



Szanowni Spółdzielcy

Koniec roku to czas podsumowań i refleksji.

Robimy bilans zysków i strat, sukcesów i porażek, spełnionych marzeń i nie zrealizowanych planów.

Z tego bilansu wylania się jakaś perspektywa dalszego działania – i tak od przeszłości wybiegamy myślami w przyszłość: co nas czeka w następnym roku?

Chcemy, aby to były same dobre rzeczy, które zaspokoilyby nasze potrzeby, pragnienia, ambicje, aby dały nam satysfakcję i szczęście. Życzymy tego sobie nawzajem i wierzymy, że te życzenia się spełnią.

W polskiej wielowiekowej tradycji koniec roku związany jest z chrześcijańską rocznicą narodzin Chrystusa.

Dla wierzących i niewierzących jest to jedyne w swoim rodzaju Święto Rodziny. Rodzina to wielka wartość. Każdy z nas jest tak silny, jak silna jest jego rodzina. Rodzina daje oparcie, chroni, wspiera, daje gwarancję przetrwania w najtrudniejszych chwilach życia, a jej akceptacja zwielokrotnia każdy sukces.

Zaś podstawą bytu rodziny jest Dom.

Zadaniem Spółdzielni jest dbanie o Państwa domy. Powierzyliście je nam – Zarządowi i pracownikom – w przekonaniu, że całą swoją wiedzę fachową, umiejętności i doświadczenie zawodowe spożytkujemy dla jak najlepszego zarządzania naszymi spółdzielczymi domami i całą infrastrukturą osiedlową.

Jestem przekonany, że w tym zakresie Państwa życzenia się spełniają.

Mieszkając w wielorodzinnych domach spółdzielczych tworzymy wielką sąsiedzka wspólnotę. Nie zamykamy się we własnych czterech ścianach – bądźmy wrażliwi na potrzeby współmieszkańców, razem rozwiążmy codzienne problemy, nie pozostawiajmy sąsiadów w samotności i zapomnieniu, dzielmy się codzienną życzliwością i sercem, tak jak dzielimy się wigilijnym opłatkiem.

W imieniu własnym i Zarządu Spółdzielni życzę Państwu wszystkiego najlepszego.

Prezes OSM Jerzy Okulicz

SYLWESTER NA KAŻDĄ KIESZEŃ

Jeśli ktoś jeszcze się nie zdecydował, gdzie i jak pożegna Stary i przywita Nowy Rok – zapraszamy do „Alternatywy”. Proponujemy Państwu tradycyjną szampańską zabawę przy daniach kuchni z naszego bufetu, wzbogaconych „koszyczkowymi” smakołykami. Szczegółowe informacje w ODK „Alternatywa”.

Drodzy Czytelnicy

Z okazji Świąt Bożego Narodzenia i nadchodzącego Nowego, 2004 Roku pragnę w imieniu całej Rady Nadzorczej i swoim złożyć wszystkim Państwu – Członkom OSM i Pracownikom Spółdzielni oraz Waszym Rodzinom najserdeczniejsze życzenia wszelkiej pomyślności.

Niech Święta upłyną Państwu w ciepłej, serdecznej atmosferze, a wszystkie następne dni przynioszą spokój, zdrowie, dobrobyt i szczęście.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Jerzy Pik



Samorząd Spółdzielczy ⁴

W trzech poprzednich odcinkach omówiliśmy zasady funkcjonowania i kompetencje Zebrania Grupy Członkowskiej, Rady Osiedla i Rady Nadzorczej. Dziś przedstawiamy najwyższy organ spółdzielczy – Walne Zgromadzenie, zastępowane w niektórych spółdzielniach przez Zebranie Przedstawicieli.

Walne Zgromadzenie czy Zebranie Przedstawicieli?

Prawo spółdzielcze określa, iż aby założyć spółdzielnię mieszkaniową, wystarczy 10 członków. Zbierają się oni na Walnym Zgromadzeniu Członków i, jako najwyższy organ w swojej spółdzielni, podejmują decyzje zgodnie z kompetencjami wymienionymi w *Prawie spółdzielczym* (art. 38).

Sięgając do historii naszej Spółdzielni, warto przypomnieć, iż w **Walnym Zgromadzeniu** Założycielskim, które odbyło się 25 lutego 1959 roku i podjęto decyzję o powstaniu SM „Kolejarz” (z niej wywodzi się OSM), uczestniczyło 17 członków założycieli.

W 1968 roku, gdy ważyły się losy połączenia dwóch spółdzielni, stosowne uchwały podjęły: w SM „Kolejarz” – **Zebranie Przedstawicieli Członków** oraz w SM „Łyna” – **Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie**.

Nowa spółdzielnia nosiła odtąd nazwę: Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, a jej najwyższym organem jest od tamtego czasu Zebranie Przedstawicieli Członków.

dokończenie na str. 4

Własnościowe czy lokatorskie?

Większość członków naszej Spółdzielni posiada już własnościowe prawo do swego mieszkania. Nowe przepisy umożliwiają przekształcenie prawa do mieszkania z lokatorskiego na własnościowe na dogodnych warunkach. Przedstawiamy poniżej niektóre przepisy Statutu OSM oraz treść uchwał Rady Nadzorczej, dotyczące udzielania bonifikat przy przekształcaniu praw do mieszkania.

§ 19

5. Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Członek przekształcający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe prawo do lokalu obowiązany jest wnieść wkład budowlany w wysokości wartości rynkowej lokalu. Wartość rynkową lokalu określa rzeczoznawca majątkowy.
7. Na poczet wkładu budowlanego zalicza się członkowi wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.
8. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu obciążają osobę, z którą Spółdzielnia zawiera umowę o przekształcenie prawa do lokalu.
9. Umowa o przekształcenie prawa do lokalu powinna być zawarta pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
10. Płatność różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym w wysokości do 50% tej różnicy może być rozłożona na oprocentowane raty miesięczne płatne w okresie 2 lat.
11. Jeśli przed podpisaniem umowy o przekształcenie prawa do lokalu członek wpłaci co najmniej 80% różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, można zawiesić płatność pozostałej części na 5 lat. Po upływie okresu zawieszenia kwota ta podlega umorzeniu.
12. Zawieszona płatność staje się natychmiast wymagalna wraz z odsetkami, jeśli przed upływem okresu zawieszenia członek:
 - 1) zbędzie spółdzielcze prawo do lokalu; warunek ten nie dotyczy zbycia prawa w drodze darowizny na rzecz zstępnych lub wstępnych członka oraz nabycia prawa przez spadkobiercę członka,

- 2) złoży wniosek o przeniesienie własności lokalu.
13. Wysokość oprocentowania rat wkładu budowlanego wymienionych w ust. 10 oraz odsetek od zawieszonych płatności wkładu budowlanego podlegającego zwrotowi w przypadkach określonych w ust. 11 pkt 1 i 2 określi Rada Nadzorcza Spółdzielni w drodze uchwały.
14. W wypadku przekształcenia prawa do lokalu członek Spółdzielni spona podlegającą odprowadzeniu do budżetu państwa kwotę umorzenia kredytu obciążającego dany lokal.
15. Dla lokali mieszkalnych obciążonych splotą kredytu przekształcenie prawa do lokalu uzależnione jest od spłaty przez członka całości zobowiązań kredytowych wobec banku i Skarbu Państwa, zaciągniętych przez Spółdzielnię, a przypadających na to mieszkanie wraz z odsetkami na dzień przekształcenia, na zasadach określonych w ustawie z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 1996 r. Nr 5 poz. 32, ze zmianami).

Rada Nadzorcza, wykonując obowiązek nałożony w ust. 13, dot. ust. 10 i 11, na posiedzeniu 24 września 2003 r. podjęła dwie uchwały następującej treści:

W uchwale 59/03: ustala wysokość oprocentowania rat miesięcznych wymaganego wkładu budowlanego zgodnie z § 19 ust. 10 Statutu OSM płatnych w okresie dwóch lat: w pierwszym roku 3% wpłaty raty miesięcznej; w drugim roku 5% wpłaty raty miesięcznej.

W uchwale nr 60/03: ustala wysokość odsetek od zawieszonych płatności wkładu budowlanego podlegającego zwrotowi w przypadkach określonych w § 19 ust. 11 pkt 1 i 2 Statutu OSM w wysokości odsetek ustawowych.

To już historia

Dalszy ciąg z numeru 5

W 1974 roku minęło 15 lat istnienia Spółdzielni, która od 1972 roku nosiła nazwę: Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa. Z tej okazji Spółdzielnia wydała jednodniówkę (4 strony formatu A-3) pt. „Nasz jubileusz”. Przedstawiono historię Spółdzielni od chwili powstania w 1958 roku komitetu założycielskiego w Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych i Walnego Zgromadzenia Założycielskiego, które odbyło się 25 lutego 1959 roku, do roku bieżącego, czyli 1974. W czołówce wywiad z Tadeuszem Niewiadomskim, ówczesnym dyrektorem olsztyńskiego oddziału Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, pt. „Czy uda się skrócić czas oczekiwania?” oczywiście na mieszkanie spółdzielcze, który wyniósł wówczas 12 lat. Dyrektor zapewnił, iż kolejka na mieszkanie skróci się do 5 lat. Czy tak się stało – pamiętamy z własnego doświadczenia.

O rozwoju i perspektywach Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z przewodniczącym Zarządu Marcinem Kozakiem (pełnił tę funkcję do 30 grudnia 1983 roku) i przewodniczącym Rady Spółdzielni Lesławem Wilczyńskim rozmawiała ówczesna znana dziennikarka „Gazety Olsztyńskiej” Irena Ruczyńska. Poza tym artykuły: poradniczo-prawny o formach własności mieszkań spółdzielczych, informacyjny o samorządzie Spółdzielni i jej organizacji wewnętrznej, omówienie działalności społeczno-wychowawczej, a także zdjęcia A. Kuraczyka i J. Ulatowskiego, przedstawiające Osiedle „Kosmos” – wśród których rozpoznajemy zabudowę ówczesnej ul. Gagarina – dziś Sybiraków.



Zdjęcia pochodzą z archiwum OSM, a wykonał je Jan Bąk, który prowadził w Spółdzielni pracownię fotograficzną dla młodzieży.



W sprawie dostarczenia wody i odprowadzania ścieków

Radni miejscy z Klubu „Olsztyn – Nasz Dom” w październiku br. złożyli na ręce przewodniczącego Rady Miasta projekt uchwały zmieniającej „Regulamin dostarczenia wody i odprowadzania ścieków”. Prezydent nie odniósł się do tego projektu i nie przedłożył go pod obrady Rady Miasta, lecz przekazał do PWiK, gdzie zaproponowane poprawki mają być uwzględnione w przygotowywanej wersji regulaminu.

Natomiast Rada Miasta uchwaliła nową taryfę na wodę i ścieki – przeciwko podwyżkom głosowali radni z klubu „Olsztyn – Nasz Dom” i Ligi Polskich Rodzin oraz jeden z PO.

Poniżej cytujemy uzasadnienie do zgłoszonego projektu, które wskazuje na zasadność wprowadzenia proponowanych zmian – w interesie mieszkańców domów wielorodzinnych, czyli większości olsztyńian.

Projekt regulaminu przygotowano z myślą o interesie mieszkańców budynków wielorodzinnych w zakresie praw i obowiązków związanych z korzystaniem z usług wodno-kanalizacyjnych. Szczególne zaakcentowanie zakresu podmiotowego, którego w szczególności dotyczy projekt jest istotne, gdyż obowiązujący regulamin absolutnie nie zabezpiecza w należyty sposób interesu szerokiego kręgu odbiorców, jakimi są mieszkańcy budynków wielorodzinnych.

Zaproponowane zmiany mają na celu wprowadzenie bardziej sprawiedliwych zasad obciążania kosztami poszczególnych kategorii użytkowników, jak też wyrównanie ich statusu w zakresie praw do przedmiotowych usług. Innowacje, które zawarto w przedmiotowym akcie, dotyczą w szczególności:

- I. Zasad zawierania umów o dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków;
- II. Zasad dostarczenia i odcinania wody;
- III. Sposobu rozliczeń z odbiorcami usług w przedmiocie dyferencjacji opłat ze względu na podział na grupy taryfowe.

Ad. I. Proponowane zmiany dotyczą w szczególności treści § 5 ust. 1 i 6. Pierwszy z wymienionych przepisów łagodzi kryteria w zakresie zawierania umów pomiędzy przedsiębiorstwem wodno-kanalizacyjnym a właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego w ten sposób, iż dopuszcza możliwość zawarcia takiej umowy, jeżeli większość lokali jest wyposażonych w zainstalowane wodomierze zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

Zapis zmienionego ust. 6 w § 5 zakłada stosowanie tych samych zasad rozliczeń dostawy wody zimnej i wody do podgrzania, ponieważ odczyty dokonywane są przez to samo przedsiębiorstwo.

Powyższe unormowanie jest bardziej funkcjonalne i dostosowane do realiów panujących w budownictwie mieszkaniowym zwłaszcza wielolokalowym, gdzie jedynie w części lokali zainstalowane są wodomierze. Utrzymanie kryterium wyposażenia wszystkich lokali jest w praktyce trudne do wykonania, a wręcz niemożliwe, ze względu na zróżnicowane stosunki prawne osób zajmujących lokale oraz zawile stany faktyczne.

Nadto w przedmiotowym przepisie sugeruje się narzucenie sposobu rozliczenia różnic wskazań pobranej wody pomiędzy wodomierzem głównym a podlicznikami z uwzględnieniem stanu wyposażenia w podliczniki lokali mieszkalnych.

Powyższe rozwiązanie służyć ma przyjęciu zrjonalizowanego sposobu rozliczeń w tym zakresie na wypadek gdyby osoby korzystające z wody nie porozumiały się co do tego sposobu. Przyjęty system zakłada zrównanie obciążeń z powyższego tytułu na poszczególnych odbiorców, a jednocześnie zmusza ich do aktywności w zakresie samodzielnego ułożenia zasad rozliczeń na wypadek, gdyby proponowane rozwiązanie nie znalazło ich aprobaty.

Ad. II. W § 6 sugeruje się, aby zasady odcinania wody oraz rozwiązywania umów były doprecyzowane do tego stopnia, by przypadki odcinania wody i rozwiązywania umowy ze strony dostawcy były uzasadnione naprawdę szczególnymi przyczynami i nie przybierały dowolnych działań.

Jest to ważne ze względu na to, iż dostawca wody ma niewątpliwie status monopolisty co powoduje, iż w relacjach z konsumentami ma pozycję uprzywilejowaną.

Ad. III. Kwestia zmiany sposobu rozliczeń z odbiorcami usług została doprecyzowana w § 13 i ma służyć racjonalizacji cen i stawek opłat ze względu na podział odbiorców na grupy taryfowe z uwzględnieniem nie tylko automatycznej kwalifikacji tych odbiorców wg obowiązujących przepisów ale również obowiązków i ciężarów jakie ponoszą w związku z dostarczaniem wody. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, w których dostawca musi ponosić koszty obsługi sieci w zakresie konserwacji i remontów, odczytów itp. w związku z dostarczaniem wody do niektórych odbiorców, podczas gdy te same koszty ponoszone są przez innych użytkowników.

Fakt, że koszty, które ponosi dostawca, przenosi na wszystkich odbiorców bez uwzględnienia, iż część tych kosztów i tak już obciąża pewne grupy odbiorców sprawia, że w dotychczasowym kształcie przyjęte zróżnicowanie naruszało zasady równości i sprawiedliwości.

Nowa formuła likwiduje krzywdzący automatyzm w ustalaniu stawek i racjonalizuje ich wysokość stosownie do istniejącego stanu faktycznego.

Ponadto w § 27 i § 28 projektu regulaminu skrócono terminy z 30 do 14 dni na określenie warunków przyłączenia i uzgadniania dokumentacji, co ma służyć przyspieszeniu realizacji inwestycji. Zauważyć należy, iż dostawca, dysponując pełną dokumentacją, nie ma szczególnego powodu, aby analizować przedmiotowe dokumenty w 30-dniowym terminie.

Przyjęcie proponowanych modyfikacji regulaminu pozwoliłoby zminimalizować automatyzm w zakresie pobierania opłat za wodę, a także w sposób równomierny i racjonalny rozłożyć koszty na wszystkich odbiorców. Rozwiązania powyższe dają też szansę ograniczenia negatywnych skutków monopolistycznej pozycji PWiK sp. z o.o. w Olsztynie.

Jerzy Okulicz, Zenon Procyk, Zbigniew Dżus

To już historia

1974

W tym roku zarejestrowanych było 4143 członków. 1018 spośród nich miało już swoje spółdzielcze mieszkania w Olsztynie, zaś 90 w Barczewie. 500 osób czekało – jako kandydaci – na przyjęcie do Spółdzielni.

W tym roku oddano do użytku budynki nr 28 przy ul. Smętka, z 34 mieszkaniami.

Powstała Sekcja Społeczno-Wychowawcza. Zatrudniono w niej dwoje pracowników etatowych i kilkoro instruktorów artystycznych prowadzących różne zajęcia. Rozpoczęły działalność zespoły taneczne – dziecięcy i tańca towarzyskiego dla dorosłych, muzyczny dla młodzieży, koło brydżowe i szachowe. Odbył się cykl zajęć dla pań: kurs krawiecki, pokazy kulinarne, spotkania z kosmetyczką, fryzjerem, manicurzystką, seksuologiem, psychologiem, prawnikiem.

1975

Kolejni członkowie Spółdzielni wprowadzili się do 243 mieszkań w budynkach przy ul.: Jagiellońskiej 58C, Nowej Niepodległości 6, Paderewskiego 4A, Żołnierskiej 11A i 11B, Trąby 1.



1976

Oddano 476 mieszkań w budynkach przy ul.: Barczewskiego 24, 26 i 28, Gotowca 5, 7, 9, 13, 15, 17, 19, 21 i 23, Kopernika 35A, Narutowicza 23A, Profesorskiej 9 i 11 oraz Smętka 29.

Mieszkańcy wprowadzili się do pierwszego budynku na osiedlu Podgrodzie.

Utworzony został Zakład Remontowo-Budowlany.



Samorząd Spółdzielczy



Walne Zgromadzenie czy Zebranie Przedstawicieli?

dokończenie ze str. 1

Zajrzyjmy do „Słownika języka polskiego”: *walny zjazd; walne zgromadzenie; walne zebranie* »zjazd, zgromadzenie, zebranie **wszystkich** członków danej organizacji«. Tak więc, jeśli spółdzielnia się powiększa i przybywa jej członków, może dojść do takiej ich liczby, że nie będzie możliwości, aby wszyscy zebrali się w jednym miejscu i czasie.

Przewidując taką sytuację, ustawodawca stosownym zapisem w *Prawie spółdzielczym* wprowadził Zebranie Przedstawicieli Członków, które ma takie same uprawnienia, jak Walne Zgromadzenie. Według *Prawa spółdzielczego* statut spółdzielni może postanowić, że jeśli ilość członków przekroczy liczbę w nim określoną, to Walne Zgromadzenie członków zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli. W obowiązującym od 1986 roku Statucie OSM, wielokrotnie nowelizowanym, takiego zapisu nie było. Wprowadzony został obecnie, uchwałą ZPCz., które obradowało 21 listopada 2003 r. (szerzej piszemy o nim na str. 5).

W spółdzielniach, gdzie funkcjonuje ZPCz., dodatkowym organem są Zebrania Grup Członkowskich, których podstawowym zadaniem jest wybór przedstawicieli spośród wszystkich członków danej Grupy Członkowskiej, obecnych na Zebraniu (szczegółowo pisaliśmy o tym w odcinku 1).

Kompetencje

1. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej,
2. rozpatrywanie sprawozdań Rady Nadzorczej, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i bilansu oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków Spółdzielni, Rady lub Zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom Zarządu oraz Radzie Nadzorczej,
3. podejmowanie uchwał w związku z oceną polustracyjną działalności Spółdzielni,
4. podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
5. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej,
6. podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich,

7. oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się Spółdzielni, podziału Spółdzielni oraz jej likwidacji,
9. rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał Rady,
10. uchwalanie zmian Statutu,
11. podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia Spółdzielni ze związku oraz upoważnienia Zarządu do podejmowania działań w tym zakresie,
12. wybór delegatów na zjazd Związku, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona i Kongres Spółdzielczości,
13. wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej,
14. uchwalanie regulaminów obrad Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej.

Mandat przedstawiciela

Zebrania Grup Członkowskich wybierają przedstawicieli według następujących zasad: jeden mandat na 100 członków wchodzących w skład grupy, każda rozpoczęta liczba powyżej 50 uprawnia dodatkowo do wyboru kolejnego przedstawiciela.

Czas trwania przedstawicielstwa wynosi 4 lata. Mandat przedstawiciela wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Przed upływem kadencji utrata mandatu następuje z powodu rezygnacji, odwołania lub ustania członkostwa. Wówczas Zebranie Grupy Członkowskiej dokonuje wyboru do końca kadencji innego przedstawiciela.

Zwoływanie ZPCz.

Zarząd ma obowiązek zwołać Zebranie Przedstawicieli przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 30 czerwca, a z ważnych powodów może je zwołać w każdym czasie.

Zarząd obowiązany jest także zwołać Zebranie Przedstawicieli na żądanie: Rady Nadzorczej, 1/3 przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, a także Zebrań Grup Członkowskich obejmujących co najmniej 1/5 ogólnej liczby członków Spółdzielni.

O czasie, miejscu i porządku obrad Zebrania Przedstawicieli wybrani przedstawiciele Spółdzielni, Związek Rewizyjny w którym Spółdzielnia jest zrzeszona oraz Krajowa Rada Spółdzielcza powinni być zawiadomieni na piśmie co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania.

Pozostali członkowie Spółdzielni zawiadamiani są poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie lub w siedzibie albo w domach Spółdzielni.

Uchwały

Zebranie Przedstawicieli może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad, podanym do wiadomości członków Spółdzielni.

Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich członków Spółdzielni.

Członkowie i Zarząd Spółdzielni mogą zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub Statutu.

Szczegółowy tryb prowadzenia obrad, podejmowania uchwał i zasad głosowania określa „Regulamin obrad Zebrania Przedstawicieli”.

Protokoły z Zebrania Przedstawicieli mogą przeglądać członkowie Spółdzielni.



Zebranie Przedstawicieli Członków 21 listopada 2003 r.

„Kosmetyka” Statutu

W bieżącym roku zaistniała konieczność zwołania po raz drugi Zebrania Przedstawicieli Członków. Jego zadaniem było podjęcie trzech uchwał: o wyborze biegłego rewidenta do zbadania sprawozdania finansowego i bilansu Spółdzielni za 2003 rok, o zmianach w Statucie oraz o zmianie w „Regulaminie Rady Nadzorczej”.

Zebranie Przedstawicieli poprzedziły Zebrania Grup Członkowskich, na których prezes Jerzy Okulicz i radca Spółdzielni zapoznali zebranych z treścią projektów uchwał. Członkowie uczestniczący w Zebraniach Grup zaakceptowali te projekty, a potem spotkanie z Zarządem Spółdzielni wykorzystali do omówienia różnych codziennych problemów i zgłoszenia bieżących wniosków.

Na Zebranie Przedstawicieli Członków z 73 przedstawicieli przyszło 63, co jest bardzo dobrą frekwencją. Nie było przeszkód formalnych do podjęcia przewidzianych uchwał, które zostały przyjęte przeważającą większością głosów.

Przewodniczącym Zebrania został **Jerzy Pik**, sekretarzem – **Józef Kuryłowicz**, asesorem **Janina Foks** i **Zofia Siemianowska**. W komisjach pracowali: w mandatowej **Stefan Lisiecki**, **Jan Kostyk** i **Krzysztof Kern**, w skrutacyjnej **Józef Kuciński**, **Jan Dudko** i **Eugeniusz Krogul**, we wnioskowej **Elżbieta Fruzińska**, **Krystyna Krassowska** i **Wacław Szlachetowicz**.

Wybór biegłego rewidenta

Do tej pory biegłego rewidenta do badania rocznego sprawozdania finansowego wybierała Rada Nadzorcza na podstawie § 68 Statutu: „Organem uprawnionym do wyznaczania biegłego rewidenta jest Rada Nadzorcza” i dotąd w nikim nie budziło to żadnych wątpliwości, a Statut z takim zapisem został zarejestrowany przez sąd. Jednak w połowie bieżącego roku jedna z członkiń Spółdzielni wniosła pozew do sądu o unieważnienie uchwał kwietniowego Zebrania Przedstawicieli członków OSM w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium Zarządowi i Radzie Nadzorczej, gdyż, jej zdaniem, Rada nie była upoważniona do wyboru biegłego rewidenta.

„Nauka prawa” wyjątkowo zaistniała sytuację, powiedział, iż aby na przyszłość nie dopuścić do podobnych wątpliwości, „z ostrożności procesowej” należy powtórzyć zapis § 68 w rozdziale zawierającym kompetencje Rady Nadzorczej.

Do badania sprawozdania finansowego za rok 2003 Zebranie w głosowaniu tajnym spośród czterech ofert wybrało Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie.

Zmiany w Statucie

Aktualnie obowiązujący Statut OSM, dostosowany do przepisów ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dn. 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, został uchwalony 25 kwietnia 2003 r., a następnie zatwierdzony przez sąd 7 lipca tegoż roku. Jednak już kilka miesięcy później życie wymusiło wprowadzenie kolejnych poprawek (na pewno nie ostatnich – prasa fachowa informuje o projekcie nowelizacji prawa spółdziel-

czego przygotowanym przez resort sprawiedliwości).

Projekt zawierał 19 poprawek, z tym że większość z nich powtarzała się, gdyż należało je wprowadzić w kilku różnych miejscach Statutu; dwie zgłosili przedstawiciele.

W § 69 do wymienionych dotąd pięciu organów Spółdzielni dodano „Walne Zgromadzenie”, a w ślad za tym w § 70 umieszczono wyjaśnienie, iż „Zebranie Przedstawicieli zastępuje Walne Zgromadzenie i jest najwyższym organem Spółdzielni, jeżeli liczba członków Spółdzielni wynosi w ostatnim dniu danego roku obrachunkowego co najmniej 200 osób”.

Usunięto z treści Statutu występujące terminy: „nadzwyczajne” i „zwyczajne” Zebranie Przedstawicieli, gdyż Prawo

spółdzielcze nie uwzględnia takiego różnicowania.

W § 81, zawierającym kompetencje Rady Nadzorczej, dodano obowiązek wyboru biegłego rewidenta w celu badania sprawozdań finansowych.

We fragmentach Statutu odnoszących się do różnych lokali spółdzielczych, w tym tak-że garaży, dodano termin: „miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych”.

W § 23, odnoszącym się do nieruchomości gruntowych, termin „wynająć” zastąpiono słowem „wydzierżawić” – w języku fachowym dzierżawi się grunt, ziemię, teren itp., natomiast wynajmuje lokal, mieszkanie, garaż itp.

Zmiany w „Regulaminie Rady Nadzorczej”

W związku z tym, iż w § 81 Statutu dodano punkt o wyborze przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta, takie samo uzupełnienie wpisano do „Regulaminu RN”.

To już historia

1977

Zasoby Spółdzielni zwiększyły się o dalszych 711 nowych mieszkań w budynkach przy ul.: Barczewskiego 20 i 22, Gotowca 1, 11, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37 i 39, Heweliusza 16 i 18, Narutowicza 23C i 23D, Nowej Niepodległości 5 oraz Profesorskiej 2, 5 i 13.

Utworzone zostały dwie odrębne administracje: Zatorze i Podgrodzie.

Powstał osiedlowy klub PTTK „Przed Siebie”, który rozwijał wielodyscyplinową działalność rekreacyjno-sportową. Ognisko TKKF „Rodło” było organizatorem IV Spartakiady Spółdzielni Mieszkaniowych oraz I Mistrzostw Okręgu Północnego w kulturystyce.



1978

Oddano do użytku 544 nowe mieszkania. Wybudowano pierwszy budynek w Dywitach przy ul. Kwiatowej 18, a w Olsztynie przy ul.: Gotowca 41, Jeziornej 3, Kasprzaka 4A,

Korczaka 4, 8, 12, 14 i 16, Kościńskiego 14, Nowej Niepodległości 4, Osińskiego 19, Polnej 2 oraz Warszawskiej 63, 65, 67 i 69.

Powstał Ośrodek Kultury i Rekreacji – w stałych sekcjach uczestniczyło 430 osób.

1979

Wybudowano rekordową liczbę mieszkań: 846. Powstały budynki przy ul.: Heweliusza 26, Jeziornej 1, Korczaka 2, 18, 20, 22, 24 i 26, Narutowicza 23B, Osińskiego 4, 6 i 8, polnej 4, 6, 8, 10, 12, 14, 18 i 20, Porannej 8 i 8A, Profesorskiej 17, 18 i 20 oraz Smętka 5, 7 i 15.

Ośrodek Kultury i Rekreacji zorganizował 450 różnych imprez, w których uczestniczyło około 4500 osób.



DYŻURY

Członkowie Rady Nadzorczej dyżurują w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5 w każdy poniedziałek w godz. 14.00 – 15.45.

Zarząd OSM

Prezes Zarządu OSM
Jerzy Okulicz
Wiceprezes ds. technicznych
Wacław Lisowski
Członek Zarządu główna księgowa
Elżbieta Zawadka
przyjmują spółdzielców w sprawach członkowskich w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5 w każdy poniedziałek w godz. 14.00 – 15.45.

KASY OSM

ul. Szarych Szeregów 5

- poniedziałek – piątek
8.00 – 15.30
- sobota
9.00 – 13.00
- każde 4 dni robocze przed ostatnim dniem miesiąca
8.00 – 17.00

ul. Sybiraków 2

- od 10 do ostatniego dnia miesiąca w dni robocze oprócz sobót
10.00 – 16.00
- w ostatnią sobotę miesiąca
9.00 – 14.00

Uwaga!

W dniach 24 i 31 grudnia 2003 r. punkty kasowe będą nieczynne

To już historia

1980

Zimą przełomu lat 1979 – 1980 uznano za najtrudniejszą. Z powodu silnych mrozów popękały kaloryfery i przewody centralnego ogrzewania.

Przybyły kolejne 463 mieszkania w budynkach przy ul. Kwiatowej 14 i 16 w Dywitach oraz w Olsztynie przy ul: Grunwaldzkiej 9A i 9B, Lengowskiego 8 i 17, Jeziornej 5, Mrongowiusza 4, Osińskiego 7, 11 i 17, Śmętka 9, 16 i 32, Warszawskiej 66.

1981

Wybudowano kolejne domy i zasiedlono 172 mieszkania przy ul. Helwiusza 20 i 24, Osińskiego 15, poprzecznej 12, Warszawskiej 62 i 68.



1982

Oddano do użytku 32 mieszkania w dwóch budynkach: przy ul. Mrągowiusza 7 i Poprzecznej 14.

Dalszy ciąg w następnym numerze

UWAGA! Ostrożnie z gazem!

Przypominamy o zasadach bezpiecznego użytkowania gazowych piecyków kąpielowych:

- Szczelne okna w mieszkaniu powinny być wyposażone w nawiewniki powietrza lub rozszczelnienie.
- Przed kąpielą należy przewietrzyć łazienkę z oparów.
- Kratki nawiewne w drzwiach łazienki muszą mieć powierzchnię 200 cm².
- W łazience z piecykiem gazowym kratka wentylacyjna nie może mieć żadnych przesłon, żaluzji, siatek oraz zainstalowanego wentylatora mechanicznego.
- W czasie kąpieli należy w mieszkaniu uchylić okno lub otworzyć wywietrznik tak, aby świeże powietrze mogło swobodnie dopływać przez mieszkanie do łazienki.
- Kąpiel, podczas której następuje kilkakrotne włączanie i wyłączenie piecyka gazowego, powinna trwać jak najkrócej.
- Urządzenia gazowe należy utrzymywać w czystości i dobrym stanie technicznym.
- Konserwację i naprawy urządzeń gazowych mogą przeprowadzać wyłącznie osoby posiadające uprawnienia wymagane przepisami prawa.

Użytkowanie starego, rozregulowanego, nie czyszczonego kąpielowego piecyka gazowego, a także nieprzestrzeganie zasad bezpieczeństwa zagraża zdrowiu i życiu użytkowników.

Informujemy:

Zauważamy coraz częstsze przypadki uszkodzeń, a nawet likwidacji wewnętrznej instalacji AZART, znajdującej się w Państwa mieszkaniach, co jest **niedozwolone!** Zjawisko to ma miejsce przy różnego rodzaju remontach, przeprowadzanych przez samych mieszkańców.

Informujemy, że instalacja jest łączona szeregowo i jakkolwiek niefachowa czy niewłaściwa ingerencja w nią powoduje utratę sygnału telewizyjnego dla pozostałych odbiorców – Państwa sąsiadów.

Chęć zmiany usytuowania gniazda AZART należy zgłosić odpowiednim służbom Spółdzielni pod nr telefonu: 527-53-39.

Pożegnanie

Z głębokim smutkiem przyjęliśmy wiadomość o nagłej śmierci Pani **Felicji Witkowskiej**.

Jako członek Rady Osiedla Śródmieście i Komitetu Blokowego budynku nr 23D przy ul. Narutowicza aktywnie uczestniczyła w życiu osiedla.

Jej zaangażowanie, wrażliwość, chęć niesienia pomocy wszystkim potrzebującym wyróżniała Ją spośród innych.

Pogodna, życzliwa, uczynna, zawsze uśmiechnięta i elegancka – taka pozostanie w pamięci swoich sąsiadów i tych wszystkich, którzy Ją znali.



Dostosuj temperaturę w mieszkaniu do swoich potrzeb

Oszczędzać – ale jak ?

Pamiętaj

Oszczędzanie na kosztach ogrzewania wcale nie musi oznaczać, że w mieszkaniu będzie zbyt chłodno. Zamontowany zawór termostatyczny będzie zawsze automatycznie regulował dopływ ciepłej wody do grzejnika.

Lecz żeby zaoszczędzić, trzeba przede wszystkim nie tracić cennego ciepła. Należy uszczelnić wszelkie miejsca, przez które ciepło ucieka z mieszkania, a zimne powietrze wnika do środka.

Prosty sposób odnalezienia takich miejsc: zapalamy świeczkę lub zapalniczkę i wolno przesuwamy wzdłuż ramy okiennej, pod parapetem wokół drzwi wejściowych – wychylający się płomień pokaże dokładnie nieszczelności.

Uszczelnijmy takie miejsca – to się naprawdę opłaci!

„Inne” źródła energii

Gdzie w naszych domach szukać „innych” źródeł energii?

Jest ich bardzo wiele. Są nimi m.in.: nasłonecznienie pomieszczeń, ciepło wydzielane przez oświetlenie i urządzenia, np. kuchnie gazowe czy elektryczne podczas gotowania potraw, piekarniki, a nawet ciepło wydzielane przez ludzki organizm. Konstrukcja zaworu termostatycznego sprawia, że dopływ drogiego ciepła z instalacji grzewczej zostanie zmniejszony, gdy pojawią się „inne” źródła ciepła.

Po zainstalowaniu zaworów termostatycznych niejednokrotnie stwierdzasz, że grzejniki są chłodne lub zaledwie letnie, a temperatura w pomieszczeniach jest taka, jaką zażyczyłaś sobie ustawiając odpowiednio nastawy na zaworach. Jest to dowód na prawidłowe działanie zaworów termostatycznych, które uwzględniły dopływ do danego pomieszczenia „innego” źródła ciepła!

Montaż

Aby zawory termostatyczne mogły prawidłowo rejestrować temperaturę w pomieszczeniu, głowica termostatu powinna być zamontowana w pozycji poziomej. Nie może być zasłonięta ani przykryta. Jeżeli nie można zapewnić swobodnego przepływu powietrza wokół głowicy, należy zainstalować głowicę ze zdalnym czujnikiem temperatury.

Odślonić grzejniki

W okresie grzewczym w miarę możliwości ustawmy meble tak, żeby nie zasłaniały grzejników. Warto też na zimę zawiesić zasłonki i firanki krótkie, do parapetu – zapewni to swobodną emisję ciepłego powietrza z grzejników do pomieszczenia.

Regulacja temperatury bez strat ciepła

Zawory termostatyczne pozwalają regulować temperaturę indywidualnie w każdym pomieszczeniu. Nie ma już potrzeby obniżania temperatury poprzez otwieranie okien i płacenie za traconą w ten sposób energię.

Niezbędne wietrzenie pomieszczeń, również w sezonie grzewczym, powinno odbywać się krótko i intensywnie. Podczas wietrzenia zaleca się zakręcanie zaworów termostatycznych. Po wietrzeniu zawory należy ponownie ustawić na wybranej wcześniej nastawie.

Nie zostawiamy uchylonego lufcika na wiele godzin, bo w ten sposób będziemy podgrzewać powietrze, które natychmiast ucieknie z mieszkania.

Ustawianie temperatury

Termostaty zainstalowane w głowicach zaworów umożliwiają regulację temperatury w pomieszczeniach w zakresie od 16 do 26°C. W zależności od typu zaworu i głowicy termostatycznej podane niżej skale temperatur ilustrują zależność między wartościami na skali a temperaturą w pomieszczeniu.

Zawory i głowice termostatyczne firmy HERZ:

| II | III | III | II |
|------|------|------|------|
| 17°C | 20°C | 23°C | 26°C |

Zawory i głowice termostatyczne firmy Danfoss:

| 2 | 3 | 4 | 5 |
|------|------|------|------|
| 16°C | 20°C | 23°C | 26°C |

Różnicowanie temperatury w pomieszczeniach

W wyniku zastosowania zaworów termostatycznych istnieje możliwość utrzymywania zróżnicowanej temperatury w poszczególnych pomieszczeniach. Zaleca się, również ze względów zdrowotnych, utrzymywanie następujących temperatur w pomieszczeniach:

| | |
|------------------------|------|
| Łazienka | 25°C |
| Pokój dzienny, kuchnia | 20°C |
| Przedpokój, sypialnia | 16°C |

Pamiętaj, że dla utrzymywania zróżnicowanej temperatury w poszczególnych pomieszczeniach należy bezwzględnie zamykać pomiędzy nimi drzwi.

Różnicowanie temperatury w czasie

Nie mniej ważne niż różnicowanie temperatur w poszczególnych pomieszczeniach jest jej różnicowanie w czasie. Aby uzyskać istotne oszczędności, trzeba wyjeżdżając na weekend lub urlop obniżyć temperaturę o kilka stopni. Efekty przynosi również obniżanie temperatury w nocy oraz w czasie gdy wszyscy domownicy przebywają w pracy.

Jednak nie należy z tym przesadzać, zbyt duże wychłodzenie pomieszczeń do temperatury mniejszej niż 16°C spowoduje, że aby ponownie dogrzać je do wymaganej temperatury, stracimy więcej niż zaoszczędziliśmy.

Czyszczenie

Do czyszczenia pokrętki termostatu należy używać łagodnych środków czyszczących, nie zawierających składników żrących, ściernych lub rozpuszczalników.



„ALTERNATYWA” NA JESIENNO-ZIMOWE WIECZORY

„Biała Niedziela” 2003

Już po raz drugi Klub „Zawsze Zdrowa i Aktywna” ODK „Alternatywa” oraz Rada Osiedla Podgrodzie zorganizowali imprezę pt. „Biała Niedziela”.

Tegoroczny program był bardzo bogaty. Oprócz bezpłatnych porad lekarskich: endokrynologa, okulisty, internisty i logopedy panie mogły nauczyć się samokontroli piersi, zmierzyć ciśnienie i poziom cukru we krwi oraz wykonać badanie EKG.

Jednakże wiodącym tematem „Białej Niedzieli” była profilaktyka osteoporozy wśród kobiet w wieku dojrzałym. Skomplikowaną specjalistyczną aparaturę służącą do pomiaru gęstości kości użyczyła nam Rada Ekspertów i Koordynatorów Programu Edukacyjnego Zawsze Zdrowa i Aktywna z Warszawy. Z badań desytmometrycznych skorzystało 200 pań, które wyniki konsultowały na miejscu z lekarzem specjalistą chorób osteoporozy dr Wojciechem Glinkowskim z Warszawy.

Gościem specjalnym „Białej Niedzieli” było Centrum Rehabilitacji dr Urszuli Hury z Olsztyna. Oprócz prelekcji i pokazu ćwiczeń rehabilitacyjnych wykonywano wiele zabiegów fizykalnych, pomiarów siły mięśniowej, badań z zakresu ruchomości kręgosłupa oraz nachylenia kąta garbu wdrogowego.

Imprezami towarzyszącymi były kiermasze ciast, ręk-

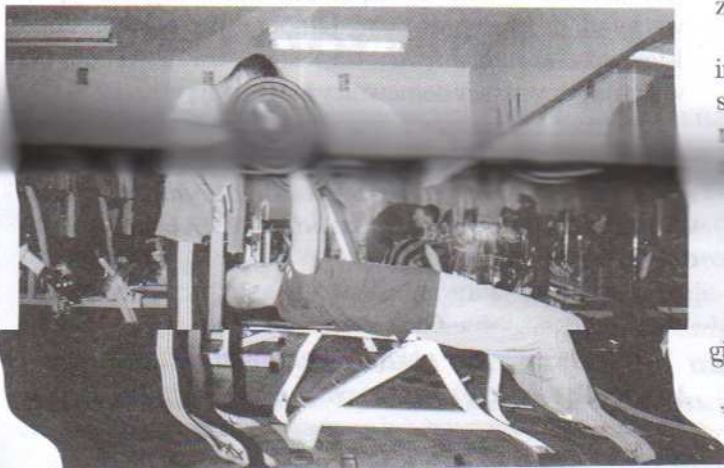


Cel „Białej Niedzieli”, jakim była profilaktyka osteoporozy oraz ułatwienie kontaktu z lekarzem, został w pełni osiągnięty, na co wskazywała frekwencja licznie przybyłych mieszkańców naszych osiedli.

Nie zapomnieliśmy i tym razem o chorych dzieciach z Oddziału Hematologiczno-Onkologicznego Szpitala Dziecięcego w Olsztynie. Dobrowolne datki i dochód z kiermaszy przeznaczony został właśnie na ten cel.

Na zakończenie prezes Zarządu Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej **Jerzy Okulicz** – honorowy patron imprezy i **Katarzyna Harpak** – liderka Klubu „Zawsze Zdrowa i Aktywna” podziękowali lekarzom i tym wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji imprezy, wręczając symboliczne upominki i dyplomy.

Zegnamy się do następnego roku.



TYJ AKTYWNE

Aby ten cel zrealizować, warto oderwać się chwilę od domowych obowiązków lub ekranu telewizyjnego i uczestniczyć w życiu Klubu „Zawsze Zdrowa i Aktywna”. Jesteśmy inicjatorami wielu spotkań.

Kobieta piękna to spotkania poświęcone upiększaniu pielęgnacji swego ciała realizowane poprzez pokazy i prezentacje kosmetyczne specjalisty z salonu kosmetycznego Dr Ireny Eris z Gdyni.

Chciałyśmy również poczuć się bezpiecznej. **Kobieta bezpieczna** to cykl imprez poświęconych samoobronie podczas których nadkomisarz Mirosław Jabłoński instruktor ju-yits-u i judo Dariusz Prychacz zapożyczył członkinie klubu z metodami postępowania w sytuacjach zagrożenia życia.

Kobieta zdrowa – to nie tylko organizacja masowej imprezy „Biała Niedziela”, ale również cykliczne warsztaty specjalistów. Na przykład, irydologa, okulisty lek. med. Włodzisława Szwejrowskiego z Gabinetu Medycyny Komplementarnej. Jest to medycyna integracyjna, na którą składa się kwintesencja doświadczeń filozofii i medycyny chińskiej, tybetańskiej i hinduskiej poparty został przeprowadzeniem badań wszystkich uczestniczących pań. Na kolejne spotkanie z cennymi radami przyjdzie lek. med. Krystyna Ciechanowicz-Bartoś – endokrynolog i ginekolog.

Zachęcamy panie do działania, oczekujemy interesujących pomysłów i ich wesołej realizacji. Zapraszamy na spotkania z lekarzami specjalistami.