ISSN 1644-7174

BIULETYN INFORMACYJNY

NUMER 2 (39) październik 2010

OSM

OLSZTYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

10-079 Olsztyn, ul. Szarych Szeregów 5
tel. 89 523 03 00

# Szanowni Czytelnicy

*Pragnę w imieniu Zarządu Spółdzielni i własnym podziękować dotychczasowym członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych, którzy przez cztery lata minionej kadencji sprawowali swoje funkcje, zdobyte w drodze demokratycznych wyborów przez ogół naszej spółdzielczej wspólnoty.*

*Nasza Spółdzielnia zrzesza 6826 członków i w ich imieniu działają Rada Nadzorcza oraz osiem Rad Osiedlowych. Kompetencje tych organów określa Statut.*

*Od członków Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych oczekuje się wiele zalet umysłu i charakteru. Powinni być uczciwi, rzetelni, obiektywni, kierować się dobrem ogółu, a nie prywatą, powinni mieś dużą wiedzę z zakresu spółdzielczości – znać przepisy prawa, zagadnienia z zakresu budownictwa, ekonomii, ale też powinni być życzliwi ludziom.*

*„Po owocach poznacie ich." Jakie są owoce tej minionej kadencji?*

*Każdy mieszkaniec może sam to ocenić. Widzimy przecież, jak dzień po dniu poprawia się stan techniczny naszych domów, jak pięknieją osiedla. Mimo różnych codziennych utrapień (na przykład zbyt mało miejsc parkingowych) mieszka się w zasobach OSM coraz lepiej. Wiadomo – nie wszystkie potrzeby można zaspokoić od razu, nie wszystkie życzenia spełnić natychmiast – ale gdy się obejrzymy wstecz, to stwierdzimy, jak wiele zmieniło się na lepsze.*

*Zarząd, znajdując wsparcie w Radzie Nadzorczej i Radach Osiedlowych podejmował wiele inicjatyw i działań wychodzących poza obszar Spółdzielni, ale mających ogromne znaczenie dla sytuacji materialnej naszych mieszkańców: w sprawach cen energii cieplnej, dostaw gazu, wody, odbioru śmieci; wprowadzał różne możliwe programy oszczędnościowe. W rezultacie opłaty za mieszkanie w OSM od lat są najniższe w Olsztynie.*

*Jest to też efekt dobrej współpracy Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych z Zarządem.*

*Za to dziękuję dotychczasowym członkom tych organów i wyrażam szacunek za Państwa społeczną pracę na rzecz Spółdzielni.*

*Nowym członkom Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych, wybranym na kadencję 2010-2013, życzę satysfakcji z pełnienia przyjętych obowiązków i pomyślności w życiu osobistym.*

***Jerzy Okulicz***
*Prezes Zarządu OSM*

5 GIMNAZJUM

Gimnazjum nr 5 w Olsztynie aktywnie włącza się w życie środowiska lokalnego. Ostatnią taką akcją było wspólne zorganizowanie festynu osiedlowego.

Uczniowie Gimnazjum również od wielu lat opiekują się cmentarzem wojskowym przy ulicy Szarych Szeregów. W ramach współpracy ze Stowarzyszeniem Wspólnota Kulturowa „Borussia" dbamy również o Cmentarz Żydowski przy ul. Zyndrama z Maszkowic.

Szkoła organizuje wiele wycieczek (w tym zagraniczne), zawodów sportowych, imprez kulturalnych oraz podejmuje wiele innych inicjatyw. Włącza się również w akcje prowadzone przez organizacje działające na terenie miasta, np. Bank Żywności. Współpracujemy również z Domem Pomocy Społecznej „Laurentius" oraz ze schroniskiem dla zwierząt, a wszystko to w ramach wolontariatu. Gimnazjum zdobywa również wiele wysokich, punktowanych miejsc na terenie miasta i województwa. Startujemy zarówno w zawodach sportowych jak i olimpiadach przedmiotowych.

Więcej o działalności Gimnazjum dowiecie się Państwo ze strony internetowej www.gim5.olsztyn.pl Można na niej znaleźć wiele ciekawych informacji, galerię zdjęć oraz przygotowaną do pobrania prezentację o naszej szkole.

**Zapraszamy!!!!**

# Nowa Rada Nadzorcza Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Tegoroczne wybory do Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyły się według nowych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Weszły one do Statutu OSM już w roku 2007, ale po nowelizacjach ustawy i wyroku Trybunału Konstytucyjnego zaczęły obowiązywać od bieżącego roku.

Członków Rady Nadzorczej wybierali wszyscy członkowie Spółdzielni, obecni na poszczególnych dziewięciu częściach Walnego Zgromadzenia OSM, które obradowały w czerwcu. Sumaryczne wyniki tajnego głosowania zadecydowały o składzie Rady Nadzorczej.

Na pierwszym posiedzeniu Rady Nadzorczej, 7 lipca br., nowa Rada Nadzorcza ukonstytuowała się.

Oto jej skład:

**Elżbieta Fruzińska** – przewodnicząca,
**Stanisław Uzdowski** – zastępca przewodniczącej,
**Piotr Grabowski** – sekretarz,
**Jan Dudko** – przewodniczący komisji rewizyjnej,
**Jadwiga Kubaszak** – przewodnicząca komisji mieszkaniowej,
**Janusz Archacki** – przewodniczący komisji technicznej.

Przyjęto skład stałych komisji Rady Nadzorczej:

**Komisja rewizyjna**: Jan Dudko, Leszek Dąbrowski, Bogdan Radwański, Robert Sołkiewicz.

**Komisja mieszkaniowa**: Jadwiga Kubaszak, Kazimierz Dziewit, Ryszard Kudy, Wojciech Kupczyński, Wacław Szlachtowicz, Stanisław Uzdowski.

**Komisja techniczna**: Janusz Archacki, Henryk Bolejko, Kazimierz Dziewit, Piotr Grabowski, Mirosław Kuszelewicz, Krzysztof Polakowski, Ryszard Rydzewski.

# RADY OSIEDLI

**Podczas czerwcowych zebrań Walnego Zgromadzenia OSM odbyły się wybory do Rad Osiedlowych na kadencję 2010-2013. Każde osiedle wybrało swoją Radę spośród członków zgłoszonych na zebraniu. Liczbę mandatów w Radzie ustalili uczestnicy zebrania proporcjonalnie do liczby członków danego osiedla.**

## ADMINISTRACJA PODGRODZIE

### Rada Osiedla Mleczna

Jan Dudko - przewodniczący, Lilia Mirosław - z-ca przewodniczącego, Waldemar Nieżorawski - sekretarz, Magdalena Biryło, Stanisława Grabek, Józef Kuciński, Józef Kuryłowicz, Alicja Lewicka, Jan Nowak, Andrzej Pakulski, Alicja Pogorzelska, Witold Rodziewicz, Kazimierz Siemaszko, Piotr Świat, Jerzy Wytrykowski.

***Posiedzenia RO: drugi wtorek miesiąca, godz. 18.00, ODK „Alternatywa".***

### Rada Osiedla Polna - Profesorska

Kazimierz Dziewit - przewodniczący, Zygmunt Wypych - z-ca przewodniczącego, Elżbieta Fruzińska - sekretarz, Stanisław Dreżek, Zofia Gajko, Ryszard Kępista, Janusz Kulczyński, Jerzy Łazicki, Jolanta Maculewicz.

***Posiedzenia RO: trzeci poniedziałek miesiąca, godz. 17.00, ODK „Alternatywa".***

### Rada Osiedla Gotowca - Korczaka

Zenon Lorek - przewodniczący, Jadwiga Kubaszak - z-ca przewodniczącego, Lech Łuczyński - sekretarz, Mirosław Figurki, Piotr Matusiewicz, Sławomir Milewski, Helena Targos-Piwko, Janusz Polakowski, Piotr Wiljam.

***Posiedzenia RO: drugi poniedziałek miesiąca, godz. 18.00, ODK „Alternatywa".***

### Rada Osiedla Osińskiego - Lengowskiego

Stefan Czerlunczakiewicz - przewodniczący, Mieczysław Królicki - z-ca przewodniczącego, Teresa Durzyńska - sekretarz, Maria Chrzanowska, Ryszard Kudy.

***Posiedzenia RO: pierwszy poniedziałek miesiąca, godz. 17.00, ODK „Alternatywa".***

## ADMINISTRACJA ZATORZE

### Rada Osiedla Zatorze

Stanisław Maluszczak - przewodniczący, Robert Sołkiewicz - z-ca przewodniczącego, Marianna Kurowicka - sekretarz, Henryk Bolejko, Marek Dukalski, Kazimiera Czachowska, Zofia Siemianowska, Leonard Siemieniuk, Jerzy Sutkowski, Wiesława Wołosewicz.

***Posiedzenia RO: ostatni poniedziałek miesiąca, godz. 16.30, ODK „Astra".***

### Rada Osiedla Grunwaldzka - Smętka

Mirosław Kuszelewicz - przewodniczący, Paweł Wasześcik - z-ca przewodniczącego, Stanisław Saraburski - sekretarz, Irena Cichowska, Janina Chamot, Irena Kiełb, Elżbieta Lisiewska, Iwona Ogrodowczyk, Stefan Wejt.

***Posiedzenia RO: drugi czwartek miesiąca, godz. 17.00, siedziba OSM przy ul. Szarych Szeregów 5.***

### Rada Osiedla Śródmieście I

Wacław Szlachtowicz - przewodniczący, Ryszard Kryjak - z-ca przewodniczącego, Bogdan Radwański - sekretarz, Marianna Głąb, Jerzy Jackiewicz, Tadeusz Stypułkowski, Wiktoria Szemplińska,

***Posiedzenia RO: ostatni wtorek miesiąca, godz. 17.00, lokal przy ul. Żołnierskiej 12.***

### Rada Osiedla Śródmieście II

Janusz Archacki - przewodniczący, Eugeniusz Krogul - z-ca przewodniczącego, Andrzej Orzechowski - sekretarz, Dyonizy Dogwiłło, Regina Kozyrska, Ludwika Michalska, Andrzej Nowak, Joanna Szelkowska.

***Posiedzenia RO: ostatni czwartek miesiąca, godz. 17.00, lokal przy ul. Żołnierskiej 12.***

# Z prac Rad Osiedlowych

Rady Osiedla w Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działają na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu. Zgodnie z tymi zapisami Rada Osiedla stanowi podstawowe ogniwo samorządu Spółdzielni, jako reprezentacja wszystkich członków zamieszkałych na terenie osiedla spółdzielczego, zgodnie z podziałem członków na poszczególne części Walnego Zgromadzenia.

Podstawowe zadania Rady Osiedla oraz jej uprawnienia zawierają postanowienia § 99 Statutu Spółdzielni. Do zakresu działania Rady w szczególności należy:

1) opiniowanie planów rzeczowo-finansowych remontów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w osiedlu,
2) wytyczanie kierunków oraz koordynowanie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na terenie osiedla,
3) opiniowanie tworzenia na terenie osiedla placówek gospodarczych,
4) organizowanie we własnym zakresie pomocy i opieki społecznej,
5) organizowanie prac społecznych w celu podniesienia estetyki osiedla i poprawy warunków bytowych mieszkańców,
6) krzewienie kultury współżycia społecznego i propagowanie poszanowania mienia spółdzielczego,
7) współdziałanie z organami samorządu terytorialnego, organizacjami gospodarczymi i społecznymi w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu,
8) rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez członków oraz skarg na działalność administracji osiedla,
9) rozpatrywanie innych spraw związanych z działalnością osiedla,
10) współdziałanie z administracją w zakresie wykonywanych przez nią zadań oraz rozpatrywanie sprawozdań z realizacji planów społeczno-gospodarczych osiedla,
11) udział Rady Osiedla w dokonywanych przez administracje Spółdzielni przeglądach jesienno-zimowych,
12) w porozumieniu z administracją osiedla dokonywanie i analiza realizacji przyjętego planu robót oraz dokonywanie korekt. O postępie i zmianach w prowadzeniu robót Rada Osiedla otrzymuje okresowe informacje od kierownika administracji osiedla,
13) uczestnictwo w odbiorze robót remontowych i modernizacyjnych.

## DYŻURY

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

**dyżurują:**

**Członkowie Rady Nadzorczej**

wg ustalanego co kwartał imiennego harmonogramu

**Zarząd OSM**

Prezes **Jerzy Okulicz**
Wiceprezes ds. ekonomicznych **Elżbieta Zawadka**
Wiceprezes ds. techn. i inwestycji **Wacław Lisowski**

## Balkony w kwiatach

Rada Osiedla Zatorze przeprowadziła po raz trzeci konkurs na najładniejszy balkon i ogródek przydomowy. Komisja konkursowa obejrzała już osiedle, wytypowała najładniejsze miejsca i sfotografowała je. Rozstrzygnięcie konkursu i rozdanie nagród nastąpi w listopadzie.

## Kup nowe mieszkanie

Spółdzielnia posiada w sprzedaży ostatnie mieszkania w nowych budynkach przy ul. Iwaszkiewicza na osiedlu Mleczna oraz przy ul. Żiżki na osiedlu Podgrodzie.

Istnieje możliwość rozłożenia płatności na raty oprocentowane jedynie w wysokości wskaźnika inflacji GUS.

Więcej informacji można uzyskać w siedzibie Spółdzielni przy ul. Szarych Szeregów 5, pok. 110, tel. 89-523-03-12, 609-331-370.

## Wandale ujęci

Na podstawie nagrania z monitoringu udało się ująć sprawcę dewastacji samochodów w garażu podziemnym przy ul. Iwaszkiewicza 22.

***

Trzech 15-letnich chłopców zniszczyło huśtawkę na placu zabaw przy ul. Narutowicza 23D. Sąd ustalił, że mieli dotąd dobrą opinię w szkole, nie sprawiali kłopotów wychowawczych. Jednak dopuścili się wandalizmu. Rodzice solidarnie pokryją szkodę na rzecz Spółdzielni w wysokości 1000 zł.

***

Ściany budynku przy ul. Korczaka 3 zostały pomalowane graffiti. Sprawcy, 19-letni i 18-letni, zostali ujęci. Sąd orzekł ich winę i zasądził karę grzywny po 200 zł oraz nawiązkę na rzecz Spółdzielni po 154,41 zł od każdego.

## Zguba do odebrania

Znaleziono pieniądze – są do odebrania w Spółdzielni.

# Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych

Z inicjatywy Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej powstał Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. Na Zgromadzeniu Założycielskim Związku w dniu 16 lutego 2010 roku uchwalono Statut oraz wybrano 5-osobową Radę Nadzorczą i 3-osobowy Zarząd. Decyzją Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 3 marca 2010 roku Związek został zarejestrowany.

Skład Rady Nadzorczej i Zarządu jest reprezentatywny dla całego regionu warmińsko-mazurskiego.

Celem Związku jest zapewnienie zrzeszonym w nim spółdzielniom mieszkaniowym pomocy w ich działalności statutowej.

Przedmiotem działania Związku jest:

1) przeprowadzanie lustracji zrzeszonych spółdzielni oraz spółdzielni nie zrzeszonych w Związku,
2) prowadzenie na rzecz zrzeszonych spółdzielni działalności instruktażowej, doradczej, szkoleniowej i wydawniczej,
3) reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji państwowej i organów samorządu terytorialnego oraz podmiotów gospodarki energetycznej, wodociągowo-kanalizacyjnej i odpadami komunalnymi w zakresie rozwoju konkurencji, przeciwdziałania negatywnym skutkom naturalnych monopoli, uwzględniania wymogów ochrony środowiska oraz równoważenia interesów przedsiębiorców świadczących zbiorowe usługi konsumenckie i spółdzielni mieszkaniowych jako odbiorców tych usług,
4) współpraca z krajowymi i zagranicznymi organizacjami spółdzielczymi,

**Rada Nadzorcza**:
Przewodniczący: Andrzej Sztomberski, SM „Kormoran", Olsztyn,
Członkowie: Zbigniew Stachurski, SM „Praca", Iława,
Jadwiga Olszewska, SM „Rodło", Barczewo,
Czesław Kamiński, SM „Odbudowa", Nidzica,
Lidia Łokaj, SM „Redykajny", Olsztyn.

**Zarząd**:
Prezes: Leszek Klonowski, SMLW „Jedność", Ostróda,
Członkowie: Jerzy Okulicz, OSM, Olsztyn,
Krzysztof Kawa, SMLW „Narie", Morąg.

5) inicjowanie i rozwijanie współpracy między spółdzielniami mieszkaniowymi a placówkami naukowo-badawczymi i innymi instytucjami w zakresie doskonalenia samorządności oraz efektywności gospodarowania i zarządzania majątkiem spółdzielców, ochrony środowiska oraz oszczędności energii.

Zadania te Związek będzie realizował z uwzględnieniem specyfiki naszego regionu, jego warunków gospodarczych i położenia geograficznego.

**Związek przygotował APELE poruszające najważniejsze problemy wynikające z zarządu zasobami mieszkaniowymi spółdzielni i ekonomicznego utrzymania majątku spółdzielców.**

**Apele te zostały skierowane do posłów z Warmii i Mazur, Krajowej Rady Spółdzielczej, związków rewizyjnych spółdzielni mieszkaniowych, klubów poselskich, spółdzielni mieszkaniowych naszego województwa oraz organów państwowych.**

**Publikujemy je na stronach: 4, 5, 8, 9, 10, 11.**

# ODPADY KOMUNALNE

**Minister Środowiska**

W imieniu mieszkańców zrzeszonych spółdzielni mieszkaniowych w Warmińsko-Mazurskim Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie wyrażamy zaniepokojenie dotyczące obecnych i przyszłych zmian w ustawie o odpadach.

Jesteśmy zdania, że nowe przepisy pogłębią tylko monopol samorządów terytorialnych na rynku odpadów. Nie można pozwolić, aby prywatni przedsiębiorcy zostali wyłączeni z tego rynku, gdyż tylko dzięki ich działalności mamy do czynienia z jakąkolwiek konkurencją w tym sektorze gospodarki gminnej. Monopol samorządu spowoduje drastyczny wzrost cen, który niewątpliwie najdotkliwiej odczują wszyscy spółdzielcy – konsumenci usług. Takie działanie ustawodawcy jest sprzeczne z rachunkiem ekonomicznym oraz ingeruje w zasady wolnej gospodarki rynkowej.

Wyrażamy pogląd, że nowe przepisy nie osiągną swojego celu co do likwidacji nielegalnych składowisk odpadów, a wręcz mogą ten problem pogłębić, gdyż przekazywanie odpadów stanie się zbyt drogie.

Ponadto uważamy, że w związku z przyszłymi dążeniami do zlikwidowania obowiązku meldunkowego powstanie brak kontroli liczby wytwórców odpadów, a każde błędne oszacowanie w tej kwestii spowoduje kolejne podwyżki cen skierowane przeciwko uczciwym konsumentom. Ustawa powinna przewidywać przedział norm wytworzonych śmieci na jednego mieszkańca, co umożliwi realną kontrolę osób uchylających się od obowiązku zapłaty za wywóz odpadów, ponieważ w przeciwnym razie zadanie kontrolne gminy jest niemożliwe do realizacji.

Na uwagę zasługuje fakt, że obowiązek należący do gminy określony w art. 3 ust. 3 pkt 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz. U. 05.236.2008 ze zmianami) w zakresie kontroli wykonywania przez właścicieli nieruchomości i przedsiębiorców obowiązku zawierania umów na odbieranie odpadów komunalnych, nie jest realizowany. Gminy nie prowadzą komputerowej ewidencji osób

i firm posiadających aktualnie zawarte umowy na wywóz nieczystości, i nie żądają tej ewidencji od firm posiadających zezwolenie na wywóz nieczystości. Ewidencje prowadzone przez gminy nie są weryfikowane przez odpowiednio powołane do tego instytucje z ewidencją gruntów i budynków w gminie oraz ewidencją meldunkową. W związku z tym, sankcjonowanie działań właścicieli nieruchomości niezgodnych z obowiązkami nałożonymi na nich przez ustawodawcę dotyka pojedyncze jednostki – przypadkowo skontrolowane. Powyższe sprawia, że w społeczeństwie panuje poczucie bezkarności za uchybienia w zakresie niezawierania umów z przedsiębiorcami prowadzącymi działalność w zakresie odbierania odpadów komunalnych lub w zakresie opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych. Proceder ten implikuje niewiedzę gminy o skali zjawiska nielegalnie wyrzuconych odpadów i nie ma dostatecznie skutecznych procedur do przeprowadzenia należytej kontroli w tym zakresie.

Warto zauważyć, że częstym zjawiskiem jest sankcjonowanie działań lub zaniechań niezgodnych z obowiązującymi przepisami, w zakresie obowiązków powierzonych gminom. Skoro na podstawie art. 6 ust. 6 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach określony jest obowiązek organizowania odbierania odpadów komunalnych oraz opróżniania zbiorników bezodpływowych przez gminy od właścicieli nieruchomości nie mających zawartych umów z odpowiednimi przedsiębiorstwami, to dlaczego tak wiele odpadów jest wyrzucanych w miejscach zakazanych, tj. lasach, polach lub podrzucanych do pojemników innych właścicieli?

W naszej opinii gminy, w ramach zadań własnych, powinny stworzyć także prywatnym przedsiębiorstwom warunki do rozpoczęcia i prowadzenia inwestycji w zakresie budowy zakładów recyklingu, unieszkodliwiania odpadów oraz termicznego przekształcania odpadów, gdyż dotychczasowe jakiekolwiek próby dotyczące tej kwestii napotykają opór społeczeństwa. Samorząd terytorialny powinien inicjować i ułatwiać tworzenie takich zakładów poprzez wdrożenie możliwości do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz promocję podjęcia tego typu przedsięwzięć.

Gminy powinny skupić się na przygotowaniu składowisk odpadów pozostałych po sortowaniu, przy jednoczesnym dopuszczeniu konkurencji cenowej między poszczególnymi jednostkami samorządu terytorialnego.

Nie wolno pozwolić na monopolistyczne przejęcie rynku przez spółki komunalne. Nie można dopuścić do sytuacji, w której gminy nie będą musiały organizować przetargów, ponieważ wszelkie zadania zlecą własnym spółkom komunalnym, bez wyboru oferty najkorzystniejszej dla konsumenta. Takie przyzwolenie tylko urzeczywistni pełną kontrolę nad rynkiem odpadami i doprowadzi do nadużywania pozycji dominującej na rynku odpadów, bez wymiernych korzyści dla konsumenta.

Warto zauważyć, że z tego typu przejęciem rynku przez komunalne lub państwowe przedsiębiorstwa mamy do czynienia w sektorze gospodarki energetyki cieplnej, doprowadzania wody i odprowadzania ścieków, jak również energetyki i gazownictwa, gdzie nie ma mowy o jakiejkolwiek konkurencyjności rynku.

Mając powyższe na uwadze apelujemy o priorytetową ochronę interesu konsumenta – mieszkańca danej gminy.

# EWIDENCJA LUDNOŚCI

**Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji**

W związku z przewidywaną kolejną nowelizacją ustawy z dn. 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (Dz. U. z 2006 r., Nr 139, poz. 993 ze zmianami) wnosimy o uwzględnienie w projekcie rządowym rozwiązań w zakresie:

1) wyeliminowania sprzeczności w obecnie obowiązujących przepisach tej ustawy,
2) wprowadzenia niezbędnych instrumentów zapewniających przestrzeganie obowiązków rejestracyjno- meldunkowych.

**1.** Dotychczasowy przepis art. 10 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o obowiązku zameldowania się po upływie trzech dób od daty przybycia pod dany adres pozostaje w sprzeczności z art. 9 ust. 2a tej ustawy, wymagającym zgody osoby dysponującej tytułem prawnym do lokalu dopiero przy zameldowaniu na pobyt stały lub czasowy na okres ponad trzy miesiące, co oznacza, że osoby meldujące się na okres krótszy nie muszą legitymować się tytułem prawnym do lokalu.

Osoby te mogą być tzw. dzikimi lokatorami, nieakceptowanymi przez właścicieli lokali i bezprawnie korzystać z zajętych nielegalnie lokali teoretycznie przez okres do trzech miesięcy, a praktycznie do uzyskania prawomocnego wyroku eksmisyjnego.

**2.** Ustawa nakładając na właścicieli domów i lokali oraz innych powodów dysponujących tytułem prawnym do lokalu, a także dozorców i administratorów domów, sołtysów oraz zakładów pracy pod groźbą kary obowiązek zawiadamiania właściwego organu gminy o stałym lub czasowym pobycie określonej w ich lokalach oraz o opuszczeniu lokalu, jeżeli osoba ta nie dopełnia obowiązku meldunkowego (art. 29-31 ustawy) nie wyposażyła tychże podmiotów w uprawnienia do bezpłatnego udostępniania im danych osobowych ze zbiorów meldunkowych (art. 44h ust. 2 i 9), co wiąże się z koniecznością wnoszenia w interesie publicznym prywatnych opłat za udostępnianie tych danych. Z tego powodu powyższe podmioty nie są zainteresowane sprawdzeniem faktów dopełnienia obowiązków meldunkowych w ich lokalach lub zarządzanych zasobach mieszkaniowych.

**3.** Z ustawy wykreślono obowiązek kontroli meldunkowej ze strony organów samorządowych i państwowych, w tym policji. Z tego powodu przepisy ustawy o obowiązkach meldunkowych zdają się mieć charakter zaleceń, a nie norm prawnych.

**4.** Obawy o stan przestrzegania dyscypliny społecznej, w tym także o warunki egzekwowania wszelkich obowiązków obywatelskich, wzbudza zapowiadane przez media całkowite zniesienie obowiązku meldunkowego, co w polskich realiach może sparaliżować życie społeczne i gospodarcze.

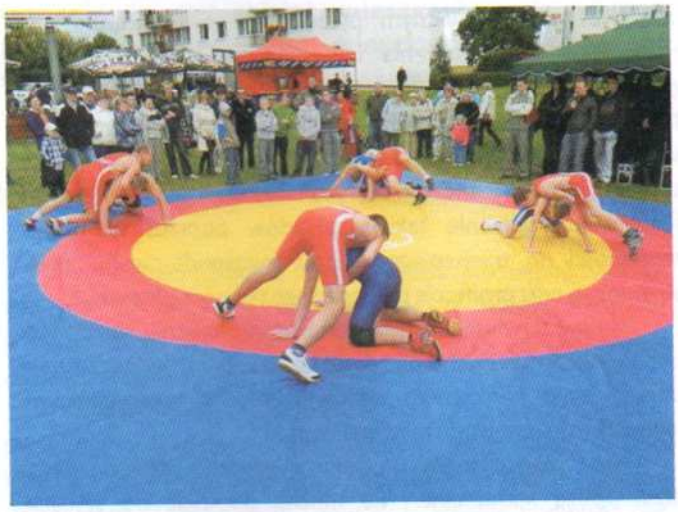
Przedstawiając powyższe uwagi i propozycje, prosimy o rozważenie ich przy konstruowaniu niezbędnych zmian w ustawie o ewidencji ludności i dowodach osobistych.

# DRUGI FESTYN

*W trzecią wrześniową niedzielę Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa i miejska Rada Osiedla Podgrodzie zaprosiła mieszkańców na festyn rodzinny.*

*Atrakcji było mnóstwo. Wystąpiły: chór „Tęcza", Kwartet Muzyczny i formacja break-dance działające przy naszym spółdzielczym Domu Kultury „Alternatywa". Odbyły się prezentacje dzieci i młodzieży ze szkół z osiedla. Szczególnie licznie wystąpili uczniowie z Gimnazjum nr 5 z pokazami tanecznymi, wystąpił też chór szkolny. Zapaśnicy z klubu „Budowlani" dali pokazy walk. Wystąpiły gwiazdy programu – Zespół Romski „Romanca" i Adam Gałka jako „ELVIS".*

*Uczestnicy wzięli udział w wielu konkursach, zdobywając atrakcyjne nagrody: zestaw anteny satelitarnej, zestawy do ćwiczeń sportowych, kije nordic walking, piłki.*



# NA PODGRODZIU

*Można było posilić się dzięki cateringowi restauracji „Zakątki Europy".*

*Nad bezpieczeństwem czuwały Straż Miejska, Straż Pożarna i Policja.*

*Impreza udała się znakomicie. Rodzinne spędzenie czasu wspólnie z sąsiadami to dobry pomysł. Został zrealizowany między innymi dzięki zaangażowaniu pracowników OSM Jolanty Maculewicz, Janusza Kulczyńskiego i Jana Nowaka, a także Leszka Dąbrowskiego – przewodniczącego RO Podgrodzie, Leszka Wąsowskiego – nauczyciela z Gimnazjum nr 5 oraz innych członków Rady Osiedla i pracowników Spółdzielni.*

*Finansowo festyn wsparli sponsorzy: Zakład Wywozu Nieczystości Dawid Górtowski, PGM Olsztyn, radny pan Marian Zdunek.*

*Fotoreportaż:*
***Jan Nowak***

# ENERGIA I GAZ

**Do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związków Rewizyjnych Spółdzielni Mieszkaniowych**

Spółdzielnia mieszkaniowa, jako niezależne zrzeszenie jest w obecnym systemie gospodarczym w naszym kraju jedyną organizacją, która pozwala bronić interesów swoich członków – konsumentów usług komunalnych, odbiorców energii cieplnej i elektrycznej oraz gazu.

Usługi te świadczą firmy monopolistyczne, które mają uprzywilejowaną pozycję w naszym państwie. Osiągają one niewspółmierne korzyści kosztem licznej rzeszy odbiorców.

Jednocześnie państwo wspiera ten system, co znajduje odzwierciedlenie między innymi w dynamicznym wzroście płac pracowników tych przedsiębiorstw i fiskalizmie państwa (VAT i inne opłaty wyznaczane przez Ministerstwo Finansów).

Każdy widzi, jak się ma dynamika wzrostu płac w tych sektorach do dochodów zwykłej rodziny. Problem ten wielokrotnie poruszały różne media. W artykule „Prąd w Polsce nie będzie tańszy" („Rzeczpospolita" z 20.04.2010 r.) czytamy m.in.: „Uwzględniając siłę nabywczą, cena prądu nad Wisłą należy do najwyższych w całej Unii. [...] na poziom cen w Polsce wpływa kilka czynników nie związanych z rynkiem. Z jednej strony konsolidacja państwowych firm w sektorze spowodowała, że Polska Grupa Energetyczna jako największy producent energii stała się wyznacznikiem cen. Z drugiej – mamy do czynienia ze znaczącym udziałem podatków i innych obowiązkowych opłat." Na przykład od 2004 r. obowiązuje u nas akcyza na energię elektryczną, „która jest jedną z najwyższych w Europie, choć początkowo miała być wprowadzona tylko na dwa lata."

To jest ocena sytuacji obecnej. A co będzie w przyszłości? W tym samym artykule wypowiada się prof. Politechniki Łódzkiej, Władysław Mielczarski: „Nie unikniemy podwyżki cen energii w Polsce. I to nawet jeśli podstawowe paliwo dla elektrowni, czyli węgiel, nie będzie drożeć. Według prognoz ceny elektryczności po 2013 r. wzrosną nawet o połowę i o 70% w perspektywie do 2020 r. [...] Dominujący wpływ na ceny będzie mieć obowiązek zakupu pozwoleń na emisję dwutlenku węgla. Poza tym pojawią się nowe certyfikaty".

Z kolei z artykułu „Klawe życie gazownika" („Gazeta Wyborcza z 15-16.05.2010 r.) dowiedzieliśmy się, że „Pensje gazowników galopują od dwóch lat. W zeszłym roku pracownik koncernu średnio dostawał miesięcznie prawie 6,5 tys. zł brutto, podczas gdy w 2007 r. – ok. 5,5 tys. zł. Do pensji dochodzą nagrody z zysku i dodatkowe gratyfikacje. [...] Wkrótce część pracowników i emerytów PGNiG dostanie dodatkowy zastrzyk gotówki. Od lipca będą mogli sprzedawać akcje pracownicze, które dostali za darmo. To pakiet 750 mln akcji, wart teraz prawie 2,5 mld zł. [...] Gazownicy o najdłuższym stażu dostali po 19,5 tys. akcji, wartych ok. 64 tys. zł".

Na takie zarobki i inne koszty PGNiG potrzebuje pieniędzy, więc sięga do kieszeni odbiorców: „rachunki z gazowni dla gospodarstw domowych miały wzrosnąć o blisko 20%", ale URE (na razie) się na to nie zgodził.

Wszystkie te kwoty pochodzą z miesięcznych opłat za gaz i prąd wszystkich obywateli. „Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo już wkrótce chciałoby ogłosić pierwszą w tym roku podwyżkę taryf za gaz. A następną chce wprowadzić od października, na zimowy sezon [...] Według ostatnich danych Eurostatu ceny gazu dla gospodarstw domowych w Polsce w odniesieniu do naszej siły nabywczej należą do najwyższych w UE" – podała „Gazeta Wyborcza" z 31.03.2010 r. w artykule „Droższy gaz na 1 maja?".

Taką samą politykę cenową prowadzą inne koncerny energetyczne.

Przykład: „Średnia płaca w Grupie Energa wynosi obecnie 4715 zł brutto" – podała „Gazeta Wyborcza" z 15-16.05.2010 r. w artykule „Jajami w Energę". Związkowcy zażądali 10-15-proc. podwyżki powołując się na umowę, „która zagwarantowała im zatrudnienie do 2017 r., podwyżki oraz ekstra premie: m.in. 80-proc. zniżkę na prąd, trzynastkę, deputat węglowy".

Aby zmniejszyć liczbę zatrudnionych zaproponowano pracownikom dobrowolne odejście za odprawę. Mają to być „rekordowe odprawy w energetyce". W artykule pod takim tytułem „Rzeczpospolita" z 12.05.2010 r. podała, że „100 – 120 tys. zł to minimalna propozycja odprawy dla pracownika, który zgodzi się odejść z firmy". Być może nie jest to wygórowana cena zmniejszenia załogi, skoro „wynagrodzenia stanowią w zależności od firmy 12 – 20 proc. wszystkich kosztów produkcji energii. [...] W polskiej energetyce na 1MW mocy elektrowni zatrudnionych jest średnio około trzech osób, w krajach rozwiniętych – jedna."

Jak w porównaniu z tymi wysokimi kwotami mają się zarobki innych, „zwykłych" obywateli? I jak to się ma do wysokości opłat za mieszkanie? W budownictwie spółdzielczym około 70% stanowią opłaty za media (ciepło, woda, gaz, prąd, nieczystości).

Firmy związane z dostawą usług komunalnych mają służyć ogółowi społeczeństwa, a nie czerpać nienależne i wygórowane zyski.

Biorąc pod uwagę dotychczasową sytuację na rynku energetycznym, a także przewidywany dalszy wzrost cen energii w związku z uwolnieniem cen Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych czuje się zobowiązany w imieniu członków zrzeszonych spółdzielni wystąpić z apelem o rozpoczęcie działań mających na celu zahamowanie dalszego wzrostu cen usług komunalnych.

Tylko spółdzielczość – która jako cel statutowy ma wyznaczone dbanie o utrzymanie zasobów mieszkaniowych (a więc zarówno utrzymanie budynków, jak i zapewnienie dostawy mediów), może przeciwstawić się monopolistom, mając na uwadze określony poziom ekonomiczny rodzin mieszkających w zasobach spółdzielczych.

Współdziałanie mieszkańców w spółdzielniach pozwala w efektywny sposób rozwiązywać problemy z utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków i dostosowaniem ich do obecnych wymogów postępu technicznego, t.j. oszczędzania energii. Gospodarując wspólnymi środkami finansowymi unikamy dyktatu systemu bankowego i nie ponosimy skutków stałego wzrostu cen usług bankowych. Dlatego oczekujemy systemowego wsparcia ze strony naszych przedstawicieli w parlamencie, rządzie i władzach samorządowych poprzez takie działania decyzyjne, które chronić będą interesy obywateli.

Oczekujemy od parlamentarzystów, członków rządu i władz lokalnych stawiania na pierwszym miejscu dobra polskich rodzin, ich prawa do godnego życia w warunkach ekonomicznych porównywalnych z warunkami życia obywateli innych wysoko rozwiniętych krajów Unii Europejskiej.

Apelujemy o stworzenie wspólnego frontu spółdzielni mieszkaniowych w obronie konsumentów przed monopolem energetycznym, gazowym oraz firm komunalnych, wspieranym przez polityków.

Zapowiadane niekontrolowane olbrzymie wzrosty cen energii elektrycznej, ciepła, gazu, wody, śmieci świadczą o tym, że politycy nie kontrolują obecnej sytuacji.

Jednocześnie obserwujemy, że władze państwowe nie przeciwdziałają podwyżce cen wymienionych usług, co możemy tłumaczyć tym, że wzrost cen przynosi dodatkowe wpływy do budżetu państwa z tytułu podatku VAT, podatku dochodowego i dywidendy.

Dlatego ruch spółdzielczy powinien domagać się przedstawienia obywatelom i społecznościom lokalnym poprzez media publiczne rzetelnego rachunku kosztów i wyników firm energetycznych, ciepłowniczych, gazowych, wodociągowych, będących własnością państwa i samorządów lokalnych oraz działań podejmowanych przez państwo i samorząd w celu obniżenia kosztów w tych firmach, a co za tym idzie – zahamowania planowanego wzrostu cen.

Wnioskujemy, aby Krajowa Rada Spółdzielcza powołała zespół, który w imieniu członków spółdzielni – konsumentów będzie monitorował wymienione wyżej problemy.

# ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI OD DŁUŻNIKÓW

**Ministerstwo Infrastruktury**
**Departament Strategii Budownictwa i Mieszkalnictwa**

Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie prosi o podjęcie inicjatywy legislacyjnej w przedmiocie zabezpieczenia wierzytelności spółdzielni mieszkaniowych z tytułu opłat za eksploatację i utrzymanie lokalu, należnych do dnia opróżnienia lokalu przez dłużnika.

Obecnie obowiązujące przepisy Kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali nie dają spółdzielniom mieszkaniowym oraz wspólnotom mieszkaniowym, jako wierzycielom przejmującym licytowane lokale na własność, żadnych preferencji w przedmiocie zabezpieczenia w cenie pozostałej po zaspokojeniu wierzycieli – roszczeń spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali, powstałych do dnia opróżnienia lokalu.

Związek uważa, że lukę tę może wypełnić uchwalenie przez ustawodawcę przepisu analogicznego do art. 11 ust. 24 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, stanowiącego, iż warunkiem wypłaty dłużnikowi ceny pozostałej po zaspokojeniu wierzycieli powinno być opróżnienie lokalu, z możliwością potrącenia przez spółdzielnię z rachunku dłużnika jego zobowiązań powstałych do dnia opróżnienia lokalu.

# PSY I INNE ZWIERZĘTA DOMOWE

**Kancelaria Sejmu RP**

W związku z powołaniem parlamentarnego zespołu przyjaciół zwierząt, który ma wypracować zasady wprowadzenia krajowej ewidencji psów i kotów oraz ograniczania ich populacji, Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie – jako stowarzyszenie zarządców nieruchomości stanowiących ich mienie oraz nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków – popiera powyższą inicjatywę, gdyż – podobnie jak inni zarządcy nieruchomości – nie ma obecnie wystarczających instrumentów prawnych do skutecznego egzekwowania od osób utrzymujących zwierzęta domowe obowiązków w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa osób i czystości w miejscach publicznych na terenie zarządzanych nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, będącej członkiem Związku, udało się przekonać Prezydenta i Radę Miasta Olsztyn o potrzebie wprowadzenia czipowania psów, ale bezowocne okazały się starania o udostępnianie zarządcom nieruchomości danych adresowych posiadaczy zwierząt, z uwagi na przeszkody prawne (tajemnica podatkowa i ochrona danych osobowych). Nie ma więc spójnego systemu zintegrowanych działań organów samorządu terytorialnego, inspekcji weterynaryjnej, organów porządku publicznego oraz właścicieli i zarządców nieruchomości w egzekwowaniu od posiadaczy zwierząt domowych ich obowiązków dotyczących bezpieczeństwa osób oraz utrzymania czystości terenów wspólnego użytku.

W tej sytuacji Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa pismem z dnia 30.05.2006 r. zwróciła się do Rzecznika Praw Obywatelskich o podjęcie stosownej inicjatywy w przedmiocie nowelizacji art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (DZ. U. z 2005 r. nr 236, poz. 2008 ze zmianami) przez nałożenie na gminy obowiązku prowadzenia ewidencji adresowej posiadaczy psów, w tym psów ras uznanych za agresywne oraz szczepień psów, a także obowiązku nieodpłatnego udostępniania tych danych właścicielom i zarządcom nieruchomości.

Sprawa ta jest nadal otwarta na inicjatywy i działania w tym przedmiocie, w tym ze strony Posłów.

Prosimy o przekazanie niniejszego pisma zainteresowanemu zespołowi Posłów i o udzielenie informacji o podjętych czynnościach w tej sprawie.

*Nowa inwestycja OSM - kompleks mieszkalno-usługowy przy ul. Iwaszkiewicza 22.*

# ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIAMI

**Szef Kancelarii Sejmu**
**Rzeczypospolitej Polskiej**

**Ministerstwo Infrastruktury**
**Departament Strategii**
**Budownictwa i Mieszkalnictwa**

Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie prosi o podjęcie stosownych działań uruchamiających inicjatywę legislacyjną Rady Ministrów w przedmiocie zmiany art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zmianami) przez dodanie do tego przepisu zdania, że „Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni, sprawowany z mocy ustawy, uprawnia spółdzielnię do dokonywania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, o którym mowa w art. 199 Kodeksu cywilnego w trybie i na zasadach określonych w statucie spółdzielni".

Powołany wyżej przepis jest nieprecyzyjny, gdyż nie określa, czy i na jakich zasadach spółdzielnia mieszkaniowa w ramach sprawowanego ex lege zarządu nieruchomością wspólną może dokonywać samodzielnie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Nie wyjaśnia tego wystarczająco również odesłanie do odpowiedniego i wybiórczego stosowania w takich sytuacjach ustawy o własności lokali. Zgodnie z właściwymi ustawami, wiele czynności prawnych dotyczących nieruchomości wspólnych wymaga oświadczenia woli wszystkich współwłaścicieli, np. złożenie wniosku o zezwolenie na wycięcie drzew lub krzewów, złożenie oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane, ustanowienie służebności gruntowej, służebności przesyłu, itp.

W związku z tym, że art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie określa zakresu zarządu nieruchomością wspólną, w praktyce przyjmuje się diametralnie różną wykładnię tego przepisu, z tendencją do ograniczania uprawnień spółdzielni. Na przykład Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie – w ślad za Gminą Olsztyn – uznał, że wniosek o wycięcie drzewa powinni podpisać wszyscy współwłaściciele nieruchomości (w liczbie ponad 200 właścicieli lokali w zasobach spółdzielni), gdyż spółdzielnia nie jest uprawniona do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach orzekł, że „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie daje spółdzielni podstaw do sprawowania niczym nieograniczonego zarządu nieruchomością wspólną. Odnośnie istnienia po stronie spółdzielni prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w sytuacji, kiedy sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, w której udziały przypadają również osobom nie będącym członkami spółdzielni, wymagana jest zgoda wszystkich tych osób w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Takie czynności jak modernizacja i większy remont, nadbudowa i przebudowa – to czynności przekraczające zwykły zarząd." (wyrok z dnia 30.06.2008 r. sygn. akt II SA/GL 912/07 – „Orzecznictwo w sprawach mieszkaniowych", poz. 4 Wyd. MEDD).

*Nowy budynek OSM przy ul. Żiżki 8.*

Pomijając użycie w wymienionym orzeczeniu wyeliminowanego już w dacie wydania wyroku z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych terminu „modernizacja" i nieznanego w ustawie Prawo budowlane pojęcia „większy remont" oraz błędne zaliczenie go do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, należy zauważyć, że wyrok ten wywiera skutki w sferze świadomości prawnej pracowników organów administracji, tym bardziej, że w uzasadnieniu wyroku Sąd nie podzielił odmiennego stanowiska Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 21.03.2008 r., iż zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia była upoważniona do złożenia w postępowaniu administracyjnym przed organem budowlanym oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane, bez uzyskiwania zgody w tym zakresie pozostałych współwłaścicieli nieruchomości.

Zdaniem sądu, jego stanowisko wynika z art. 27 ust.1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które – wyłączając w Spółdzielni stosowanie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali dot. zgody większości współwłaścicieli nieruchomości – nie wyłączają stosowania przepisów Kodeksu cywilnego, w tym art. 199, określającego wymóg zgody wszystkich współwłaścicieli w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Jest to oczywisty i niezrozumiały paradoks prawny w państwie, które Konstytucja nazywa państwem prawa. W realiach spółdzielni, która na przykład przeniosła własność lokali w kilku wieżowcach, zlokalizowanych na jednej nieruchomości gruntowej, jest często kilkuset współwłaścicieli nieruchomości. Uzyskanie od nich wszystkich zgody na podjęcie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu jest znacznie utrudnione, a często wręcz niemożliwe, z powodu nieprzebywania części z nich pod zadeklarowanym adresem, nieodbierania korespondencji lub nieuzasadnionej odmowy wyrażenia postulowanej zgody. W takiej sytuacji nie można dokonać w racjonalnym terminie, ze szkodą dla pozostałych współwłaścicieli, nawet koniecznych czynności, jak usunięcie chorych lub przeszkadzających w zagospodarowaniu terenu zasadzeń roślinnych, budowy lub przebudowy, w tym dociepleń budynków, ustanowienia służebności drogi koniecznej lub służebności przesyłu, uzgodnienia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej itp. Oczywiście w takich sprawach można zwracać się

o rozstrzygnięcie do sądu, ale wiadomo, że jest to postępowanie kosztowne, długotrwałe i uciążliwe, zwłaszcza przy wielkiej liczbie współwłaścicieli nieruchomości. Do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu we wspólnocie mieszkaniowej, liczącej powyżej 7 współwłaścicieli, wymagana jest zgoda większości współwłaścicieli, natomiast w spółdzielni mieszkaniowej – niezbędna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, tak jak we wspólnocie liczącej do 7 osób.

Czy jest to logiczne i prawnie uzasadnione?

Uznając to pytanie za retoryczne, należy obiektywnie stwierdzić, że istniejący obecnie stan prawny w zakresie zarządzania przez spółdzielnię mieszkaniową z mocy ustawy nieruchomościami wspólnymi spółdzielni i właścicieli odrębnych lokali utrudnia, a często uniemożliwia prawidłowe zarządzanie i gospodarowanie tymi nieruchomościami, wbrew interesom współwłaścicieli i interesowi publicznemu.

Ustawodawca powinien zdecydować się na to, jaki optymalny model zarządzania nieruchomościami wspólnymi powinien być stosowany w spółdzielniach mieszkaniowych – czy model spółdzielczy, w którym czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd spółdzielni, zaś czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu – rada nadzorcza, czy też model wspólnotowy, w którym dla podjęcia czynności przekraczających zakres zarządu zwykłego potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Nie można bowiem dalej znosić sytuacji, w której spółdzielnię mieszkaniową traktuje się tak, jak tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, w której konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli.

Przedstawiona we wstępie niniejszego pisma propozycja stanowi niezbędne minimum koniecznych zmian legislacyjnych.

Do wiadomości:
Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP

# LICYTACJA LOKALU Z DŁUŻNIKIEM

**Minister Sprawiedliwości**

Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie niniejszym sygnalizuje Panu Ministrowi problemy, z jakimi borykają się Spółdzielnie w związku z egzekucją należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za zajmowane lokale mieszkalne bez tytułu prawnego na tle aktualnego unormowania, pod kątem rozważenia zmian w prawie, uwzględniających słuszne interesy spółdzielczości mieszkaniowej.

Dotyczy to zarówno sytuacji, w której na mocy art. 14.1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. sąd orzekł brak uprawnienia lokatora do lokalu socjalnego i spółdzielnia w związku z art. 1046 k.p.c. dla zrealizowania egzekucji wskazała komornikowi tymczasowe pomieszczenie, jak też takiej, w której Spółdzielnia w oparciu o dyspozycję art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. $17^{10}$ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi poprzez komornika sądowego licytację lokalu, bądź spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W pierwszym wypadku spółdzielnia kosztem pozostałych członków ponosi koszty utrzymania lokalu tymczasowego lub zamiennego w sytuacji nieuiszczania opłat przez lokatora, co jest regułą.

W drugim wypadku istnieje problem zabezpieczenia opłat eksploatacyjnych za okres od daty tytułu wykonawczego sądu, z którym związane jest powództwo o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji do zakończenia egzekucji, która trwa nieraz latami, oraz do daty wykonania eksmisji dłużnika z lokalu.

Oczywiście nie ma przeszkód z wnoszeniem kolejnych powództw o zapłatę co do roszczeń już wymagalnych, ale brak jest prawnych możliwości zabezpieczenia nie wymagalnych jeszcze roszczeń Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych za zajmowany lokal, co może skutkować brakiem możliwości zaspokojenia Spółdzielni z ceny uzyskanej przez komornika sądowego ze sprzedaży lokalu.

W praktyce nie ma popytu na lokale nie opróżnione przez dłużników. W tej sytuacji, gdy na drugiej licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, wierzyciel egzekwujący i hipoteczny oraz współwłaściciel – na mocy art. 984 k.p.c. – może przejąć nieruchomość na własność w cenie nie niższej od dwóch trzecich sumy oszacowania. Dotyczy to z reguły spółdzielni mieszkaniowych, które nie mogą tolerować narastających zadłużeń, gdy wg art. 985 k.p.c. – wobec nieprzejęcia lokalu na własność przez żadnego z właścicieli – postępowanie egzekucyjne umarza się i nowa egzekucja może być wszczęta dopiero po upływie roku.

Spółdzielnia (także wspólnota mieszkaniowa), która przejmuje lokal i uzyskuje przysądzenie jego własności, nie uzyskuje żadnych preferencji z ceny pozostałej po zaspokojeniu wierzycieli. Kwotę tę komornik zwraca dłużnikowi, który nie jest zobowiązany pokrywać z niej kosztów dalszej eksploatacji lokalu, wynająć inny lokal i opróżnić lokal, do którego utracił tytuł prawny. Może więc w tym lokalu mieszkać nadal do czasu uzyskania wyroku eksmisyjnego, który podlega wykonaniu tylko w razie dostarczenia dłużnikowi lokalu socjalnego lub pomieszczenia zastępczego, co z reguły trwa bardzo długo, a dłużnik w tym czasie nadal uchyla się od wnoszenia opłat kosztem spółdzielni.

W związku z przedstawioną wyżej sytuacją Związek wnosi o rozważenie takiej zmiany przepisów k.p.c. oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali, które dadzą osobom prawnym jako właścicielom nieruchomości (osoby fizyczne są zabezpieczone przepisami o najmie okazjonalnym) uprawnienie do zabezpieczenia swoich przyszłych roszczeń o należne opłaty za zadłużone lokale z sum uzyskanych ze sprzedaży licytacyjnej tych lokali – do czasu ich opróżnienia.

W praktyce sprowadza się to do przyjęcia w egzekucji z nieruchomości analogicznego rozwiązania, które jest przewidziane w art. 11 ust $2^4$ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, iż warunkiem wypłaty dłużnikowi ceny uzyskanej z licytacji jego lokalu jest opróżnienie lokalu wraz z uprawnieniem do potrącenia z tej kwoty zobowiązań wobec właściciela nieruchomości do czasu opróżnienia lokalu.

# UWAGA, GAZ!

**Przypominamy o bezpiecznych zasadach użytkowania gazowych piecyków kąpielowych**

Każdego roku z powodu zatrucia tlenkiem węgla pochodzącym z gazowych grzejników wody przepływowej umiera w Polsce średnio ok. 120 osób. To właśnie piecyki gazowe są głównym zagrożeniem zdrowia, a często także życia.

**Zagrożenia tego można uniknąć, trzeba jednak znać i przestrzegać podstawowych zasad bezpiecznego użytkowania piecyków:**

- **szczelne okna w mieszkaniu powinny być wyposażone w nawiewniki powietrza lub rozszczelnienie,**
- **kratki nawiewne w drzwiach łazienki muszą mieć powierzchnię min. 200 cm$^2$,**
- **w łazience z piecykiem gazowym kratka wentylacyjna nie może mieć zbędnych przesłon, żaluzji, siatek ani zainstalowanego wentylatora mechanicznego,**
- **przed każdą kąpielą należy dokładnie przewietrzyć łazienkę,**
- **w czasie kąpieli powinno być uchylone okno lub otwarty wywietrznik (lufcik), żeby świeże powietrze mogło swobodnie dopływać poprzez mieszkanie do łazienki,**
- **kąpiel w łazience połączona z kilkakrotnym włączaniem i wyłączaniem piecyka gazowego powinna trwać jak najkrócej,**
- **urządzenia gazowe należy utrzymywać w czystości, dobrym stanie technicznym,**
- **konserwacja i naprawa urządzenia gazowego może być powierzona wyłącznie osobom posiadającym świadectwa kwalifikacyjne.**

Objawy zatrucia: ból głowy, zawroty głowy, mdłości, osłabienie, wymioty, utrata przytomności. Pierwsze objawy złego samopoczucia w czasie kąpieli mogą być pierwszym sygnałem zatrucia, którego nie wolno lekceważyć! Utrata przytomności może nastąpić już za chwilę.

Pierwsza pomoc polega na natychmiastowym otwarciu okien i drzwi balkonowych, aby jak najszybciej doprowadzić do mieszkania jak najwięcej świeżego powietrza.

***Osiedle Mleczna coraz piękniejsze***

# Sklep osiedlowy na Iwaszkiewicza

*W roku 2005 Gmina Olsztyn ogłosiła przetarg na zagospodarowanie terenu w centrum osiedla Mleczna, przy ul. Iwaszkiewicza. Przewidziana była budowa domów wielorodzinnych z zapleczem sklepowym. Dookoła rozciągała się już zabudowa mieszkalna Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.*

*Zarząd OSM, przy wsparciu Rady Nadzorczej, żeby chronić interesy tutejszych mieszkańców - głównie spółdzielców, postanowił przystąpić do przetargu. Nie było przecież gwarancji, że nowy inwestor będzie się liczył z potrzebami osiedla i jego dotychczasowych mieszkańców.*

*Spółdzielnia wygrała przetarg. Opracowano nietypową, nowatorską koncepcję zabudowy, składającą się z trzech budynków w kształcie walców, z parkingiem podziemnym, a w pobliżu przewidziano parking na 80 miejsc postojowych, co rozładuje ciasnotę samochodów. W parterze budynków zaplanowano pomieszczenia na wielkogabarytowy sklep osiedlowy, jakiego tutaj dotąd brakowało.*

*Zainteresowanie budową było ogromne. Na kupno mieszkań było więcej chętnych niż planowanych lokali. Także sklep znalazł swego właściciela jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji.*

*Jednak nastąpiła zmiana warunków na rynku budownictwa mieszkaniowego i kredytowego, część potencjalnych nabywców zrezygnowała, wycofała się także z zakupu lokalu sklepowego olsztyńska firma handlowa.*

*Jesienią 2009 roku budynki mieszkalne zostały oddane do użytku.*

*Nowego właściciela sklepu Spółdzielnia znalazła poprzez wybór ofert. Najlepsze warunki wynegocjowano z firmą J ESATE z Augustowa, która kupiła pomieszczenia handlowe, zadeklarowała udział w finansowaniu parkingu i przystąpi do wyposażania lokalu.*

*Na osiedlu Mleczna, na ul. Iwaszkiewicza, Gałczyńskiego i Martuszewskiego są 43 budynki spółdzielcze, w których mieszka prawie 3 tysiące olsztynian. Osiedle Mleczna staje się wizytówką Olsztyna, z pełną infrastrukturą, charakterystyczną dla nowoczesnych osiedli: są szkoły, przedszkola, sklepy i zakłady usługowe różnej branży, miejsca postojowe, boiska i place zabaw.*

*Pozostały do zagospodarowania brzegi Łyny i teren parkingu przy ul. Obrońców Tobruku. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa doprowadziła do opracowania koncepcji zagospodarowania brzegów Łyny, która czeka na realizację.*

*Zbliżają się kolejne wybory samorządowe - od prezydenta i nowych radnych zależy, czy Łyna stanie się miejscem rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców Olsztyna i będzie bezpiecznym łącznikiem między osiedlami - czy pozostanie szpecącym śmietnikiem.*