



Spółdzielnia Mieszkaniowa "WIDOK"

30-147 Kraków ul. Na Błonie 7

Biuletyn Informacyjny SM „WIDOK” 4/2009

SPIS TREŚCI

1. Bezpieczna eksploatacja gazowych podgrzewaczy wody-wentylacja pomieszczeń
2. Remonty w zasobach SM WIDOK
3. Działalność kulturalna
4. Zadłużenia czynszowe
5. Informacja Zarządu dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
6. Informacje bieżące

1. BEZP. EKSPLOAT. GAZOWYCH PODGRZEWACZY WODY – WENTYLACJA POMIESZCZEŃ

A. W związku z podtruciem tlenkiem węgla jakie miało miejsce w jednym z budynków zasobów mieszkaniowych naszej Spółdzielni kolejny raz Zarząd przekazuje informacje dotyczące prawidłowej eksploatacji gazowych podgrzewaczy wody i wentylacji mieszkań.

Co roku tlenek węgla zabija w Krakowie kilkanaście osób. Do zatruc najczęściej dochodzi z powodu niesprawnej wentylacji, niedrożnych przewodów kominowych oraz przesadnego uszczelniania mieszkania. W wielu przypadkach zabójcze są łazienki. Dlatego specjaliści od lat przestrzegają, by przed kąpielą przestrzegać rygorystycznych zasad. Nie wchodzimy do łazienki i nie przebywamy w niej, kiedy wlewamy wodę do wanny. Nalejmy wodę, przewietrzmy łazienkę i dopiero wtedy się kąpmy. Tlenek węgla „nie ma zapachu i nie widać go...” To, że jesteśmy podtruwani możemy stwierdzić po objawach: silnych bólach głowy, nudnościach i wymiotach.

Konieczne są też – zgodnie z ustawą Prawo budowlane – przeglądy instalacji kominowych przynajmniej raz w roku /wykonywane zgodnie z art. 62 w/w ustawy/, a w przypadku budynków o powierzchni zabudowy powyżej 2000 m² przynajmniej 2 razy w roku.

W/w przeglądy na terenie Spółdzielni dokonuje Zakład Kominiarski na podstawie stałej umowy / Zakład ten zatrudnia dwóch mistrzów kominiarskich i jednego czeladnika/.

Zarząd Spółdzielni kolejny raz przypomina o obowiązku leżącym po stronie każdego mieszkania 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). Przy prawidłowym spalaniu na 1 m³ gazu należy dostarczyć 10 m³ powietrza. Do zamontowanych nowych, szczelnych okien niezbędnym jest zamontowanie nawietrzaków okiennych (w ramiaku lub ościeżnicy okna) właściwego typu i ilości, które zapewnią normatywny dopływ powietrza do lokalu.

W związku z powyższym obowiązkowe udostępnianie mieszkań do kontroli przewodów kominowych i sprawności instalacji gazowych oraz usunięcie nieprawidłowości wynikających z tych kontroli znacznie wpłyną na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców.

B. Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 10.12.2009r. zatwierdzony został do realizacji:

PROGRAM ZWIĘKSZENIA BEZPIECZEŃSTWA I ZAPOBIEGANIA ZATRUCIOM TLENKIEM WĘGLA W MIESZKANIACH SM WIDOK

W związku ze stale sygnalizowanym zagrożeniem występowania zatruc tlenkiem węgla podczas użytkowania piecyków łazienkowych w mieszkaniach Spółdzielni, w dniu 10.12.2009 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą do realizacji w okresie najbliższych 2 lat program ZWIĘKSZENIA BEZPIECZEŃSTWA I ZAPOBIEGANIA ZATRUCIOM TLENKIEM WĘGLA W MIESZKANIACH SM WIDOK.

Program realizowany będzie w dwóch zakresach :

1. W zakresie podstawowym program obejmuje:

- 1.1. Zapewnienie dopływu powietrza do mieszkań oraz usprawnienie systemu wentylacji w mieszkaniach i budynkach:
 - rozszczelnienie mieszkań poprzez montaż nawietrzaków okiennych w każdym mieszkaniu nie posiadającym nawietrzaków (realizacja przez Spółdzielnię w okresie do 2 lat),
 - zapewnienie swobodnego dopływu powietrza do łazienek, poprzez odtworzenie kraty powiększającej kubaturę pomieszczenia łazienki lub montaż przegród żaluzjowych w drzwiach w miejsce przegród stałych,
 - zapewnienie działania wentylacji w budynkach poprzez montaż nasad kominowych na wylotach przewodów spalinowych i wentylacyjnych,
- 1.2. Zapewnienie nadzoru nad poprawnym działaniem gazowych piecyków łazienkowych i systemów wentylacji w mieszkaniach i budynku poprzez zwiększenie częstości kontroli w miejscach podwyższonego ryzyka.
- 1.3. Montażu przez ekipę Spółdzielni czujników tlenku węgla w łazienkach lub miejscach podwyższonego ryzyka, natychmiast po stwierdzeniu zagrożenia
- 1.4. Egzekwowanie realizacji zaleceń pokontrolnych i likwidacji przyczyn zagrożeń,

W ramach tego programu:

- a.) prowadzone będą równocześnie kontrole przez służby kominiarskie (wentylacja) oraz sprawdzane będą instalacje gazowe (w tym piecyki łazienkowe), W tym sprawdzane będą wszystkie elementy podlegające kontroli i wydawany będzie protokół z zaleceniami. W razie potrzeby bezzwłocznie montowane będą czujniki tlenku węgla oraz wydane będą zalecenia dla służb Spółdzielni dot. montażu nawietrzaków oraz zalecenie bezzwłocznego usprawnienia działania piecyka łazienkowego (w razie konieczności wymiany na bezpieczny, wskazany przez Spółdzielnię) oraz rozszczelnienie łazienki.
- b.) lokatorzy będą informowani o przeglądach poprzez wywieszanie stosownych ogłoszeń w ustalonych miejscach w budynku oraz uchylający się indywidualnie poprzez wezwania w skrynkach pocztowych,
- c.) z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa wszystkich mieszkańców przyjęta zostaje zasada domniemania pełnej niesprawności wszystkich elementów podlegających kontroli, w przypadku nie udostępnienia przez lokatora mieszkania do kontroli pomimo dwukrotnego zawiadomienia. W tym przypadku, mając na uwadze zapewnienie bezpieczeństwa mieszkań podłączonych w pionach do wspólnych przewodów spalinowo- wentylacyjnych, Spółdzielnia będzie

miała prawo naliczać opłatę za usługę dot. likwidacji wszystkich w/w zagrożeń i niesprawności występujących w mieszkaniu tego lokatora, oraz podjęcia niezbędnych działań w tym zakresie.

2. **Programy uzupełniające** w ramach których przewidziana jest możliwość likwidacji piecyków łazienkowych:

2.1. W indywidualnych przypadkach, poprzez montaż bojlerów elektrycznych w pojedynczych mieszkaniach,

2.2. W całych budynkach: poprzez realizację programu centralnej ciepłej wody użytkowej na warunkach pełnej zgody lokatorów analogicznie jak w przypadku do wykupu działek pod budynkami.

Realizując program w podstawowym zakresie wprowadzony został do planu remontów na rok 2010 montaż nawiewników powietrza w mieszkaniach budynków AK 77, 79, 81 83, 85, 87, 89 oraz Na Błonie 9a i 13b (po jednym nawiewniku w mieszkaniu). Koszt jednego nawiewnika wraz z montażem (w oknie kuchennym) szacowany jest na ok. 100 zł na mieszkanie, i rozłożony jest 11 rat po 9,09zł miesięcznie płatnych w czynszu począwszy od lutego 2010. Lokatorzy którzy mają już zamontowane nawiewniki będą mogli, po przeglądach, zrezygnować z ich montażu i nie będą ponosili takich kosztów. Ponadto w wielu budynkach (wg wykazu w planie remontowym) montowane są nasady kominowe, które wymuszają ciąg w przewodach spalinowo-wentylacyjnych. Najbliższe przeglądy zrealizowane zostaną zgodnie z zasadami podanymi w przyjętym programie zapobiegania zatruciom tlenkiem węgla. Ponadto Zarząd postanowił, że możliwy będzie montaż nawiewników na wniosek lokatorów w roku 2010 w mieszkaniach pozostałych budynków Spółdzielni (z wyłączeniem Balicka 14B), w których nawiewniki montowane mają być w roku 2011. W mieszkaniach które podczas kontroli zakwalifikowane będą jako zagrożone nawiewniki montowane będą obligatoryjnie, do rozliczenia w indywidualnych opłatach czynszowych w następnym okresie rozliczeniowym. Przyjęty do realizacji program winien znacząco ograniczyć ryzyko zatrucia tlenkiem węgla w mieszkaniach SM WIDOK i poprawić bezpieczeństwo w tym zakresie .

2. **REMONTY w ZASOBACH SM WIDOK**

W Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych Nr 1/2009 został przedstawiony Państwu szczegółowo plan remontów zasobów Spółdzielni na 2009 rok zarówno budynków mieszkalnych jak i zespołów garażowych, remontów kapitalnych dźwigów osobowych oraz centralny plan remontów. W kolejnych magazynach KWS Nr 2/2009 i 3/2009 przedstawialiśmy stopień zaawansowania realizacji zatwierdzonych w/w planów remontów.

W chwili obecnej wszystkie pozycje planu zostały zrealizowane lub są na ukończeniu.

Jedyną pozycją niezrealizowaną jest remont podjazdów w Zespole Garaży nr 3 ze względu na nie zgłoszenie się żadnego oferenta na dwa prawidłowo ogłoszone przetargi w tym temacie. Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął decyzję co do dalszej procedury w tej sprawie

Dodatkowo zlecono wykonanie ogrodzenia od strony północnej w Zespole Garaży Nr 3, zgodnie z wnioskiem Społecznego Komitetu ZG nr 3 zaakceptowanym przez Radę /w ramach zgromadzonych środków finansowych w tym zespole/.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że w ramach realizacji prac konserwacyjnych wykonano szereg drobnych napraw dla prawidłowego funkcjonowania substancji mieszkaniowej.

W miesiącach XI/XII 2009 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą przystąpił do opracowywania planów remontów zasobów na 2010 rok biorąc pod uwagę wnioski wynikające z przeglądów zarówno wiosennego jak i jesiennego z udziałem Komisji G.Z.M.

3. **DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” w Krakowie realizuje statutową działalność społeczno-kulturalną poprzez Klub osiedlowy „Jordanówka”.

We wrześniu rozpoczął się rok kulturalny 2009/2010 zajęciami w Ognisku muzycznym oraz w pracowni plastycznej. Zaś od października zapraszamy na zajęcia:

- taneczno-muzyczne przeznaczone dla dzieci od 3-go do 8-go roku życia,
- gimnastykę rehabilitacyjną dla pań,
- aerobic dla dorosłych,
- j.angielski dla dzieci, młodzieży i dorosłych,
- „Kreatywkę – pracownię dziecięcych marzeń od 0 do 4-ch lat.

Mamy też nadzieję na ponowne warsztaty dla rodziców z psychologami pn. „Wsparcie dla rodziny” realizowane wg programu „Szkoła dla rodziców i wychowawców”. Tematy spotkań dot. relacji między dziećmi i rodzicami mają pomóc w rozwiązywaniu wielu problemów.

Działalność wystawiennicza Klubu „Jordanówka” przyniosła nam wystawy indywidualne i zbiorowe. Na przełomie miesiący września i października br. odbyła się pośmiertna wystawa Wojciecha Kunarzewskiego.

W dniu 4 września 2009 r. p. Teresa Skalacka-Wilkosz zaprezentowała nam swoje prace na indywidualnej retrospektywnej wystawie – ósmej indywidualnej wieńczącej 15-lecie pracy twórczej.

Pani Krystyna Morańda – artystka malarka swoje 30-lecie pracy twórczej również obchodziła z nami w Klubie „Jordanówka” na wernisażu wystawy „Malowane sercem”. Obie panie otrzymały dyplomy gratulacyjne z rąk p. Prezes Bronowickiego Stowarzyszenia Przyjaciół Sztuk Wszelkich.

Przed nami, bo w grudniu, duża wystawa zbiorowa dzieci najmłodszych uczęszczających na zajęcia w pracowni plastycznej klubu.

W naszej galerijce „Korytarzyk” w listopadzie prezentują swoje prace dzieci z grup wtorkowych, a w grudniu dzieci z grup środowych.

Dom Kultury „Podgórze” zorganizował w październiku konkurs plastyczny pt. „Barwy jesieni”, w którym uczestniczyły dzieci z naszego klubu. Olga Tylek zajęła w tym konkursie III-cie miejsce.

11 Listopada, w Dzień Odzyskania Niepodległości odbył się w „Jordanówce” koncert Krakowskiego Kwartetu Smyczkowego w programie, którego znalazły się utwory patriotyczne oraz znanych kompozytorów m.in. Bacha, Ogińskiego, Haydna, Chopina.

W dniu 22 grudnia 2009 roku odbędzie się koncert kołęd połączony z opłatkami w wykonaniu uczestników Ogniska muzycznego, a jeszcze wcześniej zawita do klubu Święty Mikołaj.

W połowie stycznia 2010 r. odbędą się ferie zimowe, na które już teraz zapraszam wszystkich chętnych. W programie przewidujemy wiele atrakcyjnych wyjazdów, uczestnictwo w imprezach organizowanych przez miasto, kulis itp.

Klub „Jordanówka” SM „WIDOK” działa w godzinach popołudniowych, wszelkich informacji udzielamy pod numerem telefonu: 12/637-88-54 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. 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, 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 2009 roku, do dnia 30.09.2009r. Spółdzielnia uzyskała 6 wyroków sądowych zasądzających na Jej rzecz kwotę 22.623,15 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 30.09.2009r. ilość gospodarstw domowych zalegających z opłatami za lokale w wysokości powyżej 3-ch miesięcy wynosiła 95 sztuk, co stanowiło 2,73% ogółu (3.476).

Suma zaległości w wysokości powyżej 3-ch miesięcy wynosi 181.666,72 zł., przy sumie miesięcznych opłat czynszowych 882.178,72 zł.

Ogólna suma zaległości podstawowych opłat czynszowych i na fundusz remontowy wynosi 333.841,26zł., co stanowi 3,03% opłat rocznych, które wynoszą 11.030.309,16 zł. W stosunku do dnia 30.06.2009r. nastąpił spadek tej zaległości o 0,44%, zaś w liczbach bezwzględnych spadek o 23.577,79 zł., tj. o 6,6 %.

**Wykaz bieżących zaległości w opłatach mieszkaniowych
w poszczególnych budynkach
na dzień 30-09-2009r.**

Lp.	Budynek	Suma czynszu za m-c osób zadłużonych	Miesięczne naliczenie czynszu na budynku	zaległości bieżące powyżej 3 m-cy bez wyroków,pozwów kosztów sądowych,odsetek bieżących i zasądzonych	liczba mieszkań zalegających z zapłatą	w tym własnościowych
1	2	3	4	5	6	7
1	Jabł.17	412,54	23. 474,56	2 173,59	1	1
2	Jabł.19	0	24.732,56	0	0	0
3	AK 77	0	19.974,53	0	0	0
4	AK 79	749,21	21.908,64	6.559,68	3	2
5	AK 81	152,13	33.279,20	575,56	1	1
6	AK 83	1.165,47	41.229,21	12.514,24	3	2
7	AK 85	0	33.311,31	0	0	0
8	AK87	0	25.854,19	0	0	0
9	AK89	612,47	20.434,07	2.144,10	2	2
10	NB 3	3.086,93	46.425,20	17.371,05	8	6
11	NB 3A	2.831,14	23.052,64	9.257,66	6	5
12	NB 3B	852,32	47.795,26	6.429,03	3	3
13	NB 3C	740,44	26.718,23	9.464,57	2	1
14	NB 9	1.654,53	50.327,08	8.112,83	5	4
15	NB 9A	4.193,49	108.018,29	35.884,35	16	12
16	NB 11	1.327,18	60.672,41	14.724,92	4	3
17	NB 11A	1.231,60	59.844,93	5.502,14	3	3
18	NB 13	2.618,45	29.653,86	15.054,43	12	9
19	NB 13A	286,42	21.995,08	1.983,95	2	2
20	NB 13B	917,99	23.174,60	4.453,48	3	3
21	NB 15	1.428,67	37.921,11	9.462,36	6	3
22	NB 15A	192,85	18.472,74	3.551,32	1	0
22	Balicka 14B	2.682,95	55.848,90	12.173,14	9	9
24	Garaże I II III	563,81	28.060,12	4.274,32	5	5
RAZEM		27.700,59	882.178,72	181.666,72	95.00	76.00

Wykaz 10-ciu najbardziej zadłużonych klatek schodowych z tytułu łącznych opłat mieszkaniowych w poszczególnych budynkach na dzień 30.09.2009 roku.

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	110.645,25	15	2
2	ul. Na Błonie 9A	5	78.652,32	33	5
3	ul. Na Błonie 11	1	72.933,06	22	1
4	ul. Na Błonie 9A	9	78.140,95	32	4
5	Ul. Na Błonie 9	5	39.842,97	22	3
6	ul. Na Błonie 9	1	37.582,62	22	3
7	ul. Na Błonie 15	7	40.363,54	15	1
8	ul. Armii Krajowej 77	2	30.532,92	15	2
9	ul. Na Błonie 13	6	19.926,75	15	3
10	ul. Na Błonie 15A	1	39.399,68	15	1

Celem przyspieszenia egzekwowania zaległości czynszowych Spółdzielnia sukcesywnie występuje do sił telewizji kablowej UPC o odłączenie z sieci telewizji abonamentów trwale zalegających z zapłaty 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 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, w 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 w SPRAWIE PRZEKSZT. PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW SM WIDOK w KRAKOWIE

1. Sprawa przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów została szczegółowo przedstawiona w nr 2/2008 i nr 3/2008 Krakowskich Wiadomościach Spółdzielczych.
2. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów budynku o adresie Armii Krajowej nr 89, zostało dokonane w dniu 05.03.2009 r.
3. Realizacja przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów, dla pozostałych budynków, wg stanu na 30.11.2009 r. przedstawiała się następująco: Liczba zgłoszonych dysponentów lokali wyrażających zgodę na wykup gruntu, na warunkach określonych w Uchwałach Rady Nadzorczej nr 18.-6/2007, nr 33.-8/2007 i nr 24.-2/2008, z przekroczonym progiem 50% za wykupem, wykazana została w budynkach: ul. Na Błonie 9A (69,6%), ul. Na Błonie 15A (56,9%), ul. Armii Krajowej 79 (52,9%), ul. Na Błonie 11A (54,1%), natomiast nie uległa zmianie w pozostałych budynkach i nie kwalifikują się one do wykupu.

Spośród budynków w/w, zakwalifikowanych do wykupu gruntu, Spółdzielnia przystąpiła do wykupu gruntu pod budynkiem przy ul. Armii Krajowej 79 – uchwała Rady Nadzorczej nr 31.-10/2009 z dnia 28.10.2009 r. Ostateczną wartość wykupu gruntu dla tej nieruchomości i lokali ustali Wydział Skarbu Miasta U.M. Krakowa po uzyskaniu operatu szacunkowego. Odnośnie pozostałych trzech budynków kwalifikujących się do wykupu gruntu, (Na Błonie 9A (69,6%), ul. Na Błonie 15A (56,9%), ul. Na Błonie 11A (54,1%)), brak jest decyzji Zarządu i Rady Nadzorczej na wykup gruntu, bowiem w budynkach tych są usytuowane lokale, dla których nie przysługuje 98% bonifikata w wykupie gruntu, a

to lokale mieszkalne, których dysponenci nie posiadają tytułu prawnego do tych lokali oraz lokale użytkowe.

Tabelaryczne opracowanie pn. "Informacja dotycząca warunków wykupu gruntów będących w użytkowaniu wieczystym SM „WIDOK” na dzień 18.11.2009r.", przedstawia się następująco:

L.p.	Adres budynku	Ilość lokali w budynku	Ilość lokali wyodrębnionych	ilość lokali własnościowych	ilość lokali lokatorskich	ilość lokali o nieuregulowanym stanie prawnym i najem
1	ul. Jabłonkowska 17	66	17	49		
2	ul. Jabłonkowska 19	66	18	47		1
3	ul. Armii Krajowej 77-mieszk.	49	18	31		
4	ul. Armii Krajowej 79	85	17	64	3	1
5	ul. Armii Krajowej 81	130	46	80	3	1
6	ul. Armii Krajowej 83	165	58	105		2
7	ul. Armii Krajowej 85	105	47	57	1	
8	ul. Armii Krajowej 87	85	21	63	1	
9	ul. Armii Krajowej 89	60	27	33		
10	ul. Na Błonie 3	132	35	92	1	4
11	ul. Na Błonie 3A	66	15	47	3	1
12	ul. Na Błonie 3B	131	42	85	3	1
13	ul. Na Błonie 3C	66	10	56		
14	ul. Na Błonie 9	154	58	89	6	1
15	Warsztat	1		1		
16	ul. Na Błonie 9A	425	128	283	6	8
	Pracownie	11		8		3

	Lokale - kioski	2				2
17	ul. Na Błonie 11	198	88	105	3	2
18	ul. Na Błonie 11A	154	36	117		1
19	ul. Na Błonie 13	150	55	88	5	2
20	ul. Na Błonie 13A	120	44	74	2	
21	ul. Na Błonie 13B	90	19	70	1	
22	ul. Na Błonie 15	149	45	97	4	3
23	ul. Na Błonie 15A	75	24	47	2	2
24	ul. Balicka 14B- mieszkania	158	107	51		

[Przekształcenia spółdzielczych praw do lokali](#)

Ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku, która weszła w życie od 31 lipca 2007r. spowodowała szczególną aktywność członków Spółdzielni, którzy posiadali lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Ustawodawca umożliwił przekształcenie statusu lokalu lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności za kwotę tzw. nominału, co w niektórych przypadkach wynosiło kilka złotych.

Przeniesienie prawa własności **do lokalu lokatorskiego** na odrębną własność jest obecnie wstrzymane, zgodnie z Uchwałą Nr XV z dnia 18.06.2009r. Walnego Zgromadzenia SM „WIDOK” w Krakowie, które zdecydowało, że Zarząd winien każdorazowo odmówić 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. Odnośnie przekształceń lokatorskich praw do lokali na odrębną własność, do dnia 19.06.2009r. realizowane były wnioski złożone do dnia 17.12.2008r., za wyjątkiem wniosków z budynków przy ul. Na Błonie 11A, Na Błonie 15A i Na Błonie 9A, zakwalifikowanych do wykupu gruntów. W związku z uchwałą nr XV Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2009r., na dzień 12.11.2009r. nie zostało zrealizowanych 9 wniosków złożonych po dniu 17.12.2008r. (po orzeczeniu TK) przez dysponentów lokali mieszkalnych typu lokatorskiego, którzy posiadają tytuł prawny i nie zalegają z opłatami. Zarząd odmawia przeniesienia prawa własności do lokalu lokatorskiego na odrębną własność, na wnioski złożone po dniu 17.12.2008r., za cenę obliczoną według zasad określonych znowelizowaną u.s.m. z dnia 14.06.2007r., pozostawiając sprawę do rozstrzygnięcia sądowego, względnie do uregulowania ustawowego.

Nie kwalifikowało się do przekształcenia 20 wniosków z powodu braku pełnego wkładu mieszkaniowego oraz zadłużenia wobec Spółdzielni.

Na dzień 18.11.2009r. posiadaliśmy 1118 lokali o statusie prawa odrębnej własności, co stanowi 32,16 %.

Przekształcanie praw do lokali jest procesem prywatyzacji majątku Spółdzielni i jej członków. Każdy członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu, który posiada lokal o statusie prawa odrębnej własności jest właścicielem nieruchomości lokalowej i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej na zabudowanej budynkiem działce w udziale przypadającym na ten lokal.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17.12.2008r. orzekł o niezgodności z Konstytucją RP niektórych przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami, w tym art. 12 i art. 17¹⁴, odnoszących się do przekształcenia [spółdzielczych praw lokatorskich i własnościowych](#) w prawo odrębnej własności.

Trybunał jednocześnie odroczył stosowanie obecnych przepisów w zakresie przekształceń praw do lokali do 30 grudnia 2009r. Dotychczasowe zasady przekształcania lokali mieszkalnych w odrębną własność obowiązują do 30.12.2009r. Tak więc osoby zainteresowane przekształceniem swego własnościowego prawa do lokalu, które nie złożyły jeszcze wniosku o przekształcenie, były proszone są o jego złożenie w biurze Spółdzielni (pokój 2) do dnia 30.12.2009r. bowiem sposób realizacji wniosków złożonych po tym terminie może ulec zmianie.

6. INFORMACJE BIEŻĄCE

1. 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.
2. W sprawie ewentualnego kompleksowego ubezpieczenia mieszkania w czynszu, członkowie Spółdzielni mogą zasięgnąć informacji w pokoju nr 11 w godzinach urzędowania.
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” w Krakowie w m-cu grudniu 2005 r. uruchomiła własną stronę internetową, której aktualna zawartość można oglądać pod adresem: www.smwidok.krakow.pl

Z A R Z Ą D
SM „WIDOK”