



Nowelizacja Statutu OSM uchwalona

Jerzy Okulicz – prezes Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W poprzednim „Biuletynie” (nr 5/24) zapoznaliśmy Państwa z częścią zmian w Statucie naszej Spółdzielni, uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli 9 grudnia ubiegłego roku. Ustawa z dn. 3.06.2005 r. (która weszła w życie 22 lipca 2005 roku) wprowadziła obszerną nowelizację dotychczas obowiązujących przepisów *Prawa spółdzielczego* i ustawy *o spółdzielniach mieszkaniowych*, które zostały wprowadzone do Statutu OSM. Po jego zarejestrowaniu przez sąd Statut będzie dostępny wszystkim członkom Spółdzielni. Natomiast na łamach „Biuletynu” przedstawiamy omówienie tych zmian z krótkim komentarzem, aby przybliżyć Czytelnikom znaczenie najistotniejszych zmian. W poprzednim numerze omówione zostały: formy własności w spółdzielni mieszkaniowej, prawa i obowiązki członków, wpisowe i udziały oraz wkłady.

Część 2

PRZEKSZTAŁCENIA

Ustawa zniósła bonifikaty udzielane dotychczas przez spółdzielnie swoim członkom przy przekształcaniu spółdzielczego prawa lokatorskiego na spółdzielcze prawo własnościowe. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa udzielała w takich przypadkach 50-procentowej bonifikaty. Obecnie, jeżeli była udzielona spółdzielni pomoc ze środków publicznych na budowę mieszkania, które zostało później przydzielone na zasadzie lokatorskiego prawa do lokalu, to członkowi przekształcającemu lokatorskie prawo do lokalu

na własnościowe albo na prawo odrębnej własności przysługuje ulga w pokrywaniu wkładu budowlanego do wysokości połowy udzielonej mu pomocy. Tak więc, dla tych spółdzielców, którzy nie mieli bonifikat, jest to przywilej, dla tych, którym spółdzielnia udzielała wyższych bonifikat — jest to rozwiązanie niekorzystne.

Wprowadzono jako zasadę przepis, że jeżeli zwraca się komuś wkład mieszkaniowy czy wkład budowlany, bo wygasło lokatorskie czy własnościowe prawo do lokalu, to ten wkład mieszkaniowy lub budowlany podlega waloryza-

Dokończenie na str. 2-3



W sobotę 19 listopada 2005 r. drogowcy oddali do użytku długo oczekiwany nowy odcinek ulicy Sielskiej. Na nowym skrzyżowaniu ulic Bałtyckiej, Artyleryjskiej i Sielskiej wybudowane zostało rondo. Pod starym wiaduktem między ulicami Grunwaldzką i Bałtycką pozostało tylko przejście dla pieszych, obok wybudowano nowoczesny wiadukt.



Nowelizacja Statutu OSM uchwalona

Dalszy ciąg ze str. 1

cji według wartości rynkowej lokalu. Koszty operatu szacunkowego, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę, pokrywa zainteresowana osoba, na rzecz której ten wkład jest zwracany.

Do tej pory prawo do przekształcenia własnościowego miał najemca lokalu użytkowego, który z własnych środków ten lokal wybudował. Warunkiem było to, że taki najemca musiał być członkiem Spółdzielni, żeby dokonać przekształcenia. Obecnie warunek ten został zniesiony. Aktualnie każdy najemca, który własnym kosztem wybudował lokal użytkowy, w tym garaż, ma prawo do żądania przekształcenia własnościowego. Jedynym warunkiem, który pozostał, jest to, by najemca pokrył wszystkie koszty związane z budową tego lokalu.

SPÓŁDZIELCZE PRAWO DO LOKALU

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać zarówno osobie fizycznej, jak i prawnej. Prawo to może należeć do kilku osób, z tym że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie współmałżonkom. W razie zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu wyboru dokonuje Spółdzielnia. Dotychczas obowiązywała zasada jednopodmiotowości prawa do lokalu, to znaczy, że prawo to mogło należeć albo do jednej osoby fizycznej, albo do małżonków, chyba że należało do osoby prawnej. Obecnie może należeć do członka i do wielu osób, nawet z nim nie spokrewnionych, a przy nabyciu tego prawa na rynku wtórnym w ogóle nie musi być członkostwa w Spółdzielni. To samo dotyczy sytuacji, kiedy umiera członek Spółdzielni i w jego prawa wchodzi spadkobiercy. Spadkobiercy mogą, ale nie muszą być członkami Spółdzielni. Jeśli jest kilku spadkobierców, to w ciągu roku muszą wskazać Spółdzielni, kto będzie ich reprezentował, członkiem Spółdzielni może być bowiem tylko jedna osoba i będzie to osoba wskazana przez spadkobierców. Jeżeli spadkobiercy nie dojdą do porozumienia w tym zakresie, to wtedy ustalenia dokona sąd.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego może przysługiwać tylko osobom fizycznym i może należeć do jednej osoby albo do małżonków. Równocześnie ustawa przewiduje, iż **małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.** Dotychczas nasza Spółdzielnia zawsze przyjmowała małżonka w poczet członków, ale ustawodawca zapisał obecnie to prawo podmiotowe.

UTRATA CZŁONKOSTWA

W związku z tym, że członkostwo w Spółdzielni jest istotą tej korporacji, to uzupełniono zasady postępowania w wypadku wykluczenia lub wykreślenia.

Dotychczas członek spółdzielni, który został wykluczony uchwałą Rady Nadzorczej, mógł wnieść odwołanie do Zebrania Przedstawicieli. Teraz, niezależnie od tego uprawnienia, które pozostało, członek wykluczony może wystąpić bezpośrednio do sądu po otrzymaniu uchwały RN. Czyli tryb wewnątrzspółdzielczy nie jest obligatoryjny. Wybór działa-

nia zależy od członka spółdzielni. Jeśli jednocześnie odwoła się i do Zebrania Przedstawicieli i do sądu, to pierwszeństwo ma droga sądowa, a postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega zawieszeniu.

W związku z tym, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie wygasa z chwilą ustania członkostwa, to trzeba było inaczej uregulować kwestie wygaśnięcia tego prawa do lokalu. Kiedy ono wygasa?

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z chwilą przeniesienia własności tegoż lokalu na rzecz osoby uprawnionej, zrzeczenia się tego prawa na rzecz Spółdzielni oraz w innych wypadkach określonych w kodeksie cywilnym i innych ustawach.

Tych przypadków jest kilka, nie jest możliwe wymienienie wszystkich, dlatego odsyła się tutaj do k.c. i innych ustaw. Są tak zwane przypadki konfuzji, kiedy obydwa prawa łączą się w rękę jednej osoby, no i wtedy wygrywa prawo odrębnej własności, bo nie można mieć jednocześnie dwóch praw do tego samego lokalu.

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom Statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiercy i licytanta. Nie muszą oni być członkami, ale jeżeli zechcą, to spółdzielnia musi ich przyjąć.

Po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego, członek bądź osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które swoje prawa od nich wywodzą, są obowiązani do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu. **Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia innego lokalu.** Jest to zapis wprost przeniesiony z ustawy. Ale wiadomo, że są inne przepisy, których nie ma obowiązku przytaczać w statucie, na przykład przepisy w zakresie postępowania egzekucyjnego. Art. 1046 kpc: „nie można nikogo eksmitować na ulicę, jeżeli nie da mu się co najmniej pomieszczenia tymczasowego”.

OPLATY ZA UŻYWANIE LOKALI

Uzupełniono lukę prawną dotyczącą tych osób, które mają lokal w spółdzielni, a nie są jej członkami. One też uiszczają należne opłaty. Dotychczas był przepis, który był wynikiem uchwały Sądu Najwyższego, jakie powinny być zapisy w statucie. Dotychczas był zapis, że „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi podlegają rozdzieleniu na poszczególne grupy członków spółdzielni stosownie do korzyści, jakie te grupy uzyskały z działalności spółdzielni” — jest to formuła przychodów, a ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadziła formułę kosztów, po prostu, o wysokości opłat powinny decydować koszty. Skreślono więc dotychczasowy zapis i do Statutu przeniesiono z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepis następującej treści: **Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę o zwiększeniu obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach,**

jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Czyli jest to możliwość na wniosek właścicieli odrębnych lokali. Jeśli oni uważają, że trzeba zróżnicować te koszty, to RN rozważa ten wniosek i jeśli uzna go za słuszny, to takie rozróżnienie wprowadzi w obrębie danej nieruchomości.

FUNDUSZ REMONTOWY

W ślad za ustawą zapisano w projekcie zmian do Statutu, że odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Właściciele lokali, którzy nie byli członkami spółdzielni, uważali, iż nie mają obowiązku płacić na fundusz remontowy. Niech płacą członkowie, bo to jest ich spółdzielnia. Ustawodawca to przeciął. Powiedziano, że każdy, kto korzysta z lokalu w budynku spółdzielczym, ma obowiązek płacić na fundusz remontowy.

ZACIĄGANIE KREDYTU

Dotychczas była wymagana tylko zgoda członków. Teraz uzupełniono przepis wprowadzając wymóg zapytania o zgodę na zaciągnięcie kredytu także właścicieli odrębnych lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, ponieważ kredyt ten ich także by obciążał. Jest taki zapis: **Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby nie będące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.**

ORGANY SPÓŁDZIELNI

Jak pamiętamy, w roku 2003 uściślono postanowienie naszego Statutu, kiedy Walne Zgromadzenie przekształca się w Zebranie Przedstawicieli. Zapisano, że jeśli liczba członków Spółdzielni przekroczy 200, to Walne Zgromadzenie zastępuje ZPCz. Co do tego nie ma wątpliwości. Jednak w OSM od dawna działa, ze względu na wielkość spółdzielni, Zebranie Przedstawicieli Członków, które ma wszystkie kompetencje Walnego Zgromadzenia. Gdyby nie było tego zapisu co do progu liczbowego członków, to i tak, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, dotychczasowe zapisy byłyby ważne (zresztą wcześniej przy każdej jego zmianie Statut był wielokrotnie weryfikowany przez sąd i ten zapis uzyskiwał akceptację) i są ważne, ale żeby nie było wątpliwości, to wpisano ten próg.

Nowością jest przepis, że **członek Spółdzielni nie będący przedstawicielem może uczestniczyć w Zebraniu Przedstawicieli Członków bez prawa głosu.**

Wprowadzono to podobnie, jak jest w ustawie o dostępie do informacji publicznej, że na posiedzenia organów kole-

gialnych władzy samorządowej może przyjść każdy. Tylko co będzie, jeśli przyjdzie kilka tysięcy osób? Czy samorząd znajdzie taką salę, żeby wszystkich pomieścić? Czy będzie organizował wiec na placu? Czy, założmy, w spółdzielni na Zebranie wybranych statutowo przedstawicieli trzeba będzie dokonywać wyborów kolejnych „przedstawicieli z obserwatorów”? Tego żadna ustawa dotychczas nie rozstrzygnęła, wymóg skonkretyzowania tego przepisu wystąpi wtedy, kiedy zajdzie sytuacja patowa, gdy dany organ nie będzie mógł obradować.

Przedstawiciel członków uczestniczący w ZPCz. ma jeden głos bez względu na liczbę posiadanych udziałów. Ponadto **może brać udział w Zebraniu Przedstawicieli tylko osobiście oraz korzystać na swój koszt z pomocy prawnej lub pomocy eksperta, przy czym osoby świadczące tę pomoc nie są uprawnione do zabierania głosu na Zebraniu.** Tak więc, jeżeli przedstawiciel uważa, że potrzebny mu jest doradca prawny albo ekspert, to może go upoważnić do obecności przy sobie, wtedy się z nim rozlicza, ale taka osoba przybrana może jedynie doradzać w taki sposób, żeby nie zakłócać obrad, bo nie ma prawa głosu, gdyż to prawo członkowie spółdzielni dali swoim przedstawicielom.

W przepisach wspólnych dla Rady Nadzorczej i Zarządu przewidziano w ustawie, a w ślad za tym wpisano do Statutu, że **nie można być jednocześnie członkiem Zarządu i przedstawicielem na Zebraniu Przedstawicieli Członków tej samej Spółdzielni.** Dotąd członek Zarządu mógł być równocześnie przedstawicielem — i w wielu spółdzielniach tak było. Teraz ustawodawca uznał, iż jest to sytuacja niewłaściwa.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ CZŁONKÓW ORGANÓW SPÓŁDZIELCZYCH

Dotychczas w zakresie odpowiedzialności cywilnej był przepis, że członek Zarządu i członek Rady Nadzorczej odpowiada za szkodę, spowodowaną swoim działaniem lub zaniechaniem, tak jak pracownik, czyli do wysokości 3-miesięcznego wynagrodzenia, a członek Zarządu czy Rady Nadzorczej, który nie pracował etatowo w spółdzielni — do wysokości 3-miesięcznego średniego wynagrodzenia w danej spółdzielni.

Obecnie ta odpowiedzialność cywilna jest nieograniczona. Zarówno członek Zarządu, jak i członek Rady Nadzorczej odpowiadają za szkodę wyrządzoną umyślnie całym swoim majątkiem osobistym.

Ustawodawca wprowadził jako *novum* w przepisach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej specyficzną odpowiedzialność karną, bardziej zaostrzoną, niż to przewidziano w kodeksie spółek handlowych.

Z tego wynika, że podjęcie pracy w organach spółdzielni wiąże się z ogromną odpowiedzialnością. Jest to służba ludziom, nie jest to realizacja interesu własnego, tylko interesu większej grupy osób — całej społeczności spółdzielczej. Organa spółdzielcze odpowiadają za powierzony majątek członków spółdzielni, i to nie byle jaki, bo są to mieszkania, stanowiące podstawę życia rodziny. W związku z tym nie ma miejsca na zarządzanie spółdzielnią na zasadzie amatorskiej. Zarządzać spółdzielnią, nadzorować jej działanie muszą osoby przygotowane, kompetentne, które przyjmą na siebie pełną odpowiedzialność za stan i przyszłość tej spółdzielni. To wiąże się również z rezygnacją z pewnego komfortu osobistego, jako że wielu ludzi działając w organach spółdzielczych czyni to bezinteresownie.

To już historia

Dalszy ciąg z numeru 5(24)

2002

Był to rok wyborczy — wiosną odbyły się wybory do organów samorządowych naszej Spółdzielni, zaś jesienią — wybory do samorządu Gminy Olsztyn i na prezydenta miasta.

• Po zakończeniu 4-letniej kadencji organów Spółdzielni (1998—2002) na kwietniowo-majowych Zebraniach Grup Członkowskich wybrano członków ośmiu Rad Osiedlowych oraz 72 przedstawicieli, zaś 7 czerwca Zebranie Przedstawicieli Członków OSM spośród 33 zgłoszonych kandydatów wybrało nową 17-osobową Radę Nadzorczą.

• W wyborach do Rady Miasta Olsztyna, które odbyły się 27 października, na listach Komitetu Wyborczego „Olsztyn Nasz Dom” wśród 50 kandydatów znalazło się 10 działaczy samorządowych naszej Spółdzielni. Uzyskane ponad 4 tys. głosów dały Komitetowi zaledwie trzy mandaty w Radzie Miasta, jeden przypadł prezesowi OSM Jerzemu Okuliczowi.

• W tym roku Spółdzielnia przybyła 105 członków, natomiast o 18 osób zmniejszyła się liczba członków oczekujących. Oddano do użytku 19 mieszkań w nowo wybudowanych budynkach przy ul. Rataja 58 i Polnej 16.

• W maju ukazał się pierwszy numer „Biuletynu informacyjnego OSM”, który od tego momentu dostarczany jest wszystkim mieszkańcom Spółdzielni.



• Zarząd Spółdzielni, przy wsparciu Rady Nadzorczej, podjął wiele działań w interesie nie tylko członków OSM, ale wszystkich mieszkańców domów wielorodzinnych i całego miasta. Najważniejsze z nich:

1. **Udzielenie bonifikaty dla spółdzielców** z tytułu przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntów



Oplaty za mieszkania w 2006 r.

Rada Nadzorcza OSM 28 grudnia 2005 roku uchwaliła plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok 2006 oraz wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, wynikających z planowanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wszyscy mieszkańcy otrzymali już wyliczoną wysokość miesięcznych opłat za swoje mieszkanie — poniższe zestawienie pokazuje porównanie średnich naliczeń czynszowych w całej Spółdzielni (na przykładzie przeciętnego mieszkania o pow. 48 m², zamieszkałego przez 4 osoby) w ciągu ostatnich pięciu lat.

Warto zwrócić uwagę, że w roku 2006 zmniejszyła się wysokość zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania — jest to namacalny skutek realizowania programu oszczędzania energii cieplnej poprzez różne działania termomodernizacyjne (czytaj na s. 7).

Bez zmian pozostały: zaliczki za wodę i odprowadzanie ścieków, opłaty za konserwację anten zbiorczych (azart) i za konserwację domofonów. Tyle samo jak w roku ubiegłym wynosi też odpis na fundusz remontowy (nadal pozostaje zróżnicowanie w zależności od wieku budynku).

Z powodu podwyżki ceny energii elektrycznej wzrosła stawka za oświetlenie na klatce schodowej, ale bez zmiany pozostała opłata za oświetlenie zewnętrzne.

Zwiększyła się wysokość opłat eksploatacyjnych, za podgrzanie wody, ryczałt za gaz i za wywóz śmieci.

Od ubiegłego roku mieszkańcy, którzy przekształcili swoje spółdzielcze prawo do mieszkania w pełną własność, podatek od nieruchomości płacą do Ratusza indywidualnie, natomiast opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczy tylko niewielkiej części zasobów, gdyż większość gruntów Spółdzielnia już wykupiła od Gminy Olsztyn i spłacane są koszty tego wykupu — w wysokości równoważnej opłacie za wieczyste użytkowanie.

Składniki czynszu	2002	2003	2004	2005	2006
Eksploatacja zł/m² p.m.					
— budynki z gospodarzem	1,05	1,08	1,11	1,15	1,17
— budynki bez gospodarza	0,95	0,98	1,01	1,05	1,07
Podatek od nieruchomości zł/m² p.m.				0,06	0,06
Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów zł/m² p.m. lub spłata kosztów wykupu gruntów od Gminy Olsztyn	0,18	0,18	0,18	0,10	0,11
Opłata za dźwigi* zł/osoba	6,45	7,08	7,19	7,42	7,70
Antena zbiorcza zł/mieszkanie					
— bez telewizji kablowej, po modernizacji sfinansowanej na koszt OSM — 6 programów	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90
— z telewizją kablową, sfinansowaną przez lokatorów	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
— nowo zakładana — 12 programów	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Domofon zł/mieszkanie					
— konserwacja	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
— po modernizacji	2,90	2,90	2,90	2,90	2,90
— nowo zakładane	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
Fundusz remontowy zł/m² p.m.					
— budynki do lat 12	1,10	1,15	1,18	1,23	1,23
— budynki powyżej 12 lat	1,32	1,37	1,40	1,45	1,45
— budynki powyżej 21 lat	1,40	1,45	1,48	1,53	1,53
— budynki z dźwigami	1,40	1,47	1,50	1,55	1,55

* dotyczy budynków wyposażonych w dźwigi osobowe.

Składniki czynszu: MEDIA	2002	2003	2004	2005	2006
Centralne ogrzewanie zł/m ² p.m.	2,02	2,02	1,94	1,94	1,72
Podgrzanie wody zł/osoba	19,80	18,20	19,52	19,52	22,22
Zimna woda i ścieki zł/osoba	14,72	18,88	19,36	21,00	21,00
Gaz (ryczałt) zł/osoba	4,67	4,67	4,67	4,67	4,93
Oświetlenie zewnętrzne zł/mieszkanie	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82
Oświetlenie klatki schod. zł/mieszkanie*	2,40	2,40	2,40	2,40	2,58
Wywóz śmieci zł/osoba	4,39	4,39	4,39	4,44	4,54

* opłata zależna od zużycia energii przez dany blok, rozliczana zaliczkowo.

Z PRAC RAD OSIEDLOWYCH

Ruch drogowy na Zatorzu

Jak informowaliśmy w „Biuletynie” nr 4/2005, na wniosek Rady Osiedla „Zatorze” Zarząd OSM zwrócił się do Miejskiego Zarządu Dróg, Mostów i Zieleni o ograniczenie prędkości do 40 km/h na ul. Jagiellońskiej — na odcinku między ul. H. Sawickiej a Placem Powstańców Warszawy.

Konieczność takiego ograniczenia mieszkańcy argumentowali dużym ruchem tirów, które dojeżdżając do ronda z nadmierną prędkością powodują zagrożenie dla pieszych przechodzących na pasach. Zagrożenie to wydaje się realne tym bardziej, że żadne z przejść dla pieszych znajdujących się przy rondzie nie ma sygnalizacji świetlnej, co niewątpliwie zwiększa ryzyko wypadków. Mieszkańcy skarżyli się też na nadmierny hałas powodowany przez gwałtowne hamowanie pojazdów wielotonowych.

W odpowiedzi udzielonej przez dyrektora MZDMiZ czytamy:

Miejski Zarząd Dróg, Mostów i Zieleni w Olsztynie po uzyskaniu opinii Komisji Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego informuje, że wniosek OSM dotyczący wprowadzenia na ul. Jagiellońskiej, na odc. od ul. H. Sawickiej do pl. Powstańców Warszawy ograniczenia prędkości do 40 km/h został rozpatrzony negatywnie. W chwili obecnej na tym odcinku ul. Jagiellońskiej dopuszczona jest maksymalna prędkość pojazdów 50 km/h, co wg opinii Komisji jest wystarczające. Niemniej jednak MZDMiZ będzie monitorował sytuację i informował Policję w przypadku nagminnego przekraczania prędkości przez kierowców.

Bezpieczeństwo na osiedlu Mleczna

W związku z pisemnymi i telefonicznymi skargami mieszkańców, zgłaszanymi do administracji Spółdzielni, a także do Rady Osiedla Mleczna, o chuligańskich zachowaniach zakłócających spokój mieszkańców, a także aktach wandalizmu dokonywanych przez młodzież, gromadzącą się i spożywającą alkohol w przejściach dla pieszych przy budynkach Gałczyńskiego 17 i Iwaskiewicza 26A, Spółdzielnia wystąpiła do Straży Miejskiej o uznanie tego rejonu za teren zagrożony pod względem bezpieczeństwa i wzmoczenie tam kontroli poprzez zwiększenie liczby patroli.

Komendant Straży Miejskiej w Olsztynie Józef Kłosek w piśmie z 13 grudnia 2005 r. poinformował Spółdzielnię o podjętych działaniach w tym rejonie:

*Wydano strażnikom patrolującym ww. rejon polecenie zwrócenia szczególnej uwagi na gromadzącą się tam młodzież oraz ewentualne akty wandalizmu. W dniach 23.11.2005—11.12.2005 w godz. 12.00—22.00 dokonano 27 dodatkowych kontroli, podczas których wylegitymowano jedną osobę popełniającą wykroczenie z art. 145 Kodeksu wykroczeń. * Nie stwierdzono innych przypadków naruszenia przepisów porządkowych, których kontrola przestrzegania jest w naszych kompetencjach.*

Pomimo powyższych ustaleń Straż Miejska nadal będzie kontrolować rejon Osiedla Mleczna pod kątem ładu i porządku, podejmując interwencje w stosunku do osób łamiących przepisy dotyczące zakłócania porządku i spokoju publicznego.

Ponadto informuje, że szczególnym nadzorem, od dłuższego już czasu, została objęta okolica sklepu spożywczego przy ul. Gałczyńskiego 31, 32, 33. Efektem jest ujawnienie wielu przypadków naruszeń przepisów porządkowych przez osoby i stosowanie sankcji karnych w stosunku do nich.

* Dotyczy zanieczyszczenia lub zaśmiecania miejsc publicznych, jak droga, ulica, plac, ogród, trawnik, zieleniec, za co grozi kara grzywny do 500 zł — przyp. red.

To już historia

→

w prawo własności w związku z prawem do ustanowienia odrębnej własności lokali przez spółdzielców (na mocy ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). Spółdzielnie wykupując od Gminy te grunty musiałyby zapłacić cenę rynkową szacowaną w 2002 r. na ok. 100 zł w przeliczeniu na 1 m² mieszkania (czyli od 2 do 7 tys. zł na jedno mieszkanie). Ponieważ spółdzielnie mieszkaniowe, działając non profit, nie mają zysków, jedynym źródłem pokrycia kosztów wykupu gruntów jest dodatkowe obciążenie członków spółdzielni. Wysokie koszty uniemożliwiłyby wielu spółdzielcom skorzystanie z prawa uwłaszczenia.

Zarząd OSM wystąpił o udzielenie bonifikaty w cenie wykupu gruntu przez spółdzielnię. Rada Miasta 9 października 2002 r. na ostatniej w tej kadencji, nadzwyczajnej sesji, zwołanej z inicjatywy OSM, podjęła uchwałę o 90-proc. bonifikacie, udzielanej spółdzielniom dla celów przeniesienia na członków prawa własności lokali. Wojewoda warmińsko-mazurski stwierdził nieważność tej uchwały, a ta decyzja została zaskarżona do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Starania Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały uwieńczone sukcesem, gdy Sejm wprowadził do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych możliwość udzielania bonifikaty przez Radę Gminy. W Olsztynie ponownie uchwała o udzieleniu spółdzielniom mieszkaniowym 90-procentowej bonifikaty w cenie wykupu gruntów będących w wieczystym użytkowaniu od Gminy Rada Miasta podjęła 26 marca 2003 roku.



2. Zapewnienie przez Miasto lokali socjalnych mieszkańcom, którzy utracili lokale spółdzielcze. Zarząd OSM zaproponował, aby Gmina, w sytuacji braku środków na budowę

→

To już historia

→

lokali socjalnych, pozyskiwała je poprzez wynajmowanie od spółdzielni mieszkaniowych. OSM zaproponowała wynajęcie na lokale socjalne adaptowanych pomieszczeń w baraku przy ul. Poprzecznej i przedstawiła projekt porozumienia. Po długich negocjacjach porozumienie zostało podpisane w 2003 roku. Z tego rozwiązania skorzystały także inne spółdzielnie mieszkaniowe.

3. **Sprzedaż MPEC.** Zarząd Spółdzielni występował wielokrotnie (w tym roku i następnych) protestując przeciwko prywatyzacji elektrociepłowni, co ówczesne władze miasta uznały za najlepsze rozwiązanie problemu zaopatrzenia w ciepło oraz jedyny sposób na zahamowanie wzrostu cen. Zarząd OSM argumentował, iż jest to pomysł chybiony, gdyż sprzedaż miejskiej elektrociepłowni, będącej wspólną własnością mieszkańców i służącej zaspokajaniu ich podstawowych potrzeb, pozbawi mieszkańców prawa decydowania o jej rozwoju, a z powodu zmonopolizowania rynku przez prywatnego właściciela w dalszej perspektywie czasowej grozi nieuniknionym wzrostem cen. Dopiero w roku 2005, po uchynieniu wcześniejszej uchwały „o ustaleniu zasad zbycia udziałów MPEC” (z lutego 2004 r.), Rada Miasta zobowiązała Prezydenta do przygotowania planu restrukturyzacji MPEC.



4. **Dofinansowanie działalności z zakresu kultury, oświaty i rekreacji.** Zarząd wystąpił do władz Miasta z apelami przyjętymi przez ZPCz. o przyznanie środków finansowych na działalność Domów Kultury „Astra” i „Alternatywa” oraz o zwolnienie z podatku gruntowego i opłat za wieczyste użytkowanie placów zabaw, boisk i terenów zielonych, jednak ani w tym roku, ani później pomoc taka nie została udzielona.

Fot. M. Gałęziewski
c.d.n.

Remonty dróg i chodników miejskich

W poprzednim „Biuletynie” poinformowaliśmy o wnioskach Spółdzielni (było ich 24), skierowanych do Prezydenta Miasta, dotyczących wykonania przez Gminę Olsztyn różnych prac remontowych na terenach miejskich sąsiadujących z zasobami Spółdzielni, które poprawiłyby funkcjonowanie infrastruktury osiedlowej. Wnioski takie kierowane były w poprzednich latach, ale nie zostały uwzględnione w budżetach na lata 2004 i 2005.

Warto przypomnieć, że w roku 2003 Klub Radnych „Olsztyn Nasz Dom” wystąpił do Rady Miasta z wnioskiem o wyodrębnienie w budżecie miasta kwoty (jej wysokość ustalona byłaby proporcjonalnie do liczby mieszkańców danego osiedla) do dyspozycji każdej Rady Osiedlowej, z przeznaczeniem na wykonanie remontów dróg i chodników w poszczególnych osiedlach. Dzięki temu zagwarantowane byłoby wykonanie prac, o które corocznie występują w imieniu mieszkańców Rady Osiedli. Wniosek ten, poparty przez Rady Osiedlowe, nie został jednak uwzględniony.

Prezydent Miasta w odpowiedzi udzielonej Spółdzielni 22.12.2005 r. informuje, jakie będą dalsze losy zgłoszonych wniosków. Spółdzielnia będzie nadal wnioskować o realizację wszystkich niezbędnych remontów.

Obietnica wykonania w 2006 r.

- W ramach partycypacji w 2005 r. rozpoczęto wymianę nawierzchni chodników na kostkę typu „polbruk” na ulicach Profesorskiej i Polnej. MZDMiZ zaplanował kontynuację prac w 2006 r.
- Remont chodników przy ul. Osińskiego jest wykonywany w ramach partycypacji z OSM, zaplanowano kontynuację tych prac w 2006 r.
- Zaplanowano remont niebezpiecznych miejsc na chodnikach przy ul. Barczewskiego.
- MZDMiZ zaplanował remont cząstkowy chodników przy ul. Iwaskiewicza z materiałów staroużytecznych.
- W I kwartale 2006 r. MZDMiZ zaplanował remont cząstkowy miejsc niebezpiecznych na chodniku przy ul. Emilii Plater 7.
- W I połowie roku MZDMiZ dokona niezbędnych napraw nawierzchni ul. Nowej Niepodległości.
- MZDMiZ wykona niezbędne prace remontowe nawierzchni drogi wewnętrznej od ul. Abramowskiego do budynków przy ul. Jagiellońskiej 58A, B, C.
- Odcinek najbardziej zniszczonej nawierzchni jezdni ul. Puszkina wzdłuż budynku nr 13 MZDMiZ wyremontował w 2004 r., na pozostałej części zagrożenia będą likwidowane na bieżąco.
- MZDMiZ dokona niezbędnych napraw nawierzchni chodnika na odcinku od ul. Zamenhofska do budynków przy ul. Poprzecznej 12 i 14 w ramach bieżącego utrzymania, w I połowie roku.
- Oświetlenie ulicy Żołnierskiej wzdłuż budynków nr 11B i 11C zostało wybudowane ok. 30 lat temu. Urząd Miasta zamierza przeprowadzić na początku 2006 r. modernizację oświetlenia.

Obietnica wykonania w 2007 r. lub później

- Budowa Parku Korczaka i Mleczna została ujęta w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym łącznie z Parkiem Centralnym w 2005 r. Na wykonanie dokumentacji projektowej przeznaczono 300 tys. zł. Ze względu na brak zainteresowania nie doszło do przetargu. Powtórne jego ogłoszenie nie było możliwe ze względu na obowiązujące procedury i konieczność zapewnienia realnego czasu niezbędnego do opracowania dokumentacji. Przeszkodą formalną jest także brak opracowywanego obecnie szczegółowego planu zagospodarowania. Projekt WPI na lata 2006—2009 przewiduje na ten cel 8 mln zł, w tym 6 mln zł ze środków strukturalnych. W 2006 r. ponownie zostaną podjęte czynności zmierzające do opracowania koncepcji i projektów budowlanych tych parków.
- Schody terenowe przy ul. Sybiraków 2 zostaną wyremontowane w ramach planowanej przebudowy ul. Sybiraków, do tego czasu MZDMiZ dokona niezbędnych napraw.
- Remont boiska przy ul. Smętka WGKilM zgłosi do planu remontów na 2007 r.
- Chodniki przy ul. Sienkiewicza 13, 14—16 są w dobrym stanie technicznym. Ostatnio na zlecenie OSM remontowano sieci c.o., MZDMiZ zobowiązał wykonawcę do przywrócenia chodników do stanu pierwotnego — gwarancja jest ważna do 2007 r.

Ewentualne wykonanie z udziałem Spółdzielni

- Z uwagi na ograniczoną widoczność (zatoki postojowe po wewnętrznej stronie łuku) budowa miejsc parkingowych przy ul. Iwaskiewicza 16 jest niemożliwa.
- Wymiana opraw na słupach przy budynkach nr 12A, 12B, 12C przy ul. Żołnierskiej może być dokonana przez OSM w porozumieniu z MZDMiZ.
- Jeżeli Spółdzielnia wyrazi chęć partycypacji w kosztach, MZDMiZ rozważy możliwość wykonania progów zwalniających przy ul. Jeziornej 1, 3, i 5 oraz ul. Żołnierskiej 6—12C.

Wnioski odrzucone

- Poszerzenie nawierzchni jezdni przy ul. Iwaskiewicza 38—40 i Gałczyńskiego 33 i 35.
- Remont chodników przy ul. Karłowicza.
- Zgodnie z orzeczeniem Komisji Bezpieczeństwa Ruchu Drogowego, po ul. Iwaskiewicza w Olsztynie mogą poruszać się tylko minibusy. Wprowadzenie autobusów pełnogabarytowych jest niemożliwe. W związku z powyższym budowa zatok autobusowych nie jest konieczna.
- Droga wewnętrzna prowadząca do budynków przy ul. Małeckiego 4 i 6.

Problemy budownictwa mieszkaniowego na łamach prasy: „Mieszkanie z cenzurką”

Świadectwo energetyczne dla budynku

Unijna dyrektywa 2002/91/WE o poszanowaniu energii, obowiązująca od 4 stycznia bieżącego roku, wprowadziła obowiązek posiadania przez właścicieli domów dokumentu określającego klasę energetyczną budynku. Równocześnie miała wejść w życie ustawa o systemie oceny energetycznej budynków, której projekt przygotowuje Ministerstwo Transportu i Budownictwa. Jakie będą jej skutki dla mieszkańców domów wielorodzinnych, kiedy, kto i za ile będzie wydawał taki dokument — informacje na ten temat znaleźliśmy w artykule Marka Wielgo pt. „Mieszkanie z cenzurką” w „Gazecie Wyborczej” z 6.01.2006 r.

Z artykułu tego dowiadujemy się między innymi:

Bez świadectwa nie sprzedasz

Chodzi o to, aby kupujący dom lub mieszkanie, podobnie jak na przykład pralkę czy lodówkę, wiedział, z jakim zużyciem energii i w konsekwencji z jakimi jej kosztami musi się liczyć.

Zgodnie z projektem obowiązek uzyskania świadectwa energetycznego obejmuje już w tym roku wszystkie nowo budowane budynki, natomiast dla już istniejących projekt przewiduje okres przejściowy, który zgodnie z dyrektywą może trwać do 2009 r.

W tym czasie uzyskanie świadectwa będzie dobrowolne. Później stanie się koniecznością w sytuacji, gdy ktoś będzie chciał budynek, dom jednorodzinny czy mieszkanie w bloku sprzedać lub wynająć. Notariusz będzie mógł odmówić dokonania transakcji, jeśli sprzedający nie dostarczy świadectwa energetycznego.

Za ile?

Z informacji uzyskanych przez „Gazetę Wyborczą” od prezesa Narodowej Agencji Poszanowania Energii Aleksandra Panka i Anny Sas-Micuń z Ministerstwa Transportu i Budownictwa wynika, iż dla właścicieli mieszkań będzie to kwota rzędu kilkuset złotych, natomiast właściciele domów jednorodzinnych zapłacą prawdopodobnie ok. 1,5 tys. zł. Spółdzielnie mieszkaniowe (i wspólnoty) będą mogły zamówić świadectwo energetyczne dla całego bloku.

Świadectwa energetyczne będą wydawać specjaliści z uprawnieniami, których w ciągu roku powstanie ponad tysięczna armia. Świadectwo zachowa ważność przez 10 lat, potem będzie automatycznie przedłużane, jeśli standard energetyczny budynku się nie zmieni.

Energooszczędne w cenie

Jak pisze autor artykułu, Bruksela liczy, że świadectwa zmuszą właścicieli do modernizowania domów i mieszkań, bo od klasy energetycznej będzie zależała ich wartość rynkowa.

Według urzędników Ministerstwa Transportu i Budownictwa, dyrektywa unijna jest obowiązująca, a więc będzie musiała być wprowadzona również w Polsce.

W OSM oszczędzamy

Niezależnie od wymogów unijnej dyrektywy i przyszłej ustawy, głównie względy ekonomiczne zadecydowały o konieczności oszczędzania energii cieplnej. W Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej już od kilku lat konsekwentnie realizowany jest plan termomodernizacji budynków. Zarząd stale poszukuje nowych rozwiązań technicznych i źródeł finansowania. Poniesione nakłady zwracają się w postaci oszczędności ciepła.

Efekty są widoczne: zużycie energii cieplnej w roku 2004 w porównaniu do roku 2000 zmalało, jak przedstawia poniższa analiza:

	2000	2004
• zużycie ciepła ogółem w GJ	218052	198977
• zużycie ciepła na c.o. w GJ	145688	130183
• zużycie ciepła na c.w. w GJ	72364	68794
• moc zamówiona w MW	40058	17564
• koszt energii cieplnej w zł	7863712	7716301

W latach 2000—2005 docieplonych zostało 158 budynków. Po wykonaniu termomodernizacji 21 budynków przewidzianych na rok 2006, pozostaną jeszcze do docieplenia 22 budynki. Należy pamiętać, że w ramach termomodernizacji oprócz pokrycia ścian warstwą izolacyjną, wykonano wiele innych niezbędnych prac, jak docieplenie stropodachów i stropów piwnic, wymiana drzwi wejściowych, wymiana stolarki okiennej na kłatkach. W podzielniki kosztów wyposażone są prawie wszystkie mieszkania (na 6368 mieszkań nie ma ich jedynie w 56). Tak więc zbliżamy się do zakończenia realizacji tego najtrudniejszego, najbardziej pracochłonnego i najdroższego zakresu prac termomodernizacyjnych.

Dalszym etapem racjonalizacji zużycia energii cieplnej będzie modernizacja węzłów. Dotychczasowe węzły grupowe zostaną zastąpione węzłami indywidualnymi dla każdego budynku — nastąpi zmiana sposobu zasilania budynku w ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Dzięki temu uzyskamy możliwość regulacji parametrów czynnika grzejącego na każdym budynku, w zależności od potrzeb mieszkańców, a równocześnie rozliczanie kosztów zużycia ciepła będzie indywidualne na każdy budynek. Zniknie też uciążliwy dotąd problem strat ciepła na przesyle. Ponadto będzie zastosowany zdalny odczyt drogą elektroniczną i wizualizacja węzłów cieplnych.

W ubiegłym roku taka modernizacja została zrobiona w budynkach: Żołnierska 12A, 12B, 12C; Narutowicza 23A, 23B, 23C, 23D; Kościńskiego 14; Radiowa 29; Wojska Polskiego 45; Małeckiego 3, 4; Sienkiewicza 14/16. W bieżącym roku przewidywane są budynki: Warszawska 62, 66, 68; Osińskiego 4, 6, 7, 8, 11, 15, 17, 19; Lengowskiego 8, 14, 17.

Ile osób przebywa w Twoim mieszkaniu?

Przypominamy o obowiązku zgłaszania do Spółdzielni osób mieszkających w danym mieszkaniu. Obowiązek meldowania osób przebywających na stałe lub tymczasowo wynika z przepisów o ewidencji ludności (ustawa z dn. 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych, Dz. z 2001 r. nr 87, poz. 960). Osoba, która przebywa pod tym samym adresem dłużej niż 3 doby, jest obowiązana zameldować się na pobyt stały lub tymczasowy najpóźniej przed upływem czwartej doby od dnia przybycia. Kodeks wykroczeń przewiduje, iż kto nie dopełnia ciążącego na nim obowiązku meldunkowego, podlega karze ograniczenia wolności, grzywny albo karze nagany.

Obowiązek zgłaszania do Spółdzielni osób korzystających z lokalu mieszkalnego nakłada Statut OSM, który w § 13 stanowi, iż należy **pisemnie powiadomić Spółdzielnię o wynajęciu lub oddaniu w bezpłatne używanie lokalu i o wszelkich innych zmianach dotyczących osób korzystających z lokalu.**

Zgłaszanie osób przebywających w mieszkaniu jest oczywiste, ponieważ ma to wpływ na wysokość opłat za korzystanie z niektórych usług świadczonych na rzecz mieszkańców Spółdzielni. Nieujawnienie większej liczby osób zamieszkałych jest nadużyciem, gdyż za przypadające na dany lokal usługi (na przykład woda i ścieki, podgrzanie wody, gaz, winda, wywóz śmieci) koszty ponoszą pozostali mieszkańcy.

Aby ułatwić spółdzielcom wywiązanie się z obowiązku zgłoszenia osób zamieszkujących dany lokal, przekazujemy poprzez „Biuletyn” druk „Oświadczenia” (poniżej). Należy go wyciąć lub skopiować i po wypełnieniu oraz podpisaniu przez członka Spółdzielni — głównego lokatora dostarczyć (osobiście lub listownie) do właściwej administracji (Zatorze lub Podgrodzie) w Spółdzielni, ul. Szarych Szeregów 5, 10-072 Olsztyn.

DYŻURY

w każdy poniedziałek w godz. 14.00—15.45
oprócz dni świątecznych

w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5

dyżurują:

Członkowie Rady Nadzorczej

wg ustalanego co kwartał imiennego harmonogramu

Zarząd OSM

Prezes Zarządu Spółdzielni **Jerzy Okulicz**
Wiceprezes ds. ekonomicznych **Elżbieta Zawadka**
Wiceprezes ds. technicznych **Wacław Lisowski**

.....
imię i nazwisko

.....
adres

DRUK dla OSM

OŚWIADCZENIE

Świadomy/a odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego za zatajanie prawdy oraz z art. 146—147 Kodeksu wykroczeń za wykroczenia przeciwko ewidencji i obowiązkowi meldunkowemu oświadczam, że w zajmowanym przeze mnie lokalu mieszkalnym pod ww. adresem zamieszkują następujące osoby:

L.p.	Imię i nazwisko	Data zamieszkania
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		

Olsztyn, dn.

.....
podpis