



Nr 5(24) XI-XII 2005

**OLSZTYŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

 10-072 Olsztyn
 ul. Szarych Szeregów 5, tel. 523 03 00

Z okazji Świąt Bożego Narodzenia oraz Nowego Roku 2006 wszystkim Członkom naszej Spółdzielni i ich Rodzinom, działaczom spółdzielczym – członkom Rady Nadzorczej, Rad Osiedlowych i przedstawicielom, a także pracownikom OSM składamy najserdeczniejsze życzenia.

Niech te Święta upłyną Państwu w atmosferze rodzinnej miłości, w spokoju, radości i poczuciu bezpieczeństwa, a każdy kolejny dzień przyszłego roku niech kończy się nadzieją na lepsze jutro.

w imieniu Zarządu i Rady Nadzorczej OSM:

Jenzy Dik – przewodniczący RN

Jenzy Okulicz – prezes Zarządu



Nowelizacja Statutu OSM uchwalona

Jerzy Okulicz — prezes Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W dniu 9 grudnia bieżącego roku odbyło się Zebranie Przedstawicieli Członków Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które podjęło uchwałę zatwierdzającą zmiany w dotychczasowym Statucie Spółdzielni. Po uzyskaniu rejestracji sądowej znowelizowany Statut wejdzie w życie. Każdy członek Spółdzielni będzie mógł go otrzymać. Nim to nastąpi, chcemy Państwu przybliżyć problematykę dokonanych zmian oraz wykazać, dlaczego teraz i w tym zakresie dokonuje się określonych zmian. Jednak ze względu na obszerność tego zagadnienia, w bieżącym numerze zamieściliśmy pierwszą część omówienia, drugą część opublikujemy w kolejnym „Biuletynie”.

Organem właściwym do dokonania zmian w Statucie jest Zebranie Przedstawicieli Członków. Organem wnioskującym zmiany jest Zarząd. Zarząd przygotowując projekt zmian w Statucie korzysta z pomocy profesjonalnej różnych osób, przede wszystkim prawników. Projekt był przedmiotem obrad specjalnego posiedzenia Rady Nadzorczej, której propozycje zostały uwzględnione. Następny etap, to przedłożenie informacji o celu zmian i ich treści Zebraniom Grup Członkowskich. Wnioski co do zmian w Statucie, przyjęte przez Zebrania Grup Członkowskich, przekazane zostają albo Zarządowi, jako wnioskodawcy, albo bezpośrednio Zebraniu Przedstawicieli Członków. W naszej Spółdzielni Zebrania Grup Członkowskich odbyły się w listopadzie br. Dyskusje na temat zmian w Statucie, i szerzej — na temat całości przepisów spółdzielczych — były bardzo wnikliwe, jednak żadne z Zebrań nie wniosło do projektu zmian w Statucie swoich wniosków.

Prawo mieszkaniowe jest przedmiotem licznych zmian, ulega częstej fluktuacji. Wiąże się to zarówno ze zmianami ustrojowymi, jak też z pewnymi koncepcjami politycznymi, które później są przedstawiane w formie przepisów ustawowych w naszym Parlamencie. Także Trybunał Konstytucyjny, czuwając nad zgodnością przepisów prawa z Konstytucją, wielokrotnie już stwierdzał zgodność lub niezgodność z Konstytucją określonych przepisów dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

W dniu 3.06.2005 r. Sejm Rzeczypospolitej dokonał kolejnej, siódmej już nowelizacji ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz trzydziestej pierwszej zmiany ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, w tym szesnastej zmiany po uchwaleniu jednolitego tekstu tej ustawy w 1995 roku.

Dalszy ciąg na str. 2

Nowelizacja Statutu OSM uchwalona

Dalszy ciąg ze str. 1

Spółdzielnie istniejące w dniu wejścia w życie ustawy z dn. 3.06.2005 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (22.07.2005 r.) dokonują zmian swoich statutów i zgłaszają do Krajowego Rejestru Sądowego te zmiany w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy, tj. do dnia 22.07.2006 r.

Należy zwrócić uwagę, iż przepis ten upoważnia, a zarazem zobowiązuje spółdzielnie do wprowadzenia zmian w swoich statutach, a nie do uchwalenia nowych statutów. Tylko nowo zakładane spółdzielnie tworzą nowe statuty. Spółdzielnie już istniejące dokumentują w Krajowym Rejestrze Sądowym pierwszy statut oraz dokonywane w nim kolejne zmiany w celu uzyskania ciągłości działalności spółdzielni i jej przeobrażeń.

Zasadnicza zmiana Statutu OSM nastąpiła w 2001 r. w związku z wpisaniem spółdzielni do KRS w styczniu 2002 roku. Podstawą tych zmian był przepis art. 54 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który zobowiązywał spółdzielnie do dokonania zmian w statutach i zgłoszenia ich do rejestru pierwotnie do 24.01.2002 r., a później do 31.12.2002 r. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa była pierwszą spółdzielnią mieszkaniową w Olsztynie zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym (który zastąpił dotychczasowy Rejestr Handlowy) z zatwierdzonym przez sąd zmienionym Statutem Spółdzielni.

Ostatnia zmiana Statutu OSM została uchwalona przez Zebranie Przedstawicieli Członków OSM 21.11.2003 r. i wpisana do KRS w dniu 9.02.2004 r.

Obecna zmiana Statutu ma doprowadzić do zgodności jego treści z nowelą do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmienioną ustawą Prawo spółdzielcze, a w konsekwencji dostosować Statut do aktualnego prawa.

Zgodnie z art. 5 ust. 2 cytowanej ustawy nowelizującej przepisy dotyczące spółdzielczości, „do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych statutów pozostają w mocy. Jednakże w razie sprzeczności między nimi a przepisami niniejszej ustawy stosuje się przepisy tej ustawy”. Tak więc OSM w swojej bieżącej działalności stosuje się już do nowych przepisów, zatem członkowie oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, a posiadające lokale w jej zasobach, nie muszą się obawiać o naruszanie ich praw.

Trzeba stwierdzić, że prawo spółdzielcze, w tym mieszkaniowe, po dokonanych licznych nowelizacjach i orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego, jest niespójne, zawiera wiele wewnętrznych sprzeczności i niejasności, będących wynikiem mankamentów tworzenia prawa.

Głoszone w mediach oceny polityczne spółdzielczości często zmierzają do przeciwstawiania członków ich spółdzielniom, wpojonia przekonania, iż członkowie nie powinni identyfikować się ze swoją spółdzielnią, lecz odwrotnie — muszą być przed nią stale bronieni, tropienia w spółdziel-

niach tzw. układów, korupcji, zorganizowanej przestępczości itp.

Nowa ustawa określa sztywne zasady finansowe przekształcania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności lokalu, pozbawia spółdzielnie możliwości ustalania korzystniejszych dla członków bonifikat, wprowadza surowe przepisy karne dotyczące członków organów spółdzielni za działania, uchwały i decyzje szkodliwe dla spółdzielni i jej członków, poddaje spółdzielnie nadzorowi ministra infrastruktury.

Najgorszą z możliwych szkód w spółdzielczości mieszkaniowej uczyniono przez zerwanie więzi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni, dopuszczając posiadanie tego prawa przez osoby nie będące członkami spółdzielni.

W kwestii zerwania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem spółdzielni Rada Nadzorcza OSM złożyła w br. wnioski do Marszałka Sejmu o dokonanie stosownych zmian legislacyjnych. Wniosek ten pozostał bez echa.

Także w przepisach, które nie zostały zakwestionowane co do swojej konstytucyjności, jest wiele sprzeczności, które utrudniają funkcjonowanie spółdzielczości mieszkaniowej. Jest to wynik ścierania się w jednym akcie normatywnym przeciwstawnych sobie koncepcji spółdzielczości mieszkaniowej: trwałej i samorządnej oraz sterowanej w kierunku likwidacji.

Istnieje więc pilna potrzeba napisania całkowicie nowej, już jednolitej i spójnej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To dopiero zapewni konieczną stabilizację dla 1/3 wszystkich polskich rodzin nadal mieszkających w budynkach spółdzielczych. Ta nowa ustawa umożliwi — być może — opracowanie nowych statutów spółdzielni mieszkaniowych, a nie będzie zmuszać do przeróbki statutów dotychczasowych.

Dalszy ciąg na str. 3

D Y Ź U R Y Członkowie Rady Nadzorczej Zarząd OSM

dyżurują w biurze Spółdzielni
przy ul. Szarych Szeregów 5
w każdy poniedziałek w godz. 14.00–15.45
oprócz dni świątecznych

KASY

w dniach 24 i 31 grudnia br.
będą nieczynne

Nowelizacja Statutu OSM uchwalona

Część 1

Sejm 3 czerwca br. dokonał istotnej nowelizacji spółdzielczego prawa mieszkaniowego, na które składa się ustawa z 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze*, oraz ustawa z 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*.

Ta pierwsza ustawa reguluje sprawy korporacyjne. A więc: podstawy spółdzielczości, przedmiot działania różnych spółdzielni, tryb zakładania spółdzielni, prawa i obowiązki członków, strukturę i kompetencje organów spółdzielni.

Druga ustawa dotyczy przede wszystkim sfery majątkowej spółdzielni mieszkaniowych, reguluje prawa majątkowe członków, tryb przekształcania tych praw, rozliczenia z tytułu przekształcania praw do lokali.

W sumie obie ustawy tworzą całość spółdzielczego prawa mieszkaniowego.

Oczywiście, pozostają w mocy również inne przepisy prawa, a więc na przykład w sprawach nie uregulowanych w tych dwóch ustawach obowiązuje kodeks cywilny, w sprawach finansowych — ustawa o rachunkowości, i wiele innych ustaw oraz przepisów szczególnych.

FORMY WŁASNOŚCI

Obecnie są cztery formy władania lokalami w spółdzielniach mieszkaniowych:

Pierwsza forma: **spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu**. Należy być członkiem spółdzielni, żeby otrzymać to prawo. Jest ono ściśle związane z członkostwem w spółdzielni. Utrata członkostwa powoduje utratę spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania. Ponadto, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby fizycznej, albo do małżonków — innej konfiguracji nie ma.

Druga forma: **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu**. Może ono należeć do pojedynczej osoby fizycznej, do małżonków albo do dowolnej konfiguracji osób, niekoniecznie spokrewnionych, i wtedy jest współdział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Przy nabyciu pierwotnym, to znaczy od spółdzielni, prawo do lokalu może uzyskać tylko członek spółdzielni. Ale aktualny członek może sprzedać mieszkanie nie członkowi i ta osoba nie musi wstępować do spółdzielni.

Trzecia forma: **prawo odrębnej własności lokalu**. Zostało wprowadzone ustawą z 15 grudnia 2000 roku. Może należeć do członka, ale nie musi. Przy nabyciu pierwotnym, to znaczy, jeśli spółdzielnia na podstawie umowy wybuduje lokal na zasadzie prawa odrębnej własności, to nabywca musi być członkiem spółdzielni, bo spółdzielnia buduje dla członków. Jeśli członek odstępuje swój kontrakt ze spółdzielnią innej osobie, to znaczy zbywa ekspektatywę prawa odrębnej własności lokalu, to ta osoba, która nabywa tę ekspektatywę, czyli roszczenie o nabycie tego prawa po wybudowaniu mieszkania, musi być członkiem spółdzielni. Ale później może je zbyć osobie, która nie musi być członkiem spółdzielni.

W prawie spółdzielczym określa się takiego nabywcę jako „osobę nie będącą członkiem spółdzielni, która posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”. Tę definicję, w ślad za ustawą, wprowadzono również do naszego Statutu. Taką osobą może też być spadkobierca członka spółdzielni, małżonek zmarłego członka.

Czwarta forma: **prawo najmu**. Jeśli spółdzielnia dysponuje wolnymi lokalami mieszkalnymi, to może je wynająć.

Wszystkie tytuły prawne do lokalu korzystają z jednakowej ochrony prawnej. To gwarantuje Konstytucja — w art. 48 oraz w art. 75. Pod względem prawnym nie ma prawa lepszego

i gorszego. Wybór określonego prawa należy do osoby zainteresowanej stosownie do jej możliwości i potrzeb. Ale to nie znaczy, że te prawa się nie różnią. Różnią się przede wszystkim substratem majątkowym. Pod względem ekonomicznym — nie prawnym — wartość tych praw jest różna. Najlepsze jest prawo najmu. Warunki najmu reguluje umowa między właścicielem lokalu a najemcą i można je w określonych w umowie sytuacjach wypowiedzieć.

Lokatorskie prawo ma ochronę w ustawie i wiąże się z członkostwem w spółdzielni. Utrata członkostwa może nastąpić w szczególnych, przewidzianych prawem okolicznościach, i po przeprowadzeniu długiej procedury, która podlega kontroli organów spółdzielni i sądu. Z drugiej strony — nie można zbyć lokatorskiego prawa do lokalu i nie przechodzi ono na spadkobierców, zaś po utracie członkostwa lokal należy opróżnić i oddać spółdzielni.

Posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa, a także odrębnej własności lokalu może je zbyć, to znaczy sprzedać, darować, jest ono przedmiotem dziedziczenia.

PRAWA CZŁONKÓW

Prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w Spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Tak też było i dotychczas, tylko inaczej sformułowane. Do obowiązujących dotąd uprawnień członka dodano zapis, że członek ma prawo do **zaznajamiania się z umowami zawieranymi z osobami trzecimi**, ale z ustawowym zastrzeżeniem, że: **Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób, lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.** Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek, któremu odmówiono wglądu do umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pierwszej odmowy.

Naczelny Sąd Administracyjny w styczniu bieżącego roku wydał orzeczenie, że spółdzielnie nie podlegają ustawie o dostępie do informacji publicznej, bo nie otrzymują na podstawie ustawy dotacji finansowych od państwa, a więc nie są podmiotami publicznymi, które są zobowiązane do udostępniania informacji w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej. Ten tryb obowiązuje organy władzy państwowej i samorządowej. W związku z tym ustawodawca ustanowił dla członków spółdzielni odrębne prawo dostępu do informacji, sformułowane w sposób ogólny, z ogólnym wyłączeniem. Trzeba dodać, że te wyjątki od zasady udostępniania informacji podyktowane są względami ustawowymi, bo przecież obowiązują inne ustawy, jak np. ustawa o ochronie informacji niejawnych, ustawa o ochronie danych osobowych, ustawa o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji — gdyby więc zachodziła obawa, że mogą być naruszone postanowienia tych ustaw, to organy spółdzielni mają obowiązek odmówić członkowi udzielenia informacji. Po takiej decyzji odmownej członek może się zwrócić do sądu, który nakaże spółdzielni udostępnienie — bądź nie — informacji.

W związku z tym, żeby było w spółdzielni jednolite postępowanie, uregulowane według określonych zasad, proponuje się rozszerzenie kompetencji Rady Nadzorczej o uchwalanie regulaminu dotyczącego udostępniania informacji o działalności statutowej Spółdzielni.

Dalszy ciąg na str. 4

Nowelizacja Statutu OSM uchwalona

OBOWIĄZKI CZŁONKÓW

Członek Spółdzielni jest obowiązany, oprócz wypełniania dotychczas istniejących obowiązków, **współdziałać w ochronie mienia stanowiącego własność Spółdzielni, dbać o dobro, rozwój i poszanowanie dobrego imienia Spółdzielni oraz uczestniczyć w realizacji jej zadań statutowych.** Ten obowiązek nie jest wymysłem Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jest to obowiązek ustawowy, przeniesiony do Statutu.

Ustawa, i zarazem Statut, chce rozwiązać pewne sytuacje nadzwyczajne. W związku z tym, że niektórzy wolność rozumieją jako nieograniczone prawo zamykania swojego mieszkania przed każdym, to ustawodawca przyjął, że są sytuacje, kiedy mieszkanie trzeba otworzyć i wpuścić kogo należy. Kogo należy wpuścić i kiedy?

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej — także przy jej udziale.

Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególności uzasadnionych sytuacjach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w tym instalacji i wymiany urządzeń pomiarowych, dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów ogrzewania (pko);
- 2) zastępczego wykonania prac obciążających członka Spółdzielni albo osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni;
- 3) wykonania obciążającego Spółdzielnię remontu, przebudowy względnie modernizacji lokalu lub budynku;
- 4) dokonania weryfikacji pomiarów powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych oraz w wypadkach przewidzianych prawem — operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu: jeśli członek spółdzielni nie wykonuje obowiązków bardzo istotnych dla spółdzielni, albo szkodzi tej spółdzielni, to spółdzielcy mają prawo się przed nim bronić i go pozbawić członkostwa. Wtedy on nie korzysta z dobrodziejstw bycia członkiem spółdzielni, ale nie traci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Jeśli ta osoba, niezależnie od tego, czy jest członkiem, czy nie jest członkiem, narusza w sposób istotny prawo, statut czy zasady współzycia sąsiedzkiego, a w szczególności uparczywie uchyla się od obowiązku uiszczania opłat za lokal, dewastuje lokal czy budynek, utrudnia życie sąsiadom, to spółdzielnia może wystąpić do sądu o nakazanie sprzedaży jego lokalu w trybie licytacji i pozbyć się

z zasobów mieszkaniowych takiej osoby, która nie potrafi się w tej spółdzielni znaleźć. To nowy przepis. Nie można pozbawić prawa do lokalu poprzez pozbawienie członkostwa, ale sąd może orzec utratę tego prawa nakazując sprzedać innej osobie, która będzie nadawała się do współzycia w grupie spółdzielczej.

WPISOWE I UDZIAŁY

Dotychczas wpisowe wynosiło 200 zł, tak samo jeden udział — 200 zł.

Zmieniono ten zapis następująco: **Wpisowe wynosi 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 ze zm.). Tyle samo wynosi 1 udział w Spółdzielni.**

WKŁADY

Wprowadzono zasadę urynkowania wkładu w Spółdzielni. Jeśli Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany, to powinna go zwaloryzować według wartości rynkowej. Tej waloryzacji Spółdzielnia dokonuje na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Pozostają w mocy przepisy stanowiące, iż jeżeli istnieje zadłużenie w Spółdzielni, to wkład jest zwracany po potrąceniu zadłużenia. Zwrot wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, który wiąże się z utratą prawa do lokalu, może nastąpić w sytuacji, gdy osoba zainteresowana opróżniła lokal i zwróciła go Spółdzielni. Dopóki nie zwróci lokalu, nie może liczyć na zwrot wkładu.

Obecnie istnieje zmodyfikowany przepis: **Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek albo osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, którym w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.** Przedtem mowa była tylko o członkach, teraz musi być przepis, który reguluje również i obowiązki nie członków. W tłumaczeniu na język potoczny oznacza to tyle, iż jeżeli ktoś ma mieszkanie, które nie jest ostatecznie rozliczone, to o wysokości wkładu budowlanego decydują faktyczne koszty budowy. I może być tak, że ktoś nabył lokal, a ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje później, czasami po kilku latach. A więc kto jest beneficjentem, albo kto jest zobowiązany z tego tytułu? Jeśli zapłacił za dużo — komu spółdzielnia ma zwrócić nadwyżkę wkładu budowlanego? Jeżeli zapłacił za mało, to od kogo spółdzielnia ma żądać różnicy? A więc uprawnionym lub zobowiązanym jest ten, kto w dacie ostatecznego rozliczenia ma to spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Albo ten nabywca pierwotny (od spółdzielni), albo ten nabywca wtórny (od poprzedniego właściciela). Dlatego szczególnie wtórni nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinni uważać na te kwestie i zorientować się, czy jest ostateczne rozliczenie kosztów budowy, czy go nie ma. Bo jeżeli jest ostateczne rozliczenie, to nikt nie będzie żądał od nabywcy dopłaty. A jeśli nie ma ostatecznego rozliczenia — to musi się liczyć z tym, że spółdzielnia zażąda dopłaty od tego, kto ma aktualnie lokal, niezależnie od tego, czy jest członkiem, czy nie jest.

Dalszy ciąg w następnym numerze

DOMY W KWIATACH '2005

Z prac Rady Osiedla Podgrodzie

Rada Osiedla Podgrodzie rozstrzygnęła II edycję konkursu „Domy w kwiatach”. Uczestników było tym razem o wiele więcej, niż w roku ubiegłym. Ale też i balkony oraz ogródki przydomowe są coraz piękniejsze, dodając uroku i wdzięku naszym domom. Co prawda niejeden mieszkaniec wielorodzinnego budynku z wielkiej płyty zazdrości właścicielom domków jednorodzinnych, ale, jak mówi przysłowie, to się lubi, co się ma.

Skoro więc betonowe ściany już prawie wszędzie zniknęły pod nowymi elewacjami, skoro nasze osiedla są czyste i zadbane, chodniki pokryte polbrukiem, drzewa i krzewy wypielęgnowane, to tym bardziej warto zadbać o balkony i ogródki przydomowe. A to należy do mieszkańców, Kwitnące rośliny na balkonach i wokół domów cieszą oczy i serca nie tylko tych, którzy je uprawiają, ale wszystkich sąsiadów, bo wśród kwiatów i zieleni mieszka się przyjemniej.

Rada Osiedla Podgrodzie namawia wszystkich mieszkańców, aby przyłączyli się do coraz liczniejszej grupy zapaleńców zajmujących się miniaprawami roślin ozdobnych na balkonach i przy domu. Od wiosny przyszłego roku zaczyna się III edycja konkursu – zapraszamy.

Oto lista laureatów II edycji konkursu

Balkon:

Janina Areipowska, Halina Bałtrun, Amelia Bałundo, Danuta Banach, Barbara Bąk, Krystyna Ciechanowicz-Bartoś, Gizela Czerlunczakiewicz, Irena i Bronisław Czerwińscy, Grażyna Dańczuk, Barbara Dremo, Alicja Dymerska, Krystyna Horowik, Anna Janczuk, Jadwiga Klonowska, Antonina Kochanowska, Aleksandra Komorowska, Marianna Kosowska, Katarzyna Kowalska, Katarzyna Kozera, Janina Kozłowska, Barbara Kur, Alfreda Kusztala, Katarzyna Lewandowska, Danuta Łobaczewska, Halina Majchrzak, Elżbieta Markiewicz, Irena Maruszewicz, Jadwiga Nocuń, Halina Olechowska, Izabela Pazdan, Eugeniusz Pawlicki, Danuta Piłska, Krystyna Piątkowska, Elżbieta Rudnicka, Zofia Seroła, Zdzisława Sowul, Regina Stankiewicz, Krystyna Toczek, Elżbieta Tupryn, Teresa Wasiuk, Mirosława Więctawska, Wiesława Wilczyńska, Marianna Wiśniewska, Marzena Wiśniewska, Halina Wołeszo, Ewa Wyszyńska, Czesława i Wiesław Zdanowicz.

Ogródek przydomowy:

Danuta Bielawska, Krystyna Chilińska-Lech, Zenon Graczkowski, Maria Konkowska, Agnieszka Kuklińska, Czesława Lubochońska, Romuald Łagun, Sabina Łukomska, Barbara Masłowska, Teresa Mrówczyńska, Maria Nowik, Teresa Paradowska, Małgorzata Podhalec-Dziegielewska, Leszek Ramotowski, Bogusława Rodziewicz, Danuta Saramaga, Antoni Ślickiewicz.

Ogródek i balkon:

Małgorzata Gomółka-Pawlicka, Waleria Sokołowska.



Przewodnicząca Rady Osiedla Elżbieta Fruzińska odczytała werdykt jury i wręczyła nagrody.



Laureaci spotkali się w Domu Kultury „Alternatywa”.



Przy poczęstunku organizatorzy i uczestnicy konkursu wymieniali się uwagami o wyglądzie osiedla.



Jeden z wyróżnionych balkonów. Prawda, że piękny?

Z prac Rady Osiedla Mleczna

Linia autobusowa nr 28

W poprzednim numerze BIULETYNU poinformowaliśmy Czytelników, iż spółdzielcza Rada Osiedla Mleczna wystąpiła do Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Olsztynie wyrażając niezadowolenie mieszkańców ze zmiany trasy linii autobusowej nr 28 i żądając przywrócenia starej trasy. Dotychczas „28” jeździła do dworca PKP ulicami Piłsudskiego i Dworcową, po zmianie — ulicami 1 Maja i Partyzantów. Rada Osiedla przedstawiła wiele argumentów przeciwko zmianie, na przykład to, że utrudniony został dojazd dzieci do szkół podstawowych nr 2 i 3, do gimnazjum nr 3 oraz IV LO, a także do pracy dużej części dorosłych. Pogorszyła się również komunikacja dzieci i młodzieży trenującej pływanie (w Olsztynie kryty basen, niestety, jest tylko jeden).

Te i inne argumenty (które zacytowaliśmy dosłownie) miały przekonać MPK do przywrócenia poprzedniej trasy, która przed uruchomieniem została uzgodniona z mieszkańcami osiedla.

Wydrukowaliśmy też odpowiedź. Prezes Zarządu MPK poinformował, iż wprowadzone zmiany wynikają z opracowania naukowego przygotowanego przez wyspecjalizowaną jednostkę. Przez dwa miesiące będą prowadzone badania skuteczności wprowadzonych rozwiązań, a od uzyskanych wyników tych badań uzależnione będzie dalsze postępowanie przedsiębiorstwa komunikacyjnego.

Minęły dwa miesiące.

Rada Osiedla Mleczna otrzymała pismo z dn. 7.11.2005 r., podpisane przez prezesa Zarządu MPK, adresowane do wiadomości miejskich Rad Osiedlowych: Kormoran, Brzeziny i Podgrodzie.

Czytamy w nim:

Uprzejmie informujemy, że dwumiesięczny okres obserwacji funkcjonowania układu optymalizacji komunikacji miejskiej nie potwierdza bezwzględnej potrzeby wycofania wdrożonych zmian.

Jednocześnie jednak, wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom, informujemy, że przygotowaliśmy propozycję rozkładu jazdy uwzględniającego sugestie dotyczące wprowadzenia poprzedniego przebiegu trasy linii nr 28.

Wdrożenie nowego rozkładu niesie ze sobą następujące skutki:

- wydłużenie czasu przejazdu z Osiedla Mleczna do dworca;
- zmniejszenie częstotliwości kursowania linii w przeciągu całego dnia roboczego i soboty;
- możliwość wzrostu napelnienia na linii, co w konsekwencji może doprowadzić do zatłoczenia i obniżenia komfortu jazdy;
- brak zsynchronizowania linii 28 z innymi liniami.[...]

Poniżej przedstawiamy zmianę częstotliwości w poszczególnych przedziałach czasowych:

Dzień roboczy:

Godziny	Częstotliwość obecna	Częstotliwość po zmianie
5.00—6.30	20	30
6.30—8.00	10	15
8.00—13.00	15	20
13.00—16.30	10	15
16.30—18.00	15	20
18.00—21.00	20	30
21.00—23.00	30	30

Sobota

Godziny	Częstotliwość obecna	Częstotliwość po zmianie
6.30—8.00	20	30
8.00—16.30	15	20
16.30—21.00	20	30
21.00—23.00	30	30

*Częstotliwość w rozkładzie niedzielnym nie uległaby zmianie.
Prosimy o opinię w powyższej sprawie.*

O opiniach Rad Osiedlowych oraz ostatecznej decyzji MPK będziemy informować w kolejnych „Biuletynach”.

Uwagi i propozycje Czytelników przesłane do Spółdzielni zostaną przekazane Radzie Osiedla Mleczna.

To już historia

Ciąg dalszy z nr. 4(2005)

2001

OSM zrzeszała ogółem 7.200 członków, w tym 6.764 zamieszkałych (łącznie z członkami współmałżonkami), 386 oczekujących oraz 192 posiadających lokale użytkowe lub garaże.

Spółdzielnia miała 6.212 mieszkań w 221 budynkach wielorodzinnych i 12 domków jednorodzinnych, w tym było 4.975 mieszkań własnościowych, 1.061 lokatorskich, 116 zajmowali członkowie wykluczeni ze Spółdzielni. Lokali użytkowych Spółdzielnia miała 166 o łącznej powierzchni 16.443 m², oraz dwa domy kultury. Była trzecią co do wielkości spółdzielnią mieszkaniową w Olsztynie i województwie.

Aby te zasoby mieszkaniowe utrzymać w jak najlepszym stanie Spółdzielnia wydała na remonty 6 milionów 85 tysięcy 534 złote. W tej kwocie 72,41% stanowiły wpłaty mieszkańców na fundusz remontowy, pozostała część to wpływy z lokali użytkowych, z przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe, odpisy z lokat bankowych.

Za te pieniądze wykonano: malowanie klatek schodowych — w 31 budynkach, wymianę instalacji gazowej — w 3 budynkach, remont chodników z położeniem polbruk — 10.162 m², remont zatok postojowych — 5.526 m², remont ulic — 867 m², urządzenie 18 placów zabaw, wymianę instalacji wod.-kan. — w 2 budynkach, remont kanałów c.o. i kanalizacji zewnętrznej — w 9 budynkach, wymiana drzwi wejściowych — w 85 klatkach, docieplenie ścian — w 7 budynków, docieplenie stropodachów — w 32 budynkach, krycie dachów papą termozgrzewalną — w 2 budynkach, wymiana wodomierzy — 2.249 sztuk.

Zakres wykonanych remontów byłby o wiele większy, gdyby wszyscy mieszkańcy sumiennie płacili za utrzymanie mieszkań. Dłużnicy nie wpłacili na fundusz remontowy w skali całej Spółdzielni 1 miliona 783 tysięcy 960 złotych (cała kwota zadłużenia w tym roku wyniosła 2 miliony 315 tysięcy 201 zł).

→

Wnioski

dotyczące poprawy funkcjonowania infrastruktury osiedlowej skierowane przez Olsztyńską Spółdzielnię Mieszkaniową do Prezydenta Miasta Olsztyn

W nawiązaniu do wcześniejszych pism (z dn. 23.11.2004 r. i 18.03.2005 r.) i w związku z brakiem reakcji na nasze prośby o ujęcie w uchwale budżetowej na rok 2005 wykonania prac niezbędnych do poprawienia funkcjonowania infrastruktury osiedlowej będącej własnością Gminy, Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zwraca się ponownie w imieniu mieszkańców o zapewnienie środków w planowanym budżecie na rok 2006, na niżej wymienione inwestycje:

1. Budowa „Parku Korczaka” przy ul. Polna — Barczewskiego, ul. Gotowca — Korczaka oraz parku na Osiedlu Mleczna z wykorzystaniem opracowanych przez OSM koncepcji.
2. Remont chodników i zatok postojowych o pow. 710,0 m² przy ul. Polnej i Profesorskiej.
3. Remont chodników przy ul. Osińskiego o pow. 280,0 m².
4. Remont chodników przy ul. Barczewskiego do Straży Pożarnej o pow. 632,0 m².
5. Remont chodników przy ul. Iwaszkiewicza 38—40 o pow. 450,0 m².
6. Utwardzenie zatok postojowych przy budynku ul. Iwaszkiewicza 16.
7. Poszerzenie nawierzchni jezdni o pow. 155,0 m² przy budynku ul. Iwaszkiewicza 32 i o pow. 450,0 m² przy budynkach ul. Gałczyńskiego 33 i 35.
8. Wykonanie zatok postojowych dla autobusów komunikacji miejskiej w rejonie ul. Iwaszkiewicza.
9. Remont schodów terenowych o pow. 27,0 m² i chodnika o pow. 42,0 m² przy ul. Sybiraków 2.
10. Remont chodnika przy ul. E. Plater 7 o pow. 150,0 m².
11. Remont chodników przy ul. Sienkiewicza 13, 14—16 o pow. 200,0 m².
12. Remont chodników przy ul. Karłowicza 17 i 16/18 o pow. 180,0 m².
13. Remont boiska (oświetlenie i ogrodzenie) przy ul. Smętka 5.
14. Naprawa i utwardzenie drogi wewnętrznej do budynków przy ul. Małeckiego 4 i 6 biegnącej od ul. Puszkina do Jagiellońskiej o pow. 600,0 m².
15. Naprawa drogi wew. od ul. Abramowskiego do budynków ul. Jagiellońska 58A, B, C.
16. Naprawa nawierzchni ulicy Puszkina wzdłuż budynku nr 13, prowadzącej do ul. Rataja, o pow. 600,0 m² oraz chodnika o pow. 300,0 m².
17. Remont chodnika przy ul. Rataja 56 od ul. H. Sawickiej o pow. 200,0 m².
18. Naprawa chodnika prowadzącego przy przedszkolu od ul. Zamenhofa do budynków przy ul. Poprzecznej 12 i 14.
19. Zmiana spadków nowo wykonanego chodnika przy schodach terenowych do budynku ul. Jagiellońska 58C (wody opadowe zalewają piwnice w tym budynku).
20. Wykonanie progu zwalniającego na ulicy wewnętrznej w rejonie budynków nr 1, 3 i 5 przy ul. Jeziornej.
21. Wykonanie progu zwalniającego na ulicy wewnętrznej przy budynkach ul. Żołnierska 6—12C.
22. Remont nawierzchni ulicy od ul. Kościuszki do ul. Nowej Niepodległości 6.
23. Wymiana opraw oświetleniowych przy budynkach ul. Żołnierska 12A i B.
24. Przywrócenie pierwotnego oświetlenia przy ul. Żołnierskiej 11B i C oraz ustawienie lampy oświetleniowej przy wjeździe na ul. Żołnierską naprzeciw budynku nr 6.

Realizacja powyższych elementów zagospodarowania terenu pozwoli na rozwiązanie problemów parkowania samochodów, zapewni bezpieczeństwo mieszkańcom oraz poprawi estetykę osiedli.

Spółdzielnia Mieszkaniowa deklaruje partycypację w kosztach wykonania niektórych zadań po wcześniejszym uzgodnieniu wspólnych inwestycji z Prezydentem Miasta.

Olsztyn, 21.11.2005 r.

Zastępca prezesa
ds. technicznych i inwestycji
Wacław Lisowski

Prezes Zarządu
Jerzy Okulicz

To już historia

→

Aby nie dopuścić do wzrostu opłat czynszowych Zarząd Spółdzielni podjął wiele różnorodnych działań: w wyniku negocjacji z MPEC-em zmniejszono moc zamówioną na ciepło o 9,342 MW — co było możliwe dzięki termomodernizacji budynków; uzyskano uchylene decyzji Zarządu Miasta o obciążeniu Spółdzielni opłatami adiacenckimi z tytułu podziału nieruchomości; uzyskano od Miasta 36.727,16 zł bonifikaty w opłacie rocznej za wieczyste użytkowanie grun-tów.

Wiele wystąpień Zarządu Spółdzielni do władz miasta nie uzyskało pozytywnych decyzji, jak np.: o zwolnienie od podatku i opłat za wieczyste użytkowanie terenów zielonych, placów zabaw i boisk; o zapewnienie lokali socjalnych i schronisk dla bezdomnych byłym członkom wykluczonym ze Spółdzielni; o przeznaczenie w budżecie miasta środków na zagospodarowanie terenów nad Łyną w rejonie ul. Korczaka.

W tym roku większość spółdzielni ograniczyła lub całkowicie zaniechała działalności inwestycyjnej. OSM oddała do użytku 33 mieszkania, które uzyskano z modernizacji istniejących obiektów, a sfinansowane ze środków własnych przyszłych lokatorów: nadbudowa wymiennikowi przy ul. Osińskiego 21 — 2 mieszkania i 2 lokale użytkowe; plomba przy ul. Iwaszkiewicza 26A — 9 mieszkań; nadbudowa składu opału przy ul. Jeziornej 1A — 8 mieszkań oraz 7 boksów garażowych; nadbudowa budynku przy ul. Porannej 8 — 12 mieszkań; adaptacja pomieszczeń byłej przychodni zdrowia przy ul. Puszkina — 2 mieszkania.

W roku 2001 skład Zarządu pozostał taki sam, jak w roku poprzednim. Zebranie Przedstawicieli Członków z 7 czerwca 2002 r. oceniło pozytywne wyniki działalności Spółdzielni za rok 2001, udzielając absolutorium członkom Zarządu i Radzie Nadzorczej.

c.d.n.

Alternatywa dla wszystkich

Na jesienne szarugi

Jak ciepłe i miłe mogą być jesienne wieczory, przekonali się uczestnicy imprez przygotowanych w listopadzie w Domu Kultury „Alternatywa”.

Jesienna Biesiada była pierwszą z cyklu imprez biesiadnych, zorganizowaną dla dorosłych, seniorów i samotnych mieszkańców naszych osiedli. Wspólnie z zespołem **Jaroslawa Kowalskiego** śpiewano popularne piosenki, a muzyka taneczna porwała wiele par na parkiet. Jak na biesiadę przystało, goście kosztowali własnego wyrobu smalcu ze skwarkami, kiszonych ogórków i chleba na prawdziwym zakwasie. Stoły uginały się od smakołyków, wśród których królowały serniki, jabłeczники i baby, upieczone przez członkinie Klubu Kobiet, który od wielu lat prowadzi **Alicja Sekuła**. Prezes Spółdzielni, który witał gości, podziękował współorganizatorowi — Radzie Osiedla Podgrodzie za udaną imprezę. I my dziękujemy.

Andrzejkowe czary-mary

W wigilię Andrzejek zaprosiliśmy dzieci i młodzież do tradycyjnego wrózenia z lanego wosku. Wśród tanecznych płaśów, śpiewów i zabaw dużo radości sprawiło dzieciom poszukiwanie imienia przyszłego wybranka serca, wróżby



z butów, konkurs na najdłuższe magiczne zaklęcie, a wszystko okraszone było słodkimi smakołykami.

Atmosfera zabaw andrzejkowych udzieliła się również dorosłym mieszkańcom Spółdzielni, którzy licznie przybyli 26 listopada na tańce wytupywane przy kapeli, zakąszane w przerwach tradycyjnym jadłem.



Kobieca osobowość

Trwają Warsztaty Rozwoju Osobistego dla Kobiet pt. „Inspiracje”. Ponieważ zajęcia warsztatowe cieszyły się bardzo dużym zainteresowaniem, w listopadzie i grudniu odbyło się kolejnych pięć spotkań.

„Moja siła” — poznawanie własnej siły, jej źródła, budowanie poczucia własnej wartości.

„Tańce celtyckie” — nauka tańców irlandzkich i szkockich, które są ostatnio hitem w Europie dzięki swej egzotyce i magii.

„Czas tylko dla Ciebie” — poznanie podstaw techniki relaksu i aktywizacji, przydatnych nie tylko dla pań aktywnych zawodowo, ale dla każdej kobiety do pokonywania nawet codziennych stresów.

„Samoobrona dla każdego” — i dla każdej.

„Autoprezentacja” — umiejętność rozpoznawania pozawerbalnych sygnałów płynących od każdej z nas.

Janina Cieżyńska-Lenkiewicz
Kierownik ODK „Alternatywa”

Bezpieczne święta

Święta Bożego Narodzenia, Sylwester i Nowy Rok to czas radości i zabawy. Aby takim był, nikt z uczestników świątecznych rozrywek nie powinien ponieść żadnego uszczerbku na zdrowiu czy mieniu. Tymczasem co roku odnotowywane są przypadki uszkodzeń ciała i zniszczenia dóbr materialnych, spowodowane podczas używania materiałów pirotechnicznych. Szczególnie bolesne jest, że ofiarami w większości są dzieci i młodzież.

Zwracamy uwagę wszystkich, którzy okres świąteczny chcieliby uatrakcyjnić strzelaniem petard i sztucznych ogni, iż obowiązuje w tym zakresie rozporządzenie nr 22 wojewody warmińsko-mazurskiego z dn. 8.12.2004 r., zgodnie z którym **zabrania się używania w miejscach lub obiektach publicznych petard oraz innych wyrobów pirotechnicznych, z wyłączeniem dni 31 grudnia i 1 stycznia. Za naruszenie tego zakazu grozi kara grzywny do 500,00 zł.**

Pamiętajmy jednak, że obowiązują też ogólne zasady bezpieczeństwa i zdrowy rozsądek. Apelujemy o rozwagę i odpowiedzialność, szczególnie do młodzieży i rodziców dzieci. Sylwestrowe szaleństwo trwa kilka godzin — skutki poranienia mogą pozostać na całe życie.