



Spółdzielnia Mieszkaniowa "WIDOK"

30-147 Kraków ul. Na Błonie 7

Biuletyn Informacyjny SM „WIDOK” 1/2009

SPIS TREŚCI

1. Informacja Zarządu o potrzebie opracowania programu centralnej ciepłej wody użytkowej
2. Remonty w zasobach SM „WIDOK”
3. Działalność kulturalna
4. Zadłużenia czynszowe
5. Informacja Zarządu z realizacji znowelizowanej u.s.m.
6. Informacja Zarządu dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów
7. Korekta regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej.....
8. Korekta regulaminu prowadzenia, finansowania i rozliczania kosztów prac termomodernizacyjnych
9. Sprawy bieżące

1. Informacja Zarządu o potrzebie opracowania programu centralnej ciepłej wody użytkowej

Walne Zgromadzenie SM „WIDOK”, które odbyło się w dniu 25.06.2008 r. w uchwale Nr XVII odrzuciło opracowanie w/w programu i zasad wprowadzenia w zasobach Spółdzielni centralnej ciepłej wody użytkowej. 55 głosami za odrzuceniem przy 10 głosach za wprowadzeniem. Tak więc w sprawie wypowiedziało się 65 członków Spółdzielni z zasobów posiadających 3.138 członków tj. 2,7 %.

Zdaniem Zarządu program c.c.w.u. powinien powstać w Spółdzielni ponieważ przemawiają za tym warunki bezpiecznej eksploatacji budynków, do których Spółdzielnia jako zarządca jest zobowiązana przepisami prawa. Na dzień dzisiejszy budynki naszej Spółdzielni zaprojektowane i wykonane w świetle przepisów obowiązujących w latach 70-tych XX wieku nie spełniają warunków technicznych bezpieczeństwa obecnie obowiązujących. Do najistotniejszych niezgodności w tej dziedzinie należy: kubatura łazienek mniejsza niż obowiązujące 8 m³, gaz przewodowy w budynkach powyżej 25 m (tj. pow.7-mej kondygnacji), zbiorcze przewody kominowe (zarówno spalinowe jak i wentylacyjne) w budynkach wysokich i niskich (A.K.), brak zaprojektowanego nawiewu do lokali niezbędnego dla prawidłowego funkcjonowania przewodów kominowych.

Prowadzone coroczne kontrole stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów kominowych wykazują cały szereg nieprawidłowości, a wśród nich nagminne: nadmierne doszczelnianie lokali poprzez montaż indywidualny stolarki okiennej nie posiadającej nawiewników okiennych (co powoduje brak ciągu kominowego), użytkowanie niesprawnych piecy gazowych, które emitują trujący tlenek węgla.

Po szeregu zatruć tlenku węgla zaostrzone przepisy budowlane w tym zakresie, a to budynki pow. 2000 m² zabudowy należy kontrolować co najmniej 2 x w roku, składając na tę okoliczność meldunki do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego na bazie przepisów Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego wzmógł kontrole w tym zakresie nakładając krótkie terminy usunięcia nieprawidłowości, a w przypadku uchylania się mieszkańca od obowiązku wynikającego z przepisów utrzymania lokalu w należytych stanie technicznym do podjęcia działań przez Zarząd w kierunku

odcięcia dopływu gazu z powiadomieniem organów prokuratury o stwarzaniu zagrożenia życia i życia współmieszkańców.

Zarząd po ostatniej kontroli PINB w dniu 09.02.2009 r. podjął kolejne działanie w kierunku wyegzekwowania usunięcia nieprawidłowości w przypadku budynku przy ul. Na Błonie 9A.

Prowadzone kontrole stanu instalacji gazowych wykazują znaczne nieprawidłowości w funkcjonowaniu odbiorników gazu szczególnie gazowych piecy łazienkowych.

Z przeprowadzonych kontroli w 2009 roku statystyka podaje , że 25 % gazowych piecyków łazienkowych jest niesprawna, a z tego ok. 5 % nadaje się do wymiany.

Odbiorniki gazu powinny być raz w roku serwisowane przez uprawnionego instalatora.

W ostatnich miesiącach w kraju nasiliły się przypadki podtruc, a także wystąpiły przypadki zatruc tlenkiem węgla wydobywającym się z wadliwych gazowych piecyków łazienkowych.

W pierwszych dniach tego roku nastąpił śmiertelny wypadek zatruc dwóch młodych kobiet w budynku przy ul. Spółdzielców na Kozłowie.

W naszej Spółdzielni miały również miejsce przypadki podtruc c.o.

Biorąc pod uwagę powyższe argumenty ze szczególnym uwzględnieniem aspektu bezpieczeństwa mieszkańców , Zarząd ponownie apeluje o akceptację opracowania programu centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach SM „WIDOK”, który jest programem przyszłościowym, eliminującym zagrożenie.

2. REMONTY w ZASOBACH SM WIDOK

Plan remontów na 2008 rok został Państwu przedstawiony w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych Nr 1/2008, a w kolejnych numerach KWS 2/2008, 3/2008, 4/2008 omówiono przebieg realizacji w/w planu. Na dzień dzisiejszy wszystkie pozycje planu remontów na 2008 rok w tym planu podstawowego na poszczególne budynki, kapitalnych remontów dźwigów osobowych, centralnego planu zostały wykonane. W zakresie remontów zespołów garażowych, wykonano wszystkie pozycje planu za wyjątkiem uszczelnienie estakad co wynikało z braku uzgodnień ze Społecznym Komitetem Zespołu Garaży nr 3 (do realizacji w 2009 roku po decyzji Rady Nadzorczej). Ze względu na znaczny koszt oraz konieczność wykonania ekspertyzy mykologicznej przesunięto na 2009 rok wykonanie odwodnienia i odgrzybienia piwnic w Klubie „Jordanówka”.

W 2008 roku w ramach prac konserwacyjnych wykonano cały szereg drobnych napraw na budynkach i osiedlu.

Na koniec roku zapłacono wykonawcom wszystkie faktury, a drobne oszczędności poprzetargowe i realizacyjne zasilą konto remontów i konserwacji 2009 roku.

Plan remontów na 2009 rok:

Rada Nadzorcza Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 18.12.2008 r. podejmując uchwałę nr 13.-11/2008 zatwierdziła do realizacji plan remontów na 2009 rok na łączną kwotę 2,087,840,- zł. brutto w rozbiciu na poszczególne budynki ze zróżnicowaną stawką remontową.

W/w plan remontów przewiduje wykonanie poniższych prac remontowych na poszczególnych budynkach:

- 1) remonty bieżące dźwigów osobowych: ul. Na Błonie 3, 3A, 3B, 9, 9A, 11, 11A, ul. Jabłonkowska 17,19, ul. Balicka 14B,
- 2) wykonanie elektrycznych połączeń wyrównawczych celem ochrony przeciwporażeniowej: ul. Armii Krajowej 77,
- 3) wprowadzenie systemu klucza „Master Key”: ul. Na Błonie 3 C, 9A, 11, 11A, 13B, 15A, ul. Jabłonkowska 17,19, ul. Armii Krajowej 77, ul. Balicka 14B,
- 4) wykonanie i montaż nasad kominowych: ul. Na Błonie 3C, ul. Armii Krajowej 77,79,81,83,85,87,89, ul. Jabłonkowska 17 i 19,
- 5) czyszczenie mechaniczne pionów kanalizacyjnych: ul. Na Błonie 15, ul. Armii Krajowej 77,79,81,83,

- 6) wyniesienie zaworów wodnych podpiwnowych poza piwnice indywidualne: ul. Na Błonie 9A,
- 7) dobudowa wiatrołapów: ul. Na Błonie 9,
- 8) malowanie klatek schodowych: ul. Na Błonie 11A, 15, 15A (po korekcie ze względu na prace elektryczne),
- 9) remont instalacji elektrycznej WLZ wraz z wyniesieniem liczników en.el. z mieszkań: ul. Na Błonie 3, 3A, 3B, 3C, 11, 11A ul. Jabłonkowska 17 i 19,
- 10) uszczelnienie spalinowych przewodów kominowych wkładami stalowymi: ul. Na Błonie 13, 13A, 13B, 15, 15A (kontynuacje),
- 11) malowanie maszynowni z uzupełnieniem tynków: ul. Na Błonie 9, 9A,
- 12) naprawa barierki stalowych na dachu: ul. Na Błonie 9A,
- 13) montaż rynien i rur spustowych: ul. Na Błonie 9A,
- 14) naprawa podestów wejść do klatek schodowych: ul. Na Błonie 13, 13A, 15, ul. Armii Krajowej 77,
- 15) remont wiat śmietnikowych: ul. Na Błonie 13, 13A, 15, ul. Armii Krajowej 77,85,87,89,
- 16) remont kominów –tynki: ul. Armii Krajowej 77,81,83,85,87,89,
- 17) uszczelnienie dylatacji tarasów nad garażami: ul. Balicka 14B.

Zgodnie z zatwierdzonym planem remontów kapitalnych dźwigów osobowych na 2009 rok przewiduje się do wymiany następujące windy:

- 1) bud. ul. Na Błonie 9A kl.V,
- 2) bud. ul. Na Błonie 9 kl. I,
- 3) bud. ul. Jabłonkowska 17 kl.II,
- 4) bud. ul. Jabłonkowska 19 kl.II,
- 5) bud. ul. Na Błonie 9A kl. XII.
- 6)

Utworzony centralny fundusz remontowy obejmujący obiekty zlokalizowane na terenach Spółdzielni poza terenami związanymi bezpośrednio z nieruchomościami gruntowo-budynkowymi (mieszkalnymi) obejmuje:

- 1) wykonanie sztucznej nawierzchni na części boiska obok pawilonu handlowego przy ul. Na Błonie 11B,
- 2) ogrodzenie placu zabaw przy „Jordanówce”,
- 3) remont istniejących i doposażenie w nowe elementy placów zabaw,
- 4) remont chodnika wschód-zachód koło Samorządowego Przedszkola (fińskiego) – od ciągu spacerowego do AK 79,
- 5) odgrzybienie ścian piwnicznych „Jordanówki”
- 6) drenaż opaskowy wokół budynku „Jordanówki” wraz z izolacją ścian piwnicznych,
- 7) remont kapitalny drogi w rejonie budynków ul. Na Błonie 3B-3C,
- 8) wymiana pozostałej stolarki drzwiowej z robotami towarzyszącymi w budynku administracji Spółdzielni,
- 9) remonty bieżące dróg, chodników, parkingów osiedlowych.

Plan remontów na 2009 rok zespołów garażowych przewiduje prace tylko w Zespole Garażowym Nr 3, a to:

1. Uszczelnienie dylatacji 3-go poziomu – 10 boksów,
2. Wykonanie II etapu remontu zgodnie z harmonogramem i ekspertyzą PZiTb.
3. Remont koryt ściekowych I poziomu.

W Zespole Garaży nr 3 prace wynikające z ekspertyzy PZiTb zostaną zlecone po uzgodnieniu ze Społecznym Komitetem i Radą Nadzorczą wykonawcy wyłonionemu w drodze procedury przetargowej.

Dodatkowo w ramach planu prac konserwacyjnych zostanie wykonany cały szereg drobnych napraw wewnątrz i na zewnątrz budynków oraz prace kontrolno-pomiarowe (kominy, gaz).

O postępie w/w prac remontowych będziecie Państwo sukcesywnie informowani w kolejnych wydaniach KWS.

Za utrudnienia wynikłe z prowadzonych prac remontowych przepraszamy.

Ze szczegółowymi planami remontów i konserwacji na poszczególne budynki można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni w godzinach pracy

Prace remontowe zostaną rozpoczęte po przeprowadzeniu procedury przetargowej zgodnie z obowiązującym Regulaminem organizowania przetargów.

3. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” w Krakowie realizuje statutową działalność społeczno-kulturalną poprzez Klub Osiedlowy „Jordanówka”. W roku kulturalnym 2008/2009 mieszkańcy Osiedla brali udział w proponowanych wcześniej zajęciach programowych:

- ognisku muzycznym: skrzypce, pianino, gitara klasyczna, keyboard,
- zajęciach taneczno-baletowych dla dzieci od 3-go do 12-go roku życia,
- aerobiku dla dorosłych,
- gimnastyce rehabilitacyjnej dla pań,
- yoga dla dorosłych,
- „Kreatywce” – pracowni dziecięcych marzeń od 0 do 4-ch lat,
- Musical Babies” zajęcia w j. angielskim dla dzieci od 6 m-cy do 4-ch lat,
- nauce j. angielskiego dla dzieci i młodzieży,
- pracowni plastycznej dla dzieci od 5-go roku życia, dla młodzieży i dorosłych.

W w/w zajęciach oprócz dzieci uczestniczą także dorośli.

Także renciści i emeryci spotykają się w „Jordanówce” w 2-gą i ostatnią środę miesiąca. W styczniu 2009 r. rozpoczęły się warsztaty dla rodziców z psychologiem pn. „Wsparcie dla rodziny” realizowane wg programu „Szkoła dla rodziców i wychowawców”. Omawiane tematy dotyczyły odpowiedzi na pytania:

- jak budować dobrą relację z dzieckiem,
- jak lepiej czuć się w roli rodzica,
- jak wesprzeć swoje dziecko w rozwoju.

Zapraszamy rodziców ponownie w kwietniu b.r. na te niezwykle cenne i pomocne w wychowaniu dzieci zajęcia,

W grudniu Święty Mikołaj powitał w klubie ok. 200 dzieci. 16.I. 2009 r. z koncertem kolęd wystąpiła grupa uczniów z Ogniska muzycznego.

Działalność wystawiennicza Klubu zaowocowała w listopadzie, grudniu 2008 r. oraz styczniu i lutym 2009 r., zbiorowymi i indywidualnymi wystawami:

- wernisaż wystawy państwa Marii i Ryszarda Mazurkiewiczów odbył się 14.XI.2008 r. pt. „Kraków w kwiatach”,
- 5 grudnia 2008 r. wernisaż Wiktorii Matwijów-Maturskiej l. 10 wystawione prace to rysunki, malarstwo oraz rzeźba,
- w galerii „Korytarzyk” prace swoje przedstawiały dzieci z grup czwartkowych o tematyce bożonarodzeniowej pt. „Światło i blask” W grudniu 2008 r.:
- wernisaż wystawy malarstwa p. Łucji Bogacz-Rajda odbył się 6.02. 2009 r.

Opinie niektórych oglądających: „Jestem pod dużym wrażeniem. Dla mnie niektóre obrazy to Dzieła Sztuki. Gratuluję i życzę wytrwałości w rozwijaniu wspaniałej pasji”. „Obrazy – zwłaszcza „Stara Kobieta” cudo. Dziękuję za wrażenia. Kiedy następna? „

30 stycznia 2009 r. gościliśmy w „Jordanówce” w ramach koncertu noworocznego Krakowski Kwartet Gitarowy. Godzinny występ na bardzo wysokim poziomie artystycznym ucieszył uczestników koncertu.

Obecnie od 16.02.2009 r. odbywają się ferie zimowe 2009 r. w pięknej zimowej scenerii. Były wyjazdy do Szaflar – ciepłe źródła, do przepięknej Izby Leśnej w Nadleśnictwie Niepołomice. Były również : seans

filmowy, pobyt w IKEA, warsztaty aktorskie oraz impresje inkaskie. Przed nami 2-gi tydzień ferii z kuligiem i innymi atrakcjami.

Klub „Jordanówka” SM „WIDOK” działa w godzinach popołudniowych, wszelkich informacji udzielamy pod nr telefonu: 012/637-88-54 lub osobiście przy ul. Na Błonie 13 D.

4. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

Systematyczne analizy stanu zadłużeń czynszowych, prowadzone przez Dział Księgowości Spółdzielni pozwalają na bieżące regulowanie i podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowanie zadłużeń.

Kolejność postępowania w realizacji w/w działań jest następująca:

- a) kierowanie wezwań do zapłaty do osób zalegających z zapłatą czynszu,
- b) zaproszenie na Komisję ds. Zadłużeń Czynszowych osób, które nie zapłaciły zaległości czynszowych, mimo wezwania do zapłaty, o których mowa w punkcie a,
- c) kierowanie pozwów do sądu o zapłatę i eksmisję z zajmowanego lokalu, w stosunku do osób które zalegają z zapłatą czynszu, mimo kierowanych do Nich wezwań do zapłaty, oraz które nie podejmują czynności zmierzających do ich uregulowania,
- d) zaproszenia na posiedzenia Rady Nadzorczej osób, które zalegają z zapłatą zadłużeń na rzecz Spółdzielni, mimo wezwań do zapłaty po uzyskanych wyrokach sądowych.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych, opublikowana w Dzienniku Ustaw Nr. 240 poz. 2058 z dnia 09.07.2003r. wprowadza zmiany zgodnie z którymi:

- za wnoszenie opłat eksploatacyjnych naliczonych dla lokali solidarnie odpowiadają właściciele lokali oraz osoby wspólnie zamieszkujące w lokalu, za wyjątkiem osób małoletnich (art. 4 ust.6),
- w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach i uporczywego naruszania porządku domowego (art. 1713 w/w ustawy), Spółdzielnia może sprzedać w drodze licytacji własnościowe prawo do zadłużonego lokalu,
- nie podjęte zobowiązania spłaty zadłużenia przez osoby zaproszone na posiedzenie Rady Nadzorczej, może spowodować pozbawienie członkostwa w Spółdzielni oraz jest podstawą skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o zapłatę i eksmisję z zajmowanego lokalu.

Brak członkostwa w Spółdzielni jest niekorzystne finansowo z powodu wyższego średnio o 20,77 % miesięcznego czynszu, co wynika z pozbawienia mieszkańców pożytków przysługujących członkom Spółdzielni. Spółdzielnia zwraca uwagę, że nalicza ustawowe odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu, na podstawie § 43 Statutu Spółdzielni oraz Art.111 kodeksu postępowania cywilnego. Jako datę zapłaty czynszu przyjmowana jest data wpływu środków finansowych na konto bankowe Spółdzielni. Mieszkańcy, którzy otrzymują rentę lub emeryturę po dniu 15-go każdego miesiąca, mogą się ubiegać o przesunięcie terminu zapłaty czynszu do 5-ciu dni od daty otrzymania w/w świadczenia – zgodnie z postanowieniami Uchwały nr 17-17/2001 Rady Nadzorczej z dnia 08.11.2001r. Wniosek w tej sprawie należy składać na piśmie.

Zarząd SM „WIDOK”, na pisemny wniosek zainteresowanego, w uzasadnionych przypadkach, ma możliwość umorzenia części kwoty naliczonych odsetek za zwłokę, pod warunkiem spłaty całego zadłużenia, wywiązywania się dłużnika z podjętych zobowiązań oraz nie występowania ponownego zadłużenia czynszowego. Z możliwości umorzenia odsetek można skorzystać tylko jeden raz na 3 lata. Wystąpienie ponownego zadłużenia czynszowego powoduje obowiązek zwrotu umorzenia odsetek (Uchwała Rady Nadzorczej z dnia 07.09.2000r. nr. 1-13/2000.W 2008 roku, do dnia 31.12.2008r. Spółdzielnia uzyskała 24 wyroków sądowych zasądzających na Jej rzecz kwotę 81.053,74 zł. Egzekucja kwot zasądzonych wyrokami sądu jest realizowana w stosunku do osób, które mimo uzyskanych wyroków nie pokrywają swoich zobowiązań, przez Komornika, z majątku osobistego dłużników. Według stanu na dzień 31.12.2008r. ilość

gospodarstw domowych zalegających z opłatami za lokale w wysokości powyżej 3-ch miesięcy wynosiła 81 sztuk, co stanowiło 2,30% ogółu(3.476).Z 81 mieszkań zadłużonych powyżej 3-ch miesięcy 12mieszkań znajduje się w budynku o adresie Na Błonie 9A.Suma zaległości w wysokości powyżej 3-ch miesięcy wynosi 193.582,71 zł., przy sumie miesięcznych opłat czynszowych 1.020.247,60 złotych.

Ogólna suma zaległości podstawowych opłat czynszowych i na fundusz remontowy wynosi 376.121,36 zł., co stanowi 3,63% opłat rocznych, które wynoszą 10.353.275,34 zł. W stosunku do dnia 30.06.2008r. nastąpił okresowy wzrost tej zaległości o 0,73%, zaś w liczbach bezwzględnych wzrost o 30.696,52 zł., tj. o 8,89 %.

**Wykaz zaległości czynszowych na poszczególnych obiektach
na dzień 31-12-2008r.**

Lp	Budynek	Suma czynszu za m-c osób zadłużonych	suma naliczenia czynszu za m-c	zaległości bieżące powyżej 3 m-cy bez wyroków,pozwów kosztów sądowych,odsetek bieżących i zasądzonych	liczba mieszkań zalegających z zapłatą	w tym własno- ściowyc
kol	1	2	3	4	5	6
1	AK 77	522,01	24.233,15	1.730,41	1	0
2	AK 79	772,02	19.586,59	3.925,88	3	1
3	AK 81	0	31.422,78	0	0	0
4	AK 83	1.543,98	39.856,07	13.295,63	6	4
5	AK 85	775,17	34.739,39	6.469,31	2	0
6	AK 87	556,28	26.935,55	2.232,02	2	1
7	AK 89	303,81	20.298,14	1.564,92	1	1
8	BALICKA 14B	1.105,42	66.209,70	6.356,74	4	4
9	JABŁ. 17	0	27.747,02	0	0	0
10	JABŁ. 19	453,18	27.737,76	1.363,2	1	0
11	NB 3	2.815,45	49.559,96	13.116,11	8	4
12	NB 3A	1.861,74	25.762,59	6.150,42	4	2
13	NB 3B	623,15	52.301,33	2.339,79	2	2
14	NB 3C	786,09	28.267,48	5.364,04	2	2
15	NB 9	2.507,09	59.519,82	31.117,04	6	3
16	NB 9A	4.290,60	145.775,41	28.622,16	12	6
17	NB 11	1.344,13	83.159,61	15.970,47	3	2
18	NB 11A	988,45	71.442,87	6.572,99	2	1
19	NB 13	1.787,10	39.555,07	26.994,07	6	4
20	NB 13A	506,74	32.042,12	2.065,18	2	1
21	NB 13B	451,52	25.737,62	3.329,68	1	0
22	NB 15	738,91	37.227,03	9.773,27	3	1
22	NB 15A	211,80	21.422,27	1.658,27	1	0
24	Garaże I II III	604,32	29.708,27	3.571,11	9	9
	RAZEM:	25.548,96	1.020.247,60	193.582,71	81	48

Wykaz 10 najbardziej zalegających z czynszami klatek schodowych na poszczególnych obiektach na dzień 31.12.2008 r.

Lp	Budynek	Klatka	Suma zaległości powyżej 3-ch miesięcy bieżące plus wyroki, pozwyny, koszty sądowe, odsetki bieżące i zasądzone	Ilość mieszkań	Ilość mieszkań zalegających
kol	1	2	3	4	5
1	ul. Armii Krajowej 83	6	95.770,64	15	1
2	ul. Na Błonie 9A	5	65.486,57	33	2
3	ul. Na Błonie 11	1	70.034,67	22	1
4	ul. Na Błonie 9A	9	62.577,58	32	3
5	Ul. Na Błonie 9	5	30.491,51	22	1
6	ul. Na Błonie 13	5	46.977,48	15	1
7	ul. Na Błonie 15	7	36.267,94	15	1
8	ul. Armii Krajowej 79	2	26.731,13	15	1
9	ul. Na Błonie 15A	1	35.411,41	15	1
10	ul. Na Błonie 9	1	26.757,25	22	3

Celem przyspieszenia egzekwowania zaległości czynszowych Spółdzielnia sukcesywnie występuje do sieci telewizji kablowej UPC o odłączenie z sieci telewizji abonamentów trwale zalegających z zapłatą czynszu (powyżej 6 –ciu miesięcy).

Spółdzielnia z własnej inicjatywy nie dokonuje kompensat należności finansowych i zobowiązań członków. Inicjatywa w tym zakresie należy do członka Spółdzielni, który winien poinformować Spółdzielnię czy nadpłatę można zaliczyć na rzecz innego zobowiązania. W sytuacji braku takiej dyspozycji od zaległości naliczane będą odsetki ustawowe, pomimo występowania nadpłaty w innych tytułach.

Na podstawie **Art. 451 KC**, Spółdzielnia zalicza w pierwszej kolejności wpłaty dokonane przez mieszkańców i właścicieli lokali użytkowych na pokrycie najstarszych zaległości czynszowych i odsetek, mimo innych dyspozycji zawartych w opisach na dowodach wpłat.

Szczegółowe informacje o warunkach jakie należy spełniać dla uzyskania pomocy Gminy Kraków w postaci dodatku mieszkaniowego można uzyskać w siedzibie Spółdzielni pokój nr 8 w wyznaczonych godzinach pracy.

5. INFORMACJA ZARZĄDU Z REALIZACJI ZNOWELIZOWANEJ U.S.M.

1. Szczegółową informację o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych / w skrócie u.s.m./ podano na str. 11-13 Dz.VIII Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych nr 3/2007.
2. W kontynuacji zapisów odnosnej informacji zamieszczonej na str.2-3 Dz. I. Nr 4/2007 i na str. 10-11, Dz.VI Nr 1/2008 oraz na str. 2-3 Dz .I. Nr 4/2008 Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych, kolejna ocena w/w nowelizacji ustawy, która weszła w życie w dniu 31 lipca 2007 r. przedstawia się następująco:
 - 2.1. Na dzień 31.12.2008 r. wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokali w tym mieszkalnego i garażowego złożyło 1379 osób, co stanowi 39,67 % ogółu podjętych uchwał w tym m.in.:

	<u>złożono:</u>	<u>zrealizowano:</u>
- wnioski z mieszkań lokatorskich:	379 szt.	355 szt. -93,67%
- wnioski z mieszkań własnościowych:	903 szt.	560 szt. -62,00%
- wnioski właścicieli garaży:	97 szt.	59 szt. -60,82 %

W praktyce potwierdza się fakt, że obecnie wielu członków Spółdzielni powiadomionych telefonicznie lub listownie o terminie spisania aktu notarialnego na ustanowienie odrębnej własności lokalu, rezygnuje z tego, względnie przesuwają go na dalszy termin.
 - 2.2. Zarząd w realizacji Zalecenia-2 Rady Nadzorczej z dnia 12.07.2007 r. w dniu 23.08.2007 r. przy piśmie L.dz.ZZ/8623/2007 przesłał do tutejszej Rady opracowanie p.n. „Zakres prac i harmonogram ich realizacji wynikające z nowelizacji z dnia 14.06.2007 r. do u.s.m.”, które uchwałą Rady Nadzorczej nr 2.-7/2007 p.c) zostało przyjęte do wiadomości bez uwag.

Realizacja przez Zarząd tych prac odbywa się zgodnie z możliwościami kancelarii notarialnych tj. na dzień 31.12.2008 r. spisano 960 aktów notarialnych w tym:

 - spisano 59 szt. aktów notarialnych o ustanowienie odrębnych własności garaży: /Z1-16, Z2-7, Z3 -36/,
 - spisano 794 szt. aktów notarialnych o ustanowienie odrębnych własności mieszkań dla budynków o adresie: NB 9A, NB 9, NB 11, AK 83, AK 81, AK 85, AK 77, AK 79, AK 87, AK 89, Jabł. 17, Jabł.19, NB 15, NB 15A, NB 13B, NB 13,, NB 13A, NB 3, NB 11A, NB 3B, NB 3C, AK 79 – pozostałe 107 szt. spisanych aktów dotyczyło budynku o adresie Balicka 14B. Dla zakwalifikowanych do wykupu gruntów przez Radę Nadzorczą budynków o adresach Armii Krajowej 79, Na Błonie 9A, Na Błonie 15A, Na Błonie 11A.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z wymogami postawionymi przez U,M,K, Wydział Skarbu Miasta, wstrzymał okresowo od określonych terminów ustanawianie odrębnych własności lokali aż do sfinalizowania procesu wykupu gruntów.
 - 2.3. Nowe obowiązki osób, które uzyskały prawo odrębnej własności do lokalu wyszczególniono w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych Nr 1/2008 /Dz.VI str. 10-11/ oraz na stosownej informacji dostępnej w siedzibie Sp-ni.
 - 2.4. Wnioski do Trybunału Konstytucyjnego wniesione przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją RP kilku zapisów w aktualnej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie zasad zawierania umów o przeniesienie własności lokalu przez spółdzielnie mieszkaniowe, zostały przez w/w Trybunał rozpatrzone.
 - 2.5. Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. na okoliczność rozpatrzenia w/w wniosku Sądu Rejonowego stwierdziło:
 - A/ Niezgodność z zapisami Konstytucji:
 - 1) Art. 12 ust. 1 u.s.m.
 - 2) Art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.

3) Art. 12 ust. 1¹ i art. 17¹⁴ ust. 1¹ u.s.m.

4) Art. 8 ust. 1 o zmianie u.s.m. i innych ustaw,

5) Art. 27² u.s.m.

6) Art. 8 ust. 2 o zmianie u.s.m. i innych ustaw,

- B/ Przepisy wymienione w punktach 1)-4) wyroku tracą moc obowiązującą z upływem dwunastu m-cy od dnia ogłoszenia w Dzienniku Ustaw. W pozostałym zakresie Trybunał umorzył postępowanie.

W treści w/w orzeczenia:

- Trybunał uznał, że zaskarżone przepisy, przewidujące ukaranie członków zarządu spółdzielni za dopuszczenie do niezawarcia obligatoryjnych umów uwłaszczających, są niekonstytucyjne.
- Za niekonstytucyjną Trybunał uznał także samą dopuszczalność uwłaszczenia spółdzielców na majątku spółdzielni na warunkach wskazanych w zaskarżonych przepisach ustawy.

Uwłaszczenie to odbywa się bez zgody organów spółdzielczych, jego warunki są określone ustawowo, a zatem nie ma tu możliwości uwzględnienia woli samej spółdzielni (spółdzielców), wyrażonej w statucie czy uchwale. Takie wkraczanie w stosunki własnościowe spółdzielni w dotychczasowym orzecznictwie TK zostało uznane za nieproporcjonalne wkroczenie w konstytucyjnie chronione prawa.

- Przez rok przepisy wymienione w punktach 1-4 będą nadal obowiązywały.

2.5.1 Zarząd pismem L.dz.ZZ/178/2009 z dnia 09.01.2009 r. do Rady Nadzorczej SM „WIDOK” poinformował tut. Radę, że w realizacji swojej uchwały nr 13/2009 z dnia 08.01.2009 r. i biorąc pod uwagę wnioski o przekształcenie aktualnego stanu mieszkań typu lokatorskiego oraz w oparciu o :

- wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie niektórych zapisów u.s.m. ,
- zapis Art. 91 § 2¹ ust. 2 Ustawy z dnia 16 września „Prawo Spółdzielcze: wraz z późn. mianami;

zawnioskował podjęcie odnośnej uchwały.

2.5.2. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.01.2009 r. w podjętej uchwale nr 10 -1/2009 zajęła stanowisko:

„Rada Nadzorcza wnosi o bezzwłoczną realizację wniosków o przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności, złożonych przed 17.XII.2008 r. i kwalifikujących się do realizacji w postaci aktów notarialnych.”

W/w uchwała dotyczy wytypowanych 4-ch osób w stosunku, do których Zarząd uruchomił procedurę ustanawiania odrębnych własności lokali.

2.6. Rada Nadzorcza SM „WIDOK” w Krakowie:

- na posiedzeniu w dniu 06.03.2008 r. w podjętej uchwale nr 4.-1/2008 p. d), przyjęła bez uwag informację Zarządu dotyczącą stopnia realizacji znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- na posiedzeniu w dniu 11.09.2008 r. w podjętej uchwale nr 3.-7/2008 p.a) zaakceptowała m.in. informację Zarządu dotyczącą realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.7. Po rozpatrzeniu i po prawomocnym orzeczeniu Trybunału Konstytucyjnego odnośnie wszystkich w/w i wyszczególnionych wniosków w Dz.VI str. 11 Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych nr 1/2008 będzie dopiero możliwe:

- dokonanie aktualizacji w stosunku do znowelizowanej u.s.m. wytypowanych regulaminów obowiązujących w SN „WIDOK”,
- ewentualna kolejna korekta odnośnych zapisów obowiązującego w SM „WIDOK” Statutu.

6. Inf. Zarządu z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów

Temat wg stanu na dzień 21.11.2008 r. został szczegółowo przedstawiony w Dz.VII str.9-12 w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych nr 4/2008.

1. W realizacji Zarządzenia nr 2559/2008 z dnia 16 grudnia 2008 r. Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Armii Krajowej 89 w Krakowie, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Kraków, jej użytkownikom wieczystym, Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” z siedzibą w Krakowie oraz osobom fizycznym w dniu 22 stycznia 2009 r. po uprzednim uzyskaniu opinii prawnej, w siedzibie Sp-ni dokonano podpisania opracowanego przez Wydział Skarbu Miasta odnośnego protokołu rokowań.

Pismami z dnia 12.02.2009 roku adresowanymi dla wszystkich zainteresowanych stron Zarząd poinformował o wyznaczonej dacie 05.03.2009 r. godz. 10⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni na podpisanie aktu notarialnego nabycia przez współużytkowników wieczystych nieruchomości gruntowej działki nr 455/53 obręb 6 ewid. Krowodrza, objętej księgą wieczystą KR 1 P.0030957/1, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków.

W w/w pismach przypomniano zainteresowanym o dopełnieniu pozostałych obowiązków wynikających z podpisanego protokołu rokowań.

W oparciu o dane zawarte w protokole rokowań dla przeciętnego mieszkania o powierzchni użytkowej ok. 48,0 m² położonego w budynku o adresie Armii Krajowej dokonano szacunkowego wyliczenia zwrotu poniesionych nakładów na wykup ziemi, który wyniesie:

$$\frac{1900,00}{88,00} \text{ /opłata za wykup/} = 21,5 \text{ lata}$$

88,00 / roczna opłata za wiecz. użytk./

Należy wziąć pod uwagę, że ustalona cena nieruchomości obowiązuje przez okres trzech miesięcy od daty podpisania zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa i do upływu tego terminu tj. do 16.03.2009 roku musi zostać zawarta umowa na wykup ziemi w formie aktu notarialnego.

2. Wg informacji wywieszonych w dniu 30.04.2008 r. na bramach i tablicach ogłoszeń każdej z klatek schodowych znajdujących się w budynkach o adresach: Armii Krajowej 79, Na Błonie 9A, Na Błonie 15 A:

- 2.1. ustalono termin od 30.06.2008 r. na okresowe, aż do zrealizowania sprawy wykupu gruntów wstrzymanie ustanawiania odrębnych własności lokali w tych budynkach— zrealizowano,

- 2.2. ustalono termin do 31.07.2008 r. dla osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu na złożenie stosownego zobowiązania, że złożą do Wydziału Skarbu Miasta Gminy Kraków odnośny indywidualny wniosek o nabycie gruntu, względnie udzielą notarialnego pełnomocnictwa Zarządowi do działania w tej sprawie w ich imieniu. Realizacja tego tematu wg stanu na 31.07.2008 r. przedstawiała się następująco:

- budynek o adresie AK 79 na 17 zainteresowanych osób złożyło 12 osób tj. 70,59% pozost. 5 osób,
- budynek o adresie NB 9A, na 128 zainteresowanych osób złożyło 109 osób tj. 84,76% pozost. 19 osób, \
- budynek o adresie NB 15A, na 24 zainteresowanych osób złożyło 15 osób tj. 62,5 % pozost. 9 osób.

Zgodnie z procedurą ustaloną uprzednio przez Zarząd, dla osób będących w zwłoce, wystąpiono z odpowiednimi interwencjami tj. w sumie 65 szt. do działania w dodatkowym terminie do 30.09.2008 r. i z pouczeniem, że w przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego o zobowiązanie do złożenia oświadczenia. Do 26 - ciu członków/ NB 9A-17 szt., NB 15A- 6 szt., AK 79-3 szt./, którzy nie dotrzyмали w/w terminu obsługa prawna Spółdzielni opracowała i wysłała stosowne ponaglenia przedsadowe, wyznaczając dodatkowy termin do 01.12.2008 r.

Zaległości w w/w temacie były następujące

dzień	na dzień	na	31.12.2008 r.	31.01.2009 r.
- na budynku o adresie NB 9A	-	8 osób,	8 osób	
- na budynku o adresie NB 15A	-	3 osoby,	3 osoby	
- na budynku o adresie AK 79	-	1 osoba	-	
Razem:		12 osób	11 osób	

Wobec upłynięcia dla osób posiadających prawo odrębnej własności lokali o adresie Armii Krajowej 79, Na Błonie 9A, Na Błonie 15 A terminów: 31.08.2008 r., 30.09.2008 r., 01.12.2008 r. /termin przedsadowy/ na złożenie pełnomocnictwa względnie kopii odpowiedniego dokumentu dla Wydziału Skarbu Miasta Gminy Kraków w sprawie nabycia z bonifikatą 98 % nieruchomości gruntowej na posiedzeniu Zarządu w dniu 17.12.2008 r. podjęto uchwałę nr 25/24/2008 o uruchomieniu procedury sądowej w sprawie dokonania określonej czynności związanej z wykupem gruntu w stosunku do wytypowanych 12-tu osób.

Rada Nadzorcza SM „WIDOK” po konsultacji z obsługą prawną, na posiedzeniu w dniu 18.12.2008 r. w podjętej uchwale nr 36.-11/2008 zdecydowała o przeprowadzeniu z zainteresowanymi osobami rozmów mediacyjnych i wydelegowała ze swego grona do tego 2 osoby. Po przeprowadzeniu cyklu rozmów, bez pozytywnego rezultatu - Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.01.2009 r. w podjętej uchwale nr 20.-1/2009 zdecydowała o zorganizowaniu w porozumieniu z Zarządem zebrania z osobami, które zamieszkują w budynkach o adresach: Na Błonie 9A, Na Błonie 15A, Na Błonie 11A, posiadającymi prawo odrębnej własności lokalu, które nie złożyły stosownego oświadczenia do Wydziału Skarbu Miasta U.M. Krakowa w sprawie zgody na pokrycie kosztów wykupu gruntów pod budynkami. Z uwagi na obecność około 30-tu osób zebranie planuje się zorganizować w Sali nr 1 Klubu „Jordanówka”.

- 2.3. Ustalono termin do dnia 31.08.2008 r. dla osób, które złożyły stosowne „Oświadczenia...” o sfinalizowaniu wykupu gruntów w formie jednorazowej wpłaty, na dokonanie uprzednio ustalonej zaliczkowej wpłaty z tego tytułu.

Wysokość opłat wniesionych przez członków Spółdzielni na wykup gruntów do dnia 31.08.2008 r. wynosiła 246.396,03 zł. a na dzień 31.10.2008 r. 264.722,61 zł., a na dzień 30.11.2008 r. 268.293,45 zł., na dzień 31.12.2008 r. 270.890,04 zł. a na dzień 31.01.2009 r. 270.282,19 zł.

Ostateczna wartość wykupu gruntów dla poszczególnych nieruchomości i lokali ustali Wydział Skarbu Miasta U.M.Krakowa po uzyskaniu operatów szacunkowych.

3. W realizacji uchwały Rady Nadzorczej nr 24-2/2008 z dnia 17.04.2008 r. Zarząd tutejszej Spółdzielni:

- 3.1. przyjmuje na dotychczasowych warunkach nowe wnioski dotyczące wykupu nieruchomości gruntowych, będące uzupełnieniem dotychczas złożonych, przez okres mieszczący się w granicach ustawy,
- 3.2. PZ poleceniem nr 3/2008 z dnia 9.09.2008 r. powołał komisję, celem kolejnej weryfikacji złożonych do dnia 30.09.2008 r. „Oświadczeń...”.-powołana komisja zakończyła prace spisaniem odnośnego protokołu z dnia 09.10.2008 r.,
- Rada Nadzorcza po dokonaniu oceny w/w protokołu w podjętej uchwale nr 3-8/2008 z dnia 23.10.2008 r. upoważniła Zarząd do podjęcia zgodnie z „Zasadami przekształcenia...” stosownych działań dotyczących wykupu gruntu przynależnego do budynku o adresie Na Błonie 11A.
 - pismem z dnia 04.11.2008 r. znak: L.dz. ZZ/11700/2008 do Wydziału Skarbu Miasta U.M.Kraków wystąpił z wnioskiem o podjęcie działań związanych z wykupem działek Nr 455/27 i 455/26, zabudowanych budynkiem mieszkalnym o adresie Na Błonie 11A.,
 - w realizacji pisma U.M.K. Wydziału Skarbu Miasta znak: GS-02.MB.72241-2-16/-7 z dnia 17.12.2008 r. Zarząd przy piśmie z dnia 13.01.2009 r. znak ZZ/275/2009 przesłał pełną listę użytkowników wieczystych nieruchomości o adresie Na Błonie 11A, położonej na działkach 455/26, nr 455/27, obręb 6 Kraków-Krowodrza,
 - PZ poleceniem służbowym nr 2/2009 z dnia 09.01.2009 r. powołał Komisję, celem kolejnej weryfikacji złożonych do dnia 31.12.2008 r. „Oświadczeń...” z terminem zakończenia prac do dnia 19.01.2009 r.
Spisany protokół został przesłany do tutejszej Rady celem dokonania oceny, która na posiedzeniu w dniu 29.01.2009 r. w podjętej uchwale nr 6.-1/2009 p.b) przyjęła go bez uwag.
4. Wg informacji wywieszonych w dniu 30.10.2008 r. na bramach i tablicach ogłoszeń każdej z klatek schodowych znajdujących się w budynku o adresie Na Błonie 11A:
- 4.1. ustalono terminy od 31.12.2008 r. na okresowe aż do zrealizowania sprawy wykupu gruntów wstrzymanie ustanawiania odrębnych własności lokali w tym budynku
- zrealizowano,
- 4.2. ustalono terminy do 31.01.2009 r. dla osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu na złożenie stosownego zobowiązania, że złożą do Wydziału Skarbu Miasta Gminy Kraków odnośny indywidualny wniosek o nabycie gruntu, względnie udzielą notarialnego pełnomocnictwa Zarządowi do działania w tej sprawie w ich imieniu,
- brak realizacji przez 21 osób./ interwencje w oparcowaniu/.
- 4.3. ustalono termin do dnia 31.01.2009 r. dla osób, które złożyły stosowne „Oświadczenia” o sfinalizowaniu wykupu gruntów w formie jednorazowej zaliczkowej wpłaty, na dokonanie uprzednio ustalonej realizacji wpłaty z tego tytułu:
- dokonano wpłat na łączną kwotę 25.080,20 zł.
5. Zarząd na przestrzeni II półrocza 2008 r. zarejestrował przypadki:
- anulowania i złożenia nowych „Oświadczeń...” zmieniających uprzednio deklarowane warunki finansowe wykupu /sprawa każdorazowo oceniania jest indywidualnie/,
 - prowadzenia korespondencji opóźniającej / członek Sp-ni zam. w budynku o adresie NB 9A/ kwestionującej żądania Sp-ni wynikające z wymogów stawianych przez Wydział Skarbu Miasta U.M.K. / pismo przekazano do wiadomości Rady Nadzorczej/- zmian właścicieli lokali posiadających status odrębnej własności co po otrzymaniu aktu notarialnego zobliguje Zarząd Sp-ni do kolejnej interwencji celem ponownego złożenia przez osobę kupującą stosownego wniosku do Wydziału Skarbu Miasta.
6. Rada Nadzorcza SM „WIDOK” w Krakowie na swych posiedzeniach:
- w dniu 12.06.2008 r. w podjętej uchwale nr 4-4/2008 p d) przyjęła bez uwag informację

Zarządu /datowaną 14.05.2008 r./ dotycząca realizacji nabycia z bonifikatą prawa własności gruntów w SM „WIDOK”,

- w dniu 11.09.2008 r. w podjętej uchwale nr 3-7/2008 p c) zaakceptowała informację Zarządu dotyczącą realizacji nabycia z bonifikatą prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- w dniu 23.10.2008 r. w podjętej uchwale nr 2-8/2008:
 - przyjęła do wiadomości „Informację Zarządu SM „WIDOK” z realizacji nabycia z bonifikatą prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków,
 - zaakceptowała dotychczasowe działanie Zarządu w sprawie wykupu gruntów od Gminy Kraków na rzecz członków Spółdzielni,
 - w dniu 27.11.2008 r. w podjętej uchwale nr 2-9/2008 p a) zaakceptowała informację Zarządu dotyczącą realizacji nabycia z bonifikatą prawa własności gruntów, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni /zał. nr 1/,
 - w dniu 18.12.2008 r. w podjętej uchwale nr 3.-11/2008 p.a) przyjęła informację Zarządu o realizacji i nabyciu z bonifikatą prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
 - w dniu 29.01.2009 r. w podjętej uchwale nr 6.-1/2009 p.a/ przyjęła bez uwag informację Zarządu o realizacji nabycia z bonifikatą prawa własności gruntów, będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.
- 7. W realizacji zapytań zainteresowanych członków SM „WIDOK”, Zarząd pismem L.dz.ZZ/1461/2009 z dnia 12.02.2009r. wystąpił do Urzędu Miasta Krakowa, Wydział Skarbu Miasta w sprawie interpretacji prawnej dotyczącej obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przy zakupie gruntu /przekształcenie z użytkowania wieczystego/ zgodnie z art. 68 Ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 8. Problematyka nabycia z bonifikatą prawa własności gruntów, będących w użytkowaniu wieczystym SM „WIDOK”, stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków, na przestrzeni lat 2003-2008 była przez Zarząd Spółdzielni cyklicznie naświetlana w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych nr: 4/2003, 3/2004, 2/2005, 3/2005, 4/2005, 1/2006, 3/2006, 4/2006, 1/2007, 2/2007, 3/2007, 4/2007, 1/2008, 2/2008, 3/2008, 4/2008 .

7. Korekta regulaminu rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej.....

Po wprowadzeniu przez Radę Nadzorczą korekty z dnia 29.01.2009 r., Uchwała nr 15.-1/2009 do regulaminu j.w. podanego do wiadomości członkom Spółdzielni w numerze 4/2003 Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych i na stronie internetowej Spółdzielni, obecny zapis § 30.

§ 30.

1. Wynikającą z rozliczenia energii cieplnej niedopłatę, zarówno z tytułu c.o. jak c.w.u. mieszkaniec winien wpłacić na konto Spółdzielni w terminie 21 dni od daty otrzymania rozliczenia. W uzasadnionych przypadkach losowych, na wniosek mieszkańca, Zarząd może niedopłatę rozłożyć na raty.
2. Wynikającą z rozliczenia energii cieplnej nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużeń czynszowych i odsetek od tych zadłużeń. Pozostała część tej nadpłaty będzie zaliczona na poczet bieżących opłat czynszowych. Na pisemny wniosek mieszkańca, wniesiony do 30 dni po otrzymaniu rozliczenia nadpłata, po potrąceniu zadłużeń czynszowych i odsetek od nich może być zwrócona na wskazane konto w formie przelewu.
3. Bez zmian.
4. Bez zmian.

8. Korekta regulaminu prowadzenia, finansowaia i rozliczania prac termomodernizacyjnych

Po wprowadzeniu przez Radę Nadzorczą korekty a dniem 29.01.2009 r. uchwałą nr 11,- 1/2009 do regulaminu j.w dostępnego w siedzibie Spółdzielni i na jej stronie internetowej oraz podanego do wiadomości w numerze 4/2004 Krakowskich Wiadomościach spółdzielczych, obecne zapisy § 9 i 10 w pełnym brzmieniu są następujące:

§ 9.

1. Środki funduszu przeznacza się na :
 - a) docieplanie ścian osłonowych budynków, ścian zewnętrznych poddasza,
 - b) wymianę stolarki otworowej w klatkach schodowych i innych pomieszczeń komunikacji budynku,
 - c) remonty, opomiarowanie i automatykę węzłów centralnego ogrzewania,
 - d) chemiczne płukanie instalacji centralnego ogrzewania,
 - e) montaż brakujących zaworów termostatycznych wraz z głowicami umożliwiającymi automatyczną regulację dostarczonego ciepła,
 - f) montaż zaworów termostatycznych na klatkach schodowych o stałych nastawach,
 - g) modernizację sieci centralnego ogrzewania wewnątrz budynków wraz z montażem zaworów regulacyjnych podpionowych,
 - h) opracowanie audytów energetycznych, harmonogramu rzeczowo-finansowego i dokumentacji technicznej związanych z powyższym przedsięwzięciem,
 - i) pokrycie kosztów prowizji i ewentualnych odsetek bankowych.
2. Zgromadzone środki finansowe na koncie 806 „Fundusz termomodernizacji” zostaną rozliczone przez ich przeksięgowanie na fundusz zasobowy – konto 802, bez zwiększania kont funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
3. Koszty termomodernizacji będą rozliczone po wykonaniu wszystkich robót objętych zbiorczym harmonogramem całego osiedla i w jednakowej wartości przypadającej na 1 m² powierzchni mieszkalnej.

§ 10.

1. Środki na Fundusz określone w § 6 ust. 1 będą wnoszone aż do rozliczenia (pokrycia kosztów realizacji) całego zadanie inwestycyjnego.
2. Po całkowitym spłaceniu kredytu termomodernizacyjnego nastąpi rozliczenie konta 083 p/n „Środki trwałe w budowie”.
Ta część kosztów termomodernizacji, która przypada na lokale wyodrębnione, zostanie zaksięgowana na koncie Wn 807 – „Fundusze, wyodrębnienia”
3. Nie wykorzystane w ciągu roku środki Funduszu – przechodzą na następny rok.

9. SPRAWY BIEŻĄCE

1. Montaż i legalizacja wodomierzy mieszkaniowych.

Rada Nadzorcza Spółdzielni w oparciu o Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (§ 33 ust. 1 i 2) oraz opinie dyrektora Okręgowego Urzędu Miar w Krakowie na posiedzeniu w dniu 29.01.2009 r. podjęła

uchwałę nr 9.-1/2009, w której wprowadziła obowiązek legalizacji wodomierzy mieszkaniowych, których wskazania są podstawą do rozliczeń pomiędzy lokatorami, a Spółdzielnią.

W uchwale w/w stwierdzono również, że stanowisko to jest podstawą do wprowadzenia stosownych zmian w zapisach Regulaminów i że termin rozpoczęcia legalizacji wodomierzy zostanie ustalony uchwałą Rady Nadzorczej po przyjęciu przez Radę zmian Regulaminów.

Powyższa uchwała Rady Nadzorczej potwierdza fakt, że wodomierz, który jest przyrządem pomiarowym zgodnie z prawem metrologicznym podlega okresowej legalizacji. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 02.04.2004 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych w przypadku wodomierzy (o nominalnym strumieniu objętościowym nie większym niż 500 m³/h) okres ważności legalizacji wynosi 5 lat (dotyczy ten okresu zarówno wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej).

W chwili obecnej każdy mieszkaniec, który nie posiada instalacji wodociągowej lokalu wyposażonej w wodomierz, a lokal jego rozliczany jest ryczałtem w odniesieniu do ilości osób zamieszkających w lokalu, może z własnej inicjatywy dokonać montażu wodomierzy lokalowych.

Po zgłoszeniu w/w montażu do Spółdzielni nastąpi wykonanie zaplombowania instalacji wodomierzowej i spisanie protokołu, lokal ten będzie rozliczany w/w faktycznego zużycia wskazanego przez wodomierz plus kilkuprocentowy wskaźnik na straty w instalacji i odczycie wodomierzy.

Zarząd Spółdzielni zachęca mieszkańców do montowania wodomierzy i ich legalizacji, gdyż działania te poprawią rzetelność dokonywanych rozliczeń.

Koszt montażu czy też ponownej legalizacji wodomierzy zwraca się w opłatach mieszkaniowych w zależności od poboru wody w przeciągu kilku miesięcy.

2. Sprawa ochrony osiedla.

W realizacji uchwały Rady Nadzorczej Nr 4.-11/2009 z dnia 18.12.2008 r. r. Zarząd SM „WIDOK” w dniu 29.12.2008 r. r. podpisał z dotychczasową firmą ochroniarską umowę na dalsze do dnia 30.06.2009 r. świadczenie usługi na utrzymanie porządku, bezpieczeństwa i ochrony mienia na terenie Spółdzielni. Ochrona mienia szczegółowo określona w umowie od dnia 01.01.2009 r. do dnia 31.03.2009 r. będzie pełniona w godz. od 19⁰⁰ do 5⁰⁰, a począwszy od 01.04.2009 r. do dnia 30.06.2009 r. będzie wykonywana od godz. 20⁰⁰ do 6⁰⁰ dnia następnego. Służbę pełnią dwa patrole 2-osobowe w tym jeden z psem.

W celu podniesienia skuteczności i jakości świadczonej pracy przez firmę ochroniarską, Zarząd wyegzekwował od niej zainstalowanie w 8-miu budynkach osiedla punktów kontroli obchodów dla pracowników ochrony.

Wykaz obowiązków firmy ochroniarskiej jest umieszczony na tablicach ogłoszeń w każdej z klatek schodowych Spółdzielni. W uzasadnionych sprawach interwencyjnych, szczególnie w przypadkach zaistniałych zakłóceń Regulaminu Porządku Domowego do w/w firmy należy telefonować pod czynny całą dobę numeru telefonu: **012/642-04-29, 012/430-48-88**. Ewentualne uwagi do pracy firmy ochroniarskiej prosimy kierować do administracji pod nr telefonu: **012/637-38-65 lub 012/636-43-83** w godzinach pracy Spółdzielni.

Ponieważ na naszym osiedlu zdarzają się dość często przypadki przestępstw szczególnie włamania do piwnic, mieszkań, garaży, kradzieże... i to w różnych porach doby, Zarząd uczula mieszkańców na te zagrożenia, o których szczegółowo poinformowano w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych Nr 1/2006 w dziale V pt. „Apel do mieszkańców”.

Niezależnie od powyższego na wniosek Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni, Komisariat Policji IV w Krakowie od miesiąca maja 2003 roku pełni w Klubie osiedlowym „Jordanówka”, pok. nr 5 stałe dyżury dzielnicowych policjantów w każdy piątek w godz. 16⁰⁰ do 18⁰⁰.

3. Sprawa awarii domofonów.

Administracja Spółdzielni rejestruje zwiększającą się ilość awarii instalacji domofonowych będących w użytkowaniu od 14-tu do 19-tu lat, które w dalszym ciągu są własnością mieszkańców poszczególnych klatek schodowych za wyjątkiem 3 sztuk, które zostały przekazane Spółdzielni.

Stwierdzono, że w 95 % zgłaszanych awarii jest związanych z zużyciem unifonów w mieszkaniu, co powoduje blokowanie rygla w bramie wejściowej i jest przeszkodą w prowadzeniu rozmów przez innych lokatorów.

Sprawy:

- rodzaju usług świadczonych w zakresie instalacji domofonowej,
- zasady określania i rozliczania kosztów konserwacji i remontów instalacji domofonowej,
- zasady finansowania,
- przekazania instalacji domofonowej na majątek Spółdzielni;

reguluje „Regulamin usług dotyczących instalacji domofonowej i zasad rozliczania ich kosztów w zasobach SM „WIDOK” w Krakowie” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 13-8/2005 z dnia 25.05.2005 r. i podany do wiadomości członkom Spółdzielni w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych – Spółdzielnia SM „WIDOK” nr 4/2005 str.7.

W/w „Regulamin....” w zapisie § 16 stanowi, że:

- Jeśli konserwator Spółdzielni stwierdzi, że danej awarii nie może usunąć w ramach zleconych prac konserwacyjnych a wyłącznie w ramach remontu finansowanego bezpośrednio przez mieszkańców, Zarząd Spółdzielni za okres braku sprawności instalacji domofonowej nie może pobierać od mieszkańców opłaty za konserwację począwszy od miesiąca następnego po stwierdzeniu w/w faktu.
- W przypadku stwierdzenia przez konserwatora Spółdzielni trwałej niesprawności unifonu, znajdującego się w danym mieszkaniu, blokującego rygiel w bramie wejściowej i będącego przeszkodą w prowadzeniu rozmowy przez innych lokatorów, nastąpi odłączenie tego mieszkania od instalacji domofonowej na okres awarii unifonu.

4. Sprawa reklamacji rozliczeń c.o.

Spółdzielnia zakończyła rozliczenie z mieszkańcami kosztów z tytułu c.o. za okres 01.10.2007 r. do 30.09.2008 r. (w zasobach wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.) wraz z procedurą reklamacyjną.

Do dnia 23.02.2009 r. r. złożono do Spółdzielni łącznie 11 reklamacji, z których 8 uznano jako bezzasadne, 2 przesłano do firmy TECHEM celem zajęcia stanowiska, a 1-dną uznano jako zasadną i dokonano stosownej korekty.

Dział Techniczny wspólnie z Działem Czynnów na bieżąco udziela informacji i rozpatruje sporadyczne reklamacje złożone do danego rozliczenia c.o. i c.w.u. w budynku zasilanego z kotłowni gazowej przy ul. Balickiej 14 B.

5. Sprawa zakłócania porządku domowego.

Zarząd Spółdzielni w dalszym ciągu rejestruje konflikty powstałe na tle nieprzestrzegania zapisów Regulaminu Porządku Domowego.

Zgodnie z zapisem § 7 p. 5 w/w Regulaminu członek Spółdzielni, najemca lub osoba prawna ich reprezentująca są m.in. zobowiązani do przestrzegania ciszy nocnej w godz. 22⁰⁰ – 6⁰⁰. Zgodnie z zapisami §8 w/w Regulaminu, niedozwolone jest m.in.:

- używanie urządzeń technicznych, radiowo-telewizyjnych i innych wywołujących hałas w czasie ciszy nocnej, określonej w § 7 ust. 5 w sposób zakłócający spokój sąsiadom /zapis § 8 p.12/,

- korzystanie w lokalach mieszkalnych lub innych pomieszczeniach znajdujących się w budynkach, ze sprzętu elektronicznego (radia, magnetofonu, odtwarzacza płyt kompaktowych, telewizora itp.) oraz urządzeń nagłaśniających w sposób powodujących przekroczenie – w pomieszczeniach sąsiednich – dopuszczalnego poziomu hałasu określonego normą PN-87/B-012151/02 (co odpowiada 45 dB w dzień i 35 dB w porze nocnej), /zapis § 8 p. 20/.

Zgodnie z zapisem art. 144 ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. nr 16 poz. 93 z późn. zm./ prawo do wypoczynku jest prawem bezwzględny i nikomu nie wolno do zakłócać.

Przypominamy, że w świetle obowiązującego prawa członek Spółdzielni odpowiada za zachowanie się domowników, podnajemców, osoby zaproszone. Powtarzające się skargi sąsiadów na zakłócenie spokoju (potwierdzone przez Policję i ochronę osiedla) może w konsekwencji spowodować wykluczenie danej osoby z członkostwa Sp-ni zgodnie z zapisem § 21 ust. 2 pkt. c Statutu ze wszystkimi skutkującymi konsekwencjami w tym również finansowymi.

Szczególne przyczyny wykluczenia członka ze Spółdzielni przez Radę Nadzorczą precyzuje zapis § 21 Statutu.

6. Inne.

- Spółdzielnia SM „WIDOK” informuje, że od miesiąca marca 2009 r. będzie posiadała dwa miejsca postojowe i jeden garaż do sprzedaży lub wynajmu w budynku przy ul. Balickiej 14 B w Krakowie.

Zainteresowanych zapraszamy do pokoju nr 5 w siedzibie Spółdzielni celem uzyskania dodatkowych informacji.

- Dysponenci lokali za wyjątkiem zamieszkałych w budynkach o adresach: NB 9A, NB 15A, AK 89, AK 79 i NB 11A, którzy są zainteresowani ustanowieniem odrębnej własności lokalu proszeni są o nawiązanie kontaktu ze stanowiskiem d/s członkowskich Spółdzielni w godzinach urzędowania.

- **W sprawie ewentualnego kompleksowego ubezpieczenia mieszkania w czynszu, członkowie Spółdzielni mogą zasięgnąć informacji w pokoju nr 11 w godzinach urzędowania.**

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” w Krakowie w m-cu grudniu 2005 r. uruchomiła własną stronę internetową, której aktualna zawartość można oglądać pod nr www.smwidok.krakow.pl lub www.smwidok.panth-net.com.

ZARZĄD
SM „WIDOK”

**RADA NADZORCZA, ZARZĄD I PRACOWNICY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIDOK”
składają życzenia
zdrowych i pogodnych Świąt Wielkanocnych**