuje, że większość posłów poprzedniej kadencji z PO i PiS tworzyła zmiany do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych arbitralnie i bez zdrowego rozsądku, byleby tylko zaszkodzić funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Zaskakująca była decyzja Rzecznika Praw Obywatelskich o wycofaniu z Trybunału Konstytucyjnego wniosku o uznanie jako niekonstytucyjne niektórych przepisów znowelizowanej 14 czerwca 2007 r. ustawy. W wystąpieniu RPO używał często określeń „wypaczenie idei demokracji”, „niekonstytucyjność” itp. Możliwe, że wnioski RPO Trybunał Konstytucyjny uznałby jako niekonstytucyjne; niestety – nie mógł ich rozpatrzyć.

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego jest ostateczny, a jego sentencja podlega ogłoszeniu w Dzienniku Ustaw. Realizacja tego wyroku TK przyberze więc postać odpowiednich zapisów w naszych, kolejny już raz, zmienianych statutach.

ZDZISŁAW WÓJTOWICZ

(Opracowano na podstawie komunikatu prasowego po rozprawie TK w sprawie spółdzielni mieszkaniowych, sygnatura akt K 64/07).

## Ustalanie nieruchomości wspólnej

**Kupno lub ustanowienie odrębnej własności lokalu skutkuje automatycznie nabyciem udziału w nieruchomości wspólnej (art.3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), która jest zdefiniowana jako grunt, na którym posadowiony został budynek wraz z lokalami i innymi pomieszczeniami oraz części budynku i urządzenia techniczne, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, ale są używane przez wszystkich (art. 3 ust. 2 tej ustawy). Nie jest w żaden sposób nakazane, by np. w akcie notarialnym opisywać nieruchomości wspólną chociaż nie jest to zabronione.**

Nieruchomość wspólna jest wyodrębniona przy okazji ustanawiania prawa odrębnej własności lokali. Przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu konieczne jest sporządzenie (lub zaktualizowanie) inwentaryzacji budowlanej nieruchomości i określenie, które części budynku np. mury zewnętrznej, klatki schodowe, korytarze, dach) i urządzenia (windy, oświetlenie, instalacje c.o., inne urządzenia na gruncie itp.) nie zostaną wliczone do sumy powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali w budynku i tym samym staną się współwłasnością służącą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości. W tym momencie zatem, pierwotny właściciel np. spółdzielnia mieszkaniowa musi zdecydować, co będzie należało do nieruchomości wspólnej, a jakie części nieruchomości zatrzyma sobie.

Pralnia lub suszarnia mogą być częściami nieruchomości wspólnej, ale nie muszą.

Piwnica natomiast nie może należeć do części wspólnej nieruchomości, jeżeli służy do wyłącznego użytku właściciela jednego z lokali.

Jeśli jednak przy pierwszej sprzedaży – ustanowieniu odrębnej własności lokali – zostaną one zaliczone do nieruchomości wspólnej, to przy kolejnych sprzedażach tylko przyszła wspólnota mieszkaniowa może zdecydować o zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. To, że w aktach notarialnych

właściciele lokali wymieniono np. pralnię, suszarnię czy strych, stanowi potwierdzenie, że pierwotny właściciel (spółdzielnia) ich sobie nie zatrzymał.

Jeśli jednak informacji o tych pomieszczeniach w aktach notarialnych by nie było, to nie oznacza, że do nieruchomości wspólnej nie należą. Aby sprawdzić zakres pojęcia „nieruchomość wspólna”, przy braku np. zapisów w aktach notarialnych, należy przeanalizować inwentaryzację nieruchomości, z której będzie czytelnie wynikało, co pierwotny właściciel zaliczył do nieruchomości wspólnej, a co zatrzymał sobie.

Właścicielom poszczególnych lokali przysługuje udział w nieruchomości wspólnej i władają nią w częściach ułamkowych na zasadzie współwłasności właścicieli lokali.

Warto pamiętać o tym, że współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter przymusowy, ustanowiony przez ustawę o własności lokali i nie może przysługiwać innej osobie niż właścicielowi lokalu. Właściciel lokalu nie może, ani zrzec się skutecznie udziału, ani nie może żądać zniesienia współwłasności, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Kupując mieszkanie w budynku wielorodzinnym, kupujemy również udział w częściach wspólnych budynku i stajemy się ich współwłaścicielem.

Mieszkanie nie może być „wyjęte” z bloku. Wprost przeciwnie, jego wartość w dużej mierze zależy od stanu technicznego całego budynku. Każdy właściciel mieszkania musi ponosić koszty utrzymania części wspólnych, w tym i windy, nawet jeśli z niej nie korzysta. Właściciel bowiem płaci nie za to z czego korzysta, ale za to co posiada.

Opłaty zatem zawsze będą obliczane dla poszczególnych właścicieli, odpowiednio do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Wymóg ten ściśle związany jest także z gospodarczą funkcją nieruchomości wspólnej, która musi być stale zdalna do użytku w celu zapewnienia właścicielom normalnego korzystania z lokali.

MACIEJ SOLARZ



## Rady (nie)tylko dla kobiet(I)

**Rady te w równym stopniu mogą odnosić się do mężczyzn i dzieci.**

Skutkiem rozszerzającego się kryzysu jest zwiększone bezrobocie. Ta sytuacja może powodować, iż część społeczeństwa będzie miała większe lub mniejsze problemy z utrzymaniem istniejącego poziomu życia, a stąd już tylko krok do prób naruszania prawa, lub co gorsza, całkowitego zajęcia się tym procederem.

Działania te mogą objawiać się w różnorodny sposób: kradzieże kieszonkowe, kradzieże mienia, próby wejść do mieszkań osób podszywających się pod pracowników firm usługowych, ADM, itp. Mogą to być także napady na ulicach, w tym na tle seksualnym, które mogą zrujnować resztę życia ofiary. Wiele przestępstw nie zostaje zgłoszonych, co powoduje, że napastnik pozostaje na wolności i działa dalej na szkodę innych kobiet.

Oto rady, które mogą uchronić Was przed strachem, bólem, utratą mienia a nawet uratować życie.

### **Bezpieczeństwo w domu**

• Zawsze zamykaj drzwi na wszystkie zamki, zwłaszcza gdy pozostajesz sama w mieszkaniu. Nie wpuszczaj obcych, nieznanymi Ci osobom do domu. To powinna być Twoja normalna procedura. Dzięki

temu poczujesz się bezpieczniej.

• Zainstaluj dobre zamki do drzwi i okien oraz wizjer.

• Zainstaluj alarm przeciwwłamaniowy za pośrednictwem renomowanej firmy.

• Spowoduj, aby światło na klatce schodowej oświetlało stojącą przed Twoimi drzwiami osobę.

• Zawsze po zmroku zaciągaj żaluzję lub zasłony tak, aby wewnątrz Twojego mieszkania było niewidoczne z zewnątrz.

• Nie udzielaj informacji telefonicznych gdy nie znasz rozmówcy, zwłaszcza nie informuj, że jesteś sama w domu.

• Nie rozgłaszaj tego, że mieszkasz sama.

• Pies trzymany w domu też może Ci pomóc.

### **Na progu mieszkania**

• Zanim otworzysz drzwi zidentyfikuj odwiedzającą Cię osobę. Brak zaufania jest tu całkiem na miejscu.

• Sprawdzając tożsamość odwiedzających Cię osób możesz popatrzeć na nich przez okno lub wizjer. Przed otwarciem drzwi załóż łańcuch i nie zdejmuj go dopóki nie będziesz pewna z kim rozmawiasz. Nieznajomego poproś o podanie danych personalnych i o dokument, który potwierdzi jego tożsamość. Zanim tego

nie zrobisz, nie otwieraj drzwi nawet jeśli jest to kobieta lub dziecko.

• Jeśli odwiedza Cię osoba oferująca swoje usługi, zapytaj ją jaką reprezentuje firmę. W przypadku niepewności i obawy, poproś aby przyszła w późniejszym terminie. W tym czasie możesz skontaktować się z podaną firmą.

• W przypadku napraw, remontów, przeglądów lub konserwacji mieszkania nigdy nie bądź w domu sama. Poproś sąsiada lub znajomego, aby Ci w tym czasie towarzyszył.

• Jeśli nie masz pewności do osoby, która Cię odwiedza - zadzwoń na policję pod numer 997 lub do najbliższego komisariatu policji i powiedz o tym. Nie przejmuj się, jeśli będzie to alarm fałszywy.

• Jeśli zgubiłaś choć jeden klucz, natychmiast wymień zamek. Nie dawaj złodziejom szans.

• Szczególnie ostrożnie postępuj z kluczami. Zawieszanie klucza na tasiemce i noszenie go na szyi dziecka może być wykorzystane przez złodzieja. Ponadto narażasz dziecko na niebezpieczeństwo.

• Nie powierzaj swoich kluczy pracownikom robiącym remont twojego mieszkania lub osobom, do których nie masz zaufania.

• Jeśli dzwoniący do Twoich drzwi twierdzi, że jest policjantem, osobą urzędową lub rzemieślnikiem, poproś o dowód tożsamości.

Nie przejmuj się jeśli odwiedzająca Cię osoba będzie zdenerwowana tą sytuacją. Jeśli ciągle nie jesteś pewna, poproś tę osobę, aby przyszła lub zadzwoniła w innym terminie. Nie będziesz wtedy sama.

Przy opracowaniu artykułu wykorzystano materiały Komendy Głównej Policji.

WIESŁAW KUZIA



### 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. 15<sup>00</sup> oraz w dni wolne – całą dobę  
041 34 16 050 Dział Tech.-Eksplatacyjny  
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



# Dzieje Kielc (2)

## II wojna światowa

Po zbombardowaniu miasta, na początku września 1939 r. wkroczyły wojska niemieckie. Okupant dokonał nowego podziału administracyjnego – Kielce stały się miastem powiatowym, należącym do dystryktu radomskiego.

Nastąpił okres terroru i drastycznych represji za każdy przejaw oporu. Szczególnie nieludzkie przepisy stosowano wobec ludności żydowskiej, której liczba w tym czasie wynosiła 26 tys. osób. W marcu 1941 r. utworzono dzielnicę żydowską, składającą się z „małego i dużego getta”, a do jej likwidacji przystąpiono w sierpniu 1942 r. masowo wywożąc Żydów do obozu zagłady w Treblince.

Z centrum miasta wykwaterowano Polaków i utworzono tam dzielnicę niemiecką. Zakłady przemysłowe przeszły pod zarząd niemiecki i produkowały dla potrzeb III Rzeszy.

Od pierwszych dni okupacji społeczeństwo Kielc podjęło spontaniczną i zorganizowaną walkę z Niemcami. Już jesienią 1939 r. powstały zręby organizacji „Orzeł Biały”, następnie SZP i ZWZ AK. W mieście znajdowała się siedziba dowództwa okręgu „Jodła”. Swoje placówki posiadały również BCH i NSZ; w lasach okalających Kielce działały oddziały partyzanckie.

Prężnie rozwijał się hufiec kielecki Szarych Szeregów, w sposób konspiracyjny prowadziły działalność struktury podziemne cywilnego państwa polskiego. Dobrze zorganizowane było tajne nauczanie na poziomie szkoły średniej i powszechnej, a od 1943 r. uruchomiono Kursy Uniwersyteckie w porozumieniu z Uniwersytetem Ziem Zachodnich i Katolickim Uniwersytetem Lubelskim.

Za działalność konspiracyjną i przejawy oporu konsekwencje ponosiła ludność cywilna w ramach terroru stosowanego przez okupanta. Przykładem może być zbiorowa egzekucja na Stadionie, czy też bestialskie zamordowanie prezydenta S. Artwińskiego. Zmalała liczba ludności miasta - w 1945 r. wynosiła tylko 50 tys.

W czerwcu 1944 r. na ulicy Solnej dokonano zamachu na szczególnie niebezpiecznego agenta hitlerowskiego, F. Wittka, który został zastrzelony przez żołnierzy AK.

Wojska niemieckie zostały wyparte z miasta w styczniu 1945 r. przez Armię Czerwoną. Zaczął się nowy, bardzo skomplikowany okres w dziejach miasta.

## W dobie realnego socjalizmu

Mimo wielu problemów politycznych i społecznych region i miasto przeżywały niebawmy rozwój gospodarczy. Powstało wiele nowych zakładów przemysłowych m.in. Zakład Urządzeń Chemicznych i Armatury Przemysłowej „Chemar”. Do miasta napływała ludność z regionu, podejmując pracę i naukę w kieleckich szkołach. Powstały spółdzielnie mieszkaniowe: KSM, Armatury i Pionier.

Pozytywnym działaniom gospodarczym towarzyszyły patologiczne zjawiska społeczne. W 1946 r. przez Polskę przeszła fala pogromów żydowskich; w największym kieleckim pogromie 4 lipca 1946 r. zginęło 42 Żydów.

Drugim zbrodnym zjawiskiem były masowe aresztowania, procesy i wyroki na ludzi polskiego podziemia niepodległościowego w latach 1945-1956. Po 1956 r. nastąpiła odwilż społeczna i budowa „siermiężnego” socjalizmu. Lata 70. nie przyniosły również większych zmian. Do transformacji ustrojowej podmioty gospodarcze były własnością państwową. Dopiero zmiana ustroju w 1989 r. spowodowała dopuszczenie kapitału prywatnego i prywatyzację zakładów.

## W dobie transformacji ustrojowej

Dziś udział własności prywatnej jest znaczący, powstało wiele nowych podmiotów gospodarczych. Do najbardziej znaczących firm w mieście należą: Kolporter S.A., NSK „Iskra”, Fabryka

Samochodów Specjalizowanych SHL, Echo Investment, David Smith Packagin Poland, Elektrociepłownia Kielce, „Centrostal”, Nomi, Wytwórca Spółdzielnia Pracy „Społem”.

Atutem współczesnej gospodarki Kielc jest jej konkurencyjność w stosunku do regionów sąsiadujących z województwem. Przejawia się to w niższej cenie pracy, nieruchomości i dostępie do mediów.

Równocześnie w Kielcach i województwie znajduje się wiele instytucji wspomagających biznes, organizacji usprawniających obrót kapitału, funkcjonowanie rynku i rozwój przedsiębiorczości. Do nich należą: Staropolska Izba Przemysłowo-Handlowa, Świętokrzyska Agencja Rozwoju Regionu, Centrum Targowe Kielce, Forum Pracodawców, Łoża Kielecka BCC, Izba Rzemieślnicza, Fundacja Programów Pomocy dla Rolnictwa FAPA.

Spośród 27 krajów, które zainwestowały w mieście i województwie, najwięcej kapitału pochodzi z Holandii (31,2%), Niemiec (14,7%), Austrii (11,1%), Belgii (10,1%), USA (9,2%) i Wielkiej Brytanii (9,1%).

Wśród notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych są firmy z regionu, m.in.: Cersanit, Echo Inwestment, Odlewnie Polskie.

Kielce to ważny ośrodek turystyczny. Turystom przybywającym na Ziemię Kielecką polecamy wiele miejsc związanych z ponad 1000-letnią historią naszego narodu i państwa. W Kielcach jest kilka muzeów: Muzeum Narodowe z siedzibą w Pałacu Biskupów Krakowskich, Muzeum Lat Szkolnych Stefana Żeromskiego, Muzeum Zabawkarstwa, Muzeum Wsi Kieleckiej, Muzeum Miasta Kielc i Muzeum Geologiczne.

Miasto jest silnym ośrodkiem akademickim i dobrze rozwiniętym zapleczem naukowym. Aktualnie funkcjonuje tu 12 wyższych uczelni. Najstarszą jest Wyższe Seminarium Duchowne, najmłodsza to Wyższa Szkoła Zarządzania Gospodarką Regionalną i Turystyką.

Największą uczelnią jest Uniwersytet im. Jana Kochanowskiego, uczelnia państwowa, w której kształcą się ponad 22 tysiące studentów. Uczelnią z 43-letnią tradycją jest Politechnika Świętokrzyska, która kształci łącznie 7600 studentów, w tym studentów cudzoziemskich. Pozostałe 10 szkół wyższych to uczelnie niepaństwowe, kształcące na poziomie licencjackim.

Szkolnictwo średnie uzupełniają dwie placówki o profilu artystycznym: Państwowa Szkoła Muzyczna i Zespół Szkół Sztuk Plastycznych. Istnieje również Medyczne Studium Zawodowe.

Prężnie działają w mieście instytucje kultury. Oferują one bogaty program artystyczny. Wielkim powodzeniem cieszą się odbywające się w Kielcach festiwale: „Jeunesses Musicales”, Harcerski Festiwal Kultury Młodzieży Szkolnej, Ogólnopolski Niezależny Przegląd Form Dokumentalnych „Nurt”. Organizatorami życia kulturalnego są: Kieleckie Centrum Kultury, WDK im. J. Piłsudskiego, Dom Środowisk Twórczych, Filharmonia, Teatr im. S. Żeromskiego, Teatr Lalki i Aktora „Kubuś”. Wizytówką miasta jest Kielecki Teatr Tańca.

MARIAN WINIARSKI

Opracowano na podstawie następujących materiałów:

1. Adam Massalski - „Kielce w przeszłości”. Kieleckie Centrum Kultury, Kielce 2000;
2. Materiały Promocyjne Urzędu Miasta i Urzędu Marszałkowskiego;
3. Materiały Źródłowe Głównego Urzędu Statystycznego Departamentu Badań Demograficznych.

*Marian Winiarski*

*Absolwent Wydziału Filozoficzno-Historycznego Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie. Wieloletni nauczyciel historii i filozofii szkół średnich. Nauczyciel doradca w Okręgowym Ośrodku Metodycznym, wizytator Kuratorium Oświaty i Wychowania w Kielcach.*

*Nauczyciel akademicki w IKNiBO, WSP, Akademii Świętokrzyskiej (dziś Uniwersytet im. J. Kochanowskiego w Kielcach). Autor 25 artykułów popularno-naukowych.*

# Wyremontowane pawilony

Nietrudno zauważyć, że przez ostatnie dekady w planach remontowych niemal wszystkich spółdzielni, i nie tylko, pawilony handlowo-usługowe i ich otoczenie były zwykle pomijane i marginalizowane. Priorytetowym zadaniem zawsze było utrzymanie w należyłym stanie technicznym starszących się budynków mieszkalnych. Przyszedł jednak czas, kiedy, jak grzyby po deszczu, zaczęły wyrastać nowe lokale handlowo-usługowe w różnych częściach miasta.

Władze KSM chcąc sprostać tworzącej się konkurencji postanowiły zwiększyć atrakcyjność wynajmowanych lokali użytkowych. Rozpoczęły więc już w 2000 r. proces zmiany wizerunku tych obiektów planując ich remonty rozłożone w czasie.

Na pierwszy rzut poszła zużyta, skorodowana i nieszczelna ślusarka okienna i drzwiowa. Została ona zastąpiona przez stolarkę pcv z szybami bezpiecznymi o współczynniku przenikania ciepła  $[U < 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}]$ . Ponieważ witryny sklepowe mają duże powierzchnie, a koszty związane z ich wymianą pochłonęły ogromne kwoty z funduszy remontowego zasilanego przychodami z najmu lokali użytkowych, dopiero pod koniec 2008 r. udało się zakończyć pierwszy etap modernizacji wszystkich pawilonów będących w zasobach naszej spółdzielni.

Równolegle, w miarę posiadanych środków finansowych, rozpoczęliśmy prace związane z odnowieniem ich elewacji. W 2005 roku ociepliliśmy jeden z czterech segmentów pawilonu przy ul. Romualda 3 w Osiedlu Sandomierskim. W 2008 roku nową szatę przybrał obiekt przy ul. Bohaterów Warszawy 9 w Osiedlu Zagórska-Południe.

Na rok 2009 zaplanowaliśmy ocieplenie ścian zewnętrznych oraz wymianę nawierzchni chodników i parkingów Przychodni w Osiedlu Zagórska-Północ przy ul. Mazurskiej 61 oraz zespołu pawilonów przy ul. Pociuszka 17 w osiedlu Sady. Roboty remontowe zostały już zakończone i odebrane. Komisje odbiorowe jak i najemcy lokali ocenili jakość wykonanych prac bardzo wysoko.

Mamy nadzieję, że nasi Czytelnicy, mieszkańcy spółdzielczych

budynków oraz osoby korzystające z usług świadczonych w tych lokalach również docenią ogrom pracy włożonej w poprawę estetyki tych obiektów.

Należy zaznaczyć, że największym problemem w chwili obecnej jest wandalizm, głupota i bezmyślność, głównie ludzi młodych. Nowe, kolorowe elewacje, często już w trakcie prowadzonych robót remontowych, bądź tuż po ich zakończeniu, dewastowane są przez – póki co – anonimowych wandalii.

Chcąc zabezpieczyć się przed ich „wyczynami” w pasażu pawilonu przy ul. Pociuszka 17 zainstalowano zespół kamer. Mamy nadzieję, że funkcjonujący już monitoring wpłynie na potencjalnych wandalii odstraszająco.

Trudno jest również rozwiązać problem osiedlowych handlarzy na chodnikach. Osoby sprzedające swoje produkty działkowe, bądź pozyskane na giełdach towarowych, wysiadują na odnowionych murkach, uszkadzają i brudzą nowe tynki, nie wnosząc żadnych opłat na rzecz spółdzielni. Policja oraz Straż Miejska twierdzą, że nie są w stanie nic zrobić – zasłaniają się obowiązującymi przepisami. Administracje osiedli, oprócz ostrzeżeń i upomnień, nie dysponują żadnymi instrumentami prawnymi, aby rozwiązać skutecznie ten problem.

Pomimo trudności, KSM będzie realizowała ustalony harmonogram robót związanych z modernizacją obiektów handlowo-usługowych.

KRZYSZTOF PUSZYŃSKI



Odnowione pawilony: przy ul. Boh. Warszawy i (u dołu) na „Sadach”





# Z podróży po Turcji (1)

(Pamukkale, Merie Mane, Efez, Pergamon, Troja, Istambul, Ankara, Kapadocja, Konya)

Ta majowa podróż zaczęła się wyjazdem z Kielc, aby *via* Warszawa wyjechać w tureckiej Antalyi. Turcja jest 2,5 razy większa od Polski, a my mamy ok. 3.000 km do przejechania po tym kraju.

Na początek mamy do zwiedzania Pamukkale (250 km od Antalyi). Jedziemy wzdłuż Riwiery Tureckiej (riwiera to góry w sąsiedztwie morza): Góry Taurus, czyli Góry Bycze i wschodnia część rejonu Morza Śródziemnego, pozostałości po państwie Turków osmańskich. Nasza trasa prowadzi świetną drogą wzdłuż alei pomarańczowej między jezdniami, a potem wśród lasów sosnowych. Można tu spotkać tygrysa anatolijskiego, czyli pumę oraz bardzo dużo kóz i owiec.

Wjeżdżamy w Góry Taurus porośnięte kosodrzewiną. Mieszkają tu wędrowcy - nomadowie. Są tu dopiero od XI w. Żyją w zgodzie z naturą. Jedzą m.in. zupę z jogurtu. Utrzymują się z wyrobu serów, rękawic. (Z turystów też się utrzymują). Ponadto robią dywany i kilimy. Mieszkają w namiotach z koziej sierści koloru czarnego lub brązowego. W namiotach jest ciepło. Przy suchej pogodzie namioty przepuszczają ciepło i powietrze, a przy deszczowej pod wpływem wilgoci pęcznieją i nie przepuszczają powietrza. Przed zimą nomadowie zjeżdżają z całym dobytkiem w dół, na wybrzeże.

Jedziemy przez turecką Anatolię - tereny, które są zapleczem owocowym Antalyi i okolicy (głównie pomarańcze). Jadąc płaską doliną widzimy uprawy karłowatych winogron i tytoniu, a w oddali pasma Taurusu. Pod górami tu i ówdzie namioty nomadów.

Podróżując zauważamy, że przy wjeździe do danego miasta znajduje się tablica informacyjna z nazwą tego miasta, liczbą mieszkańców oraz wysokością nad poziomem morza, na której znajduje się to miasto. Puste o tej porze pola to obszary przygotowane pod uprawę bawełny. Te tereny są bawełnianym zagłębieniem, a Turcja jest światowym potentatem w jej produkcji. Mijamy też plantacje granatów. Na razie kwitną, owoce będą jesienią.

Zbliżamy się do Pamukkale, słynącego ze wspaniałych tarasów z białego wapienia i Czerwonych Źródeł - Hierahalit.

W okolicy jest 14 gorących źródeł z temperaturą ok. 60 C. W naturalnych wapiennych basenach o nazwie np. Woda

Czerwona, Woda Wapienna ludzie moczą sobie nogi siedząc na brzegu. Tam temperatura jest już oczywiście odpowiednio niższa niż w samych źródłach. Inaczej by się ugotowali na „zimne nóżki”, a tak leczą sobie reumatyzm. Natomiast tarasy wapienne są też wielką wspaniałością.

Brodzimy w nich gołymi nogami z butami w rękach. Woda pysznie ciepłutka, tylko podłoże momentami trochę żwirkowe. Z boku wydrążono rodzaj wąskiego kanału, czy rowu, którym w dół wartko płynie ciepła woda. Siadając na brzegu z nogami w wodzie można było mieć wspaniałą masaż nóg od stóp do kolan. Po prawie całym dniu spędzonym w autokarze taki masaż to bajka (prawdziwa!). Z góry roztacza się wspaniały widok (mam go teraz przed oczami) na miasto w dole, gdzie jest nasz hotel. Ostatni raz rzucamy okiem na rozległą panoramę. Nakarmiwszy oczy i duszę tymi cudownościami ruszamy na zwiedzanie Hierapolis - Świętego Miasta lub Miasta Hien. Leczone tu reumatyzm i choroby skóry od II wieku pne. Chory był w Pergamonie poddawany zabiegom i układany do snu hipnotycznego. Potem opowiadał kapłanom ten sen, a ci jeśli uznali, że wyzdrowieje, to zostawał w Pergamonie, a jeśli nie wyzdrowieje to był kierowany do Hierapolis, w którym kończył swój żywot. Nekropolia w Hierapolis w II i I wieku pne. Liczyła ok. 3.000

grobow. Były ich 3 rodzaje: sarkofagi, kurhany i w typie domu.

Kolejnym celem naszej podróży jest Góra Słowików, gdzie znajduje się Merie Mane - Dom Maryjny. Wjazd na górę dostarcza nam mocnych wrażeń - stromo, wąsko i z zakrętami.

Jest to Sanktuarium Maryjne, miejsce kultu religijnego zarówno dla chrześcijan, jak i dla muzułmanów. Naocznie przekonaliśmy się o tym widząc całe liczne rodziny muzułmańskie z dziećmi, odwiedzające maleńki kościółek na Górze Słowików.

Spotykamy ludzi w różnym wieku - zarówno młodzież, jak i starców. Okazuje się, że dla nich to miejsce też jest ważne. Wśród różnorodnych turystów są także Japończycy, a to znak, że obiekt jest ważny także pod względem turystycznym.

Przy alejce prowadzącej do kościółka znajduje się figura Matki Boskiej oraz w ziemi duża chrzcielnica, czyli Baptysterium. Do odnalezienia tego miejsca doszło, kiedy w 1850 r. niemiecka zakonnica miała widzenie o małym domku. W wyniku poszukiwań odnaleziono nowy kościółek na fundamentach starego z I wieku n.e. Obecnie co niedzielę zakonnicy odprawiają tu mszę świętą.

W listopadzie 1979 r. Sanktuarium Maryjne na Górze Słowików odwiedził papież Jan Paweł II., a w listopadzie 2006 r. również jego następca - papież Benedykt XVI.

BARBARA CHMIELEWSKA  
*na podstawie własnych obserwacji*



Kościół na Górze Słowików Fot. autorka

## Czy wiesz, że...

Pomoc finansowa w KSM dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, polegająca na umorzeniu części opłat za użytkowanie mieszkania w ub. roku objęła 84 rodziny na łączną kwotę 39.467 zł. W osiedlu Zagórska Północ - 30 rodzin (12.496 zł), Zagórska Południe - 26 rodzin (11.746 zł), Sady - 14 rodzin (7.908 zł) i Sandomierskie - 14 rodzin (7.317 zł). Średnia kwota umorzenia na jedną rodzinę wyniosła - 470 zł.

\* \* \*

KSM dysponuje 81 dźwigami osobowymi. 30 dźwigów jest w os. Sady, 24 w Sandomierskim, 18 w os. Zagórska-Południe i 9 w os. Zagórska-Północ.

Dotychczas zmodernizowano 58 dźwigów tj. 72%, w tym wszystkie w os. Zagórska-Północ, co kosztowało 6,8 mln zł. Do remontu głównego pozostało jeszcze 23 dźwigi, na który trzeba wydać ok. dalsze 4 mln zł. Rocznie remontuje się 4 dźwigi.

\* \* \*

W tegorocznym rankingu „Forbesa” miast od 150 do 300 tys. mieszkańców najatrakcyjniejszych i przyjaznych dla biznesu, Kielce (209 tys.) znajdują się na 9 pozycji ze 103 punktami. Wyprzedziliśmy Sosnowiec, Radom, Bytom i Zabrze.

Prymat w tej grupie miast wiedzie Gdynia (349 pkt.), potem w kolejności Białystok (191), Bielsko-Biała (137), Rzeszów (134), Toruń (125), Olsztyn (122), Gliwice (113) i Częstochowa (111 pkt.).

Najwyżej w Gdyni oceniono jakość życia mieszkańców, którzy najczęściej zmieniają miejsce pracy. Działają tam również wysoko oceniane szkoły średnie i wyższe. Gdynia jest miastem o dodatniej migracji i rekordowo niskim bezrobociem – w lutym br. 2,4%. Miasto wspiera małe i średnie przedsiębiorstwa, nie stawiając na konkretną branżę.

\* \* \*

Rada Nadzorcza KSM, na wniosek Zarządu 17 kwietnia 2009 r. podjęła decyzję o przyspieszeniu wymiany wszystkich skrzynek pocztowych na spełniające standardy unijne tzw. „euro skrzynek” jeszcze w br.

Do wymiany jest 9.228 szt. skrzynek. Na koniec 2008 r. wymieniono 4.126 tj. 44,7%. Pozostało 5.102. Aby zakończyć ich wymianę do końca 2009 r., konieczne jest wydatkowanie 311.200 zł.

## Pomysły na udane życie towarzyskie

# Pochwała spontaniczności

Polacy uchodzą za osoby serdeczne, otwarte, towarzyskie. Mówi się, że równie szybko otwieramy serce przed nowo poznanymi, jak barek i lodówkę przed gościem. Wychowani w myśl hasła „zastaw się, a postaw się”, staramy się przyjmować gości najlepiej, jak się da, i dlatego przed każdą planowaną wizytą znajomych czy rodziny kilka dni stoimy „przy garach”.

Po takiej imprezie mówimy sobie: „Uf nigdy więcej! To znaczy - aż do następnego roku”.

I w taki sposób w życie towarzyskie wkłada się rutynę. Zaczynamy zapraszać wyłącznie z okazji: imienin, urodzin, świąt.

### Odhaczone – teraz wasza kolej

Kiedy wpadliście do kogoś spontanicznie, bez okazji? Jak często spotykacie się ze znajomymi dla przyjemności?

Aby odpowiedzieć sobie na te pytania, trzeba zrobić rachunek sumienia. Warto założyć notes towarzyski, gdzie notujemy nazwiska znajomych, a obok robimy trzy rubryki: Oni u nas, My u nich, Na zewnątrz.

Wystarczy po jakimś czasie przyjrzeć się zapiskom i mamy raport o stanie naszego życia towarzyskiego.

Z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że bilans nie będzie zbyt ciekawy. Wyjdzie nam, że państwo S., N., D., K. bywają chętnie, ale za to nie lubią zapraszać. Przy okazji uświadomimy sobie, że czas by zaprosić R., bo dawno się nie widzieliśmy.

Można przyjąć, że większość spotkań towarzyskich średniego i starszego pokolenia ma miejsce w domach. Pokolenie 20-50-latków spotyka się głównie w klubach, pubach, kręgielniach, dyskotekach

Zniknęły dawne prywatki. My Polacy, uważamy za kuriozalny zanik więzi rodzinnych, obserwowany w zamożnych społeczeństwach zachodu. Rodzice jadą przez całe Stany Zjednoczone, żeby się spotkać z synem, synową i wnukami.

Wynajmują hotel, a spotkanie odbywa się w restauracji.

Wciąż szokują nas zatłoczone w sobotę restauracje w najmniejszych niemieckich miasteczkach. Tam właśnie toczy się życie towarzyskie.

U nas takich knajpek prawie nie ma. A jeśli są, to służą wyłącznie młodym ludziom.

I zrobił się kłopot: zapraszać do domu już

nam się nie chce, a do restauracji jeszcze nie dojrzeliśmy. Pozostały więc imieniny dwa razy w roku, wspólna wigilia, wielkanocne śniadanie, komunie, chrzciny i stypy. A czas ucieka...

Nic bardziej smutnego niż widok starszego małżeństwa, dla którego każda sobota jest taka sama: zakupy, sprzątanie, telewizja i wyglądanie, czy nie wpadnie ktoś z dzieci.

Życia towarzyskiego nie ma, bo nie ma z kim. Ktoś umarł, ci się rozwiedli, z tymi od paru lat nie rozmawiamy, ten się rozpił, ci nie zapraszają, więc my też ich nie zaprosimy. Pojawia się pustka, tym straszniejsza, gdy jedno z małżonków odejdzie...

Przed tym chcę Was ustrzec! Chcę Wam uświadomić, że życie mija bardzo szybko i dlatego nie wolno zmarnować żadnego weekendu!

### Udane życie towarzyskie

To apel zwłaszcza do 40-latków. Za chwilę wokół Was zrobi się pusto, bo dzieci pójdą własną drogą.

Róbcie wszystko, byście na starość nie zostali sami. Jak to zrobić?

Po pierwsze: pielęgnując stare znajomości! Kiedy spotykacie kogoś interesującego, kogoś, z kim dobrze się czujecie, macie o czym rozmawiać, śmiejecie się z tego samego, nie chowajcie jego telefonu na dno szuflady.

Nie czekajcie, aż zadzwoni. Zawsze ktoś musi wykonać pierwszy ruch - niech zrobi go mądrzejszy!

Po drugie, zrezygnujcie z ceremonialności. Niech żyje spontaniczność. Spotykajcie się bez okazji i bez wielkiego przygotowania. Nie o to chodzi, by popisywać się przed sobą talentami kulinarnymi.

Z wiekiem coraz mniej ważny jest pełny stół – i tak wątrobą nie pozwala objadać się wieczorem. Wystarczy coś drobnego na przekąskę, nieduży drink i miła rozmowa. I śmiech, który przedłuża młodość!

Radząc Państwu skompletowanie tzw. paczki, nie próbuję określić, jak duża ma to być grupa. Każdy ma tylu znajomych, na ilu go stać. Nieważne, ilu ich jest, ważne, by były to osoby do tańca i do różańca, to znaczy na dobre i złe chwile.

Na podstawie „Biesiady polskiej”  
Wydawnictwo KMK i A.U.H. „ARS-POL  
w Chorzowie