



Spółdzielnia Mieszkaniowa "WIDOK"

30-147 Kraków ul. Na Błonie 7

Biuletyn Informacyjny SM „WIDOK” 3/2009

SPIS TREŚCI

1. Informacja z obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni SM „WIDOK” w dniu 18.06.2009 r.
2. Remonty w zasobach SM WIDOK
3. Działalność kulturalna Spółdzielni
4. Zadłużenia czynszowe
5. Informacja Zarządu dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów
6. Program termomodernizacji - ROZLICZENIE
7. Informacje bieżące

1. Informacja z obrad Walnego Zgromadzenia SM „WIDOK” -18.06.2009 r.

W dniu 18, a zakończone 19 czerwca 2009 r. w hali Towarzystwa Sportowego „WISŁA” w Krakowie przy ul. Reymonta 22 odbyło się Walne Zgromadzenie SM „WIDOK” w Krakowie.

W Walnym Zgromadzeniu naszej Spółdzielni uczestniczyło 385 członków SM „WIDOK” z 2922 zaproszonych, Zarząd w pełnym składzie, radca prawny Pan Feliks Węgrzyn z Kancelarii Prawa Gospodarczego „Omnibus” oraz 1-en zaproszony gość – przedstawiciel Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie P. Mieczysław Kubicz.

Walne Zgromadzenie SM „WIDOK” w Krakowie w dniu 18 czerwca 2009 r. głosowało nad 22- ma uchwałami, z czego odrzuciło 2-e uchwały, 18 uchwał podjęło oraz uchwaliło 13 wniosków na 15 wniosków rozpatrzonych.

Uchwały były podejmowane w następujących sprawach:

- 1) porządkowo-organizacyjnych,
- 2) przyjęcia odnośnych sprawozdań oraz informacji Zarządu i Rady Nadzorczej Sp-ni ,
- 3) zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „WIDOK” za rok 2008,
- 4) zatwierdzenia rachunku zysków i strat SM „WIDOK” za 2008 r.,
- 5) zatwierdzenia podziału wypracowanego zysku za 2008 r.,
- 6) udzielenia absolutorium członkom Zarządu SM „WIDOK” za rok 2008,
- 7) przyjęcia informacji Rady Nadzorczej z przeprowadzonej lustracji i o postawionych wnioskach polustracyjnych,
- 8) przyjęcia informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych,
- 9) podjęcia kroków w kierunku przekazania dróg i chodników w rejonie osiedla „WIDOK” oraz ” Jordanówki” i placu zabaw władzom Miasta Krakowa,
- 10) powołania do Rady Nadzorczej 7-miu nowych jej członków,
- 11) odmowy przeniesienia prawa własności do lokalu lokatorskiego na odrębną własność za cenę obliczoną według zasad określonych znowelizowaną u.s.m. z dnia 14.06.2007r., pozostawiając sprawę do rozstrzygnięcia sądowego, względnie do uregulowania ustawowego.

Podczas Walnego Zgromadzenia naszej Spółdzielni w dniu 18-19 czerwca 2009r. obrady między innymi były poświęcone tematowi odwołania obecnych członków Zarządu.

Uchwałą nr XX Walnego Zgromadzenia, został odwołany z dniem 19.06.2009r. Prezes Zarządu i z-ca Prezesa Zarządu w związku z nieudzieleniem absolutorium.

W dniu 06.08.2009r. Zarząd otrzymał wykaz wniosków przyjętych podczas Walnego Zgromadzenia SM „WIDOK” z dnia 18 czerwca 2009r.

Możliwości realizacji wniosków przedstawiają się następująco:

Na 13 przyjętych wniosków, 9 wniosków zostało skierowanych do realizacji Zarządu, pozostałe są w gestii Rady Nadzorczej.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni:

Zgodnie z obowiązującym prawem wnioski uchwalone przez Walne Zgromadzenie nie mają charakteru zobowiązującego organ, do którego są kierowane, do działania czy też zaniechania. Wnioski, z chwilą ich uchwalenia, są kierowane do rozpatrzenia a nie wykonania, przez Radę Nadzorczą lub Zarząd.

Organ tj. Rada Nadzorcza lub Zarząd, do którego został skierowany wniosek, winien go rozpatrzyć pod kątem możliwości, celowości i zasadności uwzględnienia i przedłożyć do omówienia na najbliższym Zebraniu.

Rada Nadzorcza w nowym składzie na posiedzeniu w dniu 22.06.2009 r. wybrała w tajnym głosowaniu:

1. Ścisłe prezydium RN w składzie:

- | | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| - przewodniczący | - | Janusz Kogut |
| - z-ca przewodniczącego | - | Janusz Sitarski |
| - sekretarz | - | Anna Szafarczyk |

2. Komisję Rewizyjną RN w składzie:

- | | | |
|------------------|---|----------------|
| - przewodniczący | - | Anna Kopacka |
| - członkowie: | - | Ewa Caba |
| | - | Danuta Janicka |
| | - | Monika Wójcik |

3. Komisję GZM RN w składzie:

- | | | |
|------------------|---|-------------------|
| - przewodniczący | - | Stanisław Dębski |
| - członkowie: | - | Maria Kozłowska |
| | - | Lech Haydukiewicz |
| | - | Piotr Jawniak |

4. Komisję Członkowsko-Mieszkaniową RN w składzie:

- | | | |
|------------------|---|---------------------------|
| - przewodniczący | - | Agnieszka Grabowska |
| - członkowie: | - | Emilia Borowiec |
| | - | Krystyna Wojas-Baranowska |
| | - | Romualda Kloch |

Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwałą nr 3.-7/2009 z dnia 25.06.2009 r., powołała Zarząd tymczasowy do czasu wyłonienia Zarządu na drodze określonej przez Radę w składzie:

- | | | |
|------------------------------------|---|----------------|
| - Prezes Zarządu SM „Widok” | - | Irena Bobek |
| - Z-ca Prezesa Zarządu SM „Widok”- | - | Jerzy Dydaś |
| - Członek Zarządu SM „Widok” | - | Andrzej Gągola |

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 09.07.2009 r. uchwałą nr 19.-8/2009 powołała P. Romualdę Kloch na przedstawiciela Rady Nadzorczej do Komisji ds. Zadłużeń SM „Widok”.

Role i zakres działania Rady Nadzorczej określają ustawy: „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 r. wraz z późn. zmianami, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku wraz z późn. zmianami,

Statut SM „WIDOK” w Krakowie oraz Regulamin Rady Nadzorczej SM „WIDOK” uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „WIDOK” w dniu 30.11.2007 r.

2. Remonty w zasobach SM WIDOK

Plany remontów na 2009 rok w zasobach Spółdzielni zostały Państwu zaprezentowane w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych Nr 1, a w kolejnym magazynie KWS Nr 2/2009 ich zaawansowanie na koniec m-ca maja b.r.

Na koniec sierpnia b.r. wykonano prace remontowe w zakresie rzeczowym wynikającym z planu remontów 2009 r. w niżej wymienionych budynkach:

1. remont bieżący dźwigów osobowych – przy ul. Na Błonie 3, 3A, 3B, 3C, 9, 9A, 11, 11A, ul. Jabłonkowska 17 i 19
2. połączenia wyrównawcze celem ochrony przeciwporażeniowej w budynku przy ul. Armii Krajowej 77
3. wprowadzenie systemu klucza „master key” – budynki przy ul. Na Błonie 3C, 9A, 11, 11A, 13B, 15A, ul. Jabłonkowska 17 i 19, ul. Armii Krajowej 77 i ul. Balicka 14b
4. wykonanie i montaż nasad kominowych : budynki ul. Na Błonie 3C, ul. Jabłonkowska 17 i 19, ul. Armii Krajowej 81, 83, 87, 89
5. czyszczenie mechaniczne pionów kanalizacyjnych : budynki ul. Na Błonie 15, ul. Armii Krajowej 77,79,81,83
6. wyniesienie zaworów wodnych podpionowych poza piwnice indywidualne – ul. Na Błonie 9A – zaawansowanie 50%
7. malowanie klatek schodowych – budynki ul. Na Błonie 11A, 13B, 15
8. wyniesienie liczników energii elektrycznej wraz z modernizacją instalacji elektrycznej – budynki ul. Na Błonie 3, 3B(50%), 3C(50%), 11(50%), 11A, ul. Jabłonkowska 19
9. uszczelnienie przewodów kominowych wkładami stalowymi – budynki ul. Na Błonie 13, 13A, 13B, 15, 15A
10. uzupełnienie tynków i malowanie maszynowni wind - budynki ul. Na Błonie 9, 9A
11. naprawa barierek na dachu budynku przy ul. Na Błonie 9A
12. remont wiat śmietnikowych – budynki przy ul. Na Błonie 13, 13A, 15, ul. Armii Krajowej 77, 85, 87, 89
13. remont kominów z uzupełnieniem ubytków tynków – budynki przy ul. Armii Krajowej 79,81,83,85,87,89

Pozostałe prace wynikające z podstawowego planu remontów są w trakcie realizacji bądź będą wykonane w kolejnych miesiącach b.r.

Na koniec m-ca sierpnia b.r. wykonano wszystkie zaplanowane remonty kapitalne dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Na Błonie 9A kl. V i XII, 9 kl. I, ul. Jabłonkowska 17 kl. II, 19 kl. II, łącznie pięć dźwigów.

W ramach centralnego funduszu remontowego wykonano:

- remont kapitalny chodnika wschód – zachód obok samorządowego przedszkola (fińskiego) – od ciągu spacerowego do budynku przy ul. Armii Krajowej 79
- remont kapitalny drogi w rejonie budynków przy ul. Na Błonie 3B, 3C
- wymianę pozostałej stolarki okiennej i drzwiowej w budynku administracji Spółdzielni
- remonty bieżące dróg i chodników.

W zespołach garażowych nr 1 i 2 nie prowadzi się prac remontowych, w zespole garażowym nr 3 trwa procedura przetargowa (2-gi przetarg) wyłonienia wykonawcy na remont wjazdów na estakady 3-ciego poziomu. Na prawidłowo ogłoszony pierwszy przetarg nie wpłynęła żadna oferta.

Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę tempo wykonywanych prac remontowych nie widzi zagrożenia wykonania prac wynikających z zatwierdzonych do realizacji planów remontów na 2009 r. za wyjątkiem remontów w zespole garaży nr 3.

Poza wyżej wymienionymi pracami remontowymi, wykonuje się na bieżąco cały szereg prac remontowo-budowlanych wynikających z bieżącej eksploatacji budynków.

3. Działalność kulturalna Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa "WIDOK" w Krakowie realizuje statutową działalność społeczno-kulturalną po przez Klub "Jordanówka". W czerwcu br. z okazji Dnia Dziecka, zaproszone dzieci /ok.120 osób/ uczestniczyły w spektaklu "Baśniowy czarodziej". Było dużo radości i świetnej zabawy. Czerwiec był również miesiącem kończącym rok kulturalny 2008/2009.

W dniach od 10 do 20 czerwca odbyły się coroczne pokazy i popisy taneczne, koncert muzyczny w wykonaniu uczestników Ogniska muzycznego oraz wystawy malarstwa autorstwa uczestników naszej pracowni plastycznej. Dorośli artyści z "Grupy Niewiedzy Twórczej bez Ram" zaprezentowali na zbiorowej wystawie całorocznej swoje wspaniałe prace, pełne piękna, ekspresji i profesjonalizmu.

W dniach od 29 czerwca do 20 lipca 2009 r. odbyła się akcja letnia "Lato z Jordanówką". Program akcji obejmował:

1. lekcje muzealne
2. rekreację i turystykę
3. warsztaty teatralne.

Lekcje muzealne odbyły się w Muzeum Archeologicznym, a dot. "Władców starożytnego Egiptu", oraz w Muzeum Historycznym - Oddziale Celestat z tematyką „Z wizytą u Bractwa Kurkowego"

Lekcję przyrodniczą zaś odbyliśmy w jednym z ostępów / a jest ich sześć/ puszczy Niepołomickiej, gdzie oprowadzał nas strażnik leśny- pracownik Nadleśnictwa.

Z zakresu rekreacji i turystyki zrealizowaliśmy wycieczki:

Do Parku Jurajskiego w Zatorze, gdzie ożywione ruchowo i głosowo – zachwyciły nas prastare gady.

Dwukrotnie byliśmy na Zalewie „Skowronek" w Alwernii oraz tyleż samo na basenie w pięknych obiektach sportowo-rekreacyjnych Fundacji Ks. Siemaszki w Piekarach.

Wycieczka do puszczy niepołomickiej w niedostępne miejsca była wspaniałą praktyczną lekcją przyrody.

17 lipca b.r. odbyliśmy niezapomnianą wycieczkę do Opactwa Benedyktynów w Tyńcu odnowionego staraniem licznych sponsorów oraz Unii Europejskiej.

W czasie tegorocznej akcji letniej odwiedziliśmy również ZOO, Rogate Ranczo w Zabierzowie oraz dwukrotnie Multikino.

Były również spotkania z aktorką w formie warsztatów teatralnych. Aktorka, jak i dzieci- uczestnicy półkolonii, mieli okazję współpracować ze sobą, korzystać z przekazu pięknej polskiej mowy na bazie poezji księdza Jana Twardowskiego. Była też możliwość wspólnej, świetnej zabawy.

Pomocy w zdobyciu jednego ze sponsorów udzieliła nam Akcja Katolicka, Oddział przy Parafii Św. Jana z Kęt w osobie p. Anastazego Kubicza. Organizatorzy oraz dzieci zapewniają o swej wdzięczności.

W związku ze zbliżającym się nowym rokiem kulturalnym 2009/2010 Klub "Jordanówka" SM WIDOK zaprasza dzieci, młodzież i dorosłych do udziału w przedstawionym poniżej programie:

- Ognisko muzyczne - pianino, skrzypce, gitara klasyczna oraz indywidualne lekcje śpiewu,
- Zajęcia parateatralne: ruch, muzyka oraz wszystkie formy tańca,
- Gimnastyka rehabilitacyjna dla pań,
- Aerobic,
- Yoga dla dorosłych,

- „Kreatywka” - pracownia dziecięcych marzeń od 0 do 4 lat ,
 - Baby music – język angielski dla najmłodszych w formie zabawy,
 - Język angielski dla dzieci i młodzieży - różne stopnie zaawansowania,
 - Warsztaty z psychologiem dla dzieci i rodziców
 - Warsztaty z aktorem - "dykcja i piękna mowa" dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
 - Pracownia plastyczna dla dzieci od 5-go roku życia, dla młodzieży i dorosłych,
 - Spotkania związku emerytów i rencistów / w drugą i ostatnią środę miesiąca/.
- Zapisy i informacje udzielane będą od września w godzinach od 13 do 20-tej w Klubie „Jordanówka” SM WIDOK w Krakowie, ul. Na Błonie 13 D osobiście lub telefonicznie : 012 637 88 54.
- Zapraszamy serdecznie do udziału w naszych zajęciach od września 2009 r.

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. wprowadziła 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, mogą spowodować pozbawienie członkostwa w Spółdzielni oraz są podstawą skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego o zapłatę i eksmisję z zajmowanego lokalu.

Brak członkostwa w Spółdzielni jest niekorzystny finansowo z powodu wyższego średnio o 20,77 % miesięcznego czynszu, co wynika z pozbawienia tych mieszkańców pożytków przysługujących członkom Spółdzielni.

Spółdzielnia zwraca uwagę, że nalicza ustawowo-statutowe odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu, na podstawie § 129 ust. 3 Statutu Spółdzielni oraz Art.359 kodeksu 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 2009 roku, do dnia 30 czerwca Spółdzielnia uzyskała 16 wyroków sądowych zasądzających na Jej rzecz kwotę 45.166,86 zł. Egzekucja kwot zasądzonych wyrokami sądu jest realizowana przez Komornika z majątku osobistego dłużników w stosunku do osób, które mimo uzyskanych wyroków nie pokrywają swoich zobowiązań.

Według stanu na dzień 30.06.2009r. ilość gospodarstw domowych zalegających z opłatami za lokale w wysokości powyżej 3-ch miesięcy wynosiła 79 sztuk, co stanowiło 2,27% ogółu (3.476) a zalegających powyżej 6-ciu m-cy (trwale zalegających) 36 sztuk, co stanowiło 1,04% ogółu.

Do w/w liczby osób suma zaległości wynosi 180.512,35 zł., przy sumie miesięcznych opłat czynszowych w wysokości 933.882,55 zł.

Ogólna suma zaległości podstawowych opłat czynszowych i na fundusz remontowy wynosi 357.419,05 zł., co stanowi 3,17% opłat rocznych, które wynoszą 11.288.828,31 zł. W stosunku do dnia 31.03.2009r. nastąpił wzrost tej zaległości o 0,28% (2,89-3,17), zaś w liczbach bezwzględnych wzrost o 33.647,20 zł., tj. o 10,39 %.

Wykaz bieżących zaległości w opłatach mieszkaniowych w poszczególnych budynkach na dzień 30-06-2009r.

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 własnościowych i odrębnych
kol	1	2	3	4	5	6
1	AK 77	0	21.790,41	0	0	0
2	AK 79	588,06	23.500,04	5.111,08	2	1
3	AK 81	449,74	35.568,23	1.565,54	2	2
4	AK 83	1.280,72	43.957,13	13.939,07	3	2
5	AK 85	0	35.768,79	0	0	0
6	AK 87	757,13	27.665,01	3.895,24	2	2
7	AK 89	0	21.409,85	0	0	0
8	BALICKA 14	1.373,48	57.346,19	8.294,29	5	5
9	JABŁ. 17	452,35	25.268,86	1.748,67	1	1
10	JABŁ. 19	436,07	25.180,09	1.776,41	1	1
11	NB 3	2.249,59	49.151,93	12.858,85	6	4
12	NB 3A	502,49	24.876,23	1.817,10	2	2
13	NB 3B	561,63	48.731,14	2.099,75	2	2
14	NB 3C	693,23	25.237,16	8.077,34	2	1
15	NB 9	1.909,85	52.365,92	26.357,53	5	4
16	NB 9A	4.093,54	113.211,12	40.052,46	14	10
17	NB 11	1.362,86	65.089,63	17.052,98	4	3

18	NB 11A	375,48	62.681,85	2.402,22	1	1
19	NB 13	1.829,84	32.994,92	10.627,54	6	4
20	NB 13A	1.160,94	25.425,16	4.753,81	5	4
21	NB 13B	698,98	25.798,21	3.546,70	2	1
22	NB 15	815,98	40.755,91	5.870,11	3	1
22	NB 15A	449,98	20.995,99	3.624,10	2	1
24	Garáže I II III	749,45	29.112,78	5.041,56	9	9
	RAZEM	22.791,39	933.882,55	180.512,35	79,00	61,00

Wykaz 10-ciu najbardziej zadłużonych klatek schodowych z tytułu łącznych opłat mieszkaniowych w poszczególnych budynkach na dzień 30.06.2009r.

Lp	Budynek	Numer klatki	Suma zaległości powyżej 3-ch miesięcy bieżące plus wyroki, pozwy, koszty sądowe, odsetki bieżące i zasądzone	Ilość mieszkań w klatce	Ilość mieszkań zalegających
kol	1	2	3	4	5
1	ul. Armii Krajowej 83	6	108.615,18	15	2
2	ul. Na Błonie 9A	5	74.983,19	33	6
3	ul. Na Błonie 11	1	71.917,61	22	1
4	ul. Na Błonie 9A	9	71.748,71	32	5
5	Ul. Na Błonie 9	1	40.081,97	22	4
6	ul. Na Błonie 13	5	52.118,78	15	1
7	ul. Na Błonie 15	7	40.278,36	15	2
8	ul. Armii Krajowej 79	2	28.746,66	15	1
9	ul. Na Błonie 9	5	36.374,43	22	3
10	ul. Na Błonie 15A	1	38.109,36	15	1

Celem przyspieszenia egzekwowania zaległości czynszowych Spółdzielnia sukcesywnie występuje do sieci telewizji kablowej UPC o odłączenie z sieci telewizji abonentów 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 ustawowo-statutowe, 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.

Zgodnie z § 18 ust. 16 Statutu, członek Spółdzielni obowiązany jest powiadamiać pisemnie Spółdzielnię o danych mających wpływ na wysokość opłat określonych w statucie i opracowanych na jego podstawie regulaminach (tj. o ilości osób zamieszkałych w lokalu).

5. Inf. Zarządu dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów

Temat wg stanu na dzień 31.03.2009 r. został szczegółowo przedstawiony w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych nr 2/2009.

1. W dniu 05.03.2009 r. w siedzibie Spółdzielni nastąpiło podpisanie Aktu Notarialnego nabycia przez wszystkich współużytkowników wieczystych, nieruchomości gruntowej nr 455/53 obręb 6, jedn. ewid. Kraków-Krowodrza, objętej księgą wieczystą KR 1 P.0030957/1, stanowiącą własność Gminy Miejskiej Kraków, na której jest zlokalizowany budynek mieszkalny wielorodzinny o adresie Armii Krajowej nr 89.
W oparciu o zasady przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów SM „WIDOK” w Krakowie zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 18.-1/2008 roku z dnia 06.03.2008 r. Zarząd Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 29.04.2009 r. w podjętej uchwale nr 6/8/2009 zatwierdził do realizacji końcowe rozliczenie wykupu działki nr 455/53.

2. Rada Nadzorcza dodatkowo po spełnieniu ustalonych kryteriów, swoimi dotychczasowymi uchwałami zadecydowała o wykupie gruntów dotyczących budynków o adresach: Na Błonie 15A, Na Błonie 9A, Na Błonie 11A i Armii Krajowej 79.

2.1. Osoby zamieszkałe w w/w nieruchomościach posiadające prawo odrębnych własności lokalu miały obowiązek w określonych terminach złożyć indywidualny wniosek o nabycie gruntu do Wydziału Skarbu Miasta Gminy Kraków, względnie udzielić stosownego notarialnego pełnomocnictwa Zarządowi Sp-ni do działania w tej sprawie w ich imieniu.

Zaległości w w/w temacie były następujące:

	na dzień 30.04.2009 r.	na dzień 31.07.2009 r.
- budynek o adresie NB 9A	7 osób	6 osób
- budynek o adresie NB 15A	2 osoby	2 osoby
- budynek o adresie NB 11A	11 osób	8 osób
Razem:	20 osób	16 osób

Cykl mediacji w realizacji uchwały Rady Nadzorczej nr 36.-11/2008 z dnia 18.12.2008 r. został przez wytypowanych przedstawicieli Rady przeprowadzony a odnośne protokoły dotyczące budynków o adresach: Na Błonie 9A i NA Błonie 15A zostały dostarczone do Sp-ni w dniu 17.04.2009 r., a dotyczące budynku o adresie 11A w dniu 15.05.2009 r.

W realizacji uchwały Rady Nadzorczej Nr 20.-1/2009 Zarząd zorganizował zebranie w Klubie „Jordanówka” z osobami zamieszkałymi w budynkach przy ul. Na Błonie 9A, Na Błonie 15A, Na Błonie 11A oraz Armii Krajowej 79, posiadających prawo odrębnej własności do lokalu, które nie złożyły stosownego oświadczenia do Wydziału Skarbu U.M. Krakowa w sprawie zgody na pokrycie kosztów wykupu gruntów pod budynkami, na które zaprosił 28 zainteresowanych osób.

Spotkanie to stanowiło kontynuację prowadzonych rozmów mediacyjnych i miało na celu wyjaśnienie wątpliwości związanych z wykupem gruntów pod budynkami oraz przyspieszenie procedury wykupu. Wyeksponowana na w/w zebraniu sprawa pozyskania własności gruntów SM „WIDOK” przez zasiedzenie została w realizacji zalecenia-1 Rady Nadzorczej z dnia 02.04.2009 r. /prot. nr 3/2009/, definitywnie rozstrzygnięta negatywnie w 2-ch niezależnych opiniach prawnych uzyskanych przez Radę Nadzorczą SM „WIDOK”.

W dniach od 31.03.2009 do 02.04.2009 roku do siedziby Spółdzielni /również do wiadomości Rady Nadzorczej/ wpłynęło 10 pism zbiorowych o identycznej treści podpisanych w sumie przez ok.140 mieszkańców budynku o adresie Na Błonie 9A obejmujących w sumie 438 lokali/ w sprawie wykupu gruntu przynależnego do tego budynku.

W pismach tych mieszkańcy w/w budynku domagali się:

- w trybie natychmiastowym do wystąpienia Spółdzielni na drogę postępowania sądowego wobec osób, które nie chcą podporządkować się do woli mieszkańców,
- od Rady Nadzorczej wypełnienia swojej funkcji kontrolnej w w/w sprawie,
- aby w imieniu Spółdzielni wszelkie formalności prawne związane z przymuszeniem wytypowanych osób do złożenia stosownych dokumentów związanych z wykupem gruntu były dokonywane przez wybraną przez mieszkańców kancelarię adwokacką.

Powyższy wniosek został zaakceptowany przez Radę Nadzorczą w podjętej uchwale nr 3.-4/2009 na posiedzeniu w dniu 07.05.2009 r.

- 2.2. Wysokość opłat wniesionych przez członków Spółdzielni na wykup gruntów do dnia 31.08.2008 r. wynosiła 246.396,03 zł., na dzień 31.10.2008 r. 264.722,61 zł., na dzień 30.11.2008 r. 268.293,45 zł., na dzień 31.12.2008 r. 270.890,04 zł., na dzień 31.01.2009 r. 270.282,19 zł., na dzień 28.02.2009 r. 270.332,19 zł., a na dzień 31.03.2009 r. 311.827,03 zł., a na dzień 27.08.2009 r. 313.555,09 zł.

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

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

2.3.1. przyjmuje na dotychczasowych warunkach nowe wnioski dotyczące wykupu nieruchomości gruntowych, będące uzupełnieniem dotychczas złożonych, przez okres mieszczący się w granicach uchwały,

2.3.2. PZ poleceniem służbowym nr 4/2009 z dnia 20.04.2009 r. powołał Komisję celem dokonania kolejnej weryfikacji złożonych do dnia 31.03.2009 r. składanych „Oświadczeń...” z terminem zakończenia prac do dnia 30.04.2009 r.

Spisany protokół został przesłany do tutejszej Rady celem dokonania oceny.

3. Zarząd w dalszym ciągu rejestruje przypadki:

- anulowania i złożenia nowych „Oświadczeń...” zmieniających uprzednio deklarowane warunki finansowe wykupu /sprawa każdorazowo oceniana jest indywidualnie/,
- prowadzenia korespondencji opóźniającej kwestionującej żądania Sp-ni wynikające z wymogów stawianych przez Wydział Skarbu Miasta U.M.K.,
- zmian właścicieli lokali posiadających status odrębnej własności co po otrzymaniu aktu notarialnego obliguje Zarząd Sp-ni do kolejnej interwencji celem ponownego złożenia przez osobę kupującą stosownego wniosku do Wydziału Skarbu Miasta.

4. Rada Nadzorcza SM „WIDOK” w Krakowie na swych posiedzeniach od dnia 12.06.2008 r. do dnia 07.05.2009 r. /szt.9/ każdorazowo bez uwag przyjmowała do wiadomości bez wnoszenia uwag kolejne informacje Zarządu z realizacji nabycia z

bonifikatą prawa własności gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, stanowiących własność Gminy Kraków.

5. W realizacji zapytań zainteresowanych członków SM „WIDOK”, Zarząd pismem L.dz. ZZ/1461/2009 z dnia 12.02.2009 r. wystąpił do Urzędu Miasta Krakowa, Wydział Skarbu Miasta w sprawie interpretacji prawnej dotyczącej obowiązku zwrotu udzielonej bonifikaty przy zakupie gruntu /przekształcenie użytkowania wieczystego/ zgodnie z art. 68 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Odpowiedź i stanowisko Wydziału Skarbu Miasta Gminy Miejskiej Kraków zawarte w piśmie znak: GS-02.MB 72241-2-55/06 z dnia 10 marca 2009 r. stanowił zał. nr 2 do odnośnej informacji z dnia 24.03.2009 r., przesłanej do Rady Nadzorczej Sp-ni.

W zapisie w/w pisma m.in. stwierdzono:

„ 2. Jeżeli nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

Obowiązek zwrotu udzielonej bonifikaty nie dotyczy sytuacji przeniesienia przez Spółdzielnię Mieszkaniową na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych za odpłatnością ustaloną w wysokości nie wyższej niż kwota nabycia gruntu przez Spółdzielnię lub powiększoną o uzasadniony również upływem czasu koszt pieniądza, w przypadku złożenia przez członka Spółdzielni stosownego wniosku, albowiem takie rozporządzenie stanowi w swej istocie realizację celu udzielenia bonifikaty.

Obowiązek zwrotu spoczywa również na Spółdzielni Mieszkaniowej, gdy wykorzysta nieruchomość na inne cele, niż mieszkalne (uzasadniające udzielenie bonifikaty) lub zbędzie ją nie ustanawiając odrębnej własności lokalu na rzecz konkretnie zindywidualizowanej osoby, której w momencie nabycia nieruchomości od Gminy Kraków przysługuje prawo żądania przeniesienia własności lokalu.

W przypadku gdy Spółdzielnia Mieszkaniowa jest stroną umowy z Gminą Kraków, a dopiero potem ustanowi odrębną własność lokalu wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości na rzecz osoby fizycznej, to ta osoba nie będzie zobowiązana do zwrotu bonifikaty, bowiem z przepisów wynika, iż zobowiązany do zwrotu bonifikaty jest jedynie nabywający (a więc w tym przypadku wszyscy współużytkownicy wieczystości). Obowiązek zwrotu bonifikaty nie przechodzi na nabywających udział od spółdzielni. Konkludując, obowiązek zwrotu obciąża nabywającego, będącego stroną umowy i podpisującego stosowne zobowiązanie w akcie notarialnym.

Zwrot bonifikaty dotyczy jedynie osób, co do których Spółdzielnia Mieszkaniowa ustanowiła prawo odrębnej własności lokalu związane z udziałem w prawie wieczystego użytkowania, i które są wraz ze spółdzielnią stronami postępowania w Wydziale Skarbu Miasta o sprzedaż nieruchomości na rzecz wieczystego użytkownika. Jednakże również te osoby zwolnione są z obowiązku zwrotu bonifikaty w przypadkach wskazanych powyżej w art. 68 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.”

Powyższy problem związany z wykupem gruntów Sp-ni Zarząd przedstawiał kolejno w Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych: nr 3/2005, 4/2007, 1/2008, 4/2008, 2/2009

6. W dniu 22.04.2009 r. Wydział Skarbu Miasta Urzędu Miasta Krakowa przesłał do SM „WIDOK”, 49 sztuk pism, w których poinformował, że wobec braku od 26 lipca 2007 r. dalszych działań w kierunku zakupu wyszczególnionych gruntów, postępowanie w tej sprawie nie jest dalej procedowane i jest ostatecznie zakończone. Jednocześnie w każdym momencie możliwym jest złożenie ponownego wniosku w sprawie.

Powyższe nie dotyczy działek przyporzędowanych dla budynków o adresach:

AK 79, NB 15A, NB 9A, NB 11A, dla których po zakwalifikowaniu ich przez Radę Nadzorczą do wykupu, procedura jest dalej prowadzona.

7. 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 i 1/2009, 2/2009.

Złożone w ciągu miesięcy VI, VII 2009r. dalsze 3 oświadczenia nie spowodowały przekroczenia wymaganego progu 50%+1 na żadnej nieruchomości.

Urząd Miasta odmówił udzielenia bonifikaty w odniesieniu do ułamkowego udziału w gruncie w stosunku do jednego lokalu znajdującego się w budynku przy ul. AK 79, a zajmowanego przez osobę bez tytułu prawnego.

Spółdzielnia odwołała się do Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie odmowy w/w bonifikaty.

Pismem z dnia 05.08.2009r., znak GS-02.JP..72241-2-63/06, Prezydent Miasta Krakowa poinformował, że z uwagi na wyjątkową naturę bonifikaty w stosunku do ogólnych zasad ustalania ceny sprzedaży nieruchomości, tryb jej udzielania nie może mieć charakteru rozszerzającego.

Spółdzielnia pismem z dnia 14.08.2009r., znak L.dz. 7764/2009, zgłosiła uwagi do operatu określającego wartość rynkową działek o nr 455/46 oraz 455/64, obręb 6, jedn. ew. Kraków Krowodrza przy ul. Armii Krajowej nr 79, będącego podstawą określenia bonifikaty za nabycie gruntu.

Ponownie pismem z dnia 19.08.2009r. L. dz ZZ/7823/2009, Spółdzielnia zwróciła się do Prezydenta Miasta Krakowa w sprawie uwag i nadinterpretacji wynikającej z odpowiedzi Prezydenta z dnia 05.08.2009r.

Spółdzielnia oczekuje na ostateczne rozstrzygnięcie przez UM Krakowa w powyższej sprawie.

6. Program termomodernizacji osiedla -ROZLICZENIE

W związku z zakończeniem naliczania stawki na termomodernizację oraz spłatą kredytu i pokryciem jego kosztów, sporządzono ostateczne rozliczenie funduszu termomodernizacji za lata 2004-2009. Z w/w rozliczenia wynika, że całkowity koszt termomodernizacji wyniósł : 7.872.439,01zł. Na tą kwotę składają się: koszty wg faktur, wraz z kosztami kredytu w łącznej wysokości: 9.565.003,08zł, którą to kwotę pomniejszono o uzyskaną premię termomodernizacyjną w wysokości:

1.692.564,00zł.

Środki zebrane na fundusz termomodernizacji wyniosły: 7.881.106,95zł. Pozostała z w/w rozliczenia różnica w wysokości 8.667,94zł. zasiliła środki finansowe gromadzone na spłatę kredytu zaciągniętego na roboty towarzyszące termomodernizacji.

7. Informacje bieżące

1. Zarząd SM „WIDOK” w dniu 30.06.2009 r. podpisał z dotychczasową firmą ochroniarską tj. „SOLID” Sp. z o.o. umowę na dalsze, do dnia 30.09.2009 r. świadczenie usług na utrzymanie porządku, bezpieczeństwa i ochrony mienia na terenie Spółdzielni. Ochrona mienia szczegółowo określona w umowie od dnia 01.07.2009 r. do dnia 30.09.2009 r. będzie pełniona w godz. od 20⁰⁰ do 6⁰⁰. Służbę pełnią dwa patrole 2-osobowe.

Od dnia 04.01.2007 r. ze względów oszczędnościowych zrezygnowano z pracy dodatkowego patrolu 2-osobowego z psem w dniach funkcjonowania giełdy RTV.

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.

2. Administracja Spółdzielni rejestruje zwiększającą się ilość awarii instalacji domofonowych będących w użytkowaniu od 13-tu do 18-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.
Zarząd Spółdzielni, działając w interesie ogółu użytkowników domofonów w danej klatce schodowej, stosuje zgodnie z obowiązującym regulaminem zasadę, że w przypadku stwierdzenia przez konserwatora trwałej niesprawności unifonu w danym mieszkaniu i gdy nie zostanie on wymieniony na sprawny na koszt lokatora lub właściciela mieszkania (orientacyjny koszt ok. 60,0 – 72,0 zł.) to nastąpi odłączenie tego mieszkania od instalacji domofonowej.
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 zakresu usług dotyczących instalacji domofonowej i zasad rozliczania ich kosztów w zasobach SM „WIDOK” w Krakowie”.
3. 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. 22:00 – 6:00. 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 go 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.

4. SM „WIDOK” informuje, że odczyty podzielników kosztów ciepła za poprzedni okres rozliczeniowy będą wykonywane przez upoważnionych pracowników firmy „TECHEM” Sp. z o.o. Oddział w Krakowie, tak jak w latach ubiegłych. Każdorazowo szczegółowe informacje o terminach odczytów w poszczególnych budynkach będą umieszczane na bramach wejściowych do klatek schodowych. Uprzejmie prosimy o umożliwienie dokonania odczytów w wyznaczonym pierwszym lub drugim terminie (odczyt w trzecim terminie jest płatny przez mieszkańca danego lokalu), a uniemożliwienie dokonania odczytu spowoduje rozliczenie kosztów ciepła zgodnie z zapisem § 8 aktualnego Regulaminu rozliczanie kosztów zużycia energii cieplnej w SM „WIDOK” w Krakowie.
5. Spółdzielnia SM „WIDOK” informuje, że od miesiąca września br. posiada trzy miejsca postojowe 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.
6. Dysponenci lokali za wyjątkiem zamieszkałych w budynkach o adresach: NB 9A, NB 15A, NB 11A i AK 79, którzy są zainteresowani ustanowieniem odrębnej własności lokalu proszeni są o nawiązanie kontaktu ze stanowiskiem d/s członkowskich Spółdzielni w godzinach urzędowania.
7. W sprawie ewentualnego kompleksowego ubezpieczenia mieszkania w czynszu, członkowie Spółdzielni mogą zasięgnąć informacji w pokoju nr 11 w godzinach urzędowania.
8. Zarząd Spółdzielni kolejny raz przypomina o obowiązku leżącym po stronie każdego mieszkańca dostarczenia niezbędnej ilości powietrza z zewnątrz do prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej w naszych mieszkaniach a w tym również ciągów spalinowych odprowadzających spaliny z piecyków łazienkowych. Minimalna ilość dopływu świeżego powietrza do pomieszczeń, gdzie spala się gaz to 120 m³ na godzinę (50 m³ łazienka + 70 m³ kuchnia).
9. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” w Krakowie w m-cu grudniu 2005 r. uruchomiła własną stronę internetową, której aktualną zawartość można oglądać pod adresem:
www.smwidok.krakow.pl

Z A R Z Ą D
SM „WIDOK”

Kraków, dnia 02.09.2009 r.