

Rewolucja w przepisach wewnątrzspółdzielczych

31 lipca weszła w życie znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a spółdzielnia musi dostosować swoje przepisy wewnętrzne, czyli statut i regulaminy do wymogów nowego prawa spółdzielczego najpóźniej do 30 listopada 2007 r. Pozostanie jeszcze miesiąc (do 30 grudnia) na zgłoszenie nowego statutu do Krajowego Rejestru Sądowego. Czasu jest więc mało, tym bardziej że opracowane przez prawników zmiany w statutach muszą być zaakceptowane przez komisję statutową Rady Nadzorczej i przedstawione członkom spółdzielni na zebraniach grup członkowskich. Uchwałę dotyczącą zmian w statucie po raz ostatni może podjąć Zebranie Przedstawicieli członków spółdzielni.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza kilkadziesiąt zasadniczych zmian w zakresie funkcjonowania spółdzielni, które muszą być teraz uwzględnione w statutach i regulaminach. Jest to swoistego rodzaju rewolucja w przepisach wewnątrzspółdzielczych, bo praktycznie każdy rozdział statutu wymaga zmiany.

Zgodnie z procedurą przyjętą w prawie spółdzielczym zmiana statutu wymaga uchwały Zebrania Przedstawicieli członków spółdzielni, podjętej większością 2/3 głosów. Choć zgodnie z obowiązującą obecnie ustawą przestaje istnieć Zebranie Przedstawicieli

członków spółdzielni, które zostaje zastąpione Walnym Zgromadzeniem członków spółdzielni, to jednak do czasu zarejestrowania zmian w statucie będzie ono mogło podejmować uchwały w imieniu spółdzielców. Stara procedura musi być zachowana, bo byłoby nielogiczne, gdyby nowe zasady podejmowania uchwał obowiązywały w momencie, kiedy dopiero wpisuje się je do statutu.

Czy Krajowy Rejestr Sądowy poradzi sobie z nawalem statutów? Biorąc pod uwagę czas trwania postępowań rejestrowych, sprawdzenie i zaakceptowanie takiego statutu będzie się przeciągać. Nie jest możliwe, szczególnie w Warszawie, gdzie działa wiele spółdzielni mieszkaniowych, żeby te procedury zakończyły się w ciągu miesiąca czy nawet dwóch. Pesymiści przewidują, że niektóre spółdzielnie mogą uzyskać rejestrację statutu dopiero w połowie przyszłego roku, a więc w czasie kiedy powinny odbywać się już walne zgromadzenia na nowych zasadach.

Do czasu zarejestrowania zmian statutów postanowienia dotychczasowych aktów wewnątrzspółdzielczych pozostaną w mocy. Jednakże w razie sprzeczności z ustawą władze spółdzielni będą musiały stosować nowe przepisy.

Barbara Pietras

Informacja Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

W związku z koniecznością wprowadzenia istotnych zmian w Statucie i regulaminach Spółdzielni, związanych z przystosowaniem ich do założeń znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustala się:

– od 11 do 30 października 2007 r. zwołanie Zebrań Grup Członkowskich (informacje o terminach zebrań zostaną wywieszane w gablotach na klatkach schodowych).

Zebranie Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbędzie się w listopadzie 2007 r.

Ramowy porządek obrad Zebrania Przedstawicieli:

- Podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian w Statucie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej;
- Podjęcie uchwały w sprawie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność;
- Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia Spółdzielni do Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielczości Mieszkaniowej.



WYŚCIG Z CZASEM

Rozmowa z prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mgr inż. Kazimierą Szerszeniewską

Znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza wiele zmian w dotychczasowym prawie spółdzielczym. Czego one w głównej mierze dotyczą?

Jest to kolejna nowelizacja ustawy uchwalonej 15 grudnia 2000 r. Kolejna, bowiem od tamtego czasu ustawę tę sześciokrotnie poprawiał Sejm, a trzykrotnie Trybunał Konstytucyjny. To jak na siedem lat jej obowiązywania zdecydowanie za dużo. Obecna nowelizacja, ogólnie mówiąc, obejmuje trzy obszary funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej.

Po pierwsze zawiera nową formułę przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności odrębnej. Po wtóre, zmienia strukturę organizacyjną samorządu spółdzielczego. Po trzecie – wprowadza zmianę do sposobu rozliczania kosztów poniesionych na eksploatację zasobów mieszkaniowych.

Największe emocje budzi sposób dokonywania przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu. I trudno się temu dziwić. W naszej spółdzielni około 30 %, czyli około 6.500, to mieszkania lokatorskie.

W jaki sposób nowe przepisy prawa będą wprowadzane w życie w Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej? I jakie będą konsekwencje wprowadzenia tych zmian?

Według ustawy, aby przekształcić mieszkanie lokatorskie trzeba zapłacić za tak zwane koszty umorzenia kredytu. Następnie spłacić ewentualne zadłużenie w spółdzielni wraz z odsetkami i kosztami jego windykacji. Te wpłaty wnoszone są do Spółdzielni. Wreszcie niezbędne jest pokrycie opłaty notarialnej i opłaty za wpis własności odrębnej lokalu do ksiąg wieczystych.

Zgodnie z przepisami zawartymi w znowelizowanej ustawie po 31 lipca 2007 r. nie można ustanawiać spółdzielczej formy własności – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Nie oznacza to, że członkom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu cokolwiek zagraża. Mogą być spokojni – ustawa nie zmusza do zmiany na odrębną własność, która niczym nie różni się od spółdzielczej własności, którą można zbyć, dziedziczyć lub przekazać aktem darowizny. Różnica polega jedynie na tym, że aby zbyć lub darować spółdzielczy własnościowy lokal wystarczy zaświadczenie ze spółdzielni, a przy odrębnej własności, trzeba dodatkowo uzyskać z sądu wypis z ksiąg wieczystych i przedstawić go w notariacie. Czyli trzeba pokonać znacznie więcej formalności, a także ponieść wyższe koszty transakcji.

Jeśli chodzi o wymienione wcześniej zmiany w strukturze organizacyjnej samorzą-

du, to zlikwidowane zostają zebrania grup członkowskich i Zebranie Przedstawicieli. W ich miejsce wprowadzono Walne Zgromadzenie. Trudno sobie wyobrazić, gdzie można będzie pomieścić 30 tys. członków Spółdzielni. Ustawodawca umożliwi podział takiego zgromadzenia na części, ale jak je przeprowadzić, gdy członkowie przyzwyczajeni byli do zebrania grup członkowskich. Zebrania grup członkowskich dawały możliwość wypowiedzenia się na różne tematy związane z problemami w osiedlach i w całej Spółdzielni. A przecież problemy w każdym osiedlu są inne. Czas pokaże, czy wprowadzone zmiany sprawdzą się w praktyce.

I wreszcie trzeci obszar zmian wprowadzonych dzięki nowelizacji ustawy – to obowiązek stosowania nowej zasady rozliczania kosztów poniesionych na eksploatację zasobów mieszkaniowych. Otóż ta część przepisów jest dość nieprecyzyjna, gdyż mówi jedynie o rozliczaniu poniesionych kosztów na poszczególne nieruchomości. Nie wspomina o opłatach, odsyłając w tej mierze do ustaleń statutów. Będziemy musieli odnieść się do tych postanowień, ale nie nastąpi to w tym roku. Niepokoń jednak budzić może fakt, że skrajne stosowanie nowych przepisów w odniesieniu do opłat ponoszonych przez mieszkańców danej nieruchomości narusza zasadę solidaryzmu spółdzielczego, którym kierowaliśmy się dotychczas. Ponadto obciąża jej mieszkańców kosztami, które nie powstały w skutek ich działań, jak na przykład pokrycie kosztów naprawy ławek na ich terenie, zdewastowanych przez chuliganów z innego terenu. Może także dojść do rozwarstwienia spółdzielczej zabudowy. Część mogłaby być szybko modernizowana i bardziej zadbana, bo mieszkają tam ludzie, których stać na ponoszenie wyższych wydatków. Natomiast pozostałe części ulegałyby powolnej degradacji, gdyż ich mieszkańcy nie byłiby w stanie pokryć wyższych opłat.

Zarówno Rada Nadzorcza jak i Zarząd dużo czasu muszą poświęcić, aby wdrożenie zapisów znowelizowanej ustawy było zgodne z prawem i w miarę sprawiedliwe.

A co z przekształceniami mieszkań wybudowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego?

Znowelizowana ustawa nie dała tym członkom Spółdzielni możliwości dokonania przekształcenia. Oznacza to, że około 900 mieszkań, wybudowanych z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego nadal będzie miało status spółdzielczych mieszkań lokatorskich.

Jakie warunki, oprócz uregulowanego stanu

prawnego gruntu, muszą być spełnione, aby wniosek członka spółdzielni o przekształcenie prawa do lokalu mógł być zrealizowany? I czy dużo jest chętnych do dokonania tych przekształceń?

Wniosków złożono bardzo dużo. Zachętą jest niska cena przekształcenia prawa do lokalu. Jednak nie wszystkie lokale można przekształcić za przysłowiową złotówkę. Ceny w tym zakresie są bardzo zróżnicowane. W spółdzielni są lokale, które można wykupić za kilkanaście złotych, ale są i takie, na przykład w osiedlu „Nowodwory”, gdzie cena za metr kwadratowy przekroczy 300 zł. Nie każdy zdecyduje się na przekształcenie, bo w tym ostatnim wymienionym osiedlu za przekształcenie mieszkania o powierzchni np. 60 m kw. trzeba zapłacić około 18 tys. zł. Cena jest uzależniona od tego kiedy budynek został wybudowany, a także od tego jaka była forma kredytowania budowy. Jak widać ustawa nie każdemu dała równe szanse.

Żeby przekształcić lokatorskie prawo do lokalu we własność muszą być uregulowane wszystkie zobowiązania wobec spółdzielni: spłacony musi być kredyt, zadłużenie. To przy rozpatrywaniu każdego wniosku trzeba będzie dokładnie sprawdzić. Przy nawale wniosków wymaga to nie tylko czasu, ale i zaangażowania dodatkowych pracowników. A wszyscy wnioskodawcy chcą dokonać przekształceń jak najszybciej. Obawiają się, że Trybunał Konstytucyjny może orzec, że zapis w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, dotyczący takiej formy przekształceń prawa do lokalu jest niezgodny z Konstytucją. Ustawa określa dokładnie termin w jakim mają być dokonane te przekształcenia. Spółdzielnia ma na to trzy miesiące w przypadku lokali w budynkach posadowionych na gruncie o uregulowanym stanie prawnym i czas do 31 grudnia 2010 r. w stosunku do lokali położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego. Jak w ciągu trzech miesięcy rozpatrzyć wnioski około 24 tys. członków spółdzielni? Jest to fizycznie niemożliwe. Mówiłam o tym na spotkaniach z Radą Nadzorcą WSM, wspominałam o tym na łamach prasy. Tego wyścigu z czasem nie jesteśmy w stanie wygrać.

W znowelizowanej ustawie jest zapis, że członkowie, którzy dokonali własnościowych przekształceń praw do lokali w okresie od 24 kwietnia 2001 r. do 30 lipca 2007 r., mogą być zwolnieni z wpłat wymaganych od nich na fundusz remontowy. Jakie będą konsekwencje realizacji tego zapisu dla Spółdzielni i dla jej członków?

Ten problem będzie musiało rozwiązać Walne Zgromadzenie, ale to dopiero w przyszłym roku. Środki z przekształceń mieszkań lokatorskich na własnościowe były przeznaczane na remonty budynków, co zresztą widać w naszych osiedlach. W większości budynków najważniejsze remonty zostały już wykonane, ale substancja mieszkaniowa wymaga stałej odnowy, tym bardziej, że w naszych zasobach znajdują się budynki mające ponad 50 lat. Poza tym po wejściu do Unii Europejskiej musimy dostosować się do wymogów prawa unijnego w zakresie np. wymiany wind, wymiany skrzynek pocztowych, dostosowania budynków do wymogów przeciwpożarowych. Wprawdzie prace termomodernizacyjne w naszych osiedlach można uznać za zakończone, ale trzeba będzie jeszcze sprawdzić i dostosować parametry do mającej wejść w życie certyfikacji cieplnej budynków. Jest to związane z ogromnymi nakładami finansowymi. Kto będzie to finansował i z jakich środków, skoro znacznie zmniejszą się środki na fundusz remontowy?

Zgodnie z zapisem w znowelizowanej ustawie każda nieruchomość musi być rozliczana odrębnie. Czy i ten zapis niesie ze sobą zagrożenia dla członków Spółdzielni? Jakie będą losy funduszu scentralizowanego?

Tak jak wspominałam o tym już wcześniej i ten zapis, wbrew pozorom, jest bardzo niekorzystny dla członków Spółdzielni. Może dojść do sytuacji, że zabraknie pieniędzy na opłaty za wodę, czy ciepło, bo część mieszkańców odrębnie rozliczanej nieruchomości będzie zalegała z opłatami. SPEC, MPWiK czy STOEN bez skrupułów naliczać będą wysokie odsetki, a w przypadku dłuższego okresu zalegania z opłatami przestaną dostarczać media. To nie fikcja, ale realny obraz tego co może się wydarzyć.

Większość środków składających się na fundusz scentralizowany pochodziło z przekształceń. Teraz tych pieniędzy nie będzie, bo przekształcenia będą dokonywane za symboliczną złotówkę. Do tej pory pieniądze z tego funduszu były dzielone na wszystkie osiedla, które przeznaczały je na najpilniejsze remonty. Teraz pieniądze z tego funduszu nie wystarczą nawet na pokrycie kosztów związanych z dokonywaniem przekształceń mieszkań. W Spółdzielni trzeba zwiększyć zatrudnienie. Siłami dotychczas zatrudnionych pracowników nie da się tego zrobić.

Jak zaawansowane są prace w zakresie wyodrębnienia lokali?

Prace związane z wyodrębnieniem lokali prowadzimy od trzech lat. Po pierwsze, poza osiedlem „Wawrzyszew”, został uregulowany stan prawny gruntów. Po drugie – dokonano podziałów na nieruchomości. Nowo powstałe nieruchomości zostały wpisane do ksiąg wieczystych. Należy podkreślić, że nie udało się, mimo podjętej uchwały Rady Miasta, wykupić gruntów lub przekształcić wieczystego użytkownika gruntów we własność, ale o tym pi-

saliliśmy wcześniej na łamach „Życia WSM”.

Po uregulowaniu stanu prawnego gruntów dopiero można wyłożyć uchwały określające udział każdego lokalu w nieruchomości. Uchwały muszą się uprawomocnić, o ile nie zgłoszono uwag lub nie zaskarżono ich do sądu. Czekana nas jeszcze trudna i mozolna praca, gdyż wszystkich lokali uprawionych do przekształceń w odrębną własność zarówno z własnościowego prawa, jak i lokatorskiego jest około 25 tys. Prace są w toku. Na 63 uchwały uprawomocniło się 24. Trzy uchwały zaskarżono, 12 uchwał jest wyłożonych, a 13 w przygotowaniu. Jednocześnie uchwał czeka na uregulowanie stanu prawnego gruntu przez Urząd Miasta.

Następna czynność to przygotowanie dokumentów do wyodrębnienia lokalu. Każdy zgłoszony lokal trzeba będzie sprawdzić m.in. czy przyszły właściciel ma prawo do lokalu, bo często występowały takie sytuacje, że zmarł współmałżonek, a członek jego rodziny nie dokonał formalności przepisania praw do lokalu i nie jest przyjęty w poczet członków spółdzielni. Może się na przykład okazać, że w lokalu mieszkają osoby, które nie mają do niego prawa. Chętnych do dokonania przekształcenia mieszkań jest w naszej Spółdzielni tysiące. Tysiące teczek trzeba więc sprawdzić, tysiące pism wysłać i przyjąć. Trzeba przygotować kilkadziesiąt tysięcy dokumentów do przekształcenia lokali, a osoba starająca się o przekształcenie zapłaci za nie na przykład 20 zł. Najgorsze jest jednak to, że wszyscy chcą, aby ich wnioski były rozpatrzone natychmiast.

W ostatnich latach frekwencja na zebraniach grup członkowskich była bardzo mała. Może walnym zgromadzeniem spółdzielcy też nie będą zainteresowani?

Na to nie ma co liczyć. Trzeba wziąć pod uwagę fakt, że w przyszłym roku, kiedy zorganizowane będzie pierwsze Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, frekwencja będzie większa niż na zebraniach grup członkowskich. Członkowie Spółdzielni są zainteresowani przekształceniami mieszkań na własność.

Jak już wspominałam, ustawodawca wprowadził zapis zakazujący ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego. Ustawodawca wprowadzając ten zapis nie przewidział jednak sytuacji jaka jest na przykład w osiedlu „Wawrzyszew”. Tam większość budynków posadowiona jest na gruntach, które w części są własnością spółdzielni, w części w jej wieczystym użytkowaniu. Na Wawrzyszewie przez zasiedzenie spółdzielnia nabyła wprawdzie na własność około 3 hektarów gruntów, ale do uregulowania całości daleka jeszcze droga. Obecny stan prawny gruntów w tym osiedlu uniemożliwia dokonanie przekształceń. Tereny na Wawrzyszewie zostały przejęte w użytkowanie wiecz-

ste od miasta czterema decyzjami: w 1991 r., w 1993 r., w 1995 r. i w 1997 r. Okresy wieczystego użytkownika są więc różne. W pierwszej kolejności trzeba zrównać okresy wieczystego użytkownika i o to Spółdzielnia wystąpiła już dawno do miasta stołecznego Warszawa. Sprawa jest w toku, ale przedłuża się. Znacznie trudniejszą sprawą jest porozumienie się z miastem w sprawie wykupienia gruntów na działkach w części stanowiących własność spółdzielni w części będących w jej użytkowaniu wieczystym. Czy miasto zechce sprzedać nam te grunty, aby był jednolity stan prawny? Ta sprawa będzie omawiana na listopadowym Zebraniu Przedstawicieli, które musi podjąć uchwałę o przekształceniu wieczystego użytkownika gruntów we własność. Wprawdzie rada miasta stołecznego Warszawy podjęła uchwałę o 95 % bonifikacie przy przekształceniu gruntów będących w użytkowaniu wieczystym we własność, ale jest ona niedoskonała, więc moje, i nie tylko, obawy w tym zakresie są uzasadnione. Uważam, że grunty w osiedlu „Wawrzyszew” nie mają uregulowanego stanu prawnego i wyodrębnianie lokali na własność w tym osiedlu nie jest możliwe. Żaden notariusz nie podpisze aktu wyodrębnienia lokalu w budynku posadowionym na gruncie o dwóch różnych rodzajach własności. Takiej nieruchomości nie można także ujawnić w księgach wieczystych.

W listopadzie 2007 r. ma być zwołane, zgodnie z nową ustawą, ostatnie Zebranie Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W porządku obrad znajdują się punkty dotyczące zmian w statucie spółdzielni, dostosowujących go do zapisów znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz punkt dotyczący podjęcia uchwały w sprawie przekształcenia wieczystego użytkownika gruntów we własność. Umieszczono także punkt o przystąpieniu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielczości Mieszkaniowej. To nowa organizacja. Jakie są jej cele i jakie korzyści będzie miała Spółdzielnia po przystąpieniu do tej organizacji?

Jest to organizacja, która zrzesza spółdzielnie mieszkaniowe z terenu całej Polski. Jej zadaniem będzie integracja ruchu spółdzielczego, a przede wszystkim pomoc w interpretacji przepisów prawa. Znowelizowana ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest aktem niedoskonałym, dającym możliwość różnej interpretacji prawa. To wymaga ujednoczenia. Można to osiągnąć tylko przez powołanie organizacji, która by się tymi sprawami zajęła. Izba reprezentować będzie również spółdzielczość mieszkaniową w odniesieniu na przykład do zapisów ustawy, które wydają się być niezgodne z Konstytucją. Tyle w ogromnym skrócie. Proponuję, żeby o roli i znaczeniu Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielczości Mieszkaniowej napisać w osobnym materiale.

Rozmawiała: Barbara Pietras

Z prac Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



Rozmowa z Jerzym Kropaczem przewodniczącym Rady Nadzorczej WSM

Nowo wybrana Rada Nadzorcza WSM działa już pięć miesięcy. Co udało się przez ten czas zrobić?

Od Zebrania Przedstawicieli w maju 2007 r., na którym powołano nową Radę Nadzorczą, odbyliśmy pięć posiedzeń. Wybrano komisję rady: rewizyjną, członkowsko-mieszkaniową, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycyjną i organizacyjno-samorządową. W związku z koniecznością wprowadzenia zmian w statucie Spółdzielni, dostosowujących go do nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także zmian, które miały być wprowadzone do statutu na początku 2007 r., pod koniec sierpnia powołaliśmy komisję statutową. Poza tym powołaliśmy radę programową „Życia WSM”. W jej skład weszli: Danuta Wernic, Zbigniew Zieliński, Maria Bojanowska, Marta Kawczyńska i Mariusz Smolarkiewicz. Z grona członków rady ubył nam jedna osoba. Robert Rogala, pełniący funkcję wiceprzewodniczącego Rady Dzielnicy Żoliborz, złożył rezygnację.

Zaraz po wyborze na przewodniczącego mówił Pan o zacieśnieniu współpracy Rady Nadzorczej z Radami Osiedli. Na czym ta współpraca polega?

Podczas poprzednich kadencji Rady Nadzorczej napływały informacje od Rad Osiedli, że nie uczestniczą one w opracowywaniu regulaminów obo-

wiązujących w Spółdzielni, że nie mają wpływu na decyzje podejmowane przez Radę Nadzorczą. Teraz w tym zakresie, tak jak obiecywałem, dużo się zmieniło. Wprowadziliśmy zasadę, że każdy regulamin przed akceptacją jest omawiany przez Rady Osiedli, które mają możliwość wniesienia uwag. Regulaminów, obowiązujących w spółdzielni jest około 20. Większość z nich wymaga ponownego opracowania. W pierwszej kolejności dotyczy to regulaminów, które trzeba dostosować do znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Później przyjdzie kolej na regulaminy wewnątrzspółdzielcze, takie m.in. jak „Regulamin kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń za centralne ogrzewanie w poszczególnych lokalach” oraz „Regulamin kosztów ciepła na podgrzanie wody oraz kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków”. Wspominałem już o tym wielokrotnie, że regulaminy te są napisane językiem niezrozumiałym dla większości członków Spółdzielni. To trzeba zmienić i to jak najszybciej. Wszystkie Rady Osiedli otrzymały już informacje nad jakimi regulaminami będziemy pracować do końca bieżącego roku.

Obecnie pracujemy nad regulaminem dotyczącym parkingów i miejsc do parkowania samochodów. W tym zakresie właśnie pomoc Rad Osiedli jest nieodzowna. Dotychczas obowiązujący regulamin powstał w 1992 r. Od tego czasu dużo się zmieniło i regulamin ten wymaga pilnego uaktualnienia. Jesteśmy otwarci na wszystkie uwagi Rad Osiedli, to przecież ich członkowie stykają się bezpośrednio z problemami dotyczącymi parkowania samochodów w osiedlach.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych narzuciła konieczność wprowadzenia licznych zmian w statucie Spółdzielni. Jak przebiega praca w komisji statutowej i czy zmiany te były również konsultowane z Radami Osiedli?

Podstawą komisji statutowej jest komisja organizacyjno-samorządowa uzupełniona przez osoby, które zgłosiły akces do pracy w tej komisji. W ciągu trzech posiedzeń zaakceptowano wszystkie zmiany w statucie, również te, które miały być przedmiotem obrad Zebrania Przedstawicieli w lutym 2007 r. Te ostatnie zmiany były już konsultowane z Radami Osiedli. Nowy projekt zmian trafił do Rad Osiedli, które zapoznaly się z nim do 2 października. Później

będzie on przedstawiony na zebraniach grup członkowskich. Od 11 do 30 października odbędzie się 14 zebrań grup członkowskich. Zebrania trzeba przeprowadzić szybko ponieważ obligują nas terminy ustalone przez ustawodawcę. Do 30 listopada nowy statut Spółdzielni musi być uchwalony, a do końca roku musi trafić do Krajowego Rejestru Sądowego. Czasu jest więc mało.

Czy spodziewa się Pan, że na październikowych zebraniach grup członkowskich będzie większa frekwencja? Ostatnio sale świeciły pustkami.

Zdecydowanie tak. Moim zdaniem, członkowie spółdzielni będą zainteresowani nie tyle samymi zmianami w statucie spółdzielni, co możliwością dokonania przekształceń własnościowych. To będzie temat numer jeden na tych zebraniach.

Słyszałam, że ostatnio zwiększyła się znacznie ilość korespondencji do Rady Nadzorczej. Z czego to wynika?

Trudno to wytłumaczyć. Sam jestem bardzo zdziwiony. W pracach Rady Nadzorczej WSM uczestniczę od wielu lat i takiej sytuacji jeszcze nie było. Ale to mnie cieszy. Odnoszę wrażenie, że członkowie spółdzielni mają do nas coraz większe zaufanie. W kierowanych do nas listach poruszane są różne sprawy, często są to przemyślenia i uwagi dotyczące usprawnienia działalności naszej Spółdzielni. Odpowiadamy na każdy list. Nie ma takiej możliwości, aby pismo członka Spółdzielni skierowane do Rady Nadzorczej pozostało bez odpowiedzi. Apeluje do członków Spółdzielni – piszcie, przekazujcie nam swoje uwagi, przemyślenia. Listy można dostarczać osobiście do działu ogólno-organizacyjnego Zarządu WSM, przy ul. Elbląskiej 14, pok. 104.

Najciekawsze opublikujemy na łamach „Życia WSM”.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnią dyżury. W jakie dni i w jaki sposób można umówić się na spotkanie?

Faktycznie, zorganizowaliśmy dyżury członków Rady Nadzorczej. Trzeba wcześniej zgłosić telefonicznie udział w spotkaniu do działu ogólno-organizacyjnego w Zarządzie WSM, tel. 0 22-56-00-917.

Dyżury pełnimy w poniedziałki od godz. 16.00.

Rozmawiała: Barbara Pietras

Informacja o najważniejszych zmianach w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

31 lipca weszła w życie ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Nowelizuje ona trzy ustawy: ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych; ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze oraz ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W znowelizowanej ustawie, która weszła w życie 31 lipca 2007 r., wprowadzono szereg istotnych zmian o zasadniczym znaczeniu dla funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce. Najważniejsze z nich to:

- Wprowadzenie zakazu ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, z jednoczesną możliwością ich ustanawiania do dnia 31 grudnia 2010 r. w stosunku do lokali położonych w budynkach wybudowanych na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego;
- Nałożenie na zarząd spółdzielni obowiązku prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji oraz ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego;
- Rozszerzenie dostępu członka do dokumentów spółdzielni; członek będzie miał prawo do, nie tylko jak obecnie, otrzymania odpisu statutu i regulaminów, ale również kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi, po pokryciu kosztów ich sporządzenia;
- Ograniczenie czasu trwania kadencji (do 3 lat) i liczby kadencji rady nadzorczej (do dwóch kolejnych), zakaz wchodzenia w jej skład pracowników spółdzielni, możliwość określenia w statucie wynagrodzenia w formie miesięcznego ryczałtu maksymalnie do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę;
- Likwidacja zebrań przedstawicieli w spółdzielniach mieszkaniowych; zamiast nich pozostają walne zgromadzenia, jednakże, jeżeli statut tak stanowi, w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części; podziału spółdzielni na części dokonają rady nadzorcze; w okresie przejściowym, do czasu zarejestrowania zmian w statutach dotychczasowe zasady dotyczące funkcjonowania zebrań przedstawicieli pozostają w mocy;
- Wprowadzenie obowiązku dokonania przez spółdzielnie zmian w statutach nie póź-

niej niż do 30 listopada 2007 r.; zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego tych zmian spółdzielnie muszą dokonać w ciągu 30 dni od dnia podjęcia uchwały, nie później niż do 30 grudnia 2007 r.

- Nałożenie na spółdzielnię obowiązku rozliczenia kosztów budowy w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania;
- Wydłużenie okresu zwłoki w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych jako możliwej przyczyny do podjęcia uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu do 6 miesięcy;
- Zwrot, w razie wygaśnięcia prawa lokatorskiego, wartości rynkowej lokalu (po potrąceniu niewniesionego wkładu mieszkaniowego oraz nominalnej kwoty umorzenia kredytu), nie wyższej jednak od kwoty uzyskanej w przetargu, zamiast jak dotychczas, zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego;
- Zmiana warunków uzyskania własności lokalu przez członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu; spółdzielnia jest zobowiązana zawrzeć z członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po spłacie przypadającego na jego lokal kredytu na budowę, zaciągniętego przez spółdzielnię, nominalnej kwoty umorzenia kredytu oraz ewentualnego zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych; zlikwidowano obowiązek wpłaty 50% umorzenia zwaloryzowanego do aktualnej wartości rynkowej lokalu, spłaty z tytułu modernizacji budynku oraz zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów oraz pożyczek na sfinansowanie remontów nieruchomości;
- Nałożenie na spółdzielnię obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu z osobą uprawnioną na podstawie ustawy, w terminie 3 miesięcy od złożenia wniosku, a z osobą, która wniosek złożyła przed dniem wejścia w życie ustawy w ciągu 3 miesięcy od dnia jej wejścia w życie;
- Zmianę podstawy do przejścia na stosowanie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali. Nastąpi to po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu niezależnie od pozostawiania przez właścicieli członkami spółdzielni, dotychczas było, że zmiana następuje dopiero gdy ostatni właściciel przestał być członkiem spółdzielni;
- Wprowadzenie kary ograniczenia wolności, albo grzywny dla członków zarządu spółdzielni, pełnomocnika, prokurenta, syndyka albo likwidatora, którzy wbrew obowiązkowi dopuszczają do tego, że spółdzielnia nie zawiera umowy o przeniesienie własności lokalu;
- Wprowadzenie kary grzywny dla osób wymienionych w pkt 11, które nie udostępniają

członkowi spółdzielni odpisów oraz kopii dokumentów lub nie rozliczają kosztów budowy lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania;

- Nałożenie na zarząd obowiązku wystąpienia z pisemnym wnioskiem do jednostki samorządu lub Skarbu Państwa o sprzedaż nieruchomości na warunkach udzielonej przez ich organy bonifikaty, w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia przez osobę uprawnioną wniosku o wyodrębnienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej;
- Nabywanie własności nieruchomości przez zasiedzenie przez spółdzielnię, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była jej posiadaczem, a właścicielem jest Skarb Państwa albo gmina, albo gdy właściciel pozostaje nieznan, pomimo podjętych starań o jego ustalenie, i przed tym dniem na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej wybudowała budynek; regulacja ta wyłącza terminy do zasiedzenia przewidziane w Kodeksie cywilnym;
- Wprowadzenie bezterminowej możliwości uzyskania refundacji od Skarbu Państwa na pokrycie kosztów podziałów nieruchomości spółdzielczych;
- Ustanowienie budynku wraz z gruntem do niego przynależnym jako podstawowej nieruchomości ewidencyjnej do ustanowienia odrębnej własności lokali; nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- Wprowadzenie regulacji dotyczących obciążeń hipotecznych, polegającej na tym, że członek spółdzielni, na rzecz którego spółdzielnia dokonuje przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu lub budynku dokonał wszystkich spłat, o których mowa w przepisach ustawy, to uzyskuje on prawo odrębnej własności lokalu lub nieruchomości bez obciążeń hipotecznych;
- Wprowadzenie nowych regulacji w Prawie spółdzielczym ułatwiających dokonanie podziałów dużych spółdzielni przez członków, których prawa i obowiązki majątkowe są związane z wyodrębnioną organizacyjnie jednostką spółdzielni albo z częścią majątku spółdzielni, która nadaje się do takiego wyodrębnienia;
- Przyznanie walnemu zgromadzeniu prawa do przyznania członkom, którzy dokonali i dokonają własnościowych przekształceń praw do lokali w okresie od dnia 24 kwietnia 2001 r. do 30 lipca 2007 r. prawa do zaliczenia kwot wpłaconych za przekształcenia na poczet przyszłych wpłat wymaganych od nich na fundusz remontowy.

Źródło: Ministerstwo Budownictwa, 2007.07.09.

Projekt uchwały Zebrania Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sprawie wprowadzenia zmian w Statucie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

§ 1.

Zebranie Przedstawicieli Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w Warszawie, działając na podstawie § 76 pkt 11 Statutu uchwała następujące zmiany w Statucie Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

1) tytuł Rozdziału I otrzymuje brzmienie: „Przepisy ogólne”;

2) w § 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych”;

3) w § 3 pkt 2 skreśla się;

4) w § 3 w pkt 3 w dotychczasowym tekście dodaje się wyrazy:

„a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,”;

5) w § 3 pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu”;

6) w tytule rozdziału II po wyrazie „Spółdzielnia” stawia się myślnik i dopisuje się wyrazy „ich prawa i obowiązki”;

7) w § 5 ust. 1 – 3 otrzymują brzmienie:

„1. Członkiem Spółdzielni może być osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych lub miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych.

2. Członkami Spółdzielni mogą być oboje małżonkowie, choćby spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu przysługiwało tylko jednemu z nich. Małżonkowi członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

3. Członkiem Spółdzielni może być osoba prawna, jednakże takiej osobie nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.”;

8) w § 5 dodaje się ust. 7 w brzmieniu:

„7. Osoba fizyczna lub prawna nowo przyjęta w poczet członków otrzymuje statut.”;

9) w § 6 wyrazy: „na członka” zastępuje się wyrazami: „w poczet członków”;

10) w § 9 w ust. 2 wyrazy: „Zebranie Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami: „Walne Zgromadzenie”;

11) w § 9 w ust. 3 wyraz: „ustala” zastępuje się wyrazem: „określa”;

12) § 10 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkowi Spółdzielni przysługuje prawo:

1) używania przez czas nieokreślony lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, na podstawie przydziału lub umowy,

2) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe,

3) żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,

4) żądania przeniesienia odrębnej własności lokalu, do którego przysługiwało mu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub spółdzielcze prawo do lokalu o innym przeznaczeniu,

5) uzyskania odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową o budowę tego lokalu na warunkach określonych w § 25,

6) korzystania z wszelkich urządzeń, usług i świadczeń Spółdzielni w zakresie jej statutowej działalności oraz udziału w nadwyżce bilansowej,

7) brania czynnego udziału w życiu Spółdzielni, uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu oraz żądania rozpatrzenia przez właściwe organy Spółdzielni wniosków dotyczących jej działalności,

8) czynnego i biernego prawa wyborczego, o ile posiada pełną zdolność do czynności prawnych,

9)

a) członek Spółdzielni ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad organów Spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez Spółdzielnię z osobami trzecimi,

b) koszty sporządzania odpisów i kopii tych dokumentów, z wyjątkiem statutu i regulaminów uchwalonych na podstawie statutu, pokrywa członek Spółdzielni wnioskujący o ich otrzymanie – na zasadach określonych w założeniach do planu gospodarczo-finansowego.

10) zaznajamiania się w lokalu Spółdzielni z:

a) rejestrem członków,

b) protokołami obrad i uchwałami organów Spółdzielni,

c) sprawozdaniami rocznymi, bilansem i protokołami lustracji,

d) własnymi aktami członkowskimi,

e) umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z osobami trzecimi z zastrzeżeniami zawartymi w ust. 2,

11) uzyskania od organów Spółdzielni informacji o działalności Spółdzielni, jej wynikach oraz zamierzeniach,

12) zapoznania się z kalkulacją kosztów stanowiących podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokalu,

13) zaskarżenia do sądu uchwał Walnego Zgromadzenia z powodu ich niezgodności z przepisami prawa, w tym statutu,

14) odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym od uchwał w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa oraz zasadności zmiany opłat,

15) zaskarżenia na drodze sądowej ustalonej wysokości opłat,

16) osobistego składania wyjaśnień na posiedzeniach organów Spółdzielni rozpatrujących

jego sprawę oraz korzystania z pomocy swego pełnomocnika,

17) ujawnienia w księdze wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,

18) uzyskiwania zaświadczeń o stanie, wartości i wielkości zajmowanego lokalu.

2. Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, o których mowa w ust. 1. pkt 10 lit. „e”, jeżeli to naruszałoby prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta pozyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi jej znaczną szkodę. Odmowa powinna być wyrażona na piśmie. Członek może złożyć, w terminie 7 dni od doręczenia pisemnej odmowy, wnioski do sądu rejestrowego o zobowiązanie Spółdzielni do udostępnienia tych umów.”;

12) § II otrzymuje brzmienie:

„1. Członek Spółdzielni obowiązany jest:

1) wnieść wpisowe, zadeklarowane udziały i opłatę na działalność społeczno-kulturalną,

2) wnieść wkład mieszkaniowy lub budowlany na pokrycie kosztów budowy lokalu określonego umową,

3) pokryć koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu przewidziane w przepisach dotyczących podziału i wyodrębnienia własności nieruchomości,

4) terminowo uiszczać należne opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal, zgodnie z § 51,

5) wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należytym stanie, zgodnie z postanowieniami regulaminu używania lokali i zasad porządku domowego,

6) uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni w szczególności z tytułu spłaty kredytów i odsetek oraz środków własnych Spółdzielni przejęciowo zaangażowanych w finansowanie prowadzonych przedsięwzięć i odsetek wynikających m.in. z finansowania prowadzonych przedsięwzięć inwestycyjnych, modernizacyjnych i remontowych, zgodnie z zasadami uchwalonymi przez Radę Nadzorczą,

7) dbać o dobro i rozwój Spółdzielni, poszanowanie mienia spółdzielczego i jego ochronę oraz korzystać z pomieszczeń i urządzeń wspólnych w sposób nie utrudniający korzystania z nich innym,

8) stosować się do postanowień statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni oraz

* W projekcie zostały uwzględnione zmiany w statucie zawarte w wersji projektu z 16.10.2006 r. oraz w wersji omówionej przez Komisję Statutową Rady Nadzorczej WSM z 21.09.2007 r.

przestrzegać zasad współzycia społecznego,
9) uczestniczyć w pokrywaniu strat Spółdzielni do wysokości zadeklarowanych udziałów,
10) zawiadamiać niezwłocznie Spółdzielnię o zmianach danych ujawnionych w deklaracji członkowskiej oraz danych mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią,
11) na żądanie Spółdzielni udostępnić lokal, w przypadkach określonych w regulaminie używania lokali i zasad porządku domowego.
2. Jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściślej oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.”
13) w § 12 ust. 1 pkt 2 lit „b” otrzymuje brzmienie:
„b) – osoba prawna oraz osoba fizyczna, która ubiega się o nabycie lub nabyła tytuł prawny do lokalu użytkowego - ¼ wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz. U. Nr 200, poz. 1679 z późn. zm.).
14) w § 12 w ust. 4 skreśla się wyraz „ustępie” i w jego miejsce dodaje się oznaczenie „ust.”15;
15) dodaje się § 121 w brzmieniu:
„§ 121. 1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi - ich nazwę i siedzibę), wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany tych danych, datę przyjęcia w poczet członków, datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania, wysokość zadłużenia członka.
2. Członek Spółdzielni, jego małżonek i wierzyciel członka lub Spółdzielni ma prawo przeglądać rejestr.
3.1) Członek Spółdzielni nie ma prawo dokonywania wypisu z rejestru
2) Spółdzielnia nie jest obowiązana do dokonywania odpisów z rejestru i wydawania ich członkom.”
16) § 15 otrzymuje brzmienie:
„Członek może być wykluczony ze Spółdzielni w przypadku, gdy z jego winy umyślnej lub z powodu rażącego niedbalstwa dalsze pozostawanie w Spółdzielni nie da się pogodzić z postanowieniami statutu Spółdzielni lub dobrymi obyczajami, w szczególności:
1) świadomie działa na szkodę Spółdzielni,
2) narusza zasady współzycia społecznego lub w sposób uporczywy narusza obowiązujący w Spółdzielni regulamin używania lokali i zasad porządku domowego,
3) uporczywie narusza postanowienia statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni,
4) uporczywie nie wykonuje zobowiązań wobec Spółdzielni, w szczególności zalega przez okres 6 miesięcy z zapłatą należności wynikających z § 11 statutu,
5) umyślnie wprowadza Spółdzielnię w błąd w celu uzyskania nienależnych korzyści.”;
17) § 16 otrzymuje brzmienie:
„1. Członek Spółdzielni nie wykonujący obowiązków statutowych z przyczyn przez niego niezawinionych może być pozbawiony członkostwa przez wykreślenie z rejestru członków Spółdzielni.

2. Wykreślenie może nastąpić w szczególności, gdy członek:
1) nie wpłacił udziału i wpisowego w terminie określonym w statucie, bądź wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w terminie określonym w umowie,
2) nie wypowiedział członkostwa, mimo zbycia spółdzielczego prawa do lokalu, jeśli było to jedyne jego prawo do lokalu w Spółdzielni,
3) utracił spółdzielcze prawo do lokalu w wyniku podziału majątku, na mocy którego prawo to przypadło jego byłemu małżonkowi.”
18) w § 17 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 – 5 w brzmieniu:
„2. Zarząd przekazuje członkowi uchwałę Rady Nadzorczej o wykluczeniu albo wykreśleniu wraz z uzasadnieniem w terminie dwóch tygodni od dnia jej podjęcia.
3. Wykluczony albo wykreślony członek Spółdzielni ma prawo:
1) odwołać się od uchwały o wykluczeniu albo wykreśleniu do Walnego Zgromadzenia w terminie określonym w § 20 ust. 1,
albo
2) zaskarżyć uchwałę o wykluczeniu albo wykreśleniu do sądu w terminie sześciu tygodni od dnia jej doręczenia wraz z uzasadnieniem.
4. W przypadku wniesienia odwołania do Walnego Zgromadzenia od uchwały Rady Nadzorczej w sprawie wykluczenia albo wykreślenia, członek Spółdzielni ma prawo być obecny na zebraniu i popierać je przy rozpatrywaniu odwołania.
5. Wykluczenie albo wykreślenie staje się skuteczne z chwilą:
1) bezskutecznego upływu terminu do wniesienia odwołania od uchwały Rady Nadzorczej do Walnego Zgromadzenia oraz terminu do jej zaskarżenia do sądu,
2) bezskutecznego upływu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały Walnego Zgromadzenia,
3) prawomocnego oddalenia przez sąd powództwa o uchylenie uchwały Rady Nadzorczej albo Walnego Zgromadzenia.”
19) w § 20 ust. 1 tiret drugi oraz w ust. 3 i 5 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami „Walnego Zgromadzenia”.
20) w § 20 dodaje się ust. 7 i 8 w brzmieniu:
„7. Niezależnie od prawa odwołania się w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym do organu nadrzędnego, o którym mowa w ust. 1, członek Spółdzielni może także odwołać się w sprawach między członkiem a Spółdzielnią bezpośrednio do sądu.
8. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze podlega umorzeniu.”
21) w § 21 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami „Walnego Zgromadzenia”.
22) w § 22 ust. 3 wyraz „dany” skreśla się.
23) w § 22 dodaje się ust. 31 w brzmieniu:
„Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego waloryzuje się proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej lokalu.”
24) § 23¹ otrzymuje brzmienie:
„1. Wartość rynkowa lokali w zasobach Spółdzielni ustalana jest na podstawie aktualnej wyceny dokonanej stosownie do przepisów działu IV rozdziału I ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spół-

dzielni. Aktualizacja wartości lokali winna być dokonana w przypadku zmiany cen rynkowych przekraczających 10%.
2. Za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.”
25) w § 24 ust. 3 otrzymuje brzmienie:
„3. Członkowie Spółdzielni, którzy w dniu 24 kwietnia 2001 r., tj. w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) mieli przydział lokalu mieszkalnego na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu zachowują to prawo jako spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
26) w § 24 ust. 6 otrzymuje brzmienie:
„6. Do ochrony spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).
27) § 25 otrzymuje brzmienie:
„Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w nieruchomości posiadającej nieregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub do którego Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu Spółdzielnia zawiera umowę ustanawiającą spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu po dokonaniu przez członka:
1) spłaty przypadającej na jego lokal części kosztów budowy zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal, będących zobowiązaniami Spółdzielni, a w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego wraz z odsetkami z zastrzeżeniem pkt 2;
2) spłaty nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na jego lokal, o ile Spółdzielnia skorzystała z pomocy podlegającej odprowadzeniu do budżetu państwa uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków;
3) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.”
28) § 26 otrzymuje brzmienie:
„1. Umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, a umowa o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie pisemnej.
2. Umowy, o których mowa w ust. 1 powinny zawierać zobowiązanie członka do:
1) wpłacenia wkładu budowlanego w wysokości wartości rynkowej ustalonej zgodnie z § 231 ust 1, przy czym na poczet wkładu budowlanego zalicza się wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu,
2) zobowiązanie członka do pokrycia kosztów wyceny wartości rynkowej lokalu,
3) spłaty przypadających na ten lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku,
4) spłaty zobowiązań Spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal, przypadających na jego lokal.

3. Koszty określenia wartości rynkowej lokalu, koszty zawarcia umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu i wpisu do księgi wieczystej obciążają członka Spółdzielni.

4. Wpływy z wpłat, o których mowa w ust 2 pkt 1, Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego Spółdzielni.”

29) w § 27 część zdania do wyrazu „nie” otrzymuje brzmienie:

„Lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w trybie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz. 1070 ze zm).”

30) w § 31 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Nie dotyczy to osób, którym przysługuje roszczenie przewidziane w § 35.”

31) dotychczasową treść § 32 oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 – 5 w brzmieniu:

„2. Spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego z następujących przyczyn:

1) jeżeli członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2) jeżeli członek jest w zwłocie z uiszczeniem opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w częściach przypadających na jego lokal – za 6 miesięcy.

3. W przypadku gdy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje małżonkom, Spółdzielnia może podjąć uchwałę, o której mowa w ust. 1, wobec jednego albo obojga małżonków.

4. Do uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy Prawa Spółdzielczego o uchwale o wykluczeniu członka ze Spółdzielni

5. Z chwilą gdy wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie uchwały, o której mowa w ust. 1 i 2, stanie się skuteczne, ustaje członkostwo w Spółdzielni.

32) w § 35 ust. 1 skreśla się wyrazy „zamieszkałym z byłymi członkami”.

33) w § 35 ust. 2 skreśla się wyrazy „zamieszkałym z byłymi małżonkami lub jednym z nich”.

34) w § 35 ust. 4 zdanie drugie otrzymuje brzmienie:

„W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność, czy osoba uprawniona na podstawie ust. 1 albo 2 zamieszkiwała odpowiednio razem z byłymi małżonkami lub jednym z nich albo z byłym członkiem.”

35) w § 35 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„W przypadku wygaśnięcia roszczeń lub braku uprawnionych osób, o których mowa w ust. 3, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu”.

36) § 36 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15 usm, ogłasza przetarg nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

2. O przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamia się poprzez ogłoszenie na tablicach ogłoszeniowych w Biurze Zarządu i Administracji Osiedli oraz na stronie internetowej Spółdzielni (www.wsm.home.pl), a także przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłuższemu oczekującemu. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.”

37) po § 36 dodaje się § 361 w brzmieniu:

„1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część kosztów zadania inwestycyjnego, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

3. Warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 1, jest opróżnienie lokalu.”

38) § 38 otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadku, gdy występują przejściowe przeszkody terenowo-prawne do ustanowienia odrębnej własności lokalu w nowo budowanym budynku, Spółdzielnia może na wniosek członka zawrzeć z nim umowę o budowę lokalu w celu ustanowienia na czas trwania przeszkody spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego z jednoczesnym ustanowieniem ekspektatywy na ustanowienie odrębnej własności lokalu po ustaniu przeszkody.”

2. – skreśla się.

3. Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez jedną ze stron.

4. Spółdzielnia może wypowiedzieć umowę o budowę lokalu, gdy członek lub jego następcą prawny, z przyczyn leżących po jego stronie nie dotrzymał tych warunków umowy określonych w ust. 2, bez których dalszą realizacją inwestycji lub ustanowienie odrębnej własności lokali wybudowanych w ramach wspólnie realizowanego zadania inwestycyjnego byłaby poważnie utrudniona.

5. Okres wypowiedzenia umowy o budowę lokalu wynosi trzy miesiące.

6. Przez umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia zobowiązuje się oddać członkowi lokal do użytkowania, a członek zobowiązuje się wnieść wkład budowlany oraz uiszczać opłaty określone w statucie Spółdzielni.

7. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem zbywalnym, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji.

8. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obejmuje także wkład budowlany. (zdanie drugie skreśla się.) Nieważne jest zbycie prawa do części lokalu.

9. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności.

10. Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu. Dotyczy to również spadkobiercy, zapisobiorcy i licytanta.

11. – skreśla się.

39) § 41 otrzymuje brzmienie:

„Na pisemne żądanie członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego Spółdzielni wraz z odsetkami;

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.”

40) w § 42 w ust. 1 skreśla się oznaczenia: „ust. 1 i 2”, w ust. 2 skreśla się oznaczenie: „ust. 3”.

41) § 43 otrzymuje brzmienie:

„Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może należeć do kilku osób z tym, że członkiem Spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez Spółdzielnię terminu wystąpienia do sądu, wyboru dokonuje Spółdzielnia.”

42) w § 46 ust. 1 – 3 otrzymują brzmienie:

„1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu a nadto równowartość pozostawionego wyposażenia dodatkowego jeśli zostało ono uznane przez Spółdzielnię jako przydatne. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, ustalona w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty

przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

3. Przez dodatkowe wyposażenie lokalu o którym mowa w ust. 1 rozumie się nakłady poczynione przez Spółdzielnię w procesie inwestycyjnym ze środków przyszłych użytkowników lub bezpośrednio przez członka z własnych środków – mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową lokalu;

43) w § 46 ust. 4 i 5 skreśla się;

44) § 46¹ otrzymuje brzmienie:

„1. W przypadkach, gdy ustawa przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawo to, jeżeli jest obciążone hipoteką, nie wygasa lecz przechodzi z mocy prawa na Spółdzielnię.

2. Spółdzielnia powinna prawo nabyte w sposób przewidziany w ust. 1 zbyć w drodze przetargu w terminie 6 miesięcy, przy czym Spółdzielnia nie może odmówić przyjęcia w poczet członków nabywcy prawa, jeżeli odpowiada on wymaganiom statutu.

3. Spółdzielnia jest obowiązana uścić osobie uprawnionej wartość nabytego prawa po potrąceniu należności wymienionych w § 46 ust 2 oraz z tytułu obciążenia hipoteką. Obowiązek Spółdzielni powstaje dopiero z chwilą zbycia tego prawa w drodze przetargu.”;

45) po § 46¹ dodaje się § 46² w brzmieniu:

„1. W stosunku do osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, nie wywiązują się w sposób długotrwały z obowiązku wnoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu, bądź wykraczających w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązkowi zawartym w regulaminie używania lokali i porządku domowego albo które przez niewłaściwe zachowanie powodujące korzystanie z innych lokali uciążliwym, Spółdzielnia może zgodnie z art. 1710 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) w związku z art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 późn. zm.), w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

2. Z żądaniem, o którym mowa w ust. 1, występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.”;

46) w § 47 w ust. 1 w pkt 5 lit. „d” otrzymuje brzmienie:

„d. zobowiązanie Spółdzielni do ustanowienia na rzecz członka:

– odrębnej własności lokalu w terminie nie przekraczającym 3 miesięcy od daty wybudowania lub uzyskania pozwolenia na użytkowanie,

– w przypadku, gdy występują przejściowe przeszkody o charakterze terenowo-prawnym do czasu ich ustania, na wniosek członka, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z jednoczesnym ustanowieniem ekspektatywy odrębnej własności lokalu po ustaniu przeszkody.”

47) § 47 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal według zasad określonych w § 22 oraz umowie, o której mowa w ust. 1. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu

na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.”

48) § 48⁴ ust. 1 skreśla się.

49) § 48⁵ ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami Spółdzielni.”

50) § 51 ust. 1 – 5 otrzymuje brzmienie:

„1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem że przy ustalaniu wysokości tych opłat Spółdzielnia nie uwzględnia pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

5. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

5¹ Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych

pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.”;

51) w § 51 ust. 17 otrzymuje brzmienie:

„17. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.”;

52) w § 51 ust. 18 otrzymuje brzmienie:

„18. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.”;

53) w § 64 w ust. 2 po przecinku dodaje się wyrazy:

„a w przypadku, gdy występują przejściowe przeszkody o charakterze terenowo-prawnym na wniosek członka Spółdzielni, ustanowić własnościowe prawo do garażu lub stanowiska postojowego jako ograniczone prawo rzeczowe z jednoczesnym ustanowieniem ekspektatywy odrębnej własności, po ustaniu przeszkody.”;

54) w § 65 w ust. 2 wyraz: „wkładów” zastępuje się wyrazem: „udziałów”;

55) w § 65 w ust. 4 skreśla się w nawiasie wyrazy „równowartość własnościowego prawa do lokalu”;

56) § 72 otrzymuje brzmienie:

„§ 72

Organami Spółdzielni są:

A. Walne Zgromadzenie,

B. Rada Nadzorcza,

C. Zarząd,

D. Rady Osiedli,

E. Zebrania Mieszkańców

F. Sąd Koleżeński;

57) Tytuł „A” otrzymuje brzmienie”

„A. Walne Zgromadzenie”;

58) § 73 otrzymuje brzmienie:

„1. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

2. W związku z tym, że liczba członków Spółdzielni jest większa niż 500 Walne Zgromadzenie członków zostaje podzielone na części.

3. Liczbę części Walnego Zgromadzenia określa Rada Nadzorcza kierując się zasadą terytorialności i liczbą członków uprawnionych do lokalu na danym osiedlu.

4. Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

5. Ilość miejsc mandatowych określa Rada Nadzorcza;

59) § 74 otrzymuje brzmienie:

„§ 74

1. Członek może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia.

2. W przypadku gdy członkowi przysługują prawo do więcej niż jednego lokalu – członek składa Spółdzielni oświadczenie o tym, z którym z tych lokali będzie związane wykonywanie przez niego prawa do udziału w Walnym Zgromadzeniu.”;

60) § 75 skreśla się;

61) w § 76 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami „Walnego Zgromadzenia”;

62) w § 76 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„1. wybór i odwołanie członków Sądu Koleżeńskiego”;

63) § 77 ust. 1 – 4 otrzymuje brzmienie:

„1. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego.

2. Zarząd zwołuje Walne Zgromadzenie także na żądanie:

1) Rady Nadzorczej,

2) przynajmniej jednej dziesiątej członków Spółdzielni,

3. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia powinno być złożone pisemnie z podaniem celu jego zwołania.

4. W przypadku wskazanym w ust. 2 Walne Zgromadzenie zwołuje się w takim terminie, aby mogło się ono odbyć w ciągu czterech tygodni od dnia wniesienia żądania. Jeżeli to nie nastąpi, zwołuje je Rada Nadzorcza, Związek Rewizyjny, w którym Spółdzielnia jest zrzeszona, lub Krajowa Rada Spółdzielcza, na koszt Spółdzielni;

64) § 78 otrzymuje brzmienie:

„1. O czasie, miejscu i porządku obrad części Walnego Zgromadzenia zawiadamia się wszystkich członków na piśmie co najmniej 21 dni przed terminem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienie powinno zawierać czas, miejsce, porządek obrad oraz informację o miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał, które będą przedmiotem obrad oraz informację o prawie członka do zapoznania się z tymi dokumentami.

2. W przypadku wniesienia do porządku obrad Walnego Zgromadzenia dodatkowych spraw, uzupełniony porządek obrad powinien być podany do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony w ust. 1 na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.”;

65) § 79 w otrzymuje brzmienie:

„1. Walne Zgromadzenie jest ważne niezależnie od liczby obecnych na nim członków.

2. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członkom Spółdzielni w sposób określony § 78. Wyjątek od tej zasady określa § 90 ust. 2.

3. Uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu. Jednakże w sprawach likwidacji Spółdzielni, przeznaczenia majątku pozostałego po zaspokojeniu zobowiązań likwidowanej Spółdzielni, zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej do podjęcia uchwały konieczne jest aby w posiedzeniach wszystkich części Walnego Zgromadzenia, na których uchwała była poddana pod głosowanie, uczestniczyła łącznie co najmniej połowa ogólnej liczby uprawnionych do głosowania,

4. Projekty uchwał i żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia mają prawo zgłaszać: Zarząd, Rada Nadzorcza i co najmniej 10 członków. Projekty uchwał, w tym uchwał przygotowanych w wyniku tych żądań, powinny być wykładane na co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

5. Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w ust. 4, w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

6. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

7. Zarząd jest zobowiązany do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu projektów uchwał i poprawek zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

8. Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, które powinny być podpisane przez przewodniczącego i sekretarza części Walnego Zgromadzenia.

9. Protokoły mogą przeglądać członkowie Spółdzielni. Odpis uchwał Walnego Zgromadzenia Zarząd przesyła w ciągu miesiąca Radzie Nadzorczej i Radom Osiedli.”;

66) § 80 otrzymuje brzmienie:

„1. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkie jej organy.

1. Uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

2. Uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu bądź dobrymi obyczajami lub godząca w interesy Spółdzielni albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka może być zaskarżona do sądu.

3. Każdy członek Spółdzielni lub Zarząd może wytoczyć powództwo o uchylenie uchwały. Jednakże prawo zaskarżenia uchwały w sprawie wykluczenia albo wykreślenia członka przysługuje wyłącznie członkowi wykluczonemu albo wykreślonemu.

4. Jeżeli Zarząd wytacza powództwo, Spółdzielnia reprezentuje pełnomocnik ustanowiony przez Radę Nadzorczą. W przypadku nieustanowienia pełnomocnika sąd właściwy do rozpoznania sprawy ustanawia kuratora dla Spółdzielni.

5. Powództwo o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia powinno być wniesione w ciągu sześciu tygodni od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia, jeżeli zaś powództwo wnosi członek nieobecny na Walnym Zgromadzeniu na skutek jego wadliwego zwołania - w ciągu sześciu tygodni od dnia powzięcia wiadomości przez tego członka o uchwale, nie później jednak niż przed upływem roku od dnia odbycia Walnego Zgromadzenia.

6. Jeżeli ustawa lub statut wymagają zawiadomienia członka o uchwale, termin sześciotygodniowy wskazany w ust. 6 biegnie od dnia tego zawiadomienia dokonanego w sposób wskazany w statucie.

8. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu, o którym mowa w ust. 6, jeżeli utrzymanie uchwały Walnego Zgromadzenia w mocy wywołałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, a opóźnienie w zaskarżeniu tej uchwały jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i nie jest nadmierne.

9. Orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały Walnego Zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków Spółdzielni oraz wszystkich jej organów.”;

67) w § 81 wyrazy „Zebrania Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami „Walnego Zgromadzenia”;

68) § 83 otrzymuje brzmienie:

„1. Rada Nadzorcza składa się z 25 do 30 osób

wybranych podczas obrad Walnego Zgromadzenia na okres trzech lat w głosowaniu tajnym – spośród nieograniczonej liczby kandydatów – członków Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni, zgłoszonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

2. Członek Rady Nadzorczej może być odwołany przed upływem kadencji przez Walne Zgromadzenie.

3. W razie ustąpienia członka Rady Nadzorczej, odwołania go lub utraty mandatu wskutek ustania członkostwa w Spółdzielni bądź zmiany miejsca zamieszkania oznaczającej naruszenie postanowienia ust. 1, na jego miejsce do końca okresu kadencji może być wybrany członek na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Fakt utraty mandatu stwierdza Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

4. Ustupujący członkowie Rady Nadzorczej mogą być wybrani ponownie, lecz nie mogą zasiadać w Radzie Nadzorczej dłużej niż przez 2 kolejne kadencje.”;

69) § 84 otrzymuje brzmienie:

„1. Do zakresu działania Rady Nadzorczej należy:

1) określanie ogólnych założeń do rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz uchwalanie zbiorczych planów i programów działalności społeczno-kulturalnej na podstawie uchwalonych planów jednostek organizacyjnych Spółdzielni,

2) nadzór i kontrola działalności Spółdzielni, a w szczególności:

a/ badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych,

b/ dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań społeczno-gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw członkowskich,

c/ wybór biegłego rewidenta dla badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,

d/ przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,

3) podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości, nabycia zakładu lub innej jednostki organizacyjnej, przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,

4) zatwierdzanie struktury organizacyjnej Spółdzielni,

5) zaliczanie członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, określanie liczby kandydatów przypadającej na każdą z części Walnego Zgromadzenia oraz liczby członków Rad Osiedli wybieranych przez poszczególne Zebrania Mieszkańców,

6) wybór i odwoływanie członków Zarządu,

7) rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,

8) rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,

9) opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu, projektów zmian statutu i przedkładanie ich Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia,

10) podejmowanie uchwał w związku z wynikami lustracji przeprowadzanych przez uprawnione organy i nadzór nad wykonywaniem założeń polustracyjnych,

11) składanie Walnemu Zgromadzeniu spr-

wozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,

12) uchwalanie zasad rozliczania kosztów inwestycji na poszczególne lokale i zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz opłat za sporządzanie dokumentów wykorzystywanych poza Spółdzielnią,

13) podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,

14) uchwalanie regulaminów:

- Zarządu,
- Zebrań Mieszkańców,
- przydziału i zamiany lokali,
- używania lokali i zasad porządku domowego, - budowy, przydziału i używania garaży i miejsc postojowych,
- Rady Osiedla,
- funduszu społeczno-kulturalnego,
- przyznawania tytułu „Zasłużonego Członka WSM w Warszawie”, „Zasłużonego Pracownika WSM w Warszawie” oraz „Honorowego Członka WSM w Warszawie”, a także innych regulaminów w sprawach nie zastrzeżonych do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Zarządu, przy czym przed uchwaleniem regulaminów i ich zmiany Rada Nadzorcza zasięga opinii Rad Osiedli,

15) zgłaszanie wniosków o przyznanie tytułów „Zasłużonego Członka Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie” i „Honorowego Członka Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie”,

16) podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i dokonywanych przez Spółdzielnię w interesie członka Zarządu oraz reprezentowanie Spółdzielni przy tych czynnościach,

17) podejmowanie uchwał w sprawach występowania do organizacji społecznych oraz występowania z nich,

18) wyrażanie zgody na powoływanie i rozwiązywanie organizacji gospodarczych,

19) przyznawanie, na wniosek Zarządu, tytułu „Zasłużony Pracownik WSM w Warszawie”.

2. Do reprezentowania Spółdzielni w sprawach wymienionych w ust. 1 pkt 16 uprawnieni są łącznie dwaj członkowie Rady Nadzorczej, w tym przewodniczący Rady lub jego zastępca.

3. Rada Nadzorcza może żądać od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądać księgi i dokumenty oraz sprawdzać bezpośrednio stan majątku Spółdzielni.

4. Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do uczestniczenia w lustracji Spółdzielni przeprowadzanej przez uprawnione organy.

5. Rada Nadzorcza rozpatruje opinie i wnioski zgłaszane w sprawach Spółdzielni przez Zebrania Mieszkańców i Rady Osiedli, a o sposobie ich wykorzystania powiadamia zgłaszających.

6. Rada Nadzorcza dokonuje oceny działalności Rad Osiedli, rozpatruje zgłaszane w tym zakresie wnioski i skargi. Rada Nadzorcza uprawniona jest do uchylania uchwał Rad Osiedli niezgodnych z przepisami prawa, statutu oraz uchwałami Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.

7. Rada Nadzorcza, uchwalając plan gospodarczo-społeczny Spółdzielni, jest obowiązana uwzględnić projekty planów osiedli uchwalone przez Rady Osiedli i może ich nie wprowadzić tylko takie zmiany, których konieczność

wynika z przepisów prawa, statutu, uchwał Walnego Zgromadzenia lub gdy projekt planu nie zapewnia wewnętrznego rozrachunku gospodarczego danego osiedla;

70) w § 85 w ust. 2 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Prezydium winno odzwierciedlać reprezentację osiedli”;

71) w § 87 ust. 1 wyrazy „będące kierownikami bieżącej działalności gospodarczej lub pełnomocnikami Zarządu” zastępuje się wyrazami „pracownikami Spółdzielni”;

72) dodaje się § 87¹ w brzmieniu:

„§ 87¹ 1. Członkom Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w wysokości:

1) Przewodniczącemu Rady Nadzorczej 100 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2) Pozostałym członkom Prezydium Rady Nadzorczej 90 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

3) Pozostałym członkom Rady Nadzorczej 75 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.”

2.1) Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej organów wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 10% za każdą nieobecność.

2) W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.

73) w § 90 ust. 1 i 2 wyrazy „Zebranie Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami „Walne Zgromadzenie”.

74) w § 91 ust. 1 wyrazy „Zebraniu Przedstawicieli” zastępuje się wyrazami „Walnemu Zgromadzeniu”.

75) w § 91 ust. 2 wyrazy „zebrania grup członkowskich zastępuje się wyrazami „Zebrania Mieszkańców”;

76) w § 97 ust. 2 po wyrazie: „państwowej” dodaje się wyrazy „i samorządowej”;

77) w § 98 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Rada Osiedla składa się z 5 – 30 osób wybranych w głosowaniu tajnym na okres trzech lat przez Zebrania Mieszkańców spośród członków Spółdzielni zaliczonych przez Radę Nadzorczą do jednej części Walnego Zgromadzenia”.

78) w § 98 ust. 3 i 4 wyrazy „grupy członkowskiej” użyte w odpowiednim przypadku zastępuje się wyrazami „zebranie mieszkańców” użyte w odpowiednim przypadku. Wyraz „która” zastępuje się wyrazem „które”;

79) w § 99 ust. 1 pkt 10 oraz ust. 2 i 3 wyrazy „grupy członkowskiej” użyte w odpowiednim przypadku i liczbie zastępuje się wyrazem „mieszkańców” użytym w odpowiednim przypadku i liczbie;

80) Dodaje się § 100¹ w brzmieniu:

„§ 100¹ 1. Członkom Rady Osiedla za udział w posiedzeniach Rady Osiedla i jej organów przysługuje ryczałtowe wynagrodzenie miesięczne w wysokości:

1) Przewodniczącemu Rady Osiedla 80 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października

2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

2) Pozostałym członkom Prezydium Rady Osiedla 70 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę,

3) Pozostałym członkom Rady Osiedla 60 % minimalnego wynagrodzenia za pracę, o którym mowa w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę.

2.1) Za nieobecność na zaplanowanych posiedzeniach Rady Osiedla i jej organów wynagrodzenie ulega zmniejszeniu o 10% za każdą nieobecność.

2) W przypadku nieobecności na wszystkich posiedzeniach w danym miesiącu wynagrodzenie nie przysługuje.

81) Tytuł „E” otrzymuje brzmienie:

„E. Zebrania Mieszkańców”.

82) § 102 otrzymuje brzmienie:

„1. Zebranie mieszkańców tworzą członkowie Spółdzielni zaliczeni przez Radę Nadzorczą do tej samej części Walnego Zgromadzenia.

2. Członek Spółdzielni posiadający prawo do więcej niż jednego lokalu określa, w którym z zebrań mieszkańców uczestniczy.

3. Członkowie oczekujący tworzą jedno Zebranie Mieszkańców.”;

83) § 103 otrzymuje brzmienie:

„Do uprawnień Zebrań Mieszkańców należy:

1) wybór i odwołanie członków Rad Osiedli,

2) rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Rad Osiedli,

3) wyrażanie opinii i zgłaszanie wniosków do właściwych organów Spółdzielni w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach członków wchodzących w skład Zebrania Mieszkańców.”

84) w § 104 otrzymuje brzmienie:

„1. Zebranie Mieszkańców zwołuje corocznie Zarząd przed planowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zebranie powinno być również zwołane na żądanie 1/10 członków wchodzących w jego skład lub na wniosek Rady Osiedla – w terminie 6 tygodni od daty zgłoszenia żądania.

2. Zebranie Mieszkańców podejmuje uchwały w głosowaniu jawnym, z wyjątkiem wyboru i odwołania członków Rady Osiedla, które dokonywane są w głosowaniu tajnym. Na żądanie 1/10 członków obecnych na Zebraniu Mieszkańców przewodniczący zarządza tajne głosowanie również w innych sprawach.”

85) § 105 otrzymuje brzmienie:

„Tryb zwoływania Zebrań Mieszkańców, obradowania i podejmowania uchwał określa regulamin Zebrań Mieszkańców uchwalony przez Radę Nadzorczą.”;

86) § 121 otrzymuje brzmienie:

„1. Niniejszy statut został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli w dniu2007 r.

2. W terminie do 6 miesięcy od daty rejestracji zmian statutu zostaną dostosowane regulaminy statutem określone, w których uwzględnione zostaną zmiany statutu.”;

§ 2.

Do czynności związanych z rejestracją zmian, o których mowa w § 1, Zebranie Przedstawicieli upoważnia dwóch członków Zarządu działających łącznie.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SADY ŻOLIBORSKIE – trochę historii

Osiedle „Sady Żoliborskie I”, położone między ulicami Włociańska, Kraśnickiego, Broniewskiego, Popieluszki, Gojawczyńskiej i Braci Żaluskich, zaprojektowała architekt Halina Skibniewska.

Pięćdziesiąt lat temu rozciągały się tu ogródki działkowe i sady. Te ogródki działkowe mają swoją historię, którą warto przypomnieć. Dzisiejsze „Sady Żoliborskie” to część Osiedla Działkowego na Żoliborzu, położonego przy ul. Kraśnickiego i przy ul. Sierpeckiej. W 1940 r. działkowicze powołali własny organ samorządowy – Komisję Osiedla Działkowego, który pełnił funkcje administracyjne i współdziałał z Ośrodkiem Ogrodniczym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

– *Z pomocą Spółdzielni, która 20 maja 1941 r. przydzieliła kredyt w wysokości tysiąca złotych, na terenie ogródków zainstalowano 13 punktów wodnych. Tereny były ogrodzone i strzeżone przez dozorców i pełniących dyżur działkowiczów.* – pisze Jan Szymański w „Dziejach Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 1921 – 1970”.

W trudnym okresie okupacji plony z ogródków trafiały nie tylko na stoły działkowiczów. Były również sprzedawane w sklepach „Gospody Spółdzielczej” i przynosiły dodatkowe dochody producentom.

W dniu Międzynarodowego Świąta Spółdzielczości, 2 lipca 1960 r., położono kamień węgielny pod budowę nowego osiedla na Żoliborzu, któremu nadano nazwę „Sady Żoliborskie”. Architekt tego osiedla, Halina Skibniewska posta-

nowiła zachować nie tylko nazwę „Sady Żoliborskie”.

– *Jeśli w osiedlu jednocześnie sadzimy dom i sadzimy drzewo, to mieszkaniec musi czekać na drzewo 25 – 30 lat – mówiła w wywiadzie. – „Wiem, że muszę zachować wszystko co rośnie, bo to mi pozwoli stworzyć szybciej prawdziwe środowisko mieszkalne zaludnione drzewami”.*

Sady Żoliborskie pozostały więc sadami, a mieszkańcy zaraz po wprowadzeniu do nowych mieszkań mogli się cieszyć dojrzałą zielenią za oknem, nie czekając latami, aż „klepiska” przed ich domami zamienią się w zieleń. Powstały 24 budynki, swobodnie rozrzucone w zieleni. Projektantka wykorzystała naturalną rzeźbę terenu, dzięki czemu przestrzeń osiedla jest otwarta, a mieszkańcy parterów mogli urządzić przydomowe ogródki.

Mieszkania w osiedlu były dość ciasne, ale to obowiązujące w tym czasie przepisy ograniczały ich powierzchnię. Jednak projektantka, Halina Skibniewska, zdając sobie sprawę z niedogodności, zaprojektowała je w sposób ułatwiający adaptację do zmieniających się potrzeb i modelu rodziny. Temu zagadnieniu poświęciła nawet książkę „Rodzina a mieszkanie”, a także zaprojektowała system wielofunkcyjnych meblościanek. Skończyło się tylko na prototypach, które funkcjonują jeszcze w niektórych mieszkaniach.

Osiedle „Sady Żoliborskie” długo stanowiło atrakcję turystyczną Warszawy. Przyjeżdżały tu wycieczki z różnych stron Polski, przyjeżdżały zagraniczne delegacje. Dowodem uznania ówczesnych władz było nadanie w 1960 r. blokowi 34a tytułu Mistra Warszawy.

Po wielu latach osiedle straciło na swojej atrakcyjności, wyeksploatowało się. Ogromną trudność sprawiła konieczność do przeprowadzenia termomodernizacja budynków w tym osiedlu. To dobrze, że osiągnięto kompromis w zakresie zachowania pierwotnego wyglądu architektonicznego budynków z wymogami i zmianami jakie niosły ze sobą prace termomodernizacyjne. Dziś, wygląd osiedla nie różni się od tego sprzed 50 lat. Może jest nawet ładniejsze. Nie odwiedza-

Architekt Halina Skibniewska na tle budynków Sady Żoliborskie (1961 r.).

ją go tak jak dawniej delegacje rządowe, nie ma wycieczek, ale są mieszkańcy, którzy swoje osiedle lubią i są z niego dumni. Wbrew pozorom osiedle jest nadal atrakcyjne, szczególnie z powodu położonego na jego terenie parku – miejsca spacerów, pogaduszek na ławkach, idealnych wprost warunków do rekreacji i wypoczynku szczególnie dla osób starszych, dzieci i młodzieży. Ostatnio zainteresowali się nim nawet internauci. Oto informacja jaką znalazłam na stronie internetowej polskiego geocachingu. Tym, którzy nie wiedzą co to jest geocaching wyjaśnię, że jest o zabawa wymyślona przez użytkowników GPS-ów. Jedni z nich ukrywają różne przedmioty (np. maskotki, płyty CD) w wodoszczelnych skrzynkach, zapisują współrzędne geograficzne kryjówek wskazane przez GPS, a następnie podają informację o miejscu schowania „skarbu” innym geocacherom poprzez strony internetowe. Każdy, kto odnajdzie „skarb” (zwany geocacherem) może zabrać to, co było w środku. W zamian trzeba schować coś swojego. Oprócz „skarbow” w każdej skrzynce znajduje się dziennik skrzynki (logbook), do którego trzeba wpisać się na pamiątkę. I to właśnie geocachingowcy zainteresowali się parkiem „Sady Żoliborskie”. Z informacji na podanej stronie internetowej wynika, że 13 lutego 2007 r. na terenie parku ukryto „skarb”. Oto jak scharakteryzowano to miejsce: „Cache schowany jest w bardzo głębokiej dziupli. Jest to małe pudelko, ok. 0,15 l, mieszczące logbook i mały upominek. Wskazana duża ostrożność przy bobrowaniu, a nawet nightcaching. Po parku chodzi mnóstwo spacerowiczów, psiarzy i młodzieży spożywającej. Trzeba się długawo pokręcić nim zrobi się pusto, nawet po zmroku”.

W parku „Sady Żoliborskie” na ławeczce rozmawiają dwie starsze panie. Pytam ich jak długo mieszkają w osiedlu i czy zdecydowałyby się na zamieszkanie gdzie indziej?

– Pani chyba żartuje! – mówi jedna z nich, prosząc o niepublikowanie nazwiska. Mieszkamy tu od początku! – Gdzie nam będzie lepiej niż tu. Na wakacje nie chce się wyjeżdżać. Po co wydawać pieniądze! – wskazuje ręką na rosnący w pobliżu platan. Czy poza Warszawą zieleń ma inny kolor, a ozon inny skład! Wdycham świeże powietrze, faktycznie przesycone ozonem po niedawno spadłym deszczu – i przyznaję jej rację.

Opracowała: Barbara Pietras



JUBILEUSZ PARKU „SADY ŻOLIBORSKIE” w obiektywie (czytaj na stronie 14)



Od lewej: burmistrz dzielnicy Żoliborz Janusz Warakomski, wiceprzewodniczący Rady Dzielnicy Żoliborz Robert Rogala, przewodniczący Rady Nadzorczej WSM Jerzy Kropacz, dyrektor osiedla „Żoliborz III” Mirosław Mikielski, w środku Wiesława Borek współzałożycielka Stowarzyszenia Ochrony Parku „Sady Żoliborskie”, z prawej – prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Kazimiera Szerszeniewska.



Polska Izba Gospodarcza Spółdzielczości Mieszkaniowej

Szansa na integrację polskiego ruchu spółdzielczości mieszkaniowej

Mieszkania służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb życiowych ludzi. Są one gwarancją bezpieczeństwa indywidualnego i zbiorowego. Globalizacja gospodarki w wymiarze ponadnarodowym powoduje, że sprawy potrzeb społecznych traktowane są w polityce państw rozwiniętych na równi z zapewnieniem bezpieczeństwa gospodarczego. Jest to również jedna z fundamentalnych zasad Traktatu Unii Europejskiej.

Mieszkalnictwo w ostatnich latach, pod wpływem bardzo uproszczonych i anachronicznych doktryn liberalnych, podlega permanentnej decentralizacji. Zamierzona atomizacja ma rzekomo usprawnić proces zarządzania i komunikacji, ale równocześnie osłabia ekonomicznie podmioty zarządzające, zmniejszając jej konkurencyjność na rynku, szczególnie wobec zmonopolizowanego otoczenia dostawców mediów. Po wejściu Polski do Unii Europejskiej obserwujemy w Polsce ekspansję deweloperów zagranicznych, dla których Polska stała się atrakcyjnym rynkiem nieruchomości, szczególnie w warunkach uwiadu społecznego budownictwa mieszkaniowego. Zagraniczne i polskie firmy deweloperskie, kreujące w dużym stopniu wysoki poziom cen w budownictwie łączą dzia-

łalność inwestycyjną z eksploatacją zrealizowanych obiektów, starając się przejmować w zarządzanie także nieruchomości innych właścicieli.

Zasób mieszkaniowy w Polsce wynosił na koniec 2006 r. 12,211 mln mieszkań o łącznej powierzchni 750,872 mln m kw. Udział gospodarki mieszkaniowej w całej gospodarce nieruchomościami wynosił 80 %, a gospodarka nieruchomościami stanowi czwartą, co do wielkości gałąź całej gospodarki narodowej. Spółdzielczość mieszkaniowa posiada we władaniu 30 % ogólnej liczby mieszkań w Polsce i 60 % zasobu objętego ustawowym obowiązkiem ustanowienia zarządcy. Znaczenie spółdzielczości mieszkaniowej obrazują także następujące liczby:

- zatrudnienie pracowników własnych – 70.000;
- osoby zatrudnione w podmiotach i prowadzące działalność gospodarczą, wykonujące usługi na rzecz eksploatacji zasobów w sposób ciągły – 170.000;
- zatrudnienie w podmiotach wykonujących usługi okresowe – 150.000;
- roczne przepływy finansowe w spółdzielniach mieszkaniowych – 20.000 mln zł.

Przedstawione tu dane jednoznacznie wskazują,

że ekonomiczny potencjał spółdzielczości jest bardzo duży.

Ruch spółdzielczy i cała praktyka spółdzielczości kształtowały się pod wpływem różnych potrzeb i idei, które podlegają stałej ewolucji w rytm zmian świadomości społeczeństw i ich oczekiwań, a także rygorów gospodarki. Zasady obowiązujące spółdzielczość są sformułowane przez Międzynarodowy Związek Spółdzielczy, którego Zgromadzenie Ogólne podczas kongresu w Manchesterze, zwołanego 23 września 1995 r., z okazji stulecia tej organizacji, uchwaliło ich kolejną wersję. Zasady ruchu spółdzielczego są swoistą umową międzynarodową, której przestrzeganie świadczy o poszanowaniu przez dany kraj demokracji. Aktualne zasady stanowią reakcję ruchu spółdzielczego na zachodzące zmiany w międzynarodowym systemie gospodarczym, a szczególnie na jego globalizację, dokonywaną w oderwaniu od oczekiwań społeczeństw.

Są one następujące: 1. dobrowolne i otwarte członkostwo; 2. demokratyczna kontrola członkostwa; 3. ekonomiczne uczestnictwo członków; 4. autonomia i niezależność; 5. kształcenie, szkolenie i informacja; 6. współpraca między spółdzielniami; 7. troska o społeczność lokalne.

Zielona oaza

Park „Sady Żoliborskie” ma już 15 lat. Powstał z inicjatywy społecznej w momencie, gdy grupa sprytnych ludzi usiłowała zagarnąć ten teren dla celów prywatnych.

Ta enklawa zieleni o wielkości 5,7 ha – pozostała po ogródkach działkowych – jest otoczona budynkami mieszkalnymi Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W 1992 r. z inicjatywy kilku emerytek z osiedla Żoliborz III, zorganizowano Społeczny Komitet Ochrony Parku, z czasem przeistaczając go w Stowarzyszenie Ochrony Parku Sady Żoliborskie. Społecznicy, przy wydatnej pomocy mieszkańców, przez cały czas jego istnienia, czyli przez 15 lat, włożyli i wkładają nadal wiele pracy i wysiłku w utrzymanie tego kawałka zieleni, który służy nie tylko okolicznym mieszkańcom. Ideę istnienia parku od początku popierała, szczególnie u władz stolicy, prof. Halina Skibniewska – projektantka osiedla „Sady Żoliborskie”.

Duże zasługi w istnieniu tego terenu, jako parku ma od samego początku Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Dzielnicy Żoliborz, od którego uzyskano rzeczową i fachową pomoc. Stowarzyszenie Ochrony Parku Sady Żoliborskie znalazło także zrozumienie i ogromne wsparcie ze strony Rady Nadzorczej oraz Zarządu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – co roku przyznawane są fundusze na rozwój parku.

Park od początku był i jest pod nadzorem Wydziału Ochrony Środowiska urzędu dzielnicy Żoliborz, na którego wniosek złożony w 1996 r. park „Sady Żoliborskie” stał się parkiem miejskim, a od 2001 r. został wpisany do rejestru „Zielenie Warszawy”.

Szata roślinna parku to kilkadziesiąt 50-

-letnich dębów, kasztanowce, drzewa owocowe i nowe kilkunastoletnie nasadzenia drzew i krzewów. Rosną tu rzadkie okazy drzew, jak płatany i tulipanowce. Na terenie parku gnieździ się około siedemnastu gatunków ptaków.

Park „Sady Żoliborskie” to wspaniałe miejsce do wypoczynku i rekreacji. Na jego terenie znajduje się plac zabaw dla dzieci, urządzone według norm europejskich. Wygodne ławki i kręgi wypoczynkowe, a także stoliki do gry w szachy pozwalają wypoczywać dorosłym. Pełni więc on bardzo ważną rolę społeczną. Tu chronią się przed letnimi upałami ci, których nie stać na spędzenie urlopu poza miastem. Uczniowie ze Szkoły Podstawowej nr 267 uczą się tu szacunku do przyrody i poszanowania wspólnej własności. Dokarmiają ptaki zimą. Harcerze z 254 Warszawskiej Gromady Zuchów – Hufiec Żoliborski, pomagają w pracach porządkowych na terenie parku. W 2006 roku posadzili tu trzy dęby i opiekują się nimi.

Jesienią w złocie, wiosną w radosnych barwach kwitnienia, zimą w bieli, a latem kojąc zielenią – miejsce to daje wypoczynek i wytchnienie.

Wiesława Borek

W piękny, słoneczny dzień, 18 września, odbyły się uroczyste obchody 15-lecia istnienia parku „Sady Żoliborskie”. Gospodarzami uroczystości były osoby, którym park zawdzięcza swoje istnienie – członkowie Stowarzyszenia Ochrony Parku. W uroczystości wzięli udział przedstawiciele władz i samorządu dzielnicy Żoliborz z burmistrzem Januszem Warakomskim oraz wiceprzewodniczącym Rady Dzielnicy – Robertem Rogalą na czele. Warszawską

Spółdzielnię Mieszkaniową, w której zasobach znajduje się osiedle „Sady Żoliborskie”, reprezentowali: prezes Kazimiera Szerszeniewska, przewodniczący Rady Nadzorczej Jerzy Kropacz oraz dyrektor osiedla „Żoliborz III” Mirosław Mikielski.

Zebrańcy powitała pani Wiesława Borek, współzałożycielka Komitetu Ochrony Parku, która przypomniała jego historię i przekazała pozdrowienia od projektanta osiedla „Sady Żoliborskie” prof. Haliny Skibniewskiej. Przedstawiciele dzielnicy mówili o potrzebie istnienia parku i ofiarowali swoją pomoc w zakresie jego utrzymania.

Długa była lista osób, którym burmistrz dzielnicy Żoliborz Janusz Warakomski wręczył dyplomy za wysiłek w ochronę parku i działania związane z jego utrzymaniem. Byli wśród nich: pani Wiesława Borek, przewodnicząca Stowarzyszenia Ochrony Parku „Sady Żoliborskie” Dariusz Dereńko, pani Lucyna Motyczyńska – członek zarządu stowarzyszenia i członek Rady Osiedla „Sady Żoliborskie”, która jest łączniczką tych dwóch współdziałających ze sobą jednostek organizacyjnych, a także państwo Wolińscy, aktywni działacze w Stowarzyszeniu Ochrony Parku. Dyplom wręczono również prezes Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pani Kazimierze Szerszeniewskiej.

Oprawę artystyczną uroczystości stanowiły prace plastyczne uczniów ze Szkoły Podstawowej nr 267, przy ul. Braci Żałuskich 1, nagrodzone w konkursie dotyczącym parku „Sady Żoliborskie”. Różnorodność technik malarskich, a przede wszystkim pomysłowość, wzbudziły ogromne zainteresowanie uczestników spotkania. Wszyscy uczniowie prezentujący swoje prace otrzymali dyplomy i nagrody książkowe.

Barbara Pietras

Charakterystyczną cechą polskiej spółdzielczości mieszkaniowej jest różnorodność o niej opinii i ocen. Świadczy to o konieczności podjęcia uporządkowania działań dla zwiększenia jej konkurencyjności na rynku nieruchomości. Poprzez wprowadzenie uproszczonej analizy strategicznej można łatwiej zdefiniować zarówno cele, jak i metody ich realizacji.

Mocne strony polskiej spółdzielczości mieszkaniowej to:

- Wieloletnia tradycja ruchu spółdzielczego ukształtowała demokratyczny sposób zarządzania spółdzielniami;
- Spółdzielnie dysponują doświadczoną kadrą pracowniczą o wysokich kwalifikacjach, posiadającą umiejętność elastycznego dostosowania się do wymogów i zmian otoczenia.
- Majątek trwały, obejmujący budynki mieszkalne oraz infrastrukturę towarzyszącą znajdującą się w dobrym stanie technicznym, stanowiącą jednocześnie największy jednolity strukturalnie zasób mieszkaniowy w Polsce o bardzo dużej wartości;
- Utrwalone od lat zasady rozrachunku gospodarczego, a obowiązujące w spółdzielniach, spowodowały ich dobrą kondycję finansową i dlatego są atrakcyjnym, bo w pełni wypłacalnym kontrahentem;
- Koncentracja zasobów spółdzielczych oraz możliwości zrzeszania się spółdzielni w związkach spółdzielczych i innych organizacjach stanowią potencjalnie duże możliwości stworzenia silnego zaplecza logistycznego, uruchomienia niezbędnych przedsięwzięć gospodarczych oraz prawnych kanałów informacji;
- Tworzone w ostatnich latach nowe formy zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi (wspólnoty, TBS-y, gminne zakłady) wzorowane są w dużym stopniu na rozwiązaniach spółdzielczych takich jak np. zasada „non-profit”, czyli procedury wewnętrzne i systemy rozliczeń.

Słabe strony polskiej spółdzielczości mieszkaniowej to:

- Brak sprawnej i jednolitej reprezentacji spółdzielni mieszkaniowych i wyraźna niechęć kierownictwa spółdzielni do jakichkolwiek ingerencji;
- Ogólna słabość spółdzielczej reprezentacji, czyli istniejących organizacji spółdzielczych, wąska oferta programowa związków rewizyjnych, ich atomizacja oraz nadmierne przywiązanie do jednej opcji politycznej, przy równoczesnym braku przełożenia tych politycznych powiązań na skuteczne oddziaływanie w procesie legislacyjnym.
- Pasywność w kreowaniu wizerunku i brak skuteczności w przeciwdziałaniu nieuzasadnionym negatywnym ocenom, opiniom i uogólnieniom;
- Brak jednolitych standardów w zarządzaniu i występujący woluntaryzm w decyzjach niektórych organów samorządowych, co powoduje negatywne oceny całego ruchu;
- Brak zorganizowanego systemu napływu młodych kadr pracowniczych oraz dominacja grupy emeryckiej w organach samorządowych spółdzielni.
- Utrata znaczącej pozycji spółdzielni w budownictwie nowych mieszkań i brak pełnej świadomości istniejących zagrożeń, wynikających z globalizacji i agresywnej ekspansji nowych podmiotów rynkowych.

Analiza mocnych i słabych stron jednoznacznie wskazuje na wykorzystanie poprzez spółdzielczość mieszkaniową jej ogromnego potencjału przede wszystkim ekonomicznego oraz pasywności w oddziaływaniu na szeroko rozumiane otoczenie zewnętrzne.

Cele Izby

Realizacji zadań wspomagających sektor spółdzielczości mieszkaniowej w zakresie optymalnego wykorzystania posiadanego potencjału i wyeliminowanie słabości może podolać sprawna struktura organizacyjna, posiadająca szerokie możliwości prawne. Zadań tych nie wypełni żadna organizacja działająca na podstawie prawa spółdzielczego, gdyż zakres ich uprawnień jest ograniczony. Możliwości takie stwarza wyłącznie utworzenie Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielczości Mieszkaniowej. Izba gospodarcza, zgodnie z ustawą z dnia 30 maja 1989 r. o izbach gospodarczych, jest organizacją samorządu gospodarczego, reprezentującą interesy gospodarcze zrzeszonych w niej podmiotów w zakresie ich działalności wytwórczej, handlowej, budowlanej lub usługowej, w szczególności wobec organów państwowych.

Izby gospodarcze to jedna z najstarszych form działania zbiorowego przedsiębiorstw. Kupcy, jako pierwsi, nadali swoim działaniom na rzecz ładu rynkowego formę prawną. Niezwykle ważną rolę odegrało chrześcijaństwo, które zintegrowało nowy feudalny porządek prawny i gospodarczy. Pierwsza wzmianka o izbie gospodarczej pochodzi z IX wieku i dotyczy związku kupieckiego w Barcelonie. Związek ten nosił nazwę Consulado del Mar i skupiał kupców zajmujących się handlem morskim w basenie Morza Śródziemnego. We Francji od 1599 r. istniała w Marsylii rada handlu – Censeil de Commerce. Składała się ona z „czterech nadzorców” wybranych spośród kupców i armatorów.

Na ziemiach polskich samorząd gospodarczy powstał w okresie niewoli. Pierwszymi izbami samorządowymi były izby handlu i przemysłu w zaborze austriackim (1850 r.) i izby przemysłowo-handlowe w zaborze pruskim (1851 r.). Natomiast w zaborze rosyjskim samorząd nie występował w żadnej formie, gdyż nie mieścił się on w doktrynie samodzierżawia carskiego. Po odzyskaniu niepodległości izby funkcjonowały początkowo w oparciu o znolizowane prawo z okresu niewoli. Trwał spór o ustrój prawny i wybór modelu izb: francuski czy anglosaski. Wybór padł na model francuski.

Za francuskim modelem izb gospodarczych przemawiała tradycja. Izby według modelu francuskiego funkcjonowały na ziemiach polskich pod zaborem austriackim i pruskim już od połowy XIX w. Były sprawdzone formą zbiorowego działania przedsiębiorców na rzecz ładu rynkowego. Ponadto, za francuskim modelem izb przemawiały również powiązania gospodarcze Polski z zagranicą. Traktat wersalski obowiązywał Republikę Weimarską do dopuszczenia na jej rynek określonych ilości polskiego węgla, stali, surówki, żelaza i cukru. Właścicielami zaś większości zakładów produkujących owe dobra np. na Górnym Śląsku czy w Łodzi byli Niemcy. Ich obligatoryjna przynależność do izb samorządowych, zdominowanych przez polskich przedsiębiorców, miała zabezpieczać strategiczne interesy Rzeczypospolitej. Uwieńczeniem prac legislacyjnych były rozporządzenia Prezydenta RP z 1927 r. o izbach rzemieślniczych i izbach przemysłowo-handlowych oraz rozporządzenie z 1928 r. o izbach rolniczych. W wyniku tych aktów prawnych powstały izby gospodarcze, jako podmioty administracji publicznej. Upodmiotowienie ustrojowe samorządu gospodarczego w II Rzeczypospolitej znalazło wyraz prawny w ustawie konstytucyjnej z 23 kwietnia 1935 r., art. 72. ust. 2 – „Administrację państwową sprawuje: a) administracja rządowa, a) samorząd terytorialny, c) samorząd gospodarczy”. Wybuch drugiej wojny światowej przerwał działalność samorządu gospodarczego w Polsce na wiele dziesięcioleci.

Przesłanki odrodzenia samorządu gospodarczego stworzyła ponownie transformacja ustroju politycznego i gospodarczego w 1989 r. Wszystkie izby gospodarcze są obecnie stowarzyszeniami prywatno-prawnymi, bez władztwa administracyjnego. W przeciwieństwie do II Rzeczypospolitej, izby gospodarcze w III Rzeczypospolitej oparte są na modelu anglosaskim. Żadna z nich nie ma charakteru powszechnego, zaś przynależność do nich nie jest obligatoryjna.

Zadania Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielczości Mieszkaniowej

- Opracowywanie standardów sprawnego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych;
- Reprezentowanie spółdzielni mieszkaniowych wobec innych organizacji gospodarczych;
- Ochrona gospodarczych interesów spółdzielni mieszkaniowych;
- Reprezentowanie spółdzielni mieszkaniowych jako pracodawców;
- Prowadzenie klasyfikacji gospodarczej spółdzielni mieszkaniowych i ustanawianie stosownych znaków i certyfikatów;
- Aktywne uczestnictwo w procesie legislacyjnym, przeciwdziałanie instrumentalnemu traktowaniu spółdzielczości mieszkaniowej przez polityków;
- Reprezentowanie spółdzielni mieszkaniowych wobec administracji rządowej i samorządowej;
- Oddziaływanie na politykę mieszkaniową państwa oraz określenie roli spółdzielczości mieszkaniowej w jej realizacji;
- Prowadzenie szkoleń, doskonalenia zawodowego w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz szkolnictwa specjalistycznego;
- Prowadzenie działalności wydawniczej w formie wydawnictw periodycznych oraz specjalistycznych poradników i komentarzy;
- Prowadzenie współpracy zagranicznej, ułatwienie tworzenia spółdzielni europejskich;
- Pozyskiwanie środków unijnych na potrzeby własne, rozwój kadry, poprawę konkurencyjności spółdzielni;
- Prowadzenie prac badawczych we własnym zakresie oraz organizowanie współpracy z różnymi jednostkami naukowo-badawczymi;
- Pośrednictwo między spółdzielniami mieszkaniowymi a dostawcami dóbr i usług, prowadzenie sądownictwa polubownego;
- Wspieranie inicjatyw społecznych i gospodarczych służących zwiększeniu konkurencyjności spółdzielczości mieszkaniowej na rynku nieruchomości;
- Organizowanie podmiotów gospodarczych integrujących środki finansowe i ekonomiczną działalność spółdzielni, inicjowanie nowych przedsięwzięć i akcji o charakterze samopomocowym. Powodzenie realizacji wymienionych tu celów jest uwarunkowane współdziałaniem z innymi organizacjami funkcjonującymi na obszarze działania spółdzielczości mieszkaniowej, a w szczególności:
- z Polskim Towarzystwem Mieszkaniowym w zakresie idei oraz praktyki zrównoważonego rozwoju mieszkalnictwa, polityki mieszkaniowej i reanimowania budownictwa społecznego;
- ze związkami spółdzielczymi i Krajową Radą Spółdzielczą w zakresie doskonalenia spółdzielczych form gospodarowania, procedur i kształtowania standardów, w celu pełnej realizacji zasady osiągnięcia korzyści przez członków spółdzielni. Izba nie będzie konkurentem dla innych organizacji lecz powinna się stać ich komplementarnym uzupełnieniem. Powinna być również czynnikiem przeciwdziałającym politycznym w swej istocie manipulacjom w prawie spółdzielczym.

Z gwizdkiem na ryby

W sobotę 22 września, punktualnie o godzinie dziesiątej nad Stawami Brustmana na Wawrzyszewie rozległ się dźwięk gwizdka. To Jerzy Kropacz, pomysłodawca i organizator, mieszkaniec osiedla „Wawrzyszew”, przewodniczący Rady Nadzorczej WSM, dał sygnał rozpoczynający zawody wędkarskie. Tym razem rywalizowali ze sobą dorośli – w czerwcu bieżącego roku, takie same zawody odbyły się dla młodzieży. Pan Kropacz, na wszelki wypadek, miał dwa gwizdki – profesjonalne – używane przez sędziów piłkarskich. Dźwięk wydobywający się z takiego gwizdka, donośny i niezbyt przyjemny dla ucha (na stadionach piłkarskich jest wrzawa wobec tego takie parametry musi mieć profesjonalny gwizdek sędziowski), widać nie spodobał się rybkom, bo początkowo, mimo rzucanej przez zawodników przynęty, wcale nie kwapiły się do sięgnięcia po to,

co uwieszone było na haczykach. Zawodnicy skrzętnie skrywali na co łowią ryby, twierdząc, że to tajemnica zawodowa. Pół godziny później ryby powróciły, ku uciesze zawodników i licznych kibiców, a także spacerowiczów. Wśród kibiców znów rozpoznałam panią Zofię Nakonieczną-Matusiak, mistrzynię Ogólnopolskich Zawodów Wędkarskich w 1969 r., o której obszernie pisałam na łamach „Życia WSM”.

Jedynka, szósta, ósemka... słychać było zgłoszenia wędkarzy, którzy w ten sposób sygnalizowali, że rybka zawisa na haczyku, ale tylko przez moment, bo zaraz z powrotem wracała do wody. Zaręczam, że żadna z nich nie trafiła na paletnię – bo to były bardzo humanitarne zawody. Sędziowie, panowie Urban Malik i Andrzej Bartniak, skrzętnie notowali liczbę złowionych ryb na każdym stanowisku. Dwie godziny minęły, jak z bicza



Zdobywca pierwszej nagrody Jerzy Król.

strzelił i znów rozległ się przeraźliwy dźwięk gwizdka. To Jerzy Kropacz ogłosił tym samym zakończenie zawodów. Sędziowie dokonali podsumowania i ogłosili wyniki. Pierwsze miejsce zajął Jerzy Król, który złowił 32 rybki. Na drugim miejscu uplasował się Tomasz Wojciechowski, który na swoim koncie miał 28 rybek. Tylko o jedną mniej złapał Janusz Murawski, zajmując tym samym trzecie miejsce. Fanfar nie było, były za to nagrody: statuetki i drobne upominki w postaci przyborów wędkarskich.

Jeden z wędkarzy, który złapał najmniej ryb stwierdził, że winę za to ponosi organizator zawodów Jerzy Kropacz, który dźwiękiem gwizdka skutecznie odstraszył mu ryby, co nie do końca było zgodne z prawdą. Może rybki w Stawie Brustmana w tak piękny słoneczny dzień, jaki był w dniu zawodów, odpłynęły w miejsce, gdzie mogły się też zrelaksować.

Dotleniona i jak zwykle zauroczona Wawrzyszewem

Barbara Pietras



Zawody piłkarskie na Wawrzyszewie

Już po raz szósty na terenie Wawrzyszewa odbył się turniej piłkarski młodzieży starszej. Organizatorem i pomysłodawcą tych niezwykle popularnych zawodów jest mieszkaniec osiedla „Wawrzyszew” – przewodniczący Rady Nadzorczej Warszawskiej Spół-

dzielni Mieszkaniowej – Jerzy Kropacz.

Rozgrywki prowadzone były na boisku Szkoły Podstawowej Nr 209 im. Hanki Ordonówny. Do zawodów zgłosiło się 8 drużyn, które w dwóch grupach grały każdy z każdym.

Zwycięzcami poszczególnych grup zo-

stali: Extreme Team oraz Wyzellaki. Zwycięzcą turnieju została drużyna Extreme Team, która pokonała KS Południe 3 : 2.

Królem strzelców z pięcioma bramkami na koncie został Rafał Janas, zawodnik Extreme Team.

Jak co roku zwycięzcy otrzymali nagrody rzeczowe ufundowane przez Radę Osiedla „Wawrzyszew” oraz puchary i koszulki ufundowane przez burmistrza dzielnicy Bielany.



ŻYCIE WSM 
Informator Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Redaguje i wydaje Zarząd Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Elbląska 14, 01-737 Warszawa
Strona internetowa WSM:
www.wsm.home.pl
e-mail: wsm@wa.onet.pl
Nr rejestru prasowego: 446/05