



od 1902 roku

# Gnieźnieńska

Spółdzielnia Mieszkaniowa

1/2015

[www.sm-gniezno.pl](http://www.sm-gniezno.pl)

[sekretariat@sm-gniezno.pl](mailto:sekretariat@sm-gniezno.pl)

## BIULETYN INFORMACYJNY GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



# GNIEŹNIEŃSKA SM

Mija kolejny 113 rok działalności Gnieźnieńskiej SM, jednej z najstarszych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce.

Niedawno informowaliśmy Was o trwających w Sejmie pracach nad nową ustawą spółdzielczą, której projekty w części dotyczącej spółdzielni mieszkaniowej preferowały system wspólnotowy. Niestety, a może na szczęście dla nas w dniu 24.09.2015 roku odbyło się ostatnie posiedzenie Komisji nadzwyczajnej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego. Przewodniczący Marek Gos (PSL), z uwagi na kończącą się kadencję Sejmu zakończył prace komisji, podkreślając, że nie udało się przyjąć nowego prawa spółdzielczego z uwagi na duże kontrowersje, jakie budziły zgłoszone projekty. Były one również bardzo konfliktowne i prowadziły do wielu protestów.

Komisja pracowała dwa lata i odbyła 43 posiedzenia. Oprócz spornych projektów komisji nie udało się również rozwiązać, pomimo stwierdzenia przez Trybunał Konstytucyjny niekonstytucyjności przepisów zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych następujących spraw:

- zasad finansowania wykupu dawnych mieszkań zakładowych (wyrok T.K. z 2012 r.),
- zasad rozliczeń wkładu mieszkaniowego pomiędzy osobami bliskimi (wyrok T.K. z 2013r.),
- zasad pokrycia kosztów sądowych w sprawach, w których Spółdzielnia złożyła wnioski o wykup mieszkania, a Zarząd spółdzielni odmówił przeniesienia na własność (wyrok T.K. z 2012r.).

Koniec kadencji Sejmu oznacza, że wszystkie procedowane projekty trafiły do kosza.

W mocno zmienionym składzie Sejmu nowej kadencji ewentualne zmiany prawa spółdzielczego muszą na nowo przejść od początku całą ścieżkę legislacyjną.

Nie znamy obecnie projektów ustaw, które będą przygotowywane przez rządzącą większość. Wiemy jednak, a wynika to z wypowiedzi członków Prawa i Sprawiedliwości uczestniczących w pracach komisji, że zależy im na zachowaniu polskiej spółdzielczości.

**c.d. str. 4** →

# OGRODZONE UTOPIE. URBANISTYCZNA KLĘSKA DLA MIASTA

## **Rodziny z dziećmi szukają miejsc zapewniających bezpieczeństwo i zabawę najmłodszym.**

Rodziny z dziećmi szukają osoby bezdzietne chcą na osiedlu zamkniętym ciszy i spokoju, biegające dzieci im przeszkadzają - dochodzi do waśni. Ale główną wadą takich osiedli jest to, że stanowią swego rodzaju wyspy, budową i funkcją przypominają getta, stąd termin „gettoizacja”

## **Aleksandra Kozłowska: Niedawno obroniła pracę magisterską na temat osiedli grodzonych. Co chciałaś w niej pokazać?**

Dominika Hubicka\*: Chciałam przeanalizować zalety i wady takich osiedli. Zanim rozpoczęłam zbieranie materiałów, sądziłam, że grodzenie osiedli ma generalnie pozytywne skutki: zapewnia bezpieczeństwo mieszkańców, poczucie komfortu, estetyki miejsca zamieszkania. W miarę badania tematu stwierdziłam jednak, że to zjawisko zdecydowanie niekorzystne.

## **Dlaczego?**

- Poczucie bezpieczeństwa jest złudne. Płot wcale nie chroni przed kradzieżą czy włamaniem. Raczej pokazuje: mam coś wartościowego, coś, czego należy strzec. Zdarza się, że na strzeżonych osiedlach jest więcej kradzieży niż na niestrzeżonych.

Ale główną wadą takich osiedli jest to, że stanowią swego rodzaju wyspy, budową i funkcją przypominają getta, stąd też termin „gettoizacja”. Prof. Bohdan Jałowicki, socjolog z Centrum Europejskich Studiów Regionalnych i Lokalnych UW, pisze, że getto ma odzwierciedlenie przestrzenne w barierze społecznej, która nie zawsze przybiera wyraz fizyczny. Bariery tworzy się głównie w celu odseparowania od siebie danych grup społecznych.

Dawniej w miastach nie było segregacji społecznej, biedni i bogaci mieszkali na jednym obszarze. Mury, płoty miały charakter obronny. Dziś ich podstawową funkcją jest oddzielanie. Osiedla grodzone są „urbanistyczną i tożsamościową klęską dla miasta” - pisze Katarzyna Milewska-Osiecka w artykule „Fizjonomia i układy urbanistyczne nowego budownictwa mieszkaniowego jako element kształtowania warunków mieszkaniowych (na wybranych przykładach)”. Chodzi nie tylko o kwestie architektoniczne, ale również społeczne. Ludzie zaczynają dzielić się na - my, mieszkający na osiedlu grodzonym, i oni - zamieszkujący poza nim i na odwrót. A przy tym mieszkańcy osiedli zamkniętych uważani są za lepszych, bogatszych, a osoby mieszkające poza murem za gorszych, bo biedniejszych.

Badacz polskich osiedli zamkniętych, socjolog i etnolog Jacek Gądecki wśród negatywnych skutków mieszkania w takiej przestrzeni wymienia m.in. fakt, że dostęp do niej jest ograniczony nie tylko dla mieszkańców, ale też dla ich gości - aby dostać się na teren, muszą przekroczyć bramę i jednocześnie poddawani są kontroli poprzez m.in. rozmowę przez domofon. Tym samym ogrodzenia jeszcze bardziej podkreślają cechę, jaką jest zamknięcie.

## **Jak osiedla grodzone wpływają na przestrzeń miejską?**

Przecinają ją, prowadzą do fragmentaryzacji miasta. Bardzo często występuje zjawisko zamykania ulic czy zmiany ulic publicznych

w zamknięte. Dla mieszkańców spoza muru to duży problem - ich codzienna trasa zostaje wydłużona i jest trudniejsza do pokonania. W Gdańsku przykładem takiej sytuacji było osiedle Trzy Żagle na Przymorzu. Osiedle składa się z trzech budynków, a w trakcie realizacji jest Czwarty Żagiel. Deweloperem oraz wykonawcą osiedla jest firma Inpro SA. Pierwszy budynek oddano do użytku w 2010 r. Jak sam wykonawca podkreśla, osiedle Trzy Żagle jest osiedlem ogrodzonym i monitorowanym z pomieszczenia ochronnego.

Gdy inwestor rozpoczął realizację projektu, mieszkańcy sąsiednich bloków zauważyli, że ścieżka, która umożliwiała najszybsze dotarcie do znajdującego się przy głównej drodze przystanku autobusowego i sklepów, zostanie odcięta przez płot. W połowie 2009 r. deweloper zagroził przejście hałdą ziemi, a następnie ogrodził je płotem. Wielu okolicznych mieszkańców zaczęło skarżyć się, że droga do przystanku i sklepów wydłuży się nawet o kilkaset metrów. A gdy ogrodzono również większość osiedla Trzy Żagle, mieszkańcy dzielnicy postanowili, że skoro oni nie mogą przechodzić przez teren osiedla, to uniemożliwią to również swoim sąsiadom. I przegłosowali budowę płotu.

Skutki takich działań odczuwają nie tylko mieszkańcy dzielnicy, ale i właściciele tamtejszych sklepów, które zaczynają tracić klientów.

## **Prawo pozwala właścicielowi ogrodzić swój teren. Deweloper robi to legalnie.**

- Tak. Deweloper nie ma też obowiązku wykonania przejścia w miejscu, w którym dotychczas ono funkcjonowało. W przypadku Trzech Żagli na początku realizacji tej inwestycji miasto mogło wykupić część terenu osiedla i poprowadzić przejście. Ale stwierdzono, że nie jest to na tyle ważny szlak komunikacyjny, aby go zachować.

Przykład ten pokazuje, że każda ze stron konfliktu w inny sposób postrzega problem. Mieszkańcy Trzech Żagli wykupili mieszkania na osiedlu grodzonym i nie chcą, aby ludzie z zewnątrz chodzili po jego terenie. Obniżyłoby się ich poczucie komfortu i bezpieczeństwa życia. A mieszkańcy okolicznych bloków zostali pozbawieni szlaku komunikacyjnego. Przy planowaniu osiedli należałoby uwzględniać interesy większej grupy osób.

## **Jak wygląda życie na zamkniętych osiedlach? Czy ludzie są tam szczęśliwi? Odseparowali się przecież od złych ulic, bezdomnych, dresiarzy.**

- Z badań socjologicznych wynika, że osiedla grodzone niszczą więzy międzyludzkie. Ich mieszkańcy izolują się od siebie, nie ma żadnych relacji sąsiedzkich. A jeżeli jakiegokolwiek występują, przyjmują wymiar bardziej formalny, grzecznościowy.

## **W „zwykłych” blokach ludzie też przeważnie poprzestają na „dzień dobry” - „dzień dobry”.**

Czasem jednak nawiązują więzi. Właściciele psów spotykają się z pupilami o tej samej porze, mamy z dziećmi czy babcie z wnukami umawiają się w piaskownicy. A mieszkańcy osiedli grodzonych często mają wygórowane oczekiwania wobec otoczenia, które jeśli nie są spełniane - wywołują konflikty. Rodziny z dziećmi poszukują miejsc zapewniających bezpieczeństwo i zabawę najmłodszym. Osoby bezdzietne chcą ciszy i spokoju, biegające dzieci im przeszkadzają - dochodzi do waśni.

**Rozmawiałam z byłymi mieszkańcami osiedli grodzonych. Wyprowadzili się, bo mieli dość samozwańczych stróżów porządku. Starszy pan zabronił dzieciom grać w piłkę, innego denerwowali goście odwiedzający sąsiadów i przechodnie fotografujący budynek. A już nie daj Boże było mieć tam psa!**

- Właśnie. Posiadanie zwierząt, podobnie jak i dzieci to częsty punkt zapalny w zamkniętych osiedlach. Ale płoty rodzą także konflikty zewnętrzne. Choćby dostępność do placów zabaw - mieszkańcy osiedli zamkniętych mogą korzystać z miejsc rekreacyjnych poza murem, lecz nie dzieje się tak w odwrotnej sytuacji. Plac zabaw w gated communities są zamykane, a klucze do bramek mają jedynie mieszkańcy.

Niedawno szeroko omawiane, i w Gdańsku, i w całej Polsce, były osiedla Jabłoniowa i Lawendowe Wzgórze na Jasieniu. Wybudowane przez firmę Robyg Lawendowe Wzgórze nie jest otoczone murem ani płotem. Jabłoniowa, składające się z 10 czterokondygnacyjnych budynków, to - jak na oficjalnej stronie podkreśla deweloper, firma Inpro - osiedle zamknięte. Jego mieszkańcom zapewniono dostęp do terenów zielonych, placu zabaw oraz boiska wielofunkcyjnego.

**Od czego zaczął się problem?**

- Od tego, że mieszkańcy Lawendowego Wzgórza zaczęli korzystać z boiska na osiedlu Jabłoniowa. U siebie nie mieli miejsca przeznaczonego do gier zespołowych. Spotkało się to jednak z dużym niezadowoleniem sąsiadów. Podkreślali, że tylko oni mają prawo grać na boisku, ponieważ zapłacili za teren, kupując mieszkania. Jeden z mieszkańców osiedla Jabłoniowa wezwał nawet policję, skarżąc się, że boisko zajmują sąsiedzi z osiedla otwartego.

Mieszkańcy Lawendowego Wzgórza wystosowali zatem pismo do zarządu osiedla zamkniętego z prośbą o udostępnienie terenu rekreacyjnego. Zarząd zgodził się, by grali, ale za 1500 zł miesięcznie. Taka suma przerastała możliwości mieszkańców Lawendowego Wzgórza. Skończyło się więc na zamontowaniu drutu kolczastego na płocie osiedla zamkniętego.

Inny powód konfliktów zewnętrznych to miejsca parkingowe. Duża część mieszkańców osiedli grodzonych oraz ich goście zostawiają pojazdy poza murami, ograniczając liczbę miejsc parkingowych osobom z osiedli otwartych.

Ciekawym spostrzeżeniem socjologów jest też fakt, że mieszkańcy osiedli zamkniętych nie wykazują przywiązania do miejsca zamieszkania, nie identyfikują się z nim. Przywiązują się raczej do swojego mieszkania, domu, a nie do dzielnicy. Bariera w postaci płotu nie sprzyja poczuciu identyfikacji z danym miejscem. Skutkiem jest spadek zaangażowania społecznego w lokalną działalność.

**Ale muszą być też pozytywne strony życia w zamkniętych osiedlach, inaczej nikt by tam nie kupował mieszkań.**

- Oczywiście. Takie osiedla są nowoczesne, o wysokim standardzie wykonania, po prostu ładne - często w przeciwieństwie do tego, co na zewnątrz. Nazywane są w sposób budzący pozytywne skojarzenia: Uroczysko Wzgórze, Osiedle Królewskie, Zielony Zakątek. Wszystko to buduje klimat utopii, niemal raju na ziemi. Mieszkańcy tych osiedli pytani o plusek życia w zamkniętej przestrzeni zwracają uwagę też na to, że nie mają tu wstępu osoby nieupoważnione i niechciane, domokrażcy, kolporterzy materiałów reklamowych. To ważny element komfortu.

**Co badania mówią o tej polskiej skłonności do grodzienia się? Skąd taka potrzeba?**

- Pierwsze współczesne osiedla grodzone powstały w 1997 r. Były reakcją na brak, w czasach komunistycznych, prawa do własności prywatnej. Przyczyn grodzienia przestrzeni można upatrywać też w różnych aspektach, m.in. przemianach ekonomicznych, gospodarczych, kulturowych czy społecznych. W bardzo wielu opracowaniach dotyczących osiedli grodzonych przewija się wątek dotyczący potrzeby poczucia bezpieczeństwa i większego prestiżu zamieszkiwania.

**Ale skoro urbaniści i socjologowie nie mają wątpliwości co do tego, że grodzone osiedla zaburzają tkankę miasta i niszczą i tak w Polsce mocno nadszarpnięte więzi społeczne, dlaczego tych osiedli przybywa?**

- Wiele władz lokalnych nie zabiera stanowiska dotyczącego grodzienia. Jest za to ciche przyzwolenie władz miast na działalność firm deweloperskich i osiągnięte dzięki temu zyski. Samorządy lokalne nie negują również działań deweloperów, ponieważ chcą oni poprawy infrastruktury komunalnej, wizerunku jednostki samorządowej z prywatnych środków finansowych inwestora.

Uważa się, że budowa osiedli grodzonych nie wymaga nakładów finansowych od władz publicznych. Owszem, samo wybudowanie osiedla ich nie wymaga. Ale samorząd musi zapewnić infrastrukturę techniczną nowym osiedlom: doprowadzić drogi, zapewnić oświetlenie, stworzyć ciągi piesze. To inwestycje prowadzone na zewnątrz osiedli grodzonych, ale służące głównie ich mieszkańcom. Opłacone ze środków publicznych, a wykorzystywane jedynie przez konkretną grupę społeczną.

Jednak stopniowo sami deweloperzy zaczynają dostrzegać kontrowersje pojawiające się w związku z grodzieniem osiedli i przyjmują schematy postępowania zgodne z zachodnimi założeniami.

\* Dominika Hubicka jest absolwentką gospodarki przestrzennej na Uniwersytecie Gdańskim, w lipcu obroniła pracę magisterską pt. „Problematyka grodzienia przestrzeni miejskiej na przykładzie miasta Gdańska”

Dominika Hubicka, absolwentka gospodarki przestrzennej na UG, autorka pracy magisterskiej o gdańskich osiedlach zamkniętych

**Materiał przedrukowany za zgodą Gazety Wyborczej - Trójmiasto.**

## c.d. GNIEŹNIEŃSKA SM

Czas pokaże, jakie będą pomysły władzy na spółdzielczość. My tak, jak zawsze niezależnie od tego, kto nami rządzi musimy robić swoje. Naszym celem jest utrzymanie zasobów w coraz lepszym stanie technicznym, jak również poprawa bezpieczeństwa i komfortu mieszkań. Dbamy o nasze tereny zielone, które należą obecnie do najlepiej utrzymanych w mieście. Nie zapominamy również o najmłodszych, wyposażając istniejące place zabaw w nowoczesne urządzenia zabawowe. W ostatnich latach wykonaliśmy bardzo dużo, aby mieszkało nam się lepiej i bezpieczniej, ale cały czas wiele jeszcze przed nami.

Aktualnie Gnieźnieńska SM realizuje wielki program związany z likwidacją gazowych podgrzewaczy wody (junkersów). Zastępujemy je bezpieczną ciepłą wodą użytkową z Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej. Realizacja tego programu potrwa kilka lat i wymaga dużego zaangażowania środków finansowych zarówno tych zgromadzonych przez poszczególne nieruchomości, jak i spółdzielnię.

Nie korzystamy z kredytów bankowych, które przyspieszyłyby ten proces, ale jednocześnie spowodowałyby większe obciążenia dla mieszkańców.

Spółdzielnia zgodnie z zatwierdzonym regulaminami udziela zwrotnej pomocy finansowej budynkom ze środków własnych.

Nieprzerwalnie trwa również proces powoływania na poszczególne nieruchomości samorządów mieszkańców, posiadających uprawnienia zbliżone do zarządów wspólnot. Niedługo będziemy ich mieli ok. 70.

Jako jedni z pierwszych w kraju daliśmy mieszkańcom budynków pełny wgląd we wszystkie dokumenty. To mieszkańcy mają decydować o swoich sprawach. My służymy im swoją pomocą i doświadczeniem. Proces zarządzania nie jest pracą łatwą i przyjemną, niejednokrotnie wiąże się również z rozwiązywaniem konfliktów. Rozbieżne interesy pomiędzy mieszkańcami różnych bloków czy też w ramach budynku, powodują, że Spółdzielnia staje się stroną sporu i musi w ramach przyznanych uprawnień godzić sąsiadów. Zarządzanie, to również ogromna odpowiedzialność za powierzony majątek. Nie możemy dopuścić do sytuacji do jakich doszło w spółdzielniach w Łodzi i w Warszawie, gdzie bez troskie i nieodpowiedzialne decyzje doprowadziły do upadłości spółdzielni i kłopotów właścicieli mieszkań. Nasze finanse są przejrzyste i corocznie informujemy o nich na walnym zgromadzeniu. Sytuacja finansowa gnieźnieńskiej 113-latki jest dobra i oby tak było nadal. Dziękujemy wszystkim samorządom i mieszkańcom za zaangażowanie w dbałość o swoje domy i zachęcamy do budowania dobrego wizerunku Gnieźnieńskiej SM.

Zapraszamy również na naszą stronę internetową, gdzie na bieżąco przekazujemy informacje z życia nie tylko naszej spółdzielni. (f)

# SPÓŁDZIELNIA WYGRAŁA

Właściciel mieszkania już nie zablokuje remontu. Tak orzekł w dniu 19.10.2015 roku Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie, w pełnym składzie, rozpatrując skargę Gnieźnieńskiej SM na decyzje Wojewody w przedmiocie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Sprawa dotyczyła zablokowania przez dwóch właścicieli mieszkań w kompleksie Barciszewskiego-Roosevelta budowy instalacji ciepłej wody użytkowej, która miała zastąpić istniejące gazowe podgrzewacze wody. Wojewoda Wielkopolski wydał negatywną dla spółdzielni decyzję opierając się na wcześniejszych orzeczeniach NSA w Warszawie, argumentując ją brakiem zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Gnieźnieńska SM zakwestionowała w/w decyzje i odwołała się do WSA w Poznaniu. Sąd ten, po zapoznaniu się z argumentacją Spółdzielni skierował do NSA w Warszawie pytanie „Czy wykonywany przez spółdzielnię mieszkaniową, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność spółdzielni uprawnia ją do samodzielnego dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane bez potrzeby uzyskania zgody właścicieli lokali mieszkalnych stanowiących odrębny przedmiot własności, wyłącznie w zakresie eksploatacji i utrzymania zarządzanej nieruchomości wspólnej?” Naczelny Sąd Administracyjny, rozstrzygający w pełnym składzie, zapoznał się również z orzeczeniem i argumentacją Sądu Najwyższego, które to orzeczenie pozwalało spółdzielniom samodzielnie podejmować decyzje.

Skład NSA, któremu przewodniczył sędzia Jacek Chlebny nie przychylił się do wszystkich argumentów Sądu Najwyższego, jak również do wcześniejszych orzeczeń NSA odwołujących się do przepisów kodeksu cywilnego. Sąd wskazał, że zarówno na spółdzielni, jak i na właścicielu mieszkania spoczywają obowiązki w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, co skutkuje tym, że Spółdzielnia zgodnie z art. 27 ust. 2 u.s.m. sprawuje ustawowy zarząd nieruchomością wspólną. Skład orzekający podkreślił, że należy odejść od poglądu, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie określa zarządu nieruchomością wspólną przez spółdzielnię i trzeba stosować przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. W ocenie sądu pod pojęciem eksploatacja i utrzymanie nieruchomości kryją się zarówno prace remontowe, jak i te związane z przebudową. Musi jednak istnieć związek planowanych robót z eksploatacją części wspólnych.

Na ten wyrok czekały wszystkie spółdzielnie w kraju mające podobne problemy jak nasza Spółdzielnia.

Decyzja Sądu przywraca normalność i pozwala wykonywać niezbędne prace remontowe poprawiające bezpieczeństwo mieszkańców pomimo sprzeciwu nielicznych.

Pełna treść wyroku z uzasadnieniem umieszczona została na stronie internetowej Spółdzielni [www.sm-gniezno.pl](http://www.sm-gniezno.pl) pod zakładką Akty prawne – Wyroki.

# WYBIERAJĄC SPÓŁDZIELNIĘ WYBIERASZ RÓWNOŚĆ

Od samego początku równość była umiejscawiana w sercu spółdzielczości. Ludzie na całym świecie, tworząc spółdzielnie, wybierali demokratyczny model biznesu, który sprzyjał równości. Już w 1846 roku, w czasach, kiedy kobiety nie miały zasadniczo prawa własności, Eliza Brierley została pierwszą kobietą, która dołączyła do Roczdelskiego Stowarzyszenia Sprawiedliwych Pionierów. Zasady Pionierów z Rochdale, pochodzące z 1844 roku nie wprowadzały żadnej różnicy pomiędzy członkostwem w spółdzielni zarówno mężczyzn, jak i kobiet. Ustanowiono w ten sposób standard, który później przyjęty został przez spółdzielnie na całym świecie.

Dzisiaj istnieje ponad 2,4 miliona spółdzielni, które zrzeszają miliard członków - trzy razy więcej niż liczba bezpośrednich akcjonariuszy w przedsiębiorstwach będących własnością inwestorów. Co więcej, 250 milionów osób jest zatrudnionych w spółdzielniach, lub utrzymuje się dzięki nim. 300 największych spółdzielni ma łącznie roczny dochód 2,2 bilionów dolarów USA - odpowiada to Produktowi Krajowemu Brutto siódmej największej gospodarki światowej. Spółdzielczość szybko rozrasta się, zwłaszcza na rynkach wschodzących, takich jak Brazylia, Indie czy Chiny.

Pojęcie równości w spółdzielni rozumieć można trojako:

1. Członkostwo jest otwarte i dobrowolne - bez dyskryminacji jakiegokolwiek rodzaju - a każdy członek ma jeden głos, mając w ten sposób zagwarantowaną równość w strukturze i kontroli nad spółdzielnią. W przeciwieństwie do przedsiębiorstw będących własnością inwestorów, w spółdzielni równość nie wiąże się ze zdolnością finansową jednostki lecz jest przywilejem wszystkich członków.
2. Spółdzielnia pracuje na rzecz zaspokojenia potrzeb i aspiracji swoich członków i na rzecz trwałego rozwoju całego społeczeństwa. Niezaprzeczalna jest rola spółdzielni przyczyniających się do wyprowadzenia milionów ludzi z ubóstwa - spółdzielnie upowszechniają bogactwo, które tworzą w uczciwszy i bardziej sprawiedliwy sposób. Przykładowo wspomnieć można o projekcie spółdzielczym w Senegalu, który poprawił bezpieczeństwo żywienia miliona osób w 60 gminach wiejskich, zwiększając dochody gospodarstw domowych o 250% i zmniejszając liczbę przypadków dzieci cierpiących z powodu niedowagi o 35%.
3. Prowadząc swoją działalność spółdzielnie oferują jednostkom - producentom, pracownikom, konsumentom - szanse: spełniania swoich potrzeb i swoich aspiracji ekonomicznych; lepszej integracji w społeczeństwie; posiadania lepszego dostępu do dóbr, usług i korzyści, które w inny sposób byłyby niedostępne. Ta kultura równości pozwala również spółdzielniom odzwierciedlać różnorodność ludności, której służą.

Czy to umacniając równość płci, czy oferując młodym możliwość samorealizacji, integrując mniejszości na rynku pracy, przyczyniając się do przejścia z gospodarki nieformalnej do formalnej,

zmniejszając przepaść pomiędzy wynagrodzeniami, dając władzę ekonomiczną biednym i zapewniając równy dostęp do podstawowych zasobów, takich jak woda, elektryczność, edukacja, usługi finansowe i wiele innych - przedsiębiorstwa spółdzielcze udowadniają każdego dnia, że istnieje wybór pozwalający zmieścić paradygmat i umieścić równość u sedna rozwoju ekonomicznego i społecznego.

We wszystkich sektorach gospodarki istnieją przykłady spółdzielni, które czynią równość możliwą: spółdzielnie kredytowe, które dzielą się swymi zyskami finansowymi bezpośrednio ze swoimi członkami poprzez wyższe zwroty od oszczędności, niższe oprocentowanie pożyczek oraz mniej liczne i niższe opłaty; spółdzielnie zdrowia, które zapewniają zmarginalizowanym społecznościom łatwiej osiągalną i bardziej dostępną opiekę zdrowotną; spółdzielnie elektryfikacyjne, które obsługują obszary wiejskie zapewniając podstawowy dostęp do energii w miejscach, których inni nawet nie rozważaliby by tworzyć tam swoje przedsiębiorstwa i zapewniać usługi; spółdzielnie handlu detalicznego będące własnością konsumentów, które zapewniają dostęp do łatwo osiągalnej, wysokiej jakości i zdrowej żywności takiej jak produkty ekologiczne bądź pochodzące ze sprawiedliwego handlu; ubezpieczyciele spółdzielczy i wzajemnościowi, którzy pomagają upośledzonym społecznościom zabezpieczyć się przed podstawowym ryzykiem i w ten sposób umożliwiając im prowadzić działalność z większą pewnością siebie i w bardziej bezpieczny sposób.

W czasach, gdy globalne wyzwania, takie jak zmiany klimatu i bezpieczeństwo wyżywienia będą zwiększać nierówności dotykając w największym stopniu te osoby, które już żyją w rozpaczliwych warunkach, świat potrzebuje więcej, a nie mniej równości. Dywersyfikując światową gospodarkę poprzez promowanie i rozwijanie spółdzielni, ludzie, rządy i społeczeństwa mogą przyczynić się do zmiany tego stanu rzeczy.

**Jako reprezentacja przedsiębiorstw opartych na zasadzie równości, nawołujemy rządy do promowania narodowych działań i innowacji przyczyniających się do zniesienia nierówności. Apelujemy do Narodów Zjednoczonych i społeczności międzynarodowej o umieszczenie równości w centrum ich obecnych prac nad przygotowaniem Programu Rozwoju po roku 2015, w tym w ramach odpowiedzi na wyzwania i zagrożenia związane ze zmianami klimatu, które brałyby pod uwagę rolę i wkład przedsiębiorstw spółdzielczych. Międzynarodowy Związek Spółdzielczy nawołuje ruch spółdzielczy by wykorzystać tę okazję dla uwidocznienia i promowania różnych sposobów, poprzez które przedsiębiorstwa spółdzielcze przyczyniają się do postępu równości.**

Krajowa Rada Spółdzielcza

## CO NOWEGO W SPRAWIE ŚMIECI

Już od ponad 2 lat funkcjonuje w zmienionym kształcie ustawa z dnia 13.09.1996 r o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Z uwagi na wiele kontrowersji i niejasności jakie budziła od samego początku, doczekała się od 1.02.2015 r nowelizacji.

Nowelizacja nałożyła na spółdzielnie mieszkaniowe m.in. obowiązek składania za mieszkańców deklaracji o gromadzeniu odpadów komunalnych i wnoszenia opłat. Tym samym spadł na nią cały ciężar finansowania opłat za śmieci w tym również za lokatorów, którzy uchylają się od tego obowiązku. Spółdzielcy muszą również sami pokryć koszty zatrudnienia dodatkowego pracownika do rozliczeń śmieci.

W świetle zmian właściciel, nie będzie zobowiązany do składania nowej deklaracji w przypadku zmiany przez gminę stawek opłat. Gmina sama powiadomi każdego o nowej wysokości opłat.

Osoby, które mają dochód nie przekraczający kwoty uprawniającej do świadczenia pieniężnego z pomocy społecznej mogą być zwolnione przez radę gminy w drodze uchwały z całości lub części opłaty za śmieci.

Wysokość opłat za śmieci i zasady ich poboru nie uległy zmianie w Gnieźnie i Pobiedziskach. W Kłecku od 1 lipca 2015 r uległy zmianie zasady i wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami. Dotychczas były one naliczane od gospodarstwa domowego, a obecnie zróżnicowano ich wysokość w zależności od ilości osób w gospodarstwie domowym. I tak gospodarstwa 1 osobowe stawka opłaty za zbiórkę selektywna wynosi 11 zł a za nieselektywną 18 zł. i odpowiednio gospodarstwo 2 osobowe – 22 zł i 35 zł, gospodarstwo 3 i więcej osobowe 27 zł i 46 zł.

Na dzień 31.10.2015 r w Gnieźnie zadeklarowano 17.929 osób, w Pobiedziskach 630 osoby, w Kłecku 105 gospodarstw domowych. Należy zauważyć, że z roku na rok liczba zadeklarowanych osób maleje, ale nie zmniejsza się ilość produkowanych śmieci. Spółka URBIS zmniejsza ilość pojemników na śmieci zgodnie z zadeklarowanymi ilościami osób, co prowadzi do tego, że pojemniki są przepelnione.

Falszowanie deklaracji i zaniżanie ilości osób faktycznie zamieszkujących może skutkować podwyżką opłat za śmieci.

W celu odzyskania surowców wtórnych, a tym samym osiągnięcia oczekiwanego efektu ekologicznego od stycznia 2016 r. zgodnie z uchwałą Rady Miasta nr XIII/117/2015 r. z dnia 28.10.2015r. wprowadzona zostanie segregacja odpadów na suche i mokre.

Do pojemnika na odpady suche należy wrzucać papier, metal, opakowania po chemii gospodarczej, butelki PET, oprócz szkła, na które będą osobne pojemniki. Odpady mokre tj. resztki z kuchni, pampersy itp. wrzucać będziemy do pojemników na odpady mokre. Nadal pozostaną pojemniki na poszczególne rodzaje surowców wtórnych, które zlokalizowane są w różnych punktach miasta. Segregacja odpadów da nam wymierne korzyści ekonomiczne, gdyż za tonę odpadów zmieszanych gmina musi zapłacić 245 zł, a za surowce segregowane – papier, metal, szkło nic nie płaci. Jak z tego wynika zwiększenie świadomości ekologicznej mieszkańców przekłada się bezpośrednio na cenę opłat za śmieci.

Pragniemy przypomnieć, że zasady poboru opłat za śmieci i ich wysokość ustalają rady gmin na terenie, których znajdują się spółdzielcze mieszkania. (dz)

## KONTROLOWALI GNIEŹNIEŃSKĄ SM

W roku 2015 praca spółdzielni została poddana kontroli przez następujące instytucje:

- Izba Skarbowa w Poznaniu (VAT)
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Gnieźnie (sprawy budowlane)
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP (lustracja)
- CONTROLING Sp. z o.o. (bilans)
- PKO BP V Oddział (kredyty mieszkaniowe)

Kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości, a zalecenia wykonywane były na bieżąco.

## LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

W dniach od 1 września 2015 do 16 listopada 2015 lustratorzy Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przeprowadzili lustrację pełną Gnieźnieńskiej SM za lata 2012-2014. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- organizacja spółdzielni
- stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni i budynków z nim związanych oraz racjonalność ich wykorzystania
- sprawy członkowskie i dyspozycje lokalami
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych
- gospodarka finansowa
- ocena realizacji przez spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Protokół zawiera 129 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych przez lustratora i członka Zarządu oraz załączniki stanowiące jego integralną część.

Protokół został omówiony w dniu 16 listopada na konferencji poplustracyjnej, Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Lustratorzy pozytywnie ocenili działalność naszej Spółdzielni, wskazali również na konieczność zintensyfikowania egzekucji zadłużeń z tytułu opłat w opłatach eksploatacyjnych.

Rada Nadzorcza nie wniosła uwag do protokołu. Protokół jest do wglądu dla członków GSM.

# UWAGA CZAD!

W związku z rozpoczęciem kolejnego sezonu grzewczego przypominamy, że według danych statystycznych 90% przypadków zatruciu tlenkiem węgla zdarza się w okresie od października do kwietnia, czyli w porze chłodnej. Większość tych zdarzeń wynika z nadmiernej szczelności mieszkań, dlatego zwracamy się do właścicieli mieszkań z prośbą o zapewnienie właściwej wentylacji pomieszczeń. Przypominamy, że oprócz zagrożeń wynikających z eksploatacji urządzeń gazowych wyposażonych w palniki atmosferyczne, nadmierna szczelność pogarsza również mikroklimat mieszkań i powoduje wzrost wilgotności względnej pomieszczeń. Długotrwałe utrzymywanie takich warunków sprzyja kondensacji pary wodnej na oknach oraz zimnych elementach budowlanych, co ułatwia rozwój pleśni i grzybów i w efekcie powoduje dalsze pogorszenie jakości powietrza w naszych mieszkaniach. Przebywanie w szczelnych, słabo wentylowanych pomieszczeniach z dużą zawartością pary wodnej i dwutlenku węgla przy jednoczesnym spadku zawartości tlenu, staje się również przyczyną gorszego samopoczucia i zwiększonej nadwrażliwości alergicznej. Okresowe wietrzenie mieszkań w okresie zimowym ma raczej charakter uznaniowy i nie zastąpi prawidłowo działającej wentylacji. Problemy związane z wentylacją grawitacyjną zostały zauważone również przez ustawodawcę, stąd w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z roku 2009 znalazły się nowe przepisy dotyczące szczelności okien i drzwi. Zgodnie z nowym rozporządzeniem dotyczącym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki (Dz.U. z 2008 r. nr201, poz. 1238), dopływ powietrza atmosferycznego do pomieszczeń mieszkalnych należy zapewnić przez zamontowanie dodatkowych urządzeń nawiewnych. Przepis ten oznacza, że w budynkach z wentylacją grawitacyjną należy stosować nawiewniki okienne lub ściennie we wszystkich pomieszczeniach z wyjątkiem kuchni, łazienek i toalet. Jako zarządca budynków zdołaliśmy przekonać właścicieli mieszkań do uzbrojenia w nawiewniki podciśnieniowe wszystkich nowych okien pokojowych zamontowanych w naszych zasobach po roku 2009. Montaż podobnych urządzeń zalecamy również tym właścicielom mieszkań, którzy zdążyli wymienić okna wcześniej, tzn. przed wprowadzeniem ww. rozporządzenia. Zapewniamy, że przyjęcie takiego rozwiązania znacznie ograniczy ryzyko pojawienia się zagrożeń związanych z eksploatacją urządzeń gazowych i w żadnym stopniu nie przełoży się na wzrost opłat z tytułu ogrzewania mieszkań. Zamontowane nawiewniki zapewnią nie tylko stałą wymianę powietrza ale pozwolą również uniknąć dyskomfortu jaki towarzyszy otwieraniu okien i wietrzeniu pomieszczeń w warunkach bardzo niskich temperatur zewnętrznych. Ponadto stały dopływ powietrza atmosferycznego umożliwi pełne spalanie paliwa w zamontowanych urządzeniach gazowych oraz ułatwi odprowadzenie toksycznych produktów spalania gazu poza budynek. Nawiewniki ograniczają również możliwość pojawienia się w mieszkaniach podciśnienia i powstania bardzo niebezpiecznych „ciągów wstecznych”, które w przypadku eksploatacji gazowych podgrzewaczy wody utrudniają odprowadzenie produktów spalania gazu, a nawet mogą powodować zagrażające życiu cofanie się spalin do mieszkania.

Podczas długotrwałego poboru ciepłej wody, np. w czasie korzystania z kabiny natryskowej, napełniania wanny lub mycia naczyń pod bieżącą wodą dla zwiększenia bezpieczeństwa wymagane jest dodatkowe uchylenie skrzydła okiennego w jednym z pomieszczeń. Wzmocniona uwaga zalecana jest zwłaszcza podczas kąpieli w łazience wyposażonej w gazowy przepływowy podgrzewacz wody - wtedy ostrożność powinni zachować wszyscy domownicy, również ci, którzy w tym czasie przebywają poza łazienką. Przypominamy również o bezwzględny zakazie montowania w pomieszczeniach wentylatorów kominowych i podłączania do przewodów wentylacyjnych okapów kuchennych z napędem mechanicznym. W celu prawidłowego przepływu strumieni wentylacyjnych wewnątrz pomieszczeń, należy zachować normatywną powierzchnię istniejących kratki wywiewnych oraz kratki nawiewnych zamontowanych w drzwiach łazienkowych i kuchennych, jak również przez dodatkowe podcięcie wszystkich drzwi wewnętrznych w mieszkaniu zapewnić swobodny przepływ powietrza atmosferycznego do kuchni i łazienki. O zauważonych zakłóceniach w działaniu systemu wentylacyjnego właściciel mieszkania powinien odwrótnie poinformować Dział Zarządzania Zasobami Spółdzielni przy ul. Paczkowskiego 8-12. Uprzejmie przypominamy o możliwości zamontowania czujnika tlenku węgla w pomieszczeniu z gazowym podgrzewaczem wody. Zakup takiego urządzenia, to wydatek w granicach kilkudziesięciu złotych, a jego obsługa sprowadza się jedynie do okresowej wymiany baterii. Informujemy również, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r., obowiązkiem użytkownika jest zapewnienie pełnej sprawności urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu oraz eliminowanie możliwości wydzielania się tlenku węgla z tych urządzeń. To samo rozporządzenie nakłada na użytkownika obowiązek corocznego przeglądu urządzeń gazowych, którego przeprowadzenie należy powierzyć wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne. Obowiązkiem właściciela wynikającym z rozporządzenia jest również udostępnienie lokalu zarządcy budynku lub dostawcy gazu dla wykonywania ich obowiązków, jak również zakładowi kominarskiemu dla przeprowadzenia corocznego przeglądu systemu spalinowo wentylacyjnego. Jednocześnie rozporządzenie zobowiązuje właściciela mieszkania do wykonania wszystkich otrzymanych zaleceń pokontrolnych. (aj)



# ZA MAŁY DŁUG MOŻESZ STRACIĆ MIESZKANIE

Zgodnie z art.4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni i osoby nie będące członkami zobowiązane są pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Jak brzemienne w skutkach może być nie wnoszenie opłat przekonał się o tym mieszkaniec Zambrowa posiadający własnościowe prawo do lokalu i dług wobec spółdzielni w wysokości 3 tys. zł. Spółdzielnia wobec takiego zadłużenia rozpoczęła procedurę windykacyjną występując do sądu o wydanie nakazu zapłaty. Po uzyskaniu nakazu zapłaty skierowała sprawę do komornika o licytację mieszkania. Dłużnik złożył zażalenie na czynności komornika do Sądu Rejonowego w Zambrowie, który to sąd uchylił licytację mieszkania. Uznał on, że podstawą do licytacji mieszkania musi być wyrok sądu a nie nakaz zapłaty.

Sąd Rejonowy uważał, że w tym przypadku spółdzielnia powinna również kierować się zapisami ustawy o własności lokali, które zgodnie z art. 16 ust. 1 i art. 22 ust. 3 pkt 7 wymagają uchwały większości właścicieli i wyroku sądu.

Od wyroku spółdzielnia odwołała się do Sądu Okręgowego w Łomży, który mając wątpliwości prawne w tej sprawie skierował zapytanie do Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy w wyroku sygn. akt CZP 42/15 orzekł, że tytuł wykonawczy wystawiony na podstawie nakazu zapłaty jest wystarczającą podstawą do licytacji mieszkania za długi.

Biorąc powyższe pod uwagę kolejny raz apelujemy do mieszkańców o systematyczne wnoszenie opłat za mieszkania.

## Największe zaległości na nieruchomości na dzień 31.10.2015r.

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| • ul. Wrzesińska 20-22        | 55 130,22 |
| • ul. Budowlanych 7           | 41 878,84 |
| • ul. Staszica 4              | 32 461,10 |
| • ul. Roosevelta 49,          |           |
| • ul. Paczkowskiego 24        |           |
| • ul. Barciszewskiego 8,10,12 | 39 179,24 |
| • os. Piastowskie 4           | 20 834,53 |
| • os. Jagiellońskie 27        | 21 529,43 |
| • os. Kazimierza Wielkiego 38 | 29 087,98 |
| • os. Kazimierza Wielkiego 19 | 23 360,68 |
| • os. Kazimierza Wielkiego 11 | 25 915,28 |
| • ul. Słoneczna 26 Kłocko     | 10 708,15 |

## Najmniejsze zaległości na nieruchomości na dzień 31.10.2015r.

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| • ul. Sikorskiego 2           | 1 772,23 |
| • ul. Sikorskiego 17          | 1 701,66 |
| • ul. Sikorskiego 18          | 1 267,92 |
| • ul. Sikorskiego 22          | 1 078,89 |
| • ul. Roosevelta 66           | 892,70   |
| • os. Wł. Łokietka 15         | 1 179,84 |
| • os. Kazimierza Wielkiego 7  | 938,87   |
| • os. Kazimierza Wielkiego 20 | 1 236,59 |
| • os. Kazimierza Wielkiego 49 | 974,38   |
| • os. Kazimierza Wielkiego 47 | 1 412,11 |

# DOCHODZENIE NALEŻNOŚCI PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

## 1. Upomnienia.

W 2015 roku wysłano 1714 wezwań do zapłaty do dłużników zalegających za okres ponad dwóch miesięcy z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i świadczeń (w tym zużycie wody) za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

## 2. Sprawy sądowe.

2.1. Skierowano do Sądu Rejonowego w Gnieźnie 109 pozwów o zapłatę należności za lokale mieszkalne i użytkowe.

2.2 Złożono 154 wnioski o wydanie odpisów postanowień, ugód, orzeczeń, nakazów zapłaty i wyroków, zaopatrzonych w klauzule wykonalności.

2.3. Przeciwno 5 rodzinom posiadającym mieszkania spółdzielcze lokatorskie notorycznie zalegającym z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych, w tym jednej osobie wynajmującej powierzchnię pod reklamę, skierowano pozwy o eksmisję. W jednej sprawie zapadł wyrok pierwszej instancji. Pozostałe sprawy w toku.

2.4. Przed Sądem Okręgowym w Poznaniu od 2011 roku toczyła się sprawa przeciwko Gminie Miasto Gniezno o ustalenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Lednickiej w Gnieźnie oznaczonej jako działka gruntu nr 4/6, arkusz mapy 125, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą nr PO1G/00063575/5 i ustalenie, czy Spółdzielnia regulowała na rzecz Gminy Miasto Gniezno należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz czy Gmina Miasto Gniezno należności te przyjmowała (sygn. akt I C 1525/11/17).

Dnia 01 czerwca 2015 roku Spółdzielnia otrzymała odpis wyroku z dnia 30 grudnia 2014 roku w którym Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od Gminy Miasto Gniezno na rzecz Spółdzielni kwotę 38 777,00 zł z tytułu odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu. Orzeczenie uprawomocniło się dnia 04 marca 2015 roku.

## 3. Postępowania egzekucyjne.

3.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadając prawomocne nakazy zapłaty, postanowienia i wyroki skierowała do komornika sądowego 57 wniosków, w tym:

3.1.1. O wszczęcie egzekucji z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalno rentowych, rachunku bankowego, ruchomości, nadpłaty podatku dochodowego od osób fizycznych, wierzytelności 44 wnioski. Sprawy w toku.

3.1.2. O wszczęcie egzekucji z nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego 12 wniosków. Sprawy w toku.

3.1.3. O wszczęcie egzekucji roszczenia o opróżnienie, opuszczenie i wydanie lokalu mieszkalnego 1 wniosek. Pomimo wezwań o zapłatę i natychmiastowe opuszczenie mieszkania dnia 05 października br. zadłużona rodzina została wyeksmitowana do lokalu tymczasowego w trybie przymusowej egzekucji komorniczej.

## 4. Pertraktacje z Gminą Miasto Gniezno Urząd Miejski.

Po uzyskaniu wyroków eksmisyjnych, do Prezydenta Miasta Gniezna kierujemy wnioski o wskazanie lokali socjalnych bądź tymczasowych dla zadłużonych rodzin. Obecnie na liście oczekujących znajdują się 2 rodziny. Gmina Miasto Gniezno zrealizowało już w całości porozumienie ze Spółdzielnią i wskazało 14 lokali socjalnych dla rodzin ujętych w ugodzie z września 2014 roku. I tak, po wskazaniu tychże lokali, 8 rodzin spłaciło zadłużenie w całości, 5 kolejnych dobrowolnie podpisało umowę najmu lokalu socjalnego i zdało mieszkania lokatorskie do Spółdzielni, a jedna rodzina została eksmitowana.

## 5. Sprawy rejestrowe KRS.

Dnia 06 października 2015 roku Sąd Rejonowy Poznań Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie o dokonaniu wpisu w rejestrze zmian Statutu Spółdzielni i przyjęciu jego tekstu jednolitego (sygn. akt PO.IX.Ns-Rej.KRS. 027666/15/465).(pm)



# GRUNTY NA WŁASNOŚĆ

Mimo, że stawką są dziesiątki złotych, które można zaoszczędzić w roku przekształcając użytkowanie wieczyste gruntu na własność istnieje grupa 7 nieruchomości gruntowych pod budynkami mieszkalnymi oraz garażami, które na dzień dzisiejszy nie zostały ostatecznie przeniesione z wieczystego użytkowania na własność. Korzystne warunki wykupu gruntu na własność spowodowały, że wykupiono grunty pod 219 nieruchomościami budynkowymi oraz 17 garażowymi. W ilości nie przeniesionych na własność znajdują się 3 budynki mieszkalne w Gnieźnie oraz 2 w Kłecku, a także kompleksy garażowe w Pobiedziskach i w Kłecku. Jeżeli chodzi o miasto Gniezno powodem niemożności w przeniesieniu na własność jest w większości brak zgody współwłaścicieli. Jest to często świadome zaniechanie części lokatorów. Bywają również przypadki losowe niektórych właścicieli przeniesionych na odrębną własność. Niemożliwe staje się uregulowanie spraw spadkowych. W tych przypadkach konsekwencje ponoszą niestety wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości, gdyż nie może być dwu form własności na jednej nieruchomości obiektowej. Istnieją przypadki, że przeniesienie na własność staje się dla nielicznych nieopłacalne np. mają umarzaną część opłat za wieczyste użytkowanie przez Urząd Miasta lub planują w niedalekiej przyszłości sprzedaż mieszkania co powodowałoby konieczność zwrotu udzielonej bonifikaty, która wynosi 95% opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Wnioski do Prezydenta są wypełniane w Spółdzielni a podpisy zbierane przez administratorów budynku. Zgoda odmienna sytuacja istnieje w mieście Kłecku. GSM wystąpiło do Burmistrza Gminy Kłecko z zapytaniem w sprawie możliwości podjęcia uchwały przez Radę Miejską Gminy Kłecko zezwalającą na udzielenie przez Burmistrza bonifikaty przy przeniesieniu na własność gruntów będących w wieczystym użytkowaniu GSM w wysokości i na warunkach jak w mieście Gnieźnie tj. do osób fizycznych i prawnych w tym również dla zabudowy garażowych. W odpowiedzi na nasze pismo Burmistrz Gminy Kłecko poinformował, że po gruntownej analizie przepisów prawa, dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, ustalono, że w chwili obecnej należy powstrzymać się od wprowadzania zmian, w obowiązującej w tym zakresie uchwale Rady Miejskiej Gminy Kłecko, do czasu wprowadzenia zmiany ustawy o przekształceniu. Jest to spowodowane wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015r. sygn. akt K 29/13 ( Dz. U.2015 poz.373), z którego wynika, że art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2012 poz.83), w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienie do przekształcenia osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia przed dniem wejście w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych ustaw (Dz. U. Nr 187 poz. 1110), jest niezgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej. W związku z powyższym, ewentualne zmiany uchwały Rady Miejskiej Gminy Kłecko, w zakresie bonifikat przy przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, mogą zostać podjęte, po ogłoszeniu zmian o przekształceniu, wynikających z wyroku Trybunału.

Zatem, Burmistrz Gminy Kłecko rozważy sugestie Spółdzielni, dotyczące udzielenia jej bonifikaty przy przekształcaniu, po ogłoszeniu nowego brzemienia ustawy o przekształcaniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Uznajemy stanowisko Burmistrza za dalece asekuracyjne, gdyż Trybunał nie zakwestionował – możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe, zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę, a także nieruchomości rolnych. Właściciele mieszkań, domów jednorodzinnych, garaży, spółdzielnie mieszkaniowe nadal mogą występować o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynki są posadowione, we własność. Dotyczy to również użytkowników wieczystych gruntów rolnych. Orzeczenie o niekonstytucyjności obejmuje osoby prawne (z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych) oraz osoby fizyczne, które uzyskały użytkowanie wieczyste – co do zasady- w celu prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej”. W oparciu o tak rozumiany wyrok Trybunału Konstytucyjnego zarówno Prezydent Miasta Gniezna jak i Burmistrz Miasta i Gminy Pobiedziska wydali 3 decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości a 2 są w rozpatrywaniu na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. tj. sprzed dnia wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw. Jak z powyższego wynika Zarząd GSM popiera wszelkie działania zmierzające do przekształcenia użytkowania wieczystego w pełną własność, lecz nie zawsze spotyka się to z należyтым zrozumieniem.

Ze spraw nie związanych z uwłaszczeniem należy poinformować, że w dniu 25.09.2015 podpisano z Prezydentem Miasta Gniezna akt notarialny kupna sprzedaży działek w wieczystym użytkowaniu GSM będącymi działkami pod zadania celu publicznego tj. drogi o łącznej pow. 3525m2 Są to działki ul. Budowlanych 1525m2, ul. Laubitza 1582m2, ul. Laubitza 12m2, ul. Roosevelta 315m2, ul. Gdańska 91m2. Poza tym Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał wyrok w sprawie z powództwa GSM dotyczący postępowania o odszkodowanie z tytułu sprzedaży przez Miasto Dz. 4/6 leżącej w obrębie dawnej bazy ZBR. Zasądził od pozwanego na rzecz powoda odszkodowanie z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2011r. do dnia zapłaty. Nadal oczekujemy wydania decyzji na odwołanie z wniosku Spółdzielni przy uczestnictwie Miasta Gniezna o odłączenie z KW PO1G/00029623/7 działek w nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Lednickiej – osiedle Piastowskie o nr: 2/21, 2/23, 1/21 i 1/23 i założenie dla nich nowej KW z wpisem własności na rzecz Miasta Gniezna i wpisem prawa użytkowania wieczystego na rzecz GSM zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Gniezna z 26 sierpnia 1994 roku nr AGT-8220/24/94 złożone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w sprawie odmowy Sędziego Referendarza założenia księgi wieczystej dla działek będących w posiadaniu Spółdzielni Mieszkaniowej a położonych w Gnieźnie przy ul. Lednickiej. Termin posiedzenia niejawnego sąd wyznaczył na dzień 27 listopada 2015 roku.(ms)

# WYKONANIE REMONTÓW ZA III KWARTAŁY 2015 ROKU

- 1. Remont kapitalny dachów :**
  - Os. Jagiellońskie 37
  - Os. Kazimierza Wlk. 7
  - Os. Wł. Łokietka 14, 19
  - ul. Sikorskiego 14-16, 18, 22
  - ul. Staszica 19,21
  - ul. Libelta 62
- 2. Malowanie klatek schodowych**
  - Os. Piastowskie 10
  - Os. Kazimierza Wlk. 5, 6, 13,15
  - Os. Jagiellońskie 15, 16, 19
  - ul. Sikorskiego 17, 20
  - ul. Budowlanych 17
  - ul. Czysza 6
  - ul. Wawrzyńca 27
- 3. Wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach**
  - Os. Wł. Łokietka 4, 6, 12, 13, 19, 20, 23,
  - Os. Jagiellońskie 27
  - Os. Kazimierza Wlk. 6, 24, 49
  - Os. Piastowskie 7, 17
  - Os. Orła Białego 18, 19
  - ul. Zabłockiego 18
  - ul. Roosevelta 74
- 4. Wymiana drzwi wejściowych**
  - Os. Orła Białego 6 - drzwi w piwnicy
  - Os. Wł. Łokietka 13
  - Os. Kazimierza Wlk. 11
  - ul. Laubitz 16-18
- 5. Wymiana domofonów**
  - Os. Piastowskie 4
  - Os. Jagiellońskie 31
  - Os. Orła Białego 2
  - Os. Kazimierza Wlk. 8, 17,24
  - ul. Staszica 15-17
  - ul. Sikorskiego 20
  - Pobiedziska, ul. Tysiąclecia 10
- 6. Wymiana oświetlenia na klatkach**
  - Os. Piastowskie 3, 10
  - Os. Jagiellońskie 14, 31
  - Os. Kazimierza Wlk. 4,5
  - ul. Zabłockiego 2-4, 18
  - ul. Staszica 19-21
  - ul. Laubitz 16-18
  - ul. Roosevelta 81
  - ul. Słoneczna 26 - Kłocko
- 7. Remonty wiatrolapów**
  - Os. Kazimierza Wlk. 9, 13-15, 49
  - Os. Piastowskie 4, 17
  - ul. Sikorskiego 17
- 8. Wymiana pionów elektrycznych + awarie elektryczne na klatkach**
  - Os. Piastowskie 3, 5, 9, 10
  - Os. Jagiellońskie 23, 24, 21, 31, 34, 35
  - Os. Orła Białego 14
  - ul. Budowlanych 18, 43
  - ul. Roosevelta 65, 81
  - ul. Słoneczna 26 - Kłocko
- 9. Remonty balkonów**
  - Os. Orła Białego 7, 9, 13
  - ul. Sobieskiego 3-6
  - ul. Zabłockiego 6, 8
  - ul. Roosevelta 73, 81
  - ul. Sikorskiego 16
  - ul. Tysiąclecia 10a - Pobiedziska
- 10. Wymiana i naprawy poziomów wodociągowych**
  - Os. Piastowskie 3, 13, 15
  - Os. Wł. Łokietka 16, 19
  - Os. Orła Białego 2, 3, 14
  - Os. Kazimierza Wlk. 20, 34
  - ul. Budowlanych 4, 8, 12, 14, 15, 16, 17, 19
  - ul. Roosevelta 69, 88, 100
  - ul. Paczkowskiego 1
  - ul. Libelta 60
  - ul. Sikorskiego 22
- 11. Wymiana i naprawy poziomów kanalizacyjnych**
  - Os. Orła Białego 2
  - Os. Piastowskie 11, 17
  - Os. Kazimierza Wlk. 8, 15, 20, 23, 25,34, 37-39, 49
  - Os. Jagiellońskie 10, 12, 16, 27, 31
  - ul. Budowlanych 3, 4, 9, 19
  - ul. Roosevelta 70, 92
- 12. Ciepła woda użytkowa**
  - ul. Roosevelta 88, 92, 100, 108
- 13. Naprawy dróg, chodników , opaski wokół budynków, schodów, wejścia do klatek**
  - Os. Kazimierza Wlk. 1-3, 2, 10, 11, 13-15, 18, 27, 47, 53
  - Os. Wł. Łokietka 5, 20, 28-32
  - Os. Orła Białego 6, 7, 14, 15, 17, 18-19
  - Os. Piastowskie 4, 7, 17
  - Os. Jagiellońskie 13, 31
  - ul. Budowlanych 1, 3, 5, 6, 8, 9, 15, 16, 18, 40-54
  - ul. Zabłockiego 10, 12, 16, 36
  - ul. Staszica 15-17
  - ul. Sikorskiego 6, 13-15, 17
  - ul. Libelta 62

## WSPÓLNOTY REMONTY W 2015 ROKU

| Adres wspólnoty                             | Wykonane remonty   |
|---|--|
| Os. Jagiellońskie 20                        | - wymian przyłącza kanalizacyjnego<br>- wymiana pionów kanalizacyjnych<br>- założenie odpowietrzników w mieszkaniach IV pietra   |
| ul. Cieszkowskiego 20<br>ul. Budowlanych 34 | - wymian rynien i rur spustowych<br>- wymiana rynien i rur spustowych<br>- naprawa daszków nad wejściami<br>- prace elektryczne - lampy  |
|   | ul. Słowackiego 7  |
|   | ul. Grunwaldzka 5/Wesoła 1<br>os. Piastowskie 6<br>ul. Wolności 1-3  |
|   | - wyprowadzenie kurków gazowych na zewnątrz<br>- zagospodarowanie placu zabaw<br>- remont balkonów zieleni przy budynku<br>- ocieplenie budynków styropianem<br>- prace instalacyjne –odwodnienie<br>- remont balkonów<br>- wymiana rynien na budynku kotłowni |

Na bieżąco usuwane są awarie i nieprawidłowości np. : zwarcia instalacji, wymiana zaworów do wody, przecieki i inne.

# KULTURA I OŚWIATA W GSM

Działalność kulturalno-oświatowa Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest w dwóch placówkach – w Klubie Osiedlowym „Rozmaitości” przy ul. Budowlanych 2 i modelarni lotniczej „RWD-4” przy ul. Roosevelta 70. W Klubie „Rozmaitości” odbywają się spotkania dwóch kół Polskiego Związku Emerytów i Rencistów, spotkania członków Klubu Górskiego „ORNAK” oraz warcabistów UKS „Lokator”. Odbywają się również wernisaże wystaw fotograficznych, obecnie jest to wystawa „Dni Gniezna w fotografii Jerzego Andrzejewskiego”. Sekcja kulturalno-oświatowa organizuje wiele imprez plenerowych m.in. „Powitanie wiosny” z paleniem „marzanny” i pieczeniem kiełbasek, festyn „Żegnaj szkoło – witajcie wakacje” na zakończenie roku szkolnego ( Os. Winiary), festyn „Żegnamy wakacje” (Os. Tysiąclecia) oraz „Święto Latawca i Pieczonego Ziemniaka” na terenach przy ul. Paczkowskiego. Na wszystkich imprezach dzieci mają zapewnione bezpłatne atrakcje, nagrody i słodycze. W tym roku nie odbyły się młodzieżowe zawody wędkarskie o puchar Prezesa Spółdzielni ze względu na długotrwałe upały, a co się z tym wiąże niski poziom wody w stawku na Os. Ustronie. Największą imprezą, organizowaną wspólnie z Radą Osiedla Nr III Winiary i Stowarzyszeniem Młodych Wielkopolan, jest Jesienny Bieg Osiedla Winiary, w którym oprócz dzieci i młodzieży startują całe rodziny. W tegorocznym Jubileuszowym XXV Biegu brało udział 1146 uczestników, w tym 225 zespołów rodzinnych. Spółdzielnia jest również organizatorem konkursu na „Najpiękniej ukwiecony balkon”, którego laureaci na spotkaniu z Radą Nadzorczą i Zarządem GSM otrzymują podziękowania i drobne upominki. (jk)





*Radosnych Świąt  
Bożego Narodzenia  
oraz Szczęśliwego Nowego  
2016 roku*

*życzą  
Zarząd i Rada Nadzorcza  
Gnieźnieńskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej*

## E-KONTAKT, CZYLI UŁATWIAMY SOBIE ŻYCIE

Elektroniczny kontakt jest platformą, której celem jest ułatwienie kontaktu ze spółdzielnią mieszkaniową. Dzięki niemu właściciele lokali mają dostęp do istotnych dla siebie informacji w dowolnej chwili, bez ograniczeń i w komfortowych warunkach.

### Dlaczego e-kontakt?

- dostęp przez 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu,
- oszczędność czasu i wygoda obsługi,
- pełna kontrola nad wydatkami,
- korzystanie z serwisu jest całkowicie bezpłatne.

### Możliwości e-kontakt:

- sprawdzanie salda rachunku oraz terminów płatności,
- wygodne opłacanie rachunków przelewem elektronicznym ze swojego konta,
- przegląd faktur, zawiadomień o wysokości opłat i historii wpłat,
- rezygnacja z faktur i zawiadomień papierowych (e-faktura, e-zawiadomienie).

### Jak można zostać użytkownikiem?

- odszukać ostatnie zawiadomienie o wysokości opłat,
- zgłosić się do sekretariatu spółdzielni pok. nr 34, 62-200 Gniezno, ul. Budowlanych 2,
- wypełnić formularz rejestracyjny,
- korzystać z funkcji serwisu.

### Co to jest e-faktura, e-zawiadomienie?

To usługa polegająca na dostarczeniu właścicielom lokali elektronicznych faktur i zawiadomień, zamiast tradycyjnych faktur papierowych wrzucanych do skrzynek na listy lub wysyłanych pocztą.

### Dla kogo przeznaczona jest ta usługa?

Dla każdego właściciela lokalu korzystającego z internetu, który zdecyduje się na taką formę odbierania faktur i zawiadomień o wysokości opłat.

### Czy można zmienić zdanie?

Wystarczy zgłosić w sekretariacie spółdzielni rezygnację z usługi wypełniając formularz rezygnacji.

### Co zyskujesz?

- bezpłatne przesyłanie faktur i zawiadomień na Twoje e-konto,
- mniej korespondencji w tradycyjnej skrzynce pocztowej,
- informację o wysokości rachunku zawsze na czas,
- zyskuje środowisko; mniej papieru to mniej ściętych drzew.

### Co zrobić, aby otrzymywać e-fakturę, e-zawiadomienie?

- zarejestruj się w internetowym serwisie e-kontakt, wypełniając formularz zgłoszeniowy w sekretariacie Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej 62-200 Gniezno, ul. Budowlanych 2, pok. 34 (w godzinach urzędowania),
- gotowe faktury, zawiadomienia o opłatach dostaniesz w formie elektronicznej.

Zapraszamy do korzystania z usługi

**[www.sm-gniezno.pl](http://www.sm-gniezno.pl)**

**W najbliższym czasie proponujemy kolejne zmiany w naszym e-kontakcie.**