



MPEC znów podwyższy?

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Dom”, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kormoran” oraz Uniwersytet Warmińsko-Mazurski wystąpiły w imieniu olsztyńskich odbiorców energii cieplnej do Urzędu Regulacji Energetyki o wnikliwą analizę planowanej przez MPEC podwyżki taryfy ciepła.

W piśmie stwierdza się, iż wnioskowana o 4% podwyżka taryfy ciepła nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, a jedynie sankcjonuje brak zdecydowanych działań zmierzających do restrukturyzacji Przedsiębiorstwa i przystosowania go do zmieniającej się sytuacji na rynku odbiorców energii cieplnej w Olsztynie. Zwiększenie cen energii cieplnej przez MPEC spowoduje zmniejszenie liczby odbiorców korzystających z usług MPEC i dalszą spiralę wzrostu cen.

Jak wiadomo — zgodnie z art. 16. ust. 1—4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 ze zmianami), przedsiębiorstwo ciepłownicze obowiązane jest opracować aktualny, wieloletni (co najmniej na okres 3 lat) plan zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na ciepło, uwzględniający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz przewidywany zakres dostarczania ciepła, przedsięwzięcia w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy sieci, przedsięwzięcia racjonalizujące zużycie paliw i energii u odbiorców, z uwzględnieniem źródeł niekonwencjonalnych i odnawialnych, przewidywany sposób finansowania inwestycji, przychody niezbędne do realizacji planów oraz harmonogram realizacji inwestycji.

Dokończenie na str. 2

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe²

W spółdzielniach mieszkaniowych mogą funkcjonować następujące rodzaje praw do lokali:

- prawo odrębnej własności (trwa procedura uwłaszczeniowa),
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w tym również garażu i miejsca postojowego do garażu wielostanowiskowym,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- najem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

W numerze 3(9) „Biuletynu OSM” przedstawiliśmy Czytelnikom zasady uzyskiwania oraz przekształcania powyższych praw do lokali. Obecnie zamieszczamy omówienie innych praw i obowiązków członków spółdzielni, obowiązujących na mocy ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, znowelizowanej ustawą z 19 grudnia 2002 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw.

Dokończenie na str. 6

Do Czytelników

Za sukces mieszkańców Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej należy uznać realizację dwóch projektów, zgłaszanych przez Zarząd OSM.

Po pierwsze chodzi o możliwość udzielania spółdzielniom bonifikaty w cenie gruntu wykupywanego od gminy w celu uwłaszczenia spółdzielców. Po długich staraniach rozwiązanie tego problemu znalazło swój finał w znowelizowanej w grudniu 2002 roku ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Dało to możliwość olsztyńskiej Radzie Miasta podjęcia uchwały zezwalającej spółdzielniom na wykupienie za 10% wartości gruntów dotychczas będących w wieczystym użytkowaniu. Przedstawiliśmy to Czytelnikom w numerze 3(9) „Biuletynu OSM”.

Druga sprawa, to zapewnienie lokali socjalnych rodzinom, które z powodu zadłużenia straciły prawo do mieszkania spółdzielczego. Proponowane przez Zarząd naszej Spółdzielni rozwiązania są, jak się okazuje, stosowane w Niemczech, a przymierzają się do ich wprowadzenia samorządy gminne w wielu miastach Polski. Opinia fachowców od spraw mieszkaniowych jest pozytywna. Prezydent Olsztyna podpisał z Zarządem Spółdzielni porozumienie w tej sprawie — co daje nadzieję, iż problem mieszkań socjalnych będzie stopniowo rozwiązywany.

Jerzy Okulicz
Prezes OSM

Będą mieszkania dla dłużników

Gmina Olsztyn i Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa podpisały 14 maja 2003 r. porozumienie o wynajmowaniu przez Gminę od Spółdzielni lokali socjalnych, do których będą przesiedlani dłużnicy, i ponoszeniu kosztów utrzymania tych lokali.

Lokale socjalne

Zapewnienie lokali socjalnych jest ustawowym obowiązkiem gminy. W roku 2001 Rada Miasta Olsztyna określiła zapotrzebowanie w latach 2002—2006 na 350 lokali socjalnych. Koszt ich realizacji oszacowano na 20.000.000 PLN. Jednak w kolejnych latach nie wybudowano ani jednego lokalu socjalnego, gdyż uchwały budżetowe nie przewidywały na ten cel środków finansowych.

Do dziś sytuacja wygląda tak, że dłużnicy, wykluczeni ze spółdzielni, z sądowymi wyrokami eksmisyjnymi, pozostają bezprawnie w mieszkaniach spółdzielczych, których koszty utrzymania pokrywają pozostali członkowie.

Dokończenie na str. 7

MPEC znów podwyższy?

Dokończenie ze str. 1

Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa — jako jeden z największych odbiorców ciepła w Olsztynie (ok. 15%) — wraz z innymi odbiorcami oczekuje na opracowanie takiego planu, niezbędnego do planowania i realizacji własnych przedsięwzięć inwestycyjnych i modernizacyjnych.

Naszym zdaniem, MPEC powinien kontaktować się z OSM i innymi odbiorcami w celu konstrukcji programów i planów zapewniających racjonalizację i minimalizację ponoszonych nakładów i kosztów, w szczególności kosztów osobowych i rzeczowych związanych z modernizacją majątku. Dotyczy to zwłaszcza obecnej sytuacji, gdy skutek zbudowania przez SM „Pojezierze” własnej sieci ciepłowniczej z powodu odmowy przez MPEC świadczenia usług przesyłowych ciepła zakupionego bezpośrednio z EC „Stomil” S.A. Przedsiębiorstwo to utraciło 15% swojego rynku usług.

OSM nie chce pogarszać sytuacji ekonomicznej MPEC, jednakże z mocy swojego Statutu obowiązana jest poszukiwać rozwiązań korzystnych dla swoich członków.

Tym poszukiwaniom towarzyszy obawa, że władze miasta — przygotowując prywatyzację swojego przedsiębiorstwa bez niezbędnej konsultacji z odbiorcami ciepła — zaniechają już dziś koniecznej restrukturyzacji i modernizacji, możliwej przecież i obecnie w ramach przedsięwzięć podejmowanych wspólnie przez Gminę, MPEC i większych odbiorców energii cieplnej.

Tymczasem zaniechanie działań w oczekiwaniu, że odpowiednie przedsięwzięcia podejmie i sfinansuje przyszły nabywca Przedsiębiorstwa, ów wymarzony inwestor strategiczny, może okazać się złudne i szkodliwe dla mieszkańców, gdyż ostatecznie oni pokryją nie

tylko zwiększone koszty odkładanych przedsięwzięć naprawczych, ale także koszty prywatyzacji — w przyszłych podwyższonych cenach i opłatach taryfowych.

W celu niedopuszczenia do nadmiernego wzrostu kosztów zakupu ciepła OSM przygotowała program modernizacji własnych sieci i urządzeń, z uwzględnieniem alternatywnych źródeł ciepła.

Jeżeli okaże się, że dostawa ciepła z MPEC, także ewentualnie sprywatyzowanego, będzie droższa niż z innych potencjalnych źródeł, OSM rezerwuje sobie prawo rozwiązania umowy z tą firmą i przejścia na inny, tańszy system energetyczny.

Przedstawiając powyższe problemy i ich uwarunkowania OSM oczekuje od władz Olsztyna konstruktywnego współdziałania dla zapewnienia mieszkańcom właściwego standardu usług ciepłowniczych i ochrony ich skromnych budżetów domowych przed nieuzasadnionym drenażem, w pierwszej kolejności zaś opracowania i skonsultowania z odbiorcami ciepła — w tym z OSM — planu rozwoju, restrukturyzacji i przekształceń własnościowych przedsiębiorstwa Spółki.

Oczekujemy przedstawienia przez MPEC wieloletniego programu kształtowania:

- Kosztów osobowych spółki (stanowią one 40% ogólnych kosztów);
- Kosztów modernizacji majątku spółki, które znajdują odzwierciedlenie w kosztach amortyzacji.

Spółdzielnia oczekuje również przedstawienia wieloletniej prognozy kształtowania się ceny ciepła dostarczanego dla mieszkańców Olsztyna przy uwzględnieniu wieloletnich założeń dotyczących wzrostu lub spadku kosztów osobowych, amortyzacji i kosztów materiałowych.

Zarząd OSM

DYŻURY

Członkowie

Rady Nadzorczej

dyżurują w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5 w każdy poniedziałek w godz. 14.00—15.45.

Członkowie Zarządu OSM

przyjmują spółdzielców w sprawach członkowskich w biurze Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5 w każdy poniedziałek w godz. 14.00—15.45.

To już historia

1958

Jesienią kilkunastu pracowników Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych utworzyło komitet organizacyjny przyzakładowej spółdzielni mieszkaniowej. Nie byli prekursorami, gdyż rok wcześniej powstała pierwsza w Olsztynie spółdzielnia mieszkaniowa, nazwana wówczas: Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pojezierze”.

1959

25 lutego odbyło się Walne Zgromadzenie Założycielskie, które uchwaliło statut nowej spółdzielni, zatwierdziło jej nazwę: **Przyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz”** oraz wybrało 6-osobową Radę Nadzorczą. Rada wybrała pierwszy Zarząd nowej spółdzielni w składzie: Anastazy Dąbrowski, Władysław Burda, Helena Winiarska.

13 maja PSM „Kolejarz” została zarejestrowana w Sądzie Powiatowym w Olsztynie pod poz. RS-IX-741.

W sierpniu przy ul. Gdańskiej rozpoczęła się budowa pierwszego domu o 26 mieszkaniach.

Na koniec roku do spółdzielni należało 86 członków.

1960

Spółdzielnia liczyła 126 członków oczekujących na mieszkania.

1961

W styczniu do nowo wybudowanego domu przy ul. Gdańskiej 12/16 wprowadzili się pierwsi mieszkańcy. Rozpoczęto inwestycję przy ul. Kłopotnicka.

Na koniec tego roku PSM „Kolejarz” zrzeszała 138 członków, z tego 77 zamieszkałych.

1962

Oddano do użytku dwa budynki, łącznie 50 mieszkań, przy ul. Kopernika 14 i 15. W jednym z nich znalazło pomieszczenie biuro spółdzielni.

1963

Wybudowane zostały budynki przy ul. Sybiraków 6, 8, 10, 12, 14, Karłowicza 16—18 oraz Radiowej 29 — oddano łącznie 101 mieszkań.

1964

Oddano do użytku 72 mieszkania w budynkach przy ul. Głowackiego 30A i 32A i Małeckiego 3.

PSM „Kolejarz” liczyła 304 członków, w tym 185 zamieszkałych. Powierzchnia zasobów: 8.726 m².

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2002

W roku 2002 zakończyła się czteroletnia kadencja 1998–2002 organów samorządowych Spółdzielni.

Na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 7 czerwca 2002 roku ustępująca Rada Nadzorcza przedstawiła sprawozdanie z działalności za całą kadencję. Sprawozdanie to zostało przyjęte, zaś wszyscy członkowie Rady otrzymali absolutorium. Ze względów formalnych niniejsze sprawozdanie obejmuje działalność w okresie od stycznia do maja ustępującej Rady oraz działalność od czerwca do grudnia Rady nowej kadencji, zamykając rok sprawozdawczy 2002.

Zebranie Przedstawicieli 7 czerwca 2002 roku wybrało 17 członków Rady Nadzorczej OSM na kadencję 2002–2006. Rada ukonstytuowała się na pierwszym posiedzeniu, które odbyło się 18 czerwca 2002 roku.

Rada Nadzorcza OSM zobowiązana jest, zgodnie z „Regulaminem RN”, odbywać posiedzenia co najmniej raz na kwartał. Rada wywiązała się z tego obowiązku: w 2002 r. odbyło się łącznie 11 protokołowanych posiedzeń — od stycznia do maja 5, od czerwca do grudnia 6. Frekwencja na wszystkich posiedzeniach wyniosła 95,8%.

Łącznie Rada w roku sprawozdawczym podjęła 82 uchwały, w tym 34 dotyczyły wykluczenia członków za zadłużenia czynszowe. 13 osobom, po uregulowaniu przez nich należności wobec Spółdzielni, przywrócono członkostwo.

Praca Zarządu i służb windykacyjnych Spółdzielni została pozytywnie oceniona przez Radę. Działania podejmowane przez Zarząd przyczyniły się do znacznego obniżenia zaległości czynszowych członków i najemców wobec Spółdzielni.

Rada pracowała zgodnie z przyjętym planem pracy, zajmując się najistotniejszymi sprawami Spółdzielni, zgodnie z jej kompetencjami zawartymi w ustawie *Prawo spółdzielcze* oraz w Statucie OSM i „Regulaminie RN”.

Były to w szczególności następujące problemy:

- uchwalenie rocznego planu kosztów i przychodów OSM;
- uchwalenie rocznego planu gospodarczego i programu działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej;
- uchwalenie wysokości opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych;
- uchwalenie wysokości opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe przydzielone na zasadzie własnościowego prawa do lokalu;
- uchwalenie wysokości zaliczek na koszty prac przygotowawczych w celu ustalenia odrębnej własności lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych;
- zatwierdzenie planu rzeczowo-finansowego inwestycji;
- uchwalenie planu remontów;
- zatwierdzenie rocznego funduszu płac.

Rada, pełniąc statutowe funkcje kontrolne, na bieżąco oceniała pracę Zarządu, analizując następujące informacje:

- wyniki działalności ekonomiczno-finansowej za I i II półrocze 2002 r.;
- wykonanie planu remontów i konserwacji za I i II półrocze 2002 r.;
- stan zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- warunki ustalane przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie w sprawie wymagań technicznych montowania wodomierzy mieszkaniowych, których odczytywanie i rozliczanie może być przedmiotem umowy z PWiK Sp. z o.o.;
- wykonanie planu wpływów z lokali użytkowych;
- wpływy i wydatki z funduszu remontowego za 2002 r.;
- wykonanie planu kosztów i dochodów OSM za rok 2002.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2002 wraz z raportem i opinią biegłego rewidenta.

W zakresie stanowienia przepisów wewnątrzspółdzielczych Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym uchwaliła następujące dokumenty:

- „Regulamin Zebrania Grupy Członkowskiej”;
- podział członków Spółdzielni na grupy członkowskie;
- „Regulamin Komisji Technicznej RN”;
- zmiany w „Zasadach wymiany stolarki okiennej w budynkach OSM”;
- „Regulamin Rady Osiedla OSM” (w marcu) i jego nowelizację (w grudniu).

Rada zapoznała się z wnioskami z Zebrań Grup Członkowskich i Zebrania Przedstawicieli z roku 2002, oraz oceniła ich realizację.

Realizując uchwałę nr 13/2002 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 7.06.2002 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółdzielni do zaciągnięcia kredytu na docieplenie budynków, Rada podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na ustanowienie hipotek na zabezpieczenie kredytów udzielonych Spółdzielni przez banki na docieplenie budynków na działkach gruntów zabudowanych budynkami, których dotyczyć będą te kredyty;

To już historia

1965

Spółdzielnia wzbogaciła się o nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową — Prezydium Miejskiej Rady Narodowej przekazało grunty w rejonie dzisiejszej ul. Sybiraków i ul. Jagiellońskiej, jednak inwestycji mieszkaniowych w tym roku nie rozpoczęto.

1966

29 listopada Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło zmiany w statucie, przekształcając spółdzielnię z przyzakładowej na powszechną. Dzięki temu mogli już do niej należeć nie tylko pracownicy PKP, ale też wszyscy inni oczekujący na mieszkania.

Rozpoczęto budowę osiedla przy ul. Rataja, które miało obejmować 4 budynki mieszkalne dla 160 rodzin i pawilon usługowo-handlowy o pow. 826 m². W tym roku powstały budynki przy ul. Małeckiego 6 oraz Zientary-Malewskiej 27–29.

1967

Zakończono budowę trzech domów przy ul. Rataja 52, 54 i 56, oddając do zasiedlenia 75 mieszkań. W tym roku powstał też budynek przy ul. Wojska Polskiego 45.

Na koniec roku Spółdzielnia liczyła 618 członków.

1968

W czerwcu zakończono budowę czwartego bloku o 84 mieszkaniach przy ul. Rataja 50, powstał też budynek przy ul. Małeckiego 4.

25 czerwca Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Kolejarz” zmieniło dotychczasową nazwę na **Olsztyńską Spółdzielnię Mieszkaniową** oraz uchwaliło połączenie się z **Pracowniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Łyna”**.

26 lipca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie członków PSM „Łyna” uchwaliło przyłączenie się do OSM. PSM „Łyna” działała od 1959 roku. Wybudowała w tym czasie 5 budynków z 86 mieszkaniami, o łącznej powierzchni 3.948 m², które weszły do zasobów OSM.

We wrześniu Olsztyńskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Mieszkaniowego rozpoczęło roboty przygotowawcze pod budowę osiedla Kosmos.

W grudniu OSM posiadała zasoby mieszkaniowe o powierzchni 19.591 m², zrzeszała 1.321 członków, w tym 431 zamieszkałych.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w roku 2002

Dokończenie ze str. 3

Realizując wnioski z ZGCz. osiedla „Mleczna” Rada udzieliła poparcia Komitetowi Wyborczemu „Olsztyn — Nasz Dom” w wyborach samorządowych do Rady Miasta Olsztyn w roku 2002.

Ponadto Rada upoważniła Zarząd OSM:

- do podjęcia prac w zakresie zagospodarowania nieruchomości przy ul. Gałczyńskiego 15 przez wykonanie nadbudowy budynku wymiennikowni ciepła.
- do przystąpienia do realizacji wspólnie z Gminą Olsztyn parkingu dla samochodów osobowych przy ul. Jeziornej w Olsztynie;
- do podjęcia działań w celu realizacji wspólnej inwestycji z Gminą Olsztyn, polegającej na zagospodarowaniu terenu w ramach parku „Korczaka”, obejmującego osiedla „Polna — Profesorska” i „Gotowca — Korczaka”.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła i poparła wystąpienia Zarządu:

- do Rzecznika Praw Obywatelskich RP w sprawie niezgodności z Konstytucją art. 18 ust. 4 w przedmiocie możliwości uzyskania odszkodowania od gminy za zajmowany lokal mieszkalny bez tytułu prawnego;
- do Rady Miejskiej i Zarządu Miasta w sprawie przyznania środków finansowych na realizację zadań spółdzielczych Osiedlowych Domów Kultury „Alternatywa” i „Astra”;
- do Zarządu Miasta w sprawie przekazania Spółdzielni przez Gminę Olsztyn prawa własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe oraz udzielenia za zgodą Rady Miasta Olsztyn bonifikaty od ceny nieruchomości w wysokości różnicy między wartością prawa własności nieruchomości a wartością prawa jej wieczystego użytkowania.
- do Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast w Warszawie w celu podjęcia inicjatywy ustawodawczej w przedmiocie przedłużenia terminów składania przez użytkowników wieczystych wniosków o przekształcenie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności nieruchomości.

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały i decyzje po zaopiniowaniu ich przez poszczególne komisje problemowe. Protokoły z posiedzeń komisji przechowywane są w Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna:

- opiniowała projekty planów gospodarczo-finansowych;
- czuwała nad prawidłowym wykonywaniem przez Spółdzielnię planów gospodarczo-finansowych za 2002 rok,
- kontrolowała i opiniowała roczne sprawozdanie finansowe za 2002 r. oraz raport biegłego rewidenta,
- opiniowała korespondencję skierowaną do RN przez członków Spółdzielni.

Komisja Mieszkaniowa:

- opiniowała wnioski Zarządu do Rady Nadzorczej dotyczące wykluczenia z grona członków OSM osób zalegających z opłatami eksploatacyjnymi — w przypadkach, gdzie istniało duże prawdopodobieństwo spłaty zadłużenia, wnioskowała o warunkowe oddalenie wniosku o wykluczenie;
- rozpatrywała i opiniowała pisma członków Spółdzielni, kierowane do RN w sprawach mieszkaniowych;
- członkowie komisji uczestniczyli w przetargach na przydział lokalu mieszkalnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu,

Komisja Techniczna:

- opiniowała plan rzeczowo-finansowy inwestycji;
 - opiniowała plan remontów;
 - rozpatrywała problemy indywidualnych członków Spółdzielni kierowane do Rady Nadzorczej, wynikające z zakresu wiedzy i kompetencji Komisji Technicznej.
- Członkowie Rady Nadzorczej, wspólnie z Zarządem, odbywali cotygodniowe dyżury według ustalonego harmonogramu, podczas których przyjmowali członków Spółdzielni w sprawach skarg i wniosków.

Rada stwierdza, iż dzięki aktywności członków Rady Nadzorczej, będących równocześnie członkami poszczególnych Rad Osiedlowych, współpraca między tymi organami samorządu spółdzielczego układała się pomyślnie.

Niniejsze sprawozdanie zostało zaakceptowane na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 19 marca 2003 roku i podpisane przez wszystkich jej członków.

To już historia

1969

Oddano do użytku budynek przy ul. Jagiellończyka 8B.

Spółdzielnia rozpoczęła działalność społeczno-wychowawczą na rzecz swoich członków. We współpracy z TPD powstały trzy koła środowiskowe tego towarzystwa, zrzeszające 138 osób. Zaczęto organizować imprezy okolicznościowe dla dzieci i dorosłych, włączono się do konkursu „Olsztyn miastem kwiatów i zieleni”.

Dużo trudności sprawiała eksploatacja budynków. Mimo iż budynki były nowe — notowano liczne skargi mieszkańców na awarie i usterki. Wykonywano tylko bieżące najprostsze naprawy — nie przeprowadzano gruntownej konserwacji dachów, stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych, nie malowano klatek schodowych, nie było mowy o konserwacji sieci wod.-kan. i c.o.

1970

W sierpniu zakończono pierwszy etap budowy osiedla przy ul. Rataja, oddając do użytku pawilon usługowo-handlowy przy tej ulicy. W ciągu czterech lat zbudowano tutaj 4 domy wielorodzinne, w których zamieszkało 159 rodzin. Wybudowano też budynki przy ul. Sybiraków 4 i Jagiellończyka 8C.

1971

W sierpniu biuro Spółdzielni przeniesiono do nowego pawilonu usługowo-handlowego przy ul. Sybiraków 2. Wyposażono także świetlicę osiedlową, co pozwoliło rozszerzyć działalność społeczno-wychowawczą. Działy: koło filatelistyczne, zespół techniczny, klub „Złotego Wieku”; organizowano wieczorki taneczne, ćwiczenia gimnastyczne dla pań, koncerty, wystawy malarstwa, rzeźby, fotografii.

Oddano do użytku budynek przy ul. Żołnierskiej 12B.

1972

Spółdzielnia przyjęła nową nazwę: **Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa.**

Zakończono budowę trzech osiedli: „Kosmos”, przy ul. Żołnierskiej — oddano budynki nr 12A i 12C oraz przy ul. Jagiellończyka — oddano budynek nr 8A.

1973

Spółdzielnia nie wybudowała żadnego budynku mieszkalnego.

Dalszy ciąg w następnym numerze

Samorząd spółdzielczy³



RADA NADZORCZA

Zasady funkcjonowania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w Dziale XVIII — rozdział II, §§ 77—86 oraz uchwalony na jego podstawie przez Zebranie Przedstawicieli OSM „Regulamin RN”.

KOMPETENCJE

Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni. Zadanie to wykonuje poprzez badanie sprawozdań i bilansów, uczestniczenie w lustracji Spółdzielni i nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych, dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, a także kontrolując załatwianie przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i spraw dotyczących poszczególnych jej członków.

W wyjątkowej sytuacji (określonej w Statucie) Rada Nadzorcza może zwołać Zebranie Przedstawicieli.

W postępowaniu wewnątrzspółdzielczym Rada rozpatruje odwołania od decyzji Zarządu i Rad Osiedlowych oraz skargi na ich działalność, ma też prawo uchylić uchwały Rady Osiedla, o ile są niezgodne z przepisami prawa, Statutu, uchwałami Zebrania Przedstawicieli i Rady Nadzorczej OSM.

Z kolei Rada Nadzorcza jest rozliczana przez Zebranie Przedstawicieli, któremu składa co roku sprawozdanie ze swej działalności, i które głosuje nad udzieleniem jej absolutorium.

Rad Nadzorcza uchwała roczne plany gospodarcze Spółdzielni, zatwierdza jej strukturę organizacyjną oraz programy działalności społecznej i kulturalnej.

Do jej zadań należy ponadto:

- podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości oraz nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej,
- podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,
- podejmowanie uchwał o wykluczeniu i wykreśleniu członka Spółdzielni,
- wybór i odwoływanie członków Zarządu, w tym prezesa i jego zastępców, oraz ich zatrudnianie,
- uchwalanie (i aktualizowanie) na podstawie Statutu regulaminów, normujących działalność wewnętrzną Spółdzielni,
- uchwalanie podziału na grupy członkowskie.

Aktualny skład Rady Nadzorczej OSM

Jerzy Pik — przewodniczący Rady Nadzorczej;
Elżbieta Fruzińska — zastępca przewodniczącego RN;
Piotr Grabowski — sekretarz RN;

Komisja Rewizyjna:

Teresa Pakisz — przewodnicząca (do 9.07.03 r.),
Stanisław Soliwoda — przewodniczący (od 9.07.03 r.),
 członkowie: **Jan Dudko**, **Elżbieta Fruzińska**, **Józef Kuryłowicz**;

Komisja Mieszkaniowa:

Leszek Ramotowski — przewodniczący,
 członkowie: **Katarzyna Harpak**, **Ryszard Kudy**, **Stefan Lisiecki**, **Wacław Szlachetowicz**;

Komisja Techniczna:

Janusz Archacki — przewodniczący,
 członkowie: **Dariusz Dragan**, **Janina Foks**, **Piotr Grabowski**, **Janusz Polakowski**, **Ryszard Rydzewski**.

CZŁONKOSTWO

Rada Nadzorcza składa się minimum z 17 członków, wybranych przez Zebranie Przedstawicieli spośród członków Spółdzielni na okres czterech lat. Każde Osiedle powinno mieć co najmniej jednego reprezentanta w Radzie Nadzorczej.

Mandat członka Rady Nadzorczej wygasa z upływem kadencji, na którą został wybrany. Utrata mandatu przed upływem kadencji może nastąpić w wyniku odwołania większością 2/3 głosów przez Zebranie Przedstawicieli, zrzeczenia się mandatu lub ustania członkostwa w Spółdzielni.

POSIEDZENIA

Rada Nadzorcza jest organem wieloosobowym, co oznacza, iż swoje funkcje wykonuje na posiedzeniach, przy obecności określonej liczby członków. Rada Nadzorcza OSM jest zdolna do podejmowania uchwał przy frekwencji przekraczającej połowę jej składu osobowego.

Wewnętrzna strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres działania, tryb obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady normuje regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli.

Rada Nadzorcza powołuje ze swego grona Prezydium oraz co najmniej 3-osobowe komisje stałe lub czasowe. Obowiązkowo musi powołać Komisję Rewizyjną. W skład Prezydium wchodzi: przewodniczący, zastępca przewodniczącego, sekretarz oraz przewodniczący poszczególnych komisji.

Posiedzenia RN muszą się odbyć co najmniej raz na kwartał i są zwoływane przez jej przewodniczącego lub zastępcę.

W posiedzeniach RN, jej Prezydium i komisji mogą uczestniczyć z głosem doradczym członkowie Zarządu oraz inni zaproszeni goście.

Odwołanie członka Spółdzielni od decyzji Zarządu RN musi rozpatrzyć w ciągu 3 miesięcy od dnia wniesienia.

OGRANICZENIA

Nie można być jednocześnie członkiem Rady Nadzorczej i Zarządu OSM.

Członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu nie mogą zajmować się interesami konkurencyjnymi wobec Spółdzielni, a w szczególności uczestniczyć jako wspólnicy lub członkowie władz w podmiotach gospodarczych prowadzących działalność konkurencyjną wobec Spółdzielni. Naruszenie zakazu konkurencji stanowi podstawę odwołania członka Rady Nadzorczej lub członka Zarządu oraz powoduje inne skutki prawne przewidziane w odrębnych przepisach.

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie mogą brać udziału w głosowaniu w sprawach wyłącznie ich dotyczących.

Spółdzielcze prawo mieszkaniowe²

Dokończenie ze str. 1

Członkostwo małżonków

Jednolicie dla własnościowego prawa do mieszkania i prawa własności określono status prawny małżonków. Zrezygnowano mianowicie z dawnej przymusowej małżeńskiej wspólności majątkowej w odniesieniu do własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. **Obecnie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu może należeć do obojga małżonków, lub tylko do jednego z nich.** Jednakże nadal członkami spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich.

Odejście od zasady jednopodmiotowości

Dzięki orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego z 29 czerwca 2001 roku, uznającego zasadę jednopodmiotowości za kolidującą z konstytucyjną ochroną własności, doszło wreszcie do odejścia od niej i przyjęcia w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, że **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób.** Jednakże członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że prawo to przysuguje wspólnie małżonkom. W wypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru spośród uprawnionych dokonuje spółdzielnia.

Dziedziczenie

Pod wpływem orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego zostały zniesione dawne przepisy prawa spółdzielczego ograniczające prawo dziedziczenia wymaganiami dochowania przez spadkobierców określonych czynności zachowawczych pod rygorem wygaśnięcia odziedziczonego prawa. **Obecnie, gdy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni jedynie w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika** w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela.

Zasadę tę stosuje się odpowiednio w razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie.

Zbywalność

Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymogom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Jest ono ograniczonym prawem rzeczowym.

Nadal skuteczność zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. Dopóki prawo to nie wygaśnie, zbycie samego wkładu jest nieważne.

Konsekwencją odejścia od zasady jednopodmiotowości jest dopuszczenie do tego, by przedmiotem zbycia mogła być ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Pozostałym współuprawnionym z tytułu posiadania tego prawa przysuguje prawo pierwokupu. Tak więc **jeśli prawo do mieszkania przypadło kilku spadkobiercom, każdy z nich o zamiarze zbycia swojej części musi powiadomić pozostałych,** gdyż mają oni prawo pierwokupu. W przeciwnym razie umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu jest nieważna.

Forma aktu notarialnego

Samo ustanowienie przez spółdzielnię własnościowego prawa do lokalu następuje w formie pisemnej. Natomiast **umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.** Wypis tego aktu notariusz przesyła niezwłocznie spółdzielni.

Wygaśnięcie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasa z upływem 6 miesięcy od dnia ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć członka, chyba że członek przed upływem tego terminu dokona zbycia prawa, a jeden z nabywców złoży deklarację członkowską. W tym wypadku prawo wygasa, gdy odmowa przyjęcia tej osoby na członka spółdzielni stanie się ostateczna, a od dnia ustania członkostwa upłynęło 6 miesięcy. Nabywca może w ciągu 3 miesięcy od dnia doręczenia mu zawiadomienia o ostatecznej odmowie spółdzielni wystąpić do sądu o nakazanie przyjęcia go w poczet członków spółdzielni. W wypadku wykluczenia lub wykreślenia członka termin 6 miesięcy liczy się od dnia, w którym uchwała o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna.

W razie wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa. Przysługująca uprawnionemu wartość własnościowego prawa do lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię. Z wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu potrąca się nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a jeśli nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu — potrąca się też kwotę nie spłaconego kredytu wraz z odsetkami.

Warunkiem wypłacenia wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

W sytuacji gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa, lecz przechodzi z mocy prawa na spółdzielnię. Wówczas tak nabyte prawo do lokalu spółdzielnia powinna zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, a następnie jest obowiązana wypłacić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa, po potrąceniu nie wpłaconej części wkładu budowlanego i nie spłaconego kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, wraz z odsetkami, oraz z tytułu obciążenia hipoteką.

W następnym numerze zamieścimy omówienie innych praw i obowiązków, wynikających z nowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Krótko

Dla uczczenia 650-lecia Olsztyna OSM uporządkowała 1,5 km traktu spacerowo-rowerowego wzdłuż Łyny, od ul. Tuwima do Szpitala Miejskiego. Jest to fragment projektowanego parku, który docelowo połączyłby Kortowo, centrum miasta, Starówkę, Zatorze i Jakubowo. Powstałoby atrakcyjne miejsce wypoczynku i rekreacji nie tylko dla mieszkańców Olsztyna, ale także dla turystów. Spółdzielnia zabiega, aby władze Olsztyna rozpoczęły realizację tego zamierzenia. Na razie własnymi środkami (wydano 5.000 zł, roboty wykonali pracownicy i zadłużeni członkowie) OSM wykarczowała i zniwelowała teren, wykosiła chwasty, posadziła drzewka, wykonała przejścia do ul. Tuwima, Iwaskiewicza, Gotowca, Osieńskiego, Korczaka. Więcej na ten temat w następnym „Biuletynie”.

Zakończono pierwszy etap przygotowania kompleksu mieszkalnego „Oaza Spokoju i Bezpieczeństwa”, pierwotnie nazwanego Domem Spokojnej Starości, zlokalizowanego przy ul. Żurawiej. Koncepcja architektoniczna przewiduje obiekt dwubrylowy, czterokondygnacyjny, z dwuspadowym dachem typu galeiowego. Oprócz mieszkań będą tam pomieszczenia usługowo-handlowe, stółka, gabinet lekarski i zabiegowy, basen z zapleczem. Do ogrzewania budynku i uzyskiwania ciepłej wody zakłada się wykorzystanie energii odnawialnej przy zastosowaniu kolektorów słonecznych i pomp ciepłych oraz odzysk ciepła z wentylacji, uzupełniony kotłownią gazową. Na ogrodzonej posesji wśród zieleni będą drogi dojazdowe, miejsca postojowe, ciągi spacerowe i oczko wodne. Trwają wycenienia kosztów budowy i utrzymania lokali oraz prace nad ustaleniem zasad zasiedlania mieszkań, po czym rozpocznie się nabór chętnych. W miarę postępu prac będziemy Państwa informować na bieżąco.

Rada Osiedla Śródmieście I wystąpiła do Zarządu OSM o nagrodzenie trzech pracowników Spółdzielni za obywatelską postawę i odwagę. W południe 25 czerwca na ul. Żołnierskiej dwaj napastnicy zaatakowali kobietę i wyrwali jej torebkę. Krzyki kobiety usłyszeli pracujący w pobliżu pracownicy Spółdzielni i bez wahania ruszyli w pościg za napastnikami, odzyskując skradzioną torebkę.

Rada Osiedla Podlesna przekazała prezesowi OSM podziękowania za pomoc udzieloną przez Spółdzielnię w zorganizowaniu majowego festynu.

Za zniszczenie okna poprzez wybitcie szyby w budynku należącym do OSM (szkodę oceniono na 269,88 zł) Sąd Rejonowy w Olsztynie skazał sprawcę Jana N. na 6 miesięcy ograniczenia wolności, zobowiązując go jednocześnie do wykonywania w tym czasie 30 godzin miesięcznie nieodpłatnej pracy na cele społeczne.

Lokale socjalne

Dokończenie ze str. 1

Aby problem rozwiązać, OSM proponowała realny sposób pozyskiwania przez gminę lokali socjalnych, mianowicie poprzez wynajmowanie ich od spółdzielni.

Wynajmowanie przez gminę od spółdzielni mieszkań z przeznaczeniem ich na lokale socjalne jest korzystne dla obu stron: spółdzielnia nie obciążałaby swoich członków, płacących czynsze, kosztami utrzymania mieszkań zajmowanych przez dłużników (których przecież nie można eksmitować na bruk), zaś gmina wypełniałaby ciążący na niej obowiązek niewielkim kosztem, oszczędzając fundusze podatników. Wystarczy policzyć: koszt wybudowania jednego lokalu socjalnego — ok. 57.000 zł — za tę kwotę miasto mogłoby przez ponad 25 lat wynajmować od spółdzielni mieszkanie przeznaczone na lokal socjalny.

* * *

Biorąc pod uwagę nie tylko aspekt ekonomiczny, ale i społeczny, Zarząd OSM już na początku 2002 roku rozpoczął starania o zrealizowanie tego pomysłu, kierując wnioskiem do ówczesnego Zarządu Miasta. Odpowiedź była negatywna, a jedną z przeszkód była treść uchwały nr LV/825/2001 Rady Miasta Olsztyn z 19.12.2001 r.

Wobec tego OSM w sierpniu 2002 roku zwróciła się do Rady Miasta o zmianę treści tej uchwały. Czas był gorący, zbliżały się wybory samorządowe, temat zapewnienia lokali socjalnych nie mieścił się w programie wyborczym rządzącej wówczas koalicji SLD, więc nie został umieszczony w programie najbliższej sesji. Dopiero inicjatywa legislacyjna kilku radnych spowodowała, że 2.10.2002 r. na ostatniej w mijającej kadencji sesji projekt OSM znalazł się w porządku obrad.

Jak przebiegała ta dwuczęściowa (odbywająca się 2 i 9 października 2002 r.), nadzwyczajna sesja Rady Miasta pisaliśmy w ubiegłorocznych „Biuletynach”. Wynik głosowania był negatywny: odrzucono (21 głosów) proponowane przez Spółdzielnię rozwiązanie.

* * *

Kolejne negocjacje z obecnymi władzami naszego miasta, trwające od początku 2003 roku, doprowadziły do podpisania porozumienia o wynajmowaniu mieszkań jako lokali socjalnych od OSM.

Spółdzielnia przeznaczyła na lokale socjalne adaptowane pomieszczenia w baraku przy ul. Poprzecznej. Są to lokale o obniżonym standardzie, jedno-

pokojowe, ze wspólną kuchnią, łazienką i wc. Zainstalowano ogrzewanie elektryczne, za które każdy lokator rozlicza się indywidualnie z Zakładem Energetycznym.

Do lokali tych będą przesiedlani dłużnicy, którzy nie zgodzą się na przekwaterowanie do mieszkań wskazanych przez Spółdzielnię i Gminę.

* * *

Niektóre spółdzielnie mieszkaniowe, na przykład w Radomiu, a także i u nas w Olsztynie, wystąpiły do sądów o przyznanie odszkodowania od gminy za ponoszone koszty utrzymania mieszkań zajmowanych przez dłużników, którym na mocy wyroku sądowego przysługuje lokal socjalny od gminy. Na razie nie wiemy, czy spółdzielnie otrzymają żądane odszkodowania. W końcu najważniejszą przeszkodą jest brak pieniędzy w kasach samorządów — a źródłem uzyskania tych pieniędzy są podatki mieszkańców. Chyba więc lepiej dla wszystkich byłoby poszukać innego, tańszego i bardziej realnego rozwiązania.

Ostatnio dowiedzieliśmy się z doniesień prasowych („Rzeczpospolita” nr 156 z 7.07.2003), że podobne, jak proponowane przez prezesa OSM rozwiązania stosowane są w Niemczech. „Polegają one na tym, że w przypadku przedłużenia przez właściciela umowy najmu z lokatorem zagrożonym eksmisją gmina zobowiązuje się, że będzie płacić za niego czynsz.” Do takiego rozwiązania przemierzają się we Wrocławiu.

W Toruniu rozważany jest projekt, aby gmina ponosiła koszty użytkowania mieszkań spółdzielczych, zajmowanych przez dłużników, którym przysługuje lokal socjalny.

W Myśliborzu proponuje się dokonywanie zamiany między gminą a spółdzielnią — dłużnik ze spółdzielni zostaje przekwaterowany do małego mieszkania komunalnego, zaś dotychczasowy jego lokator otrzymuje większe mieszkanie spółdzielcze po dłużniku.

„Naprawdę nie potrzeba pieniędzy, żeby zastosować u nas mądre rozwiązania stosowane np. w Niemczech. Chodzi o współpracę między władzami lokalnymi i np. spółdzielniami, które mają na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli, przy jednoczesnej ochronie lokatorów, ale nie kosztem właścicieli mieszkań” — powiedziała „Rzeczpospolitej” dr Krystyna Krzekotowska, dyrektor Międzynarodowego Instytutu Prawa i Mieszkalnictwa.