

Ustawa do poprawki

„Można oglupiać kilku ludzi ciągle i wszystkich przez jakiś czas. Nie da się wszakże ciągle oglupiać wszystkich”.

Abraham Lincoln

V Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP obradował w Warszawie w dniach 2-3 grudnia 2008 roku. Wzięło w nim udział 329 delegatów. Jednym z najważniejszych wniosków, jakie przyjął do realizacji Związek, jest obywatelski projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zjazd dokonał oceny działalności Związku w latach 2005-2008, do której wprowadzeniem były wystąpienia **Jerzego Jankowskiego**-Przesa Związku oraz **Tomasza Jórdeczki** –przewodniczącego Rady Nadzorczej Związku. Publikujemy je poniżej w obszernych fragmentach. Podobnie jak niektóre inne wypowiedzi, mogą rzucić nieco światła na naszą spółdzielczą rzeczywistość. Przytaczamy je za biuletynem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP pt. „Informacje i Komunikaty” nr 12 z 30 grudnia 2008 r

Zjazd udzielił absolutorium członkom Zarządu oraz udzielił skwitowania Radzie Nadzorczej Związku. Zjazd podjął uchwałę określającą kierunki działania Związku na okres do VI Krajowego Zjazdu oraz uchwałę w sprawie wysokości składek członkowskich na realizację zadań związku. Zjazd dokonał wyboru członków Rady Nadzorczej Związku.

Piotr Styczeń

Podsekretarz Stanu w Ministerstwie Infrastruktury:

„Ten rząd, ten parlament czyni w tej chwili ogromny wysiłek, aby skutki przemieszczania aktywów, przecież robione nie tylko rozumnie, ale także pod wpływem pewnego irracjonalnego, czasami emocjonalnego zachowania się były najslabsze, jak najmniejsze. Temu służyć będzie między innymi nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dzisiaj mam dla państwa komunikat, że nowelizacja ustawy o premiach gwarancyjnych (...) przeszła już przez prace komisyjne na poziomie parlamentarnym. Ustawa o wspieraniu przez państwo budownictwa socjalnego przeszła już pierwsze czytanie. (...) Premie gwarancyjne będą służyły nie tylko wzrostowi budownictwa mieszkaniowego, ale będą służyły również wzmocnieniu polityki remontowej czy to spółdzielni mieszkaniowych, czy też działalności wspólnot mieszkaniowych, bo tam skierujemy ogromne środki finansowe”.

Tomasz Jórdeczka

Przewodniczący Rady Nadzorczej Związku



Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP -(...), „Nie w pełni się udaje urzeczywistnić zasadę „nic o nas bez nas”. W Ministerstwie Gospodarki trwają prace nad zmianą Prawa energetycznego, niestety uczestniczą w nich przedstawiciele producentów i dystrybutorów energii – nam uniemożliwiono udział w pracach. Można przewidzieć efekt tych prac. Rozwiązania prawne faworyzują sektor energetyczny i wodnokanalizacyjny. Wzrasta udział opłat stałych w taryfach. Kolejne wzrosty cen wody, energii elektrycznej, gazu i ciepła przynoszą zwiększone dochody państwu i gminom z tytułu VAT-u, podatku dochodowego i dywidend. Ustawy regulujące funkcjonowanie sektora energetycznego oraz usług komunalnych zdecydowanie preferują interesy producentów, dystrybutorów kosztem nas odbiorców. Ale w kreowanej opinii to zarządy spółdzielni winne są wzrostowi opłat za mieszkania.(...) Debatę o spółdzielczości charakteryzuje całkowite wyparcie kwestii merytorycznych. Próbuje się stworzyć pozory, że decyzje władzy służą dobru publicznemu- służą spółdzielczości, służą spółdzielcom. Poziom cynizmu tzw. Reformatorów ściga się z poziomem cynizmu części dziennikarskich komentarzy.(...) Od wielu lat państwo prowadzi politykę antymieszkaniową, politykę antyspółdzielczą. A jaka jest rzeczywistość polskiego mieszkalnictwa. Na 1000 mieszkańców – 358 mieszkań (w UE przeciętnie 500), deficyt liczby mieszkań – 1,5 mln, co trzeci Polak mieszka w pokoju z więcej niż z 1 osobą.

Liczba mieszkań oddanych w Polsce na 1000 mieszkańców 1978 r.-8,1 ; 2007r. -3,5

Dokończenie str. 3

Mieszkania za złotówkę c.d.

W naszej SM wszyscy, którzy chcieli przekształcić swe spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu we własność wyodrębnioną, dokonali tego. Działo się to wielkim wysiłkiem pracowników i działaczy SM. Trwało od lipca 2007 przez cały 2008 rok. Objęło 2916 lokali mieszkalnych, tj. 51 % ogółu mieszkań i 3,3% (20) garaży.

Uwłaszczenia spółdzielczego mienia i funkcjonowanie własności wyodrębnionej to nowa sytuacja w naszej SM. Już wpływa ona na zmianę relacji Spółdzielnia - Lokator i wewnątrz spółdzielcze stosunki między lokatorami. Ci, którzy wykupili swoje M za ciężko zarobione pieniądze i Ci lokatorzy, który uzyskali je za parę złotych, mówią innym językiem.

Ustawa uwłaszczeniowa złamała to, co było dla ruchu spółdzielczego najcenniejsze – solidaryzm spółdzielczy i spółdzielcze poczucie wspólnoty i odpowiedzialności. Pozbawiono spółdzielnię wielu milionów złotych z których finansowane były remonty naszych domów i podnoszenie standardów zamieszkania, dostosowanie budynków do ciągle nowelizowanych przepisów prawa budowlanego, energetycznego, wymogów bhp, przeciwpożarowych.

W naszych spółdzielczych domach i mieszkaniach, dzięki wcześniejszym wysokim wpłatom (w stosunku do obecnych) za uzyskanie własności mieszkania (spółdzielczej ograniczonej lub wyodrębnionej) korzystali także ci, którzy uwłaszczyli się ma mocy ustawy z dnia 14.07.2007 r. W jaki to się działo sposób – przytoczę dla przypomnienia- pieniądze przez dawniej przekształcających mieszkanie lokatorskie we własność, trafiały do funduszu remontowego, z którego finansowano modernizację budynków (docieplenia, wymianę stropodachów, okien, dźwigów itp.) - w domach w których mieszkali zarówno posiadacze mieszkań lokatorskich jak i własnościowych.

Poprzez poczynione w ostatnich latach remonty – domy stały się budynkami o lokalach ulepszonych, estetyczniejszych, bezpieczniejszych, a tym samym ich wartość uległa waloryzacji. W efekcie, do niedawna, w momencie przekształcania domagano się uzupełnienia nie spłaconych części wkładu do realnej jego wartości rynkowej. Posiadacze lokali lokatorskich żadnych dopłat nie wnosili. To było oczywiste, działał bowiem solidaryzm społeczny i nikt nie robił z tego problemu. Po to staliśmy się członkami spółdzielni, by wspólnie rozwiązywać nasze problemy mieszkaniowe, poprawiać warunki za-



mieszkania. To fundament idei spółdzielczości, wiążący spółdzielcze wspólnoty na całym świecie. To czego nie potrafimy rozwiązać indywidualnie – rozwiązujemy wspólnie.

Tymczasem za sprawą złego prawa co stwierdził Trybunał Konstytucyjny, zabrano spółdzielcom ich własność, naruszono fundamentalną ideę spółdzielczości – solidarną równość członków- dając w zamian - o czym twórcy tego prawa niezbyt chętnie się wypowiadają – przeobrażenia niepozytywne – odcięcie ważnych źródeł przychodów na remonty i obowiązek ponoszenia rosnących kosztów utrzymania nieruchomości przez członków spółdzielni.

Gminy w dobie kryzysu nie mogą w nieskończoność lansować na skutek malejących innych dochodów własnych – maksymalnie niskich opłat podatkowych, za użytkowanie wieczyste i podatku od nieruchomości. Należy się spodziewać ich wymiarów maksymalnych. Do tego niekorzystne kursy walut, w których zakupuje się wiele materiałów budowlanych niezbędnych do remontów domów i dostosowania ich do standardów energetycznych i ekologicznych obowiązujących w UE –sprawiają, że musimy mieć świadomość, że właściciel wyodrębniony zapłaci za „błędy na górze”.

Dokończenie str. 2

Mieszkania za złotówkę c.d.

dokończenie ze strony 1

Co zmienia wyrok Trybunału Konstytucyjnego?

Przed wszystkim TK w komunikacie z 17 grudnia 2008 r. przyznaje „Konstytucja (art.75) mówi o „popieraniu działań obywateli zmierzających do uzyskania własnego mieszkania” Ten przepis nie daje jednak samoistnego prawa ani żądania mieszkania od władzy publicznej lub jakiegokolwiek innego podmiotu ani nie przesądza o tym, że „własne mieszkanie” oznacza posiadanie mieszkania na własność. Zaskarżone przepisy uprawniały osoby mające zaspokojoną potrzebę mieszkaniową do umocnienia tytułu do zajmowanego mieszkania poprzez nabycie własności w wyniku przekształcenia.

Spółdzielnia traci własność swojego majątku, który powstał dzięki jej pracy – od przygotowania dokumentacyjnego do wybudowania bez stosownego ekwiwalentu na rzecz tych osób, którym go udostępniono i niekoniecznie przy tym członków SM, a którym prawo wykupu przyznała ustawa zwykła (można powiedzieć, że kosztem pozostałych członków).

Dzisiaj, o wszystko co złe w spółdzielniach, posądza się Zarządy, zapominając przy tym kto i w jaki sposób przez kilka lat psuł prawo o spółdzielniach mieszkaniowych. Tak naprawdę Spółdzielnia Mieszkaniowa jako zarządcy jest obojętne jaką własnością zarządza - spółdzielczym własnościowym, lokatorskim czy własnością wyodrębnioną. Musi swe obowiązki wykonywać zgodnie z obowiązującym prawem, profesjonalnie. Problem tkwi wewnątrz spółdzielni, która dotychczas była solidarna, działania opierała na wnoszonych terminowo i sumiennie opłatach na utrzymanie mieszkań i osiedli.

Z jednej strony dzisiaj cieszy, że członkowie naszej SM

wykorzystali okazję i przekształcili swoje mieszkania na mocy ustawy we własność wyodrębnioną, ale z drugiej strony rozporządzono się przecież równocześnie majątkiem wspólnym wszystkich członków bez stosownego zadośćuczynienia dla tych pozostałych, nie objętych niebywałą „okazją”. Taka ingerencja w prawo własności chronionej konstytucyjnie – naruszyła 64 art. Konstytucji RP.

Jest niemal pewne, że wszystkie SM, w których doszło do uwłaszczeń, w interesie członków wystąpią do Skarbu Państwa z roszczeniem o odszkodowania za bezprawie legislacyjne, spowodowane wprowadzeniem niekonstytucyjnych przepisów. Podstawę tych roszczeń stanowi art.417 paragraf 2 Kodeksu cywilnego stwierdzający, że jeżeli szkoda została wyrządzona przy wykonywaniu władzy publicznej przez wydanie prawomocnego orzeczenia lub ostatecznej decyzji, jej naprawienia można żądać po stwierdzeniu we właściwym postępowaniu ich niezgodności z prawem.

Odnosi się to również do przypadku, gdy prawomocne orzeczenie lub ostateczna decyzja zostały wydane na podstawie aktu normatywnego niezgodnego z Konstytucją RP, ratyfikowaną umową międzynarodową lub ustawą. Taką właśnie mamy sytuację w przypadku ustawy uwłaszczeniowej.

Czy SM uda się wyegzekwować naprawę poniesionych szkód majątkowych, jak wielkie będą roszczenia, na co zostaną przeznaczone pieniądze itp. pytania już dzisiaj cisną się na usta. Pamiętajmy jedno- organa naszej SM nie mają pretensji do członków, że się uwłaszczyli. I nie będzie żadnych zmian dotyczących nabytej na mocy tej

ustawy własności.

Zarząd i Rada Nadzorcza mają natomiast obowiązek upomnieć się o zawłaszczone złym prawem pieniądze członków – prywatna własność wszystkich spółdzielców. Dzisiaj brak nam na stawiane powyżej pytania odpowiedzi. Życie rozstrzygnie, czy sytuacja działania na szkodę licznej grupy obywateli – nauczy polityków pracujących nad nowym prawem – większej odpowiedzialności, jaką rekompensatę, po dochodzeniach odszkodowawczych będą mogły zaproponować SM dla nieuprzywilejowanych uwłaszczeniem członków. Nie ulega wątpliwości jedno- najpierw wszystkie SM muszą wygrać batalię o odszkodowania. Na pewno nie będzie ani łatwa ani krótkotrwała.

Dzisiaj różne media straszą spółdzielców, którzy jeszcze się nie uwłaszczyli, że władze spółdzielni będą blokowały im ten proces i odmówią zawierania umów notarialnych. To jedno wielkie kłamstwo. Nasza SM zrealizowała WSZYSTKIE wnioski członków spółdzielni chcących przekształcić swe lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe mieszkania we własność wyodrębnioną. Na mocy wyroku Trybunału Konstytucyjnego ta „ułomna i krzywdząca spółdzielnie ustawa” będzie obowiązywała jeszcze przez rok. Jeżeli ktoś zdecyduje się z niej skorzystać, ma takie prawo, a SM to jego prawo zrealizuje.

Oczywiście nie ma też mowy o powrocie do sytuacji sprzed wprowadzenia „uwłaszczeniowej ustawy”. Członkowie SM, którzy dokonali przekształceń praw do swojego mieszkania z lokatorskiego na własność wyodrębnioną, są w sytuacji posiadania niepodważalnych, nabytych praw własnościowych

(sprawy w trakcie też będą załatwiane w tym trybie). A wszelkie gwałtowne akcje medialne „dobrych do bólu” posłów, w których ci politycy gwarantują tym właśnie spółdzielcom, iż nie dopuszczą, by im mieszkania odebrano - to tylko propagandowa hucpa. Wszak na strachu innych i niewiedzy zbija się najlepiej kapitał polityczny. Cudzym kosztem być dobrym też łatwo. Nienaruszalność majątkowa wynika z polskiego prawa, Art. 64 Konstytucji RP, a nie z koniunkturalnych oświadczeń kogokolwiek w publicznych czy prywatnych mediach.

Gdzie polityka i lobbyści rządzą, tam dezinformacja postępuje. Nie jest w interesie spółdzielni blokowanie przez najbliższy rok żadnych uwłaszczeń. Zło już się dokonało. Zaczyna ciążyć na naszym codziennym życiu. Trzeba doprawdy różowych okularów niewiedzy, by nie dostrzegać tego co się stało. Jak będzie wyglądać życie w domach wielorodzinnych mamy już przykłady.

Oto Kowalska uważa, że może bez zezwoleń budowlanych i wbrew interesom swoich sąsiadów w dowolnym czasie – najlepiej w okresie sezonu grzewczego i w czasie mrozów, wymienić u siebie kaloryfer na bardziej estetyczny, nowoczesny. Naruszyć w czasie remontu prawo innych współlokatorów budynku do korzystania z wody, wspólnego korytarza itp. Przysłowiowa „walka o miedzę” i złe pojęte poczucie własności w budynkach wielorodzinnych przybierać będzie zapewne i inne formy naruszające normy współżycia społecznego. Jak sobie z tym będziemy radzić, zależy to będzie od naszej kultury osobistej i stopnia uspołecznienia.

Zarząd

Spis treści

Materiały na zebrania grup członkowskich i Zebranie Przedstawicieli Członków.

strona 1-3

- Ustawa do poprawki
- Mieszkania za złotówkę c.d.

strona 4

- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2008 r.

strona 5 - 6

- Informacja o sytuacji ekonomiczno - finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich za 2008 r.

strona 7

- Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2008r

strona 8

- Sprawozdanie z działalności Administracji Zespołu Osiedli za 2008 r. Os. Wieczorka Wschód
- Sprawozdanie z działalności AMD Buczka za 2008 rok

strona 9

- Sprawozdanie z działalności administracji zespołu osiedli w 2008 r. Os. Powstańców Śląskich, Brzeziny Śląskie i Andaluzja

strona 10

- Stan funduszu remontowego i zadłużeniowego

strona 11

- Działalność bhp
- Ochrona przeciwpożarowa w SM
- Działalność członkowsko – mieszkaniowa
- Informacja o działalności kontroli wewnętrznej za 2008 rok

strona 12

- Działalność Społeczno – Wychowawcza. Sprawozdanie za 2008 rok

strona 13

- Remontują przez cały rok
- Działalność Zakładu Ciepłowniczego w 2008r.

strona 14

- Samowola budowlana a własność wyodrębniona
- Uwaga Zagrożenie życia

strona 15

- Harmonogram zebrań

strona 16

- Reklama

**wspólny
DOM**



PISMO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PIEKARACH ŚLĄSKICH.

ADRES WYDAWCY: PIEKARY ŚLĄSKIE UL. LEŚNA 22.
REDAGUJE ZESPÓŁ PRACOWNIKÓW I SPOŁECZNIKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ. TEL. (032) 287-18-11,
(032) 287-19-10.

E-MAIL: SMPIEKARY@HOME.PL

MATERIAŁY KIEROWANE DO REDAKCJI PROSIMY SKŁADAĆ POD
WWW ADRESEM LUB W ADMINISTRACJACH OSIEDLOWYCH.
TEKSTÓW NIE ZAMÓWIONYCH I NIE WYKORZYSTANYCH
REDAKCJA NIE ZWRACA. ZASTRZEGAMY SOBIE PRAWO DO
SKRÓTÓW DOSTARCZANYCH MATERIAŁÓW. ZA TREŚĆ OGŁOSZEŃ
REDAKCJA NIE ODPOWIADA. NAKŁAD 5800 EGZEMPLARZY. SKŁAD
I OPRACOWANIE GRAFICZNE : TURKAT.

WWW.SMPIEKARY.PL

Ustawa do poprawki

dokończenie ze strony 1

Wydatki z budżetu na sferę mieszkaniową: 1992 r. -2% PKB, 2007r. -0,09 PKB.

Projekt budżetu na 2009 przewiduje zasilenie Krajowego Funduszu Mieszkaniowego kwotą o 30% mniejszą niż w 2008 r., a Funduszu Termomodernizacyjnego kwotą o 23% mniejszą niż w 2008 r. To są cechy kryzysu mieszkaniowego.(...)

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w praktyce likwiduje celowość budowania przez Spółdzielnie mieszkań. Ustawa ta likwiduje jedyną, sprawną i uczciwą konkurencję dla żadnych zysków firm deweloperskich. Czy to był przypadek, czy taki był cel ustawy? A może to przejaw cynicznego lobbingu deweloperów.

Czy jest dopuszczalne, by w pracach nad ustawą regulującą funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych, uczestniczył parlamentarzysta, który zasiadał w Radzie Nadzorczej największej firmy deweloperskiej w Warszawie (co zresztą zataił w oświadczeniu majątkowym).(…) Spółdzielczość mieszkaniowa winna być szerzej włączona w rozwiązywanie problemu mieszkaniowego (...). Państwo przerzuciło problem nie płacących za mieszkania (w tym lokale stanowiące odrębną własność osób nie będących członkami) na barki spółdzielców. Ochrona przed eksmisją na bruk odbywa się kosztem pozostałych członków spółdzielni.

W Polsce jest niespełna 40 tys. mieszkań socjalnych, 3% zasobów gminnych).Całkowicie nierozwiązywalny jest problem pomieszczeń tymczasowych dla osób którym nie przysługuje lokal socjalny.

(...) Czy pięknie brzmiąca choć ryzykowna teza „niech każdy płaci za siebie”, (która oznacza, że ekonomika spółdzielni ma być zatowarowana w taki sposób, by każda nieruchomość bilansowała swoje koszty i przychody) wprowadzona była do ustawy z należytą wyobraźnią co do skutków społecznych i ekonomicznych.

(...) Wydatki na mieszkanie w 1989 roku stanowiły 8% wydatków rodziny, dziś stanowią około 20%. Ten wzrost nie wynika z niegospodarności w spółdzielniach, lecz stałego wzrostu opłat niezależnych.

Tej prawdy się nie ujawnia, bo jest niewygodna. (...) Czy elementem wspierania mieszkalnictwa jest wprowadzenie od przyszłego roku obciążenia - opłat za wieczyste użytkowanie VAT-em.(...) Wspólnotowa gospodarka spółdzielni, która jest przedmiotem krytyki zewnętrznej, lecz jest akceptowana przez większość członków, gwarantuje bezpieczeństwo socjalne członków i płynność finansową tysięcy przedsiębiorstw i dostawców.

(...) Ustawa ma na celu anarchizację mechanizmu funkcjonowania spółdzielni, skłócenie członków, tworzenie permanentnego konfliktu. To szczucie jednych na drugich, odwoływanie do emocji, a nie do umysłu.

(...) Pojawia się pytanie, jakie były cele podjętych już na początku 1990 roku daleko idących zmian prawnie - organizacyjnych w działaniu spółdzielni mieszkaniowych. Nigdy ten cel w sposób jasny nie został wyrażony.

(...) Rok po uchwaleniu ustawy Sejm w wystąpieniu do TK przyznaje, że 9 z 13 zaskarżonych przepisów jest niekonstytucyjnych. **Zadam pytanie:** - czy w kraju, w którym na wizytę u kardiologa, chirurga w ramach NFOZ czeka się miesiącami, gdy założenie książki wieczystej trwa kilka miesięcy, nie jest hipokryzją zapisywanie w ustawie podlegającego karze obowiązku przeniesienia

własności lokali w terminie 3 miesięcy (operacja dotyczy około 900 tys. mieszkań?)

- czy mam prawo wątpić w prawo dokonywania oceny mojej pracy przez parlamentarzystów składających wątpliwe usprawiedliwienia nieobecności w obradach,

- czy państwo ma prawo tak surowo oceniać spółdzielczość mieszkaniową, tolerując

(a może nawet świadomie popierając) liczne wybrki deweloperów czy też zawyżanie kursów walut przez banki udzielające niezbędnych dla mieszkalnictwa kredytów hipotecznych?

- czy nie jest cynizmem odpowiedzi na zapytanie poselskie jak promowana jest spółdzielczość w świetle zalecenie MOP stwierdzenie, że szczególna forma podatku dochodowego jaką objęte są od 2 lat spółdzielnie mieszkaniowe, jest wspomaganie spółdzielni- (choć jest ona



niesprawiedliwa i dyskryminująca).(…) Profesor Filar:Nawet kucharka może rządzić państwem (Lenin), ale nie napisze ustawy. Prawo nie może być źródłem chaosu.(...) Słusznie jednak Abraham Lincoln mówił:Można oślepiać kilku ludzi ciągle i wszystkich przez jakiś czas. Nie da się wszakże ciągle oślepiać wszystkich. (...) Obecny światowy kryzys finansowo- gospodarczy jest dowodem do jakiej katastrofy prowadzi wiara spadkobierców Milтона Friedmana, że prywatyzacja, deregulacja, cięcia wydatków socjalnych-rozwiążą wszystkie problemy. Do czego prowadzi darowanie na kredyt własności mieszkań ludziom biednym, przekonał się nawet tak potężny kraj jak USA. W życiu społecznym i gospodarczym ważne jest nie tylko to co moje, ale równie ważne jest to co wspólne. Solidarność społeczna i gospodarcza nie jest przeżytkiem (szczególnie w sektorze mieszkaniowym) a forma spółdzielcza jest szczególnie predestynowana do urzeczywistnienia tej zasady.

Dr Jerzy Jankowski

Prezes Zarządu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP

„Spółdzielczość mieszkaniowa jest szczególnie cenną szkołą demokracji samorządności gospodarczej, a przez nią obywatelską szkołą wychowania. Współczesny rozwój świata oparty o neoliberalne zasady i wzorce, wyrażający się w praktyce globalizacji gospodarki wydaje się jeszcze bardziej podkreślać rolę i znaczenie zasad spółdzielczości w rozwiązywaniu podstawowych problemów bytowych ludzi pracy. Dotyczy to także naszego kraju. Neoliberalizm buduje bowiem

swoją siłę na nierównościach społecznych, na wyraźnym podziale ludzi na bogatych i biednych. Niestety mimo ogólnego wzrostu bogactwa świata tych ostatnich ciągle przybywa i coraz większa ich część jest spychana na margines życia zawodowego i społeczno- kulturalnego. Widzimy to również w naszym kraju w ogóle, w tym i w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

(...) Rosną naciski, by ograniczyć rolę państwa opiekuńczego. Dotychczasowe polskie doświadczenia transformacyjne świadczą, że państwo nie stworzyło spójnego systemu polityki mieszkaniowej, stwarzającego szansę poprawy warunków mieszkaniowych nie tylko ludzi zamożnych o dużej zdolności kredytowej, ale również ludzi uboższych. Ograniczyło to w sposób naturalny możliwość rozwoju spółdzielczości jako masowej formy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

Trudno zrozumieć jak to się dzieje, że znaczna część istniejących partii politycznych i organizacji społecznych i ugrupowań politycznych nie dostrzega zagrożeń politycznych, ekonomicznych i społeczno- demograficznych wywołanych lekceważeniem spraw mieszkaniowych.

(...) Uznano, że mieszkanie jest przede wszystkim towarem, którego dostępność powinna być uzależniona od zdolności zapłacenia ceny przez zainteresowanego obywatela. Uznano, że głównym regulatorem sektora mieszkaniowego mają być reguły wolnego rynku, a mieszkania powinny powszechnie stać się osobistą własnością obywateli. Podstawową konsekwencją tej reorientacji było prawie całkowite wycofanie się państwa z finansowego wspomagania sektora mieszkaniowego.

Jeszcze w 1992 roku 6,1% wydatków budżetu państwa kierowano na wspomaganie mieszkalnictwa, a każdym rokiem udział ten zmniejszał się, by w 2008 roku spaść do 0,4%.

Drastycznie zmniejszyła się liczba budowanych mieszkań, a w 90% mają one status własnościowy. Zlikwidowano budownictwo spółdzielczych mieszkań lokatorskich. Transformacja ekonomiczna zaważyła warunki świadczenia usług energetycznych i komunalnych i wywołała wzrost opłat mieszkaniowych szybszych od tempa inflacji.

(...)Sektor mieszkaniowy został wydrenowany finansowo na rzecz sektora energetycznego i komunalnego, co ograniczyło możliwość zwiększenia nakładów na remonty i modernizację budynków.

(...) Dla polityków spółdzielczość mieszkaniowa stała się wygodnym „chłopcem do bicia”, odpowiedzialnym za wszelkie skutki zaniedbań

państwa w polityce mieszkaniowej. Kolejnym tego dowodem jest uchwalona 14 czerwca 2007 roku kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawa ta jest nie tylko kompromitującym bublek prawnym, ale (...) może wywołać proces przekształcania się spółdzielni mieszkaniowych w spółdzielnie usług inwestycyjnych i powierniczego zarządzania nieruchomościami.

Konieczne jest więc zwiększenie skuteczności oddziaływania na polityków w celu zmiany ich stosunku do spółdzielczości mieszkaniowej, a to jest tylko możliwe przez ożywienie społecznej aktywności członków, zwiększenie efektywności organizacyjnej i gospodarczej poszczególnych spółdzielni oraz integracje w skali całej spółdzielczości mieszkaniowej.

Zbigniew Szaleniec

Senator PO

(...) „Ja będąc senatorem PO głosowałem przeciwko ostatniej nowelizacji ustawy. Wywodzę się z ruchu spółdzielczego, byłem przez wiele lat członkiem rady nadzorczej i wiceprzewodniczącym rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej w Zagłębiu Dąbrowskim. Znam spółdzielczość bardzo dobrze i chcę państwu powiedzieć, że brońcie się przed tym, żeby upolityczniać sprawy związane ze spółdzielczością mieszkaniową. Naprawdę sojuszników trzeba szukać wszędzie, bo sojuszników spółdzielczość mieszkaniowa ma w każdym ugrupowaniu, również w moim. Chcę Państwu powiedzieć, że w 2007 roku toczyła się bardzo ostra debata w Klubie Parlamentarnym Platformy Obywatelskiej i niewielka większość klub zdecydowała o poparciu tamtej, moim zdanie, głośno tu powiem, bardzo złej ustawy, którą przyjął parlament. Sadzę, że wielu posłów PO wesprze inicjatywę obywatelską, która zrobi wszystko, aby spółdzielczość mieszkaniowa miała swoje odpowiednie miejsce w polityce mieszkaniowej państwa.(...).

Jerzy Szmajdziński

Wicemarszałek Sejmu RP

(...) „Słuszny jest więc niepokój i zdziwienie, jaka formę kapitalizmu chce realizować i realizuje polska prawica. To jest kapitalizm, który przewiduje totalny prymat własności prywatnej i niewielki sektor własności publicznej. Nie ma w tym miejsca dla spółdzielczości, jakiegokolwiek spółdzielczość, w tym mieszkaniowej. Czyni się to pod pretekstem rozprawy z ustrojem minionym i wszystko co najgorsze, bo jest związane z tą PRL –owską historią. (...) Odmówiono zaufania dla lewicy, a udzielono poparcia miękkiej prawicy, bo liczone na to, że ona uwzględni w polskim kapitalizmie trzy formy własności. Niestety nie uwzględniła i miniony rok jest chyba najlepszym dowodem, że spółdzielczości mieszkaniowej towarzyszy ideologia zniszczenia, a nie ideologia tworzenia warunków i budowania. Tylko zmiana polityki gospodarczej, odejście od neoliberalnej filozofii, uważającej, że tylko i wyłącznie rynek weryfikuje wszystko, tylko rynek rozwiąże problemy społeczne, że mieszkanie jest tylko towarem, daje szansę na rozwój takiej formy gospodarczej, jaką jest spółdzielczość, w tym również mieszkaniowa.

Sprawozdanie

Zarządu z działalności Spółdzielni w 2008 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piekarach Śląskich podobnie jak w poprzednich latach tak i w 2008 roku prowadziła następujące działalności w interesie i z korzyścią dla swoich 5957 członków, w tym 5714 zamieszkałych i 243 oczekujących:

- gospodarowanie nieruchomościami.
- wykonawstwo remontów budowlanych.
- produkcja, przesył i obrót ciepłem.
- kontynuacja inwestycji budowlanych.
- społeczną i oświatowo-kulturalną działalność.

Majątek Spółdzielni to głównie nieruchomości mieszkalne (158 budynków stanowiących współwłasność Spółdzielni oraz 2.959 osób fizycznych o pow. użytk. 290.854,10 m²).

Poza tym Spółdzielnia posiada nieruchomości komercyjne (pawilony i lokale w budynkach mieszkalnych o łącznej powierzchni 9784 m²), nieruchomości przemysłowe (ZBR, Zakład Ciepłowniczy, Baza ADM Powstańców Śląskich, sieci z węzłami ciepłowniczymi, hydrofornie z sieciami osiedlowymi), nieruchomości gruntowe (działki budowlane), nieruchomości garażowe (613 garaży własnościowych, w tym 43 w budynkach mieszkalnych) oraz nieruchomości do działalności społeczno, kulturalnooświatowej SDK i Klub.

Wg ewidencji księgowej wartość majątku trwałego na 31.12.2008 r. wynosiła 114.251 tys. zł. Majątku obrotowego 10.297 tys. zł. Udział w sfinansowaniu tego majątku w 93,06 % mają fundusze własne Spółdzielni a tylko 6,94 % środki z zewnątrz (inne zobowiązania).

Wyniki działalności gospodarczej za 2008 rok, tak jak w latach poprzednich wykazują równowagę pomiędzy sprzedażą usług a jej kosztami, co jest zgodne z założeniami, że Spółdzielnia nie może zarabiać na swoich członkach. Zysk w wysokości 1.032.032, zł został osiągnięty na usługach i dostawach dla obcych podmiotów (roboty wykonane przez ZBR, usługi przesyłowe Zakładu Ciepłowniczego, działalność inwestycyjna, usługi parkingowe, wynajem lokali użytkowych). Wysokość przychodów na działalności w 2008 roku wynosiła 51.987.970 zł. Koszty 50.675.834 zł. Zysk brutto który w porównaniu do 2007 r. jest wyższy o 474.653 zł wynosi 1.312.136 zł, z tego zapłacony podatek w wysokości 280.104 zł. Na utrzymanie nieruchomości mieszkalnych (remonty bieżące i konserwacje) wydatkowano 7,3 mln zł, średnio 107-, zł na mieszkanie miesięcznie, co zostało sfinansowane środkami pochodzącymi z opłat eksploatacyjnych członków (1,85 zł/m² śr. odpis na fundusz remonto-wy i 0,20 zł/m² na konserwacje).

Saldo funduszu remontowego oznaczonych nieruchomości na 31.12.2008 r. wynosi 1.934 tys. zł. Użytkowanie nieruchomości mieszkalnych (energia elektryczna, woda i

kanalizacja, wywóz śmieci, podatki, ubezpieczenia, opłaty za wieczyste użytkowanie, pogotowie techniczne, akcja zima, utrzymanie czystości, administrowanie i zarządzanie oraz inne) kosztowało 10.831 tys. zł, średnio 158 zł na mieszkanie miesięcznie (bez remontów i konserwacji, co, cw i dźwigów).

Zadłużenia czynszowe

W 2008 r. na lokalach mieszkalnych nastąpiło zwiększenie zadłużenia o 113.525 zł, kwota ta na dzień 31.12.2008 r. wynosiła 1.068.874, zł, co stanowi 47,70 % średniego obciążenia miesięcznego. Liczba zadłużonych ponad 3 miesiące wynosi 124 osoby, a kwota zadłużenia w tej grupie to 548 tys. zł.

Pomimo bezrobocia i trudności finansowych wśród członków z dodatków mieszkaniowych korzysta tylko 3,04 % członków (174 osoby). Średnia wielkość dodatku za 2008 rok wynosiła 210 zł miesięcznie. Ogółem kwota dodatków to 439.334 zł tj. 1,63 % obciążeń czynszowych.

Rada Nadzorcza co najmniej raz na kwartał przeprowadza rozmowy z dłużnikami i w niektórych przypadkach umożliwia spłatę zobowiązań w ratach rozłożonych na dogodny dla członka okres. Gdy dłużnik nie może spłacić zobowiązania, poszukuje się innych rozwiązań m.in. zamiany na mniejsze mieszkanie o niższym standardzie.

Po wyczerpaniu wszystkich sposobów pomocy dla zadłużonego członka, gdy nie ma innego wyjścia, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wykreśleniu lub wykluczeniu ze Spółdzielni, która po uprawomocnieniu się jest podstawą do działań na drodze sądowej o uzyskanie wyroku eksmisyjnego. W roku 2008 za zadłużenia wykreślono ze Spółdzielni 25 osób.

Niezależnie od postępowania w 4 sprawach o eksmisję, w 88 sprawach prowadzono postępowanie w sądzie przeciwko dłużnikom. Uzyskano 81 nakazów zapłaty, 2 dobrowolnie uregulowało dług. Do komornika skierowano 36 spraw. Komornik wyegzekwował dług na kwotę 22.427,15 zł. Wykonano 10 eksmisji, w wyniku czego potrącono z wkładów dłużników, należności dla Spółdzielni w wysokości 129.036 zł.

Zakład Budowlano-Remontowy

Zakład Budowlano-Remontowy to główny wykonawca robót remontowych na zasobach Spółdzielni.

Sprzedaż usług ZBR za 2008 rok wyniosła 6.766 tys. zł w tym 231 tys. zł dla zewnętrznych podmiotów oraz usługi wynajmu i parkingowe na kwotę 204 tys. zł. ZBR zatrudnia średnio 66 osób.

Obecnie ZBR realizuje również budowę garaży wolnostojących na os. Lipka.

Zakład Ciepłowniczy

Zakład Ciepłowniczy oprócz usług zwią-



zanych z dostarczaniem ciepła wykonuje również usługi związane z akcją „Zima” i pogotowiem technicznym w SM.

Sprzedaż usług Z.C. za 2008 rok wyniosła 4.773 tys. zł w tym 792 tys. dla odbiorców zewnętrznych. Poza tym dla odbiorców zewnętrznych przesłano siecią ciepło o wartości 1.555 tys. zł. Średnie zatrudnienie w Z.C. wynosi 28 osób.

Inwestycje – budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne

Założenia programowe związane z realizacją budownictwa mieszkaniowego na osiedlu „Na Lipce” zostały w 2008 r. zrealizowane w 100 %.

Oddanych do zamieszkania zostało 66 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 4.440 m² w 4 budynkach przy ul. Słowików od nr 12 do 32.

W roku 2009 kontynuowany jest proces inwestycyjny na tym osiedlu związany z budową budynku nr 10 o 18 mieszkaniach i powierzchni użytkowej 1.228,7 m².

Budynek ten będzie efektem mieszkalnym miesiąca sierpnia 2009 r.

Planowane jest rozpoczęcie w III kwartale 2009 r. budynku nr 11 o powierzchni użytkowej 835 m² i 12 mieszkaniach.

Finansowanie nowych inwestycji mieszkaniowych odbywa się w całości ze środków przyszłych właścicieli z którymi zawierane są stosowne umowy na budowę mieszkania.

Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna

Statutowym obowiązkiem jest prowadzenie tej działalności, mającej zintegrować ludzi zamieszkałych pod jednym dachem i będących współwłaścicielami majątku Spółdzielni, o który mają się nieustannie troszczyć.

Baza dla tej działalności jest dobra w postaci Spółdzielczego Domu Kultury na osiedlu Buczka i Klubu Osiedlowego Osiedla Powstańców Śląskich.

Środki przeznaczone na utrzymanie tych obiektów oraz na prowadzenie zajęć i organizowanie imprez w 2008 r. wynosiły 8 gr /m² /m-c. W celu zmniejszenia kosztów utrzymania placówki oferują odpłatnie usługi wynajmu pomieszczeń.

Koszty zarządzania

Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię oparte jest na zasadzie samowystarczalności finansowej. Źródłem finansowania kosztów Zarządzania w 2008 r. były w części opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, a także dodatkowa działalność gospodarcza, z której wypracowany zysk brutto wynosi 1.312.136 zł.

Koszty zarządzania w 2008 r. wynosiły 6 % uzyskanej sprzedaży.

INFORMACJA O SYTUACJI EKONOMICZNO - FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PIEKARACH ŚLĄSKICH ZA 2008r.

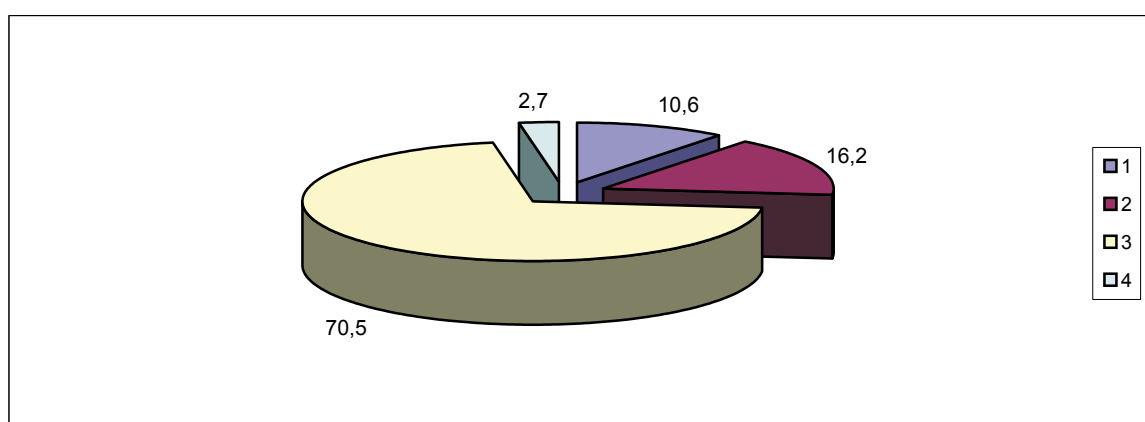
Zgodnie z obowiązującym statutem Zarząd Spółdzielni przedstawia informację o działalności Spółdzielni za 2008r. dotyczące majątku, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, prowadzenia dodatkowej działalności gospodarczej i wypracowanych dodatkowych środków w postaci zysku.

I Na majątek trwały Spółdzielni składają się:

wartości niematerialne i prawne	60 798
środki trwałe	107 744 066
środki trwałe w budowie	6 428 984
inwestycje długoterminowe (udziały ZGK)	11 000
długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 582
	114 251 430

Aktywa obrotowe stanowią:

		%
1 zapasy	1 088 501	10,6
2 należności krótkoterminowe	1 670 347	16,2
3 środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 263 854	70,5
4 krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	274 675	2,7
RAZEM	10 297 376	100,0



Aktywa obrotowe wzrosły o 910 tys. zł (9,7 %). O wzroście aktywów obrotowych zdecydował wzrost zapasów, zmniejszenie należności krótkoterminowych oraz zwiększenie inwestycji krótkoterminowych (środki pieniężne).

Ogólna suma majątku i suma źródeł jego finansowania zmalała o 79.217 tys. zł, głównie z powodu przeprowadzanej akcji uwłaszczania mieszkań (do końca 2008 r. - 2959 mieszkań posiada odrębną własność). Majątek finansowany jest funduszami własnymi w 93,06 % oraz zobowiązaniami i rezerwami na zobowiązania w 6,94%.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych.

Nie zalega z płatnościami wobec dostawców mediów (ciepło, woda, energia elektryczna), usług oraz pracowników.

W działalności Spółdzielni nie występują zobowiązania przeterminowane.

Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową.

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby Spółdzielni na dzień 31.12. 2008r.

Spółdzielnia jest współwłaścicielem 158 budynków wielorodzinnych, zarządza 55 nieruchomościami z 5714 mieszkaniami. Powierzchnia tych mieszkań ogółem wynosi 290854,10 m².

Lokale użytkowe zajmują 9.784 m² powierzchni użytkowej.

Spółdzielnia posiada 613 garaży, w tym 43 wbudowanych o łącznej powierzchni 10.533 m².

W wyniku uwłaszczeń mieszkań grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni zmniejszyły się o 196.355m².

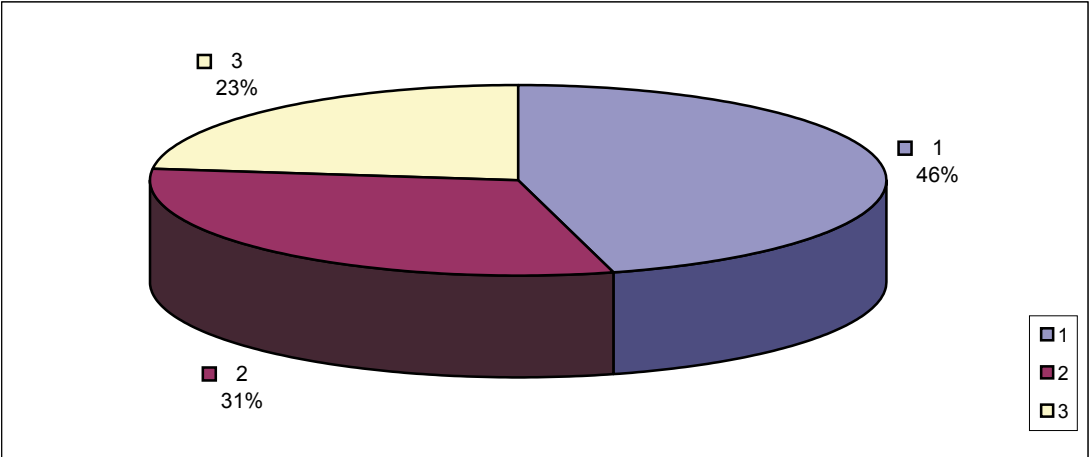
Administrowaniem zasobów zajmują się trzy administracje osiedlowe :

- 1 ADM Wieczorka - Wschód
- 2 ADM Buczka
- 3 ADM Powstańców Śląskich

Koszty i dochody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2008.

Roczne koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w 2008 r. wynosiły 27.755.500 zł.
Koszty te obejmują :

1. koszty eksploatacji	12 726 186
2. koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody	8 592 128
3. naliczenia na fundusz remontowy	6 437 187
	27 755 500



Źródłem finansowania poniesionych kosztów są wpływy z tytułu opłat za lokale w wysokości 28.170.687zł.

Wynik końcowy liczony narastająco na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wynosi 415.186,50 zł, z tego wynik na centralnym ogrzewaniu w wysokości 134.377,52 zł do rozliczenia z lokatorami po zakończeniu okresu rozliczeniowego 2008 / 2009.

Ogółem koszty utrzymania zasobów w 2008 r. wyniosły 50.675.834 zł , natomiast uzyskane przychody wynosiły 51.987.970 zł.

III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SM

Prowadzona od kilku lat działalność gospodarcza przez Spółdzielnię to dodatkowe źródło przychodów, pozwalające na uzyskanie dodatkowych środków, redukcję ponoszonych kosztów, a także uzyskiwanie dodatkowych pożytków.

W związku z powyższym działalność gospodarcza Spółdzielni to nie tylko usługi świadczone przez ZBR i Zakład Ciepłowniczy, ale także wynajem lokali użytkowych, wynajem pomieszczeń w SDK i osiedlowym Klubie, dochody uzyskiwane z wynajmu pomieszczeń reklamowych, opłaty za najem lokali, dzierżawę terenu, a także działalność operacyjna i finansowa Spółdzielni.

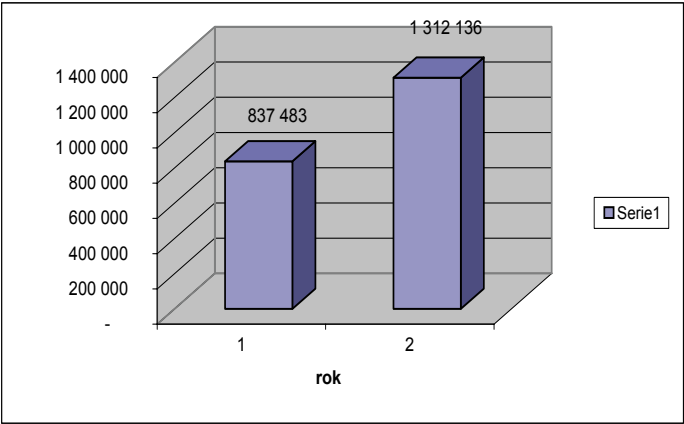
Działalność gospodarcza - opodatkowana Spółdzielni za 2008 r.

	koszty	dochody	wynik
1 Lokale użytkowe	795 020	1 037 331	242 311
2 Pożytki i sprzedaż usług pozostałych	36 116	194 490	158 374
3 Usługi ADM	746	2 341	1 595
4 Sprzedaż zewnętrzna ZBR	192 173	231 001	38 828
5 Usługi parkingowe	166 943	203 901	36 958
6 Sprzedaż Zakładu Ciepłowniczego	784 687	792 317	7 631
7 Działalność Społ- wych	23 964	33 675	9 711
8 Telewizja kablowa	120 321	125 821	5 500
9 Działalność operacyjna i finansowa	169 191	460 106	290 915
10 Sprzedaż materiałów i towarów	1 606 083	1 964 615	358 532
11 Usługi deweloperskie	7 841 207	8 002 989	161 782
	11 736 450	13 048 586	1 312 136

zysk brutto	1 312 136,17
podatek	280 104,00
zysk netto	1 032 032,17

Uzyskany zysk brutto w 2008r w porównaniu do 2007r jest wyższy o 474.653 zł .

1. zysk brutto 2007	837 483
2. zysk brutto 2008	1 312 136



Zysk netto za rok 2008 w wysokości 1.032.032,17 zł Spółdzielnia proponuje przeznaczyć na działalność statutową zasilać głównie fundusz zasobowy i przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej z działalności za 2008r.

W czerwcu 2009 r. minie trzeci rok cztero-letniej kadencji Rady Nadzorczej.

Stosownie do Art. 44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej sprawowała funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej oraz monitorowania pracy Rad Osiedli, zachowując Statutowy podział kompetencji. Do sierpnia 2008 r. Rada Nadzorcza pracowała w składzie 10-osobowym w związku ze śmiercią członka Rady Nadzorczej, p. **Pawła Jagusia** we wrześniu 2008 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 176/08 r. został wybrany nowy Sekretarz p. **Joachim Markusik**.

Obecnie Rada Nadzorcza liczy 9-ciu członków których reprezentują :

- przewodniczący - **Rudolf Szernich**
- z-ca przewodniczącego - **Krzysztof Wrzos**
- sekretarz - **Joachim Markusik**

pozostali członkowie działali w komisjach problemowych, z prac których złożyli sprawozdania.

Stosownie do postanowień Statutu działa pięć Komisji Problemowych w składzie 3-osobowym, (prócz Komisji Mieszkaniowej, która liczy 4 osoby) :

- **Komisja Mieszkaniowa** - przewodniczący **Zbigniew Mordaka**
- **Komisja Inwestycyjna** - przewodniczący **Krzysztof Wrzos**
- **Komisja Rewizyjna** - Przewodniczący **Józef Ogrodnik**
- **Komisja Społeczno-Wychowawcza** - przewodniczący **Paweł Lasczyk**
- **Społeczna Komisja Mieszkaniowa** - przewodniczący **Tadeusz Wieczorek**

Komisje pracowały na podstawie opracowanych planów pracy pokrywających się z Ramowym Planem Pracy Rady Nadzorczej na 2008 r., były przedmiotem obrad w czasie posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej. Posiedzenia poszerzano również o sprawy wynikające z potrzeb bieżących, stosownie do wymogów Regulaminu Pracy Rady Nadzorczej, oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Materiały na posiedzenia Rady Nadzorczej zgodnie z planem pracy były przygotowane przez Zarząd Spółdzielni.

W zależności od tematyki i potrzeb szerszego wyjaśnienia były omawiane przez Komisje Problemowe Rady Nadzorczej. Rozpatrywanie tematów zależnie od specyfiki kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

O natężeniu koniecznych do rozpatrzenia zagadnień oraz zakresie i rozmiarze prac Rady Nadzorczej w 2008 r. świadczą dane liczbowe.

Prezydium Rady Nadzorczej w 2008 r. odbyło 4 posiedzenia, Plenum Rady

obradowało 14 razy, a stałe komisje problemowe odbyły w sumie 60 posiedzeń.

Frekwencja członków Rady Nadzorczej w posiedzeniach wynosiła 97,4 %, a efektem prac Rady było podjęcie 229 uchwał. Rozpatrzono w tym czasie 168 spraw członkowskich obejmujących: wykreślenia z grona członków Spółdzielni Mieszkaniowej, jak też uchylene własnych uchwał RN podjętych w sprawie wykluczenia czy wykreślenia, w wyniku spłaty zaległości już po otrzymaniu decyzji. Przywrócono w tym czasie również członkostwo 26 osobom oraz podjęto 10 uchwał o odroczeniu wykreślenia z członkostwa SM.

Spośród wezwanych 168 osób, dla których wyczerpano wszystkie stosowne środki, wykreślono z członkostwa Spółdzielni Mieszkaniowej 128 osób.

Część osób po przeprowadzonej rozmowie spłaciło swoje zadłużenie, co pozwoliło na zawieszenie decyzji o wykreśleniu tych członków, natomiast część osób złożyło wiarygodne plany spłaty zadłużenia. W ten sposób Spółdzielnia odzyskała część zaległych zadłużeń.

Do ukazania pełni zakresu prac Rady konieczne jest uzupełnienie tych danych najistotniejszymi tematami i zagadnieniami merytorycznymi, nad którymi obradowały komisje problemowe i Plenum Rady Nadzorczej.

Do ważniejszych spraw omawianych przez Radę można zaliczyć :

- omówienie wyników ekonomicznych Spółdzielni Mieszkaniowej kwartalnie oraz za cały 2008 r., zwracano szczególną uwagę na ponoszone koszty przez Spółdzielnię, oraz możliwości ich obniżenia,
- zapoznanie się i omówienie wyników poszczególnych osiedli w zakresie wykonania planu remontów,
- analizowanie stanu zaległości w opłatach za mieszkania, lokale użytkowane, oraz skuteczności windykacji tych zaległości,
- sprawy inwestycyjne Spółdzielni Mieszkaniowej,
- stan gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- omawianie działalności społeczno – wychowawczej,
- rozpatrzenie rozliczeń zwrotów i dopłat kosztów centralnego ogrzewania,
- analiza kosztów i wpływów za wodę, CWU, CO oraz energię elektryczną,
- wybór biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za 2008 r.
- zapoznanie się z wnioskami Lustratora,
- analizowanie wniosków z zebrań środowiskowych i ZPCz,
- ustosunkowanie się do pism mieszkańców skierowanych do Rady Nadzorczej,
- prowadzenie dyżurów przez przewodniczącego, z-cę przewodniczącego oraz sekretarza Rady Nadzorczej,
- nowelizowanie regulaminów, które leżą w kompetencji Rady Nadzorczej,
- inne zagadnienia wynikające z kompetencji Rady Nadzorczej.

W styczniu 2008 r. Spółdzielnia złożyła



wniosek o zawieszenie postępowania restrykcyjnego Statutu naszej SM, do czasu rozstrzygnięcia przez Trybunał Konstytucyjny wniosków grupy posłów o stwierdzenie niezgodności poszczególnych artykułów dotyczących między innymi zasad wyboru i długości kadencji rad nadzorczych, niemożności zastępowania walnych zgromadzeń przez zebrania przedstawicieli oraz podział na części walnych zgromadzeń.

W związku z uchynieniem przez sąd uchwały w sprawie zmiany statutu, Spółdzielnię obowiązuje dotychczasowy statut, jednakże tylko w takim zakresie w jakim nie jest on sprzeczny ze znowelizowaną ustawą z dnia 15 grudnia 2000 oraz ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dążeniu do podnoszenia kwalifikacji niezbędnych do sprawowania swoich funkcji, członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniach i konferencjach, których tematyka związana była z zagadnieniami nad którymi pracowały Komisje Problemowe, bądź Rada Nadzorcza.

Jednym z przyjętych założeń prac Rady było i jest zapewnienie szybkiego przepływu informacji oraz wyjaśnień podjętych lub rozważanych przez Radę decyzji, przekazanych następnie Radom Osiedli poprzez członków Rady Nadzorczej reprezentujących w niej dane osiedle. Również do tych Rad Osiedli które nie mają swych przedstawicieli są wysyłane zaproszenia na posiedzenia, Plenum Rady Nadzorczej.

Niezależnie od tego na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej lub na łamach spółdzielczej gazety „Wspólny Dom”, która dociera bezpłatnie do wszystkich naszych członków na bieżąco informujemy o działalności Rady Nadzorczej.

Dnia 27 marca 2008 r. obradowało kolejne w historii naszej Spółdzielni Mieszkaniowej Walne Zebranie Przedstawicieli Członków.

Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej zapoznał delegatów ZPCz z opinią przeprowadzonej lustracji w naszej Spółdzielni przez dr **Janusza Sztukowskiego**.

Najwyższy organ naszej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonał oceny oraz przyjął spr-

wozanie Rady Nadzorczej, Zarządu, zatwierdził sprawozdanie finansowe za 2007 r. oraz udzielił absolutorium członkom Zarządu. Również w wyniku głosowania jawnego wybrano członków Rady Nadzorczej pana **Tadeusza Wieczorka** i pana **Antoniego Wełnickiego** na Zjazd przedkongresowy oraz pana **Tadeusza Wieczorka** jako delegata na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach.

Rok 2008 był także jubileuszem 50-lecia funkcjonowania Naszej Spółdzielni Mieszkaniowej. Jubileuszowe spotkanie, na które przybyło wielu dawnych i obecnych działaczy naszej spółdzielni, pracowników odbyło się 23 września w Spółdzielczym Domu Kultury. Nie mniej ważnym wydarzeniem w roku jubileuszowym naszej SM było uroczyste Plenum Rady Nadzorczej w dniu 6.11.2008 r. Rada Nadzorcza wraz z Zarządem przy tej okazji wyróżniła 14-tu pracowników odznaką „Wyróżniony Pracownik Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich”. Otrzymali ją pracownicy SM, którzy mają szczególny wkład w rozwój naszej Spółdzielni i podnoszenie estetyki środowiska zamieszkania. Reasumując można stwierdzić, że rok 2008 był bogaty w wydarzenia, a Rada starała się doskonalić swoją działalność. Wprowadzona przez RN zasada zacieśnienia kontaktów z delegatami na ZPCz, z którymi staramy się rozmawiać o problemach osiedli i samej SM będzie kontynuowana. Wszystkich chętnych będziemy zapraszać na posiedzenia Plenum Rady Nadzorczej, ażeby przedstawiali swoje wizje pomocy czy poprawy działalności Spółdzielni Mieszkaniowej dla dobra naszych członków.

Rada Nadzorcza dziękuje szczególnie tym wszystkim działaczom Spółdzielni, którzy wnoszą nowe pomysły, ułatwiające życie mieszkańcom naszych spółdzielczych osiedli i domów oraz z wielkim oddaniem troszczą się o nasze wspólne mienie.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Rudolf Szernich

Sprawozdanie z działalności Administracji Zespołu Osiedli za 2008r.

Os. Wieczorka Wschód

Administracja Osiedla Wieczorka - Wschód zarządza zasobami mieszkaniowymi o powierzchni ok. 101 tys. m², na które składa się 2099 mieszkań.

W roku 2008 wykonywano roboty remontowe na administrowanych zasobach w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni plany remontów.

Mając na uwadze zapewnienie bezpiecznego użytkowania zasobów oraz poprawę standardu zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej, podjęliśmy realizację planów remontowych w następującym zakresie:

nieruchomość 101-116 os. Wieczorka

wymiana 176 szt. okien oraz refundacje do okien wymienianych przez właścicieli

nieruchomość 102 Waculika 12

wymiana poziomów i pionów zw oraz wodomierzy

nieruchomość 102 Cicha 32

wymiana poziomów zimnej wody w klatkach V i VI oraz wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej, spłata kredytu

nieruchomość 103 Cicha 34

dokończenie remontu dachu, docieplenie elewacji północnej, wymiana okien na klatkach, izolacja ścian fundamentowych wymiana drenów otokowych, wymiana tynków w mieszkaniu Papieża JP II 57 docieplenie uskoków pomiędzy klatkami II i III

nieruchomość 104 Papieża JP II 51

- wymiana okien na klatkach schodowych

nieruchomość 105 Papieża JP II 53

dokończenie termomodernizacji elewacji północnej, wykonanie chodnika przy przedszkolu
Papieża JP II 55 wymiana okien na klatkach, izolacja czapek kominowych

nieruchomość 106 Sokołów 2

wymiana pionów zw i kanal sanit klIII pion m20 Sokołów 2 i 4 remont instalacji odgro-

mowej

nieruchomość 107 Papieża JP II 30

remont dachu, docieplenie stropodachu
remont instalacji odgromowej

nieruchomość 108 Papieża JP II 36

malowanie klatek Ofiar Katynia 4 / I wymiana pionów zw i kanalizacji sanitarnej
klatka I pion m 2,3 usuwanie przecieków dachowych

nieruchomość 109 Konstytucji 3-90 Maja 39

awaryjna naprawa kominów klatka IV

nieruchomość 111 Ziętka 72

ryna przy dyletacji klatki III

nieruchomość 112

Królowej Jadwigi 3 i 5 wymiana okien na klatkach schodowych

Królowej Jadwigi 3 wymiana instalacji centralnego ogrzewania

Królowej Jadwigi 5 remont schodów i chodnika

nieruchomość 113

Ziętka 68 wymiana okien na klatkach schodowych

Ziętka 70 remont kominów klatka III zadaszenie śmietnika

Ziętka 70 wymiana pionu zw i kanalizacji

nieruchomość 114 Heneczka 4

-remont kominów

nieruchomość 115 Papieża JP II 42

wymiana okien na klatkach schodowych
malowanie klatek, remont dachu

nieruchomość 116 Śląska 2

wymiana rynien, wyrównanie gzymsów, uszczelnienie kominów.

Plany remontowe, które powstają w wyniku corocznych przeglądów okresowych osiedli oraz przeglądów dokonywanych wspólnie z członkami Rad Osiedlowych, oraz z indywidualnych zgłoszeń mieszkańców.



W 2009 roku planujemy wykonać następujące prace remontowe:

nieruchomość 101 -116 os. Wieczorka

wymiana 176 szt. okien oraz refundacje do okien wymienianych przez właścicieli

nieruchomość 101 Waculika 12 i 14

wymiana okien na klatkach schodowych

nieruchomość 103

Papieża JP II 57 malowanie klatek

Cicha 34 oświetlenie chodnika

Cicha 36 schody i spoczniki zew.

Cicha 40 termomodernizacja elewacji front.

nieruchomość 105 Papieża JP II 53

wymiana przyłączenia kanalizacji sanitarnej

nieruchomość 106 Sokołów 2

termomodernizacja elewacji front. Remont schodów zew. wymiana poziomów wody.
Sokołów 4 - remont schodów zew. wymiana poziomów wody, wymiana okien na klatkach

nieruchomość 107

Papieża JP II 30 okna na klatkach, wymiana poziomów zw Ofiar Katynia 8 schody i zadaszenia do klatek

nieruchomość 108

Papieża JP II 36 schody i zadaszenia do klatek

Ofiar Katynia 4 / I schody i zadaszenia do klatek
Ziętka 74 schody i zadaszenia do klatek

nieruchomość 109 Konstytucji 3-go Maja 39

- schody i dojazd do śmietnika

nieruchomość 110 Konstytucji 3-go Maja 41

-dojazd i modernizacja śmietnika

nieruchomość 111 Ziętka 72

- chodniki – przesunięcia i dojścia do klatek

nieruchomość 112 Królowej Jadwigi 5

-wymiana instalacji centralnego ogrzewania

nieruchomość 115 Papieża JP II 42

- chodnik i dojścia do klatek

Realizacja zamierzeń jest głównie zależna od możliwości finansowych, dlatego wykonywanie prac remontowych będzie podejmowane do wysokości zgromadzonych środków na funduszu remontowym. Zależności czynszowe mogą wstrzymać niektóre prace.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI AMD BUCZKA ZA 2008 ROK

Administracja zespołu osiedli administruje budynkami, które powstały z początkiem lat sześćdziesiątych w osiedlu Pod Lipami oraz nowszymi, z lat osiemdziesiątych w osiedlu Buczka, Sowińskiego i Janty oraz najnowszymi budynkami os. Lipka, które powstaje od roku 2003.

Zarządzane zasoby to:

- Pięć osiedli
- Siedemnaście nieruchomości
- 1795 mieszkań
- 79 budynków
- Łączna powierzchnia mieszkań to 96 167,92 m²

Roboty remontowe wykonywane na zasobach ADM Buczka wynikają z przeglądów rocznych i pięcioletnich, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni oraz Radę Nad-

zorczą.

Wykonywane roboty remontowe to nie tylko utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym lecz również podnoszenie standardu mieszkań.

Wprowadzane nowe materiały i technologie w budownictwie nie omijają naszych zasobów co widać przeglądając zasoby Spółdzielni.

Najwięcej środków wydano na wymianę okien w dziesięciu nieruchomościach (nie dotyczy osiedla Na Lipce).

Aby podnieść bezpieczeństwo mieszkańców, dokonano wymiany instalacji gazowej w budynkach przy ul. K. Wielkiego.

Zmodernizowane zostały dwa dźwigi osobowe w budynku P. Skargi 18.



Pomalowano sześć klatek schodowych w bud. P. Skargi 20 i 22 oraz J. Ziętka 66. Przeprowadzono remont balkonów w wy-

znaczonych mieszkaniach (po przeglądzie i przyjęciu do planu remontów) Sowińskiego 6, Janty 1, P. Skargi 14, 16, 18,

Dokończenie str. 9

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI AMD BUCZKA ZA 2008 ROK

dokończenie ze strony 8

K. Wielkiego 2-18, Z. Starego, Didura, P. Skargi 20, 22,24, J. Ziętka 64, Pod Lipami 22, Chopina 2.
Wykonano nowe schody terenowe Sowińskiego 2, oraz schody do budynku Didura 4, Piłsudskiego 25 i 29.
Wykonano nowe chodniki Sowińskiego 2, 2a, 5, K. Wielkiego 10 - 18, Piłsudskiego 29 Otynkowane zostały ściany elewacyjne Chopina 8, Piłsudskiego 21, naprawiono elewacje na maszynowniach Z. Starego 2,4,8
Ocieplono wnętrza klatek schodowych J. Ziętka 66 oraz P. Skargi 38
Wymieniono drzwi wejściowe w bud. Sowińskiego 2,7, P. Skargi 18,20,22,24, Ziętka 62,64, K. Wielkiego 6,12,14

Zostały zamknięte dla osób trzecich śmietniki przy ul. Sowińskiego 2,4 oraz Pod Lipami 22, pawilon handlowy ABC.
Zagospodarowano i upiększono teren przy budynkach Sowińskiego 2, Słowików 2 – 32.
Zabudowane zostały klatki schodowe Szpaków 9,11
Odwodniona została wiatra i wykonano nowe studnie wodomierzowe przy bud. Szpaków 1- 11
Planując roboty remontowe na 2009 rok mamy również na uwadze podwyższanie jakości i warunków życia naszych mieszkańców.
W nieruchomości P. Skargi 14 -18, K. Wiel-

kiego 2 - 18, oraz Sowińskiego w 2009 roku zostaną wymienione okna, które zostały zakwalifikowane do wymiany na lata 2009 do 2012. W pozostałych nieruchomościach zgonie z ustalonymi terminami.
Przebudowana zostanie instalacja gazowa w bud. Gen. J. Ziętk: a 62
Pomalowana zostanie klatka schodowa P. Skargi 24
Zmodernizowane zostaną dźwigi osobowe w bud. Didura 4, P. Skargi 14
Naprawione zostaną posadzki balkonów zakwalifikowanych do remontu po wcześniejszym przeglądzie P. Skargi 14,16,18,22,24,26, Z. Starego 2,8, K. Wielkiego 2 - 18, Janty 1, Sowińskiego 6, 9.
Ocieplone zostaną wnętrza wejściowe do bud.

P. Skargi 32,34
Wymieniona zostanie instalacja ciepłej i zimnej wody w bud. P. Skargi 26,32,34,38
Wykonane zostaną nowe place zabaw Didura 2,4, P. Skargi 14,24, Ziętka 64,66. Naprawione zostaną wjazdy do głównych komór zsympowych Z. Starego 2,4,8

Nie będzie można wykonać więcej koniecznych robót remontowych ze względu na zadłużenia czynszowe, które w ADM Buczka wynoszą na koniec 2008 roku 346 852,54zł.

Kierownik Administracji
Os. Buczka
Antoni Gawliczek

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ADMINISTRACJI ZESPOŁU OSIEDLI W 2008 R. Os. Powstańców Śląskich, Brzeziny Śląskie i Andaluzja

Administracja Osiedla Powstańców Śląskich zarządza zasobami mieszkaniowymi o łącznej powierzchni prawie 94 tys. m2 na 3 osiedlach tj. Powstańców Śl., Brzeziny Śl. i Andaluzja. Stanowi to 20 nieruchomości, tj. 49 budynków mieszkalnych z 1852 mieszkańcami i 4 pawilony usługowo - handlowe. W roku 2008 wykonywano roboty remontowe na wszystkich administrowanych zasobach w oparciu o zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni plany remontów.
Naszym podstawowym celem jest zapewnienie bezpiecznego użytkowania zasobów mieszkaniowych, oraz poprawa standardu zamieszkiwania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej.
Realizując potrzebę bezpieczeństwa mieszkańców w roku 2008 postawiliśmy nacisk na likwidację zagrożeń wynikających z naturalnego zużycia poszczególnych elementów budynków m.in.:
• likwidacja instalacji gazowej z szybów instalacyjnych w budynkach XI kondygnacyjnych, przy ul. M. C. Skłodowskiej 111, 113, 125, 127,
• wymiana pionów i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, w budynkach przy ul. M. C. Skłodowskiej 67,69, 71, 87,89,91,93,99, 101, 127
• wymiana instalacji ZW i kanalizacyjnej na Os. Andaluzja 19.

Jednocześnie mając na uwadze wnioski mieszkańców, oraz nowe technologie i materiały stosowane w budownictwie podnosiliśmy standard zamieszkiwania w naszych budynkach poprzez m.in.:
• kontynuowanie termorenowacji budynków - ściany szczytowe budynków przy ul. Brzechwy 6 i M. C. Skłodowskiej 63, oraz Andaluzja 17
• dalszą wymianę stolarki na PCV,
• docieplenie stropodachów w budynkach przy ul. M. C. Skłodowskiej 119 i 121, wymianę daszków nad wejściami do budynków przy ul. M. C. Skłodowskiej 87,89, 91,93, 107.
Nasze zamierzenia remontowe na rok 2009 wynikają z planów potrzeb remontowych będących następstwem zgłaszania ich przez mieszkańców, przeglądów osiedli dokonywanych wraz z członkami Rad Osiedlowych, przeglądów okresowych, oraz wiedzy Administracji o stanie poszczególnych elementów budynków.
Będziemy wykonywali m.in.:
• dalszą wymianę stolarki okiennej na PCV,
• modernizację ram kabiny dźwigów osobowych przy M. C. Skłodowskiej 99/II, 101/I,
• docieplenia ścian budynków na Os. An-

daluzja 10a i 11a, oraz Kosynierów 12,
• docieplenie stropodachów budynków przy ul. Brzechwy 4,6,8, Skłodowskiej 63,65, 99, 101, 111, 113, 125, 127, Nankera 176, Andaluzja 19
• docieplenie szczelin dylatacyjnych budynków przy ul. M. C. Skłodowskiej 105, 109, 119, 123, 129, 131, 133,
• remonty konstrukcji balkonów,
• wymianę skorodowanej i zakamieniałej instalacji ZW, CW i kanalizacyjnej w budynkach przy ul. M. C. Skłodowskiej 96,65, 113,
• zabudowę zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych w budynkach przy ul. M. C. Skłodowskiej 99, 101, 103, 105,
• zabudowę głowic termostatycznych w pomieszczeniach wspólnego użytku i na klatkach schodowych,
• likwidacja instalacji gazowej z szybów instalacyjnych w budynkach XI kondygnacyjnych, przy ul. M. C. Skłodowskiej 115 i 117,
• wymianę pionów i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, w budynkach przy ul. M. C. Skłodowskiej 96, 109, 119, 121, 123, 125,129, 131, 133, Brzechwy 4.

Kierownik Zespołu Osiedli
Janusz Sikorski



WAŻNE TELEFONY-WAŻNE TELEFONY-WAŻNE TELEFONY

Administracja Osiedla Wieczorka - ul Bursztynowa 6	032 287-18-20
Administracja Osiedla Buczka - ul. Piotra Skargi 32	032 287-18-88
Administracja Osiedla Powstańców Śląskich - ul. M.C. Skłodowskiej 83	032 287-98-88
Zakład Ciepłowniczy Piekary Śląskie - ul. M.C. Skłodowskiej 83a	032 287-95-78
Zakład Budowlano – Remontowy Piekary Śląskie - ul. Ślaska 15	032 287-16-05
	032 287-19-80

Spółdzielczy Dom Kultury Piekary Śląskie - ul K. Wielkiego 1	032 287-19-00
Pogotowie ratunkowe	tel. 999
Straż Pożarna	tel. 998
Policja	tel. 997
Pogotowie gazowe	tel. 992
Pogotowie energetyczne	032 285-30-32
Pogotowie wodno – kanalizacyjne	032 287-13-08
Centrum Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miejskiego	03239-39-409

SM w Piekarach Śląskich

Stan funduszu remontowego i zadłużenia na nieruchomościach
w.g stanu na ostatni dzień m-ca - Grudzień 2008

Lp.	Nazwa konta	Stan początkowy		Obroty miesiąca		Obroty od początku roku		Stan końcowy		Zadłużenie	Wynik k.10-9-11	Pożyczka do spłaty
		Brak	Nadwyżka	Koszty	Odpis	Koszty	Odpis	Brak	Nadwyżka			
		BO Wn	BO Ma	Mies.Wn	Mies.Ma	Narast.Wn	Narast.Ma	Saldo Wn	Saldo Ma			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Waculika 12,14	17 534,09	0,00	3 172,41	2 221,55	8 247,29	23 576,60	2 204,78	0,00	2 103,67	-4 308,45	
2	Cicha 32 Leśna 19	27 264,86	0,00	4 261,39	18 476,74	169 571,84	193 701,74	3 134,96	0,00	19 460,04	-22 595,00	67 200,00
3	JPII 57 Cicha 40,36,34	0,00	11 201,32	29 162,83	22 217,26	242 582,02	229 997,26	1 383,44	0,00	34 023,69	-35 407,13	
4	JPII 51	0,00	14 136,02	2 778,59	3 485,80	32 697,47	34 634,58	0,00	16 073,13	1 575,11	14 498,02	
5	JPII 53,55	0,00	56 190,43	0,00	9 079,39	178 683,77	96 130,39	26 362,95	0,00	26 757,83	-53 120,78	
6	Sokołów 2,4	0,00	94 812,51	25 671,04	12 864,38	50 041,94	133 818,79	0,00	178 589,36	17 016,93	161 572,43	
7	JPII 30 Ofiar Katynia 8	0,00	100 497,69	14 016,04	9 836,96	212 141,14	96 969,87	14 673,58	0,00	13 337,61	-28 011,19	
8	Ziętak 74 JPII 36 Ofiar.Kat.4	0,00	39 851,04	17 657,06	13 299,27	67 664,17	133 131,85	0,00	105 318,72	10 081,76	95 236,96	
9	Konstytucji 39	0,00	92 336,73	2 898,00	6 365,40	11 565,14	67 453,12	0,00	148 224,71	23 423,40	124 801,31	
10	Konstytucji 41	0,00	17 152,68	7 459,90	5 476,80	7 459,90	57 968,88	0,00	67 661,66	16 663,82	50 997,84	
11	Ziętka 72	0,00	82 674,75	6 536,00	5 484,04	10 934,77	57 939,04	0,00	129 679,02	3 214,20	126 464,82	
12	Królowej Jadwigi 3,5	0,00	134 536,55	32 850,59	15 906,71	280 227,42	136 681,31	9 009,56	0,00	11 115,39	-20 124,95	
13	FR Ziętka 68,70	0,00	8 470,34	2 374,88	8 405,94	35 084,88	88 976,64	0,00	62 362,10	7 379,55	54 982,55	
14	FR Heneczka 4	120 640,73	0,00	0,00	3 948,73	46 565,04	42 805,12	124 400,65	0,00	6 012,73	-130 413,38	
15	FR JPII 42	0,00	34 435,80	13 371,06	3 088,66	72 163,09	29 102,57	8 624,72	0,00	4 330,08	-12 954,80	
16	FR Śląska 2	0,00	45 630,62	29 250,59	5 330,77	90 577,68	57 257,57	0,00	12 310,51	3 965,10	8 345,41	
razem		165 439,68	731 926,48	191 460,38	145 488,40	1 516 207,56	1 480 145,33	189 794,64	720 219,21	200 460,91	329 963,66	67 200,00
17	FR Smaragdowa	0,00	19 802,99	50 573,51	37 885,30	299 956,62	390 910,65	0,00	110 757,02	59 936,77	50 820,25	
18	FR Bursztynowa	0,00	136 766,04	26 092,04	43 564,31	528 172,08	416 022,59	0,00	24 616,55	75 937,49	-51 320,94	
razem		0,00	156 569,03	76 665,55	81 449,61	828 128,70	806 933,24	0,00	135 373,57	135 874,26	-500,69	

MW	165 439,68	888 495,51	268 125,93	226 938,01	2 344 336,26	2 287 078,57	189 794,64	855 592,78	336 335,17	329 462,97	67 200,00
----	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	------------	------------	------------	------------	-----------

19	P.Skargi 14,16,18	0,00	37 530,02	24 357,13	36 340,58	371 760,82	355 934,28	0,00	21 703,48	127 249,06	-105 545,58	
20	P.Skargi 20-42	45 017,92	0,00	7 414,16	30 481,04	284 314,11	315 724,55	13 607,48	0,00	43 687,49	-57 294,97	
21	Ziętka 62,64,66	5 695,21	0,00	11 286,54	19 487,90	139 718,16	187 834,39	0,00	42 421,02	34 460,71	7 960,31	
22	K.Wielkiego 2-18	25 517,43	0,00	8 260,77	18 103,38	163 605,47	192 621,77	0,00	3 498,87	21 557,57	-18 058,70	
23	Didura 2,4 Z.Starego 2,4,6,8	27 915,89	0,00	91 012,59	37 355,89	388 925,84	386 417,28	30 424,45	0,00	64 103,81	-94 528,26	
razem		104 146,45	37 530,02	142 331,19	141 768,79	1 348 324,40	1 438 532,27	44 031,93	67 623,37	291 058,64	-267 467,20	

24	Sowińskiego	0,00	80 529,05	24 782,90	41 057,33	399 118,17	343 683,55	0,00	25 094,43	38 020,40	-12 925,97	
----	-------------	------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------	-----------	-----------	------------	--

25	Janty 1 Wigury 12	7 847,91	0,00	4 607,98	4 609,88	56 387,47	47 965,16	16 270,22	0,00	4 724,94	-20 995,16	
26	Kalwaryjska 62a	0,00	10 111,79	1 225,44	2 302,89	14 941,15	24 310,59	0,00	19 481,23	1 940,64	17 540,59	
razem		7 847,91	10 111,79	5 833,42	6 912,77	71 328,62	72 275,75	16 270,22	19 481,23	6 665,58	-3 454,57	
27	Szopena 2,4,6,8	0,00	15 069,53	0,00	4 028,64	37 846,43	34 703,82	0,00	11 926,92	298,44	11 628,48	6 000,00
28	Szopena 3,5,7 Pod Lipami 22-26	24 610,38	0,00	35 095,08	10 599,97	100 798,94	112 253,49	13 155,83	0,00	3 164,91	-16 320,74	4 000,00
razem		24 610,38	15 069,53	35 095,08	14 628,61	138 645,37	146 957,31	13 155,83	11 926,92	3 463,35	-4 692,26	10 000,00
29	Szpaków 1-11	0,00	60 334,52	16 015,86	4 248,91	49 469,94	43 654,32	0,00	54 518,90	2 410,17	52 108,73	
30	Słowików 2,4	0,00	2 120,79	60,00	1 034,76	5 440,00	12 417,12	0,00	9 097,91	201,41	8 896,50	
31	Słowików 6,8,10	0,00	4 659,60	90,00	1 627,85	11 417,82	17 219,45	0,00	10 461,23	1 319,21	9 142,02	
32	Słowików 12,14,16,18	0,00	0,00	120,00	2 158,46	480,00	25 901,52	0,00	25 421,52	2 318,53	23 102,99	
33	Słowików 20	0,00	0,00	30,00	513,44	120,00	6 161,28	0,00	6 041,28	0,00	6 041,28	
34	Słowików 22,24,26,28	0,00	0,00	120,00	1 938,06	3 335,29	9 242,68	0,00	5 907,39	671,70	5 235,69	
35	Słowików 30-32	0,00	0,00	60,00	1 023,22	240,00	4 870,58	0,00	4 630,58	723,55	3 907,03	
razem		0,00	67 114,91	16 495,86	12 544,70	70 503,05	119 466,95	0,00	116 078,81	7 644,57	108 434,24	

MB	136 604,74	210 355,30	224 538,45	216 912,20	2 027 919,61	2 120 915,83	73 457,98	240 204,76	346 852,54	-180 105,76	10 000,00
----	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	-----------	------------	------------	-------------	-----------

36	Andaluzja 4a	0,00	5 791,58	4 504,47	2 229,60	23 941,92	23 672,31	0,00	5 521,97	2 838,87	2 683,10	40 625,00
37	Andaluzja 10a,11a	0,00	50 445,76	4 784,00	5 593,67	16 147,81	51 512,25	0,00	85 810,20	1 282,67	84 527,53	
38	Andaluzja 13	3 612,50	0,00	8 564,00	5 954,91	101 513,16	99 209,40	5 916,26	0,00	4 038,43	-9 954,69	131 875,00
39	Andaluzja 15,17	0,00	47 191,26	5 248,00	5 445,88	94 114,95	49 479,56	0,00	2 555,87	3 779,10	-1 223,23	
40	Andaluzja 18	0,00	1 424,40	9 650,00	2 593,05	25 094,38	31 116,60	0,00	7 446,62	4 704,87	2 741,75	26 400,00
41	Andaluzja 19	0,00	18 143,35	5 286,00	2 896,48	41 587,55	24 921,02	0,00	1 476,82	1 046,40	430,42	
42	Skłodowskiej 18	0,00	10 749,44	1 960,00	1 753,71	2 751,21	19 140,48	0,00	27 138,71	4 563,26	22 575,45	
razem		3 612,50	133 745,79	39 996,47	26 467,30	305 150,98	299 051,62	5 916,26	129 950,19	22 253,60	101 780,33	198 900,00
43	Skłodowskiej 63,65,Brzechwy 4,6	0,00	113 096,00	172 155,84	38 386,58	290 155,79	294 097,49	0,00	117 037,70	35 179,21	81 858,49	
44	Skłodowskiej 67,69,71	0,00	90 339,12	8 576,20	12 985,13	115 020,45	137 935,73	0,00	113 254,40	14 306,32	98 948,08	
45	Skłodowskiej 87,89,91,93	0,00	133 639,91	11 710,77	17 803,92	178 104,99	189 094,20	0,00	144 629,12	40 423,87	104 205,25	
46	Skłodowskiej 95,97	0,00	31 161,64	2 185,20	8 654,49	47 830,21	91 954,89	0,00	75 286,32	22 517,17	52 769,15	
47	Skłodowskiej 96	0,00	48 883,03	4 086,79	2 781,43	29 959,15	26 413,21	0,00	45 337,09	15 678,94	29 658,15	
48	Skłodowskiej 99,101	0,00	153 275,01	12 766,87	14 560,61	207 271,66	150 328,79	0,00	96 332,14	33 225,27	63 106,87	
49	Skłodowskiej 103,105,107,109	0,00	37 969,01	12 931,48	12 412,84	74 356,61	124 067,32	0,00	87 679,72	13 759,84	73 919,88	
50	Skłodowskiej 111,113	0,00	54 487,35	25 335,39	16 141,92	190 462,26	152 064,00	0,00	16 089,09	27 456,96	-11 367,87	
51	Skłodowskiej 115,117	52 242,73	0,00	22 861,24	14 415,69	92 794,58	150 466,47	0,00	5 429,16	59 855,27	-54 426,11	
52	Skłodowskiej 119,121	0,00	77 638,76	6 931,72	6 882,49	56 985,14	72 597,79	0,00	93 251,41	16 415,71	76 835,70	
53	Skłodowskiej 123,129,131,133	0,00	158 829,61	5 248,99	22 534,34	185 317,78	161 716,64	0,00	135 228,47	16 601,87	118 626,60	
54	Skłodowskiej 125,127	0,00	105 500,11	86 514,51	14 210,39	237 144,06	150 420,37	0,00	18 776,42	54 434,94	-35 658,52	
razem		52 242,73	1 004 819,55	371 305,00	181 769,83	1 705 402,68	1 701 156,90	0,00	948 331,04	349 855,37	598 475,67	
55	Brzeziny	27,27	0,00	23 198,46	18 013,71	158 350,69	187 475,08	0,00	29 097,12	13 578,12	15 519,00	

MP	55 882,50	1 138 565,34	434 499,93	226 250,84	2 168 904,35	2 187 683,60	5 916,26	1 107 378,35	385 687,09	715 775,00	198 900,00
----	-----------	--------------	------------	------------	--------------	--------------	----------	--------------	------------	------------	------------

Fundusz remontowy	357 926,92	2 237 416,15	927 164,31	670 101,05	6 541 160,22	6 595 678,00	269 168,88	2 203 175,89	1 068 874,80	865 132,21	276 100,00
	1 879 489,23				Koszty	Odpis	1 934 007,01				
	B.O.						B.Z.				

(B.O. + Odpis) - Koszty = B.Z.

DZIAŁALNOŚĆ BHP

Obowiązek utworzenia organizacji ochrony pracy w zakładzie wynika z postanowień Kodeksu pracy, w którym zostały określone prawa, obowiązki, uprawnienia i odpowiedzialność pracodawców oraz pracowników w zakresie BHP.

Zgodnie z tym w Spółdzielni zatrudniony jest wykwalifikowany pracownik, któremu powierzono wykonywanie zadań bezpieczeństwa i higieny pracy.

W ramach swoich obowiązków pracownik ten przeprowadza bieżące kontrole warunków pracy w Spółdzielni. W okresie wiosennym z udziałem Społecznego Inspektora Pracy sprawdzono wszystkie stanowiska pracy, warsztaty, pomieszczenia higieniczno-sanitarne w Zakładzie Budowlano-Remontowym, Administracjach, Zakładzie Ciepłowniczym i Spółdzielczych Domach Kultury. Sporządzony protokół z uwagami przekazano Zarządowi Spółdzielni i wszystkim zainteresowanym.

Przed dopuszczeniem do wykonywania pracy wszyscy zatrudnieni pracownicy, uczniowie praktycznej nauki zawodu, stażyści przeszli

instruktaż ogólny którego odbycie zostało potwierdzone w karcie szkolenia pracowniczego i odnotowane w aktach osobowych każdego z nich.

W Spółdzielni przestrzegana jest zasada szkoleń okresowych.

W każdym dziale wyznaczono pracownika do udzielania pierwszej pomocy, których przeszkolił lekarz zakładowy. Systematycznie zapewnia się środki do udzielania pomocy w nagłych wypadkach.

W roku 2008 ustalono okoliczności i przyczyny 7 wypadków przy pracy. Miały one charakter lekkich, powodujących czasową niezdolność do pracy w większości wśród pracowników Zakładu Budowlano-Remontowego. Zdarzenia te miały miejsce przy demontażu rusztu drewnianego, układaniu obrzeża w wykopie, układaniu stopnic betonowych na schodach terenowych, zdejmowaniu butli „Propan-Butan” i podczas malowania ściany przy drzwiach wejściowych do budynku. Wypadki te zostały omówione na szkoleniach instruktażowych. Każdy z pracowników informowany jest o ryzyku zawodowym



na stanowisku pracy.

Pracownicy na stanowiskach robotniczych są wyposażeni w odzież roboczą i ochronną stosownie do zajmowanego stanowiska oraz

wykonywanej pracy.

Przeprowadzona kontrola warunków higieny pracy w sierpniu 2008 r. przez Sanepid nie wniosła uwag i zastrzeżeń.

Ochrona przeciwpożarowa w SM

Zagadnienia ochrony przeciwpożarowej w Spółdzielni Mieszkaniowej realizowane były w roku 2008 przez pracownika zatrudnionego na podstawie umowy –zlecenie. W ramach zadań bieżących kontrolowany był stan bezpieczeństwa pożarowego zasobów mieszkalnych SM, klubów osiedlowych, warsztatów oraz pomieszczeń administracyjno – biurowych. Kontrole obejmowały zagadnienia związane z :

- * dojazdami pożarowymi do obiektów,
- * zaopatrzeniem wodnym do zewnętrznego gaszenia pożarów,
- * stanem przeciwpożarowych wyłączników prądu i ich oznakowaniem,
- * stanem głównych zaworów gazu,

*składowaniem i przechowywaniem materiałów palnych w piwnicach i na klatkach schodowych,

*stanem dróg ewakuacyjnych w budynkach wysokich,

*instalowaniem w miejscach widocznych w klatkach schodowych instrukcji postępowania na wypadek pożaru oraz wykazu telefonów alarmowych.

Ponadto opracowano dla mieszkańców informacje: O zasadach bezpiecznej pożarowo eksploatacji pomieszczeń ogólnodostępnych w budynkach mieszkalnych, o przestrzeganiu przepisów przeciwpożarowych, zapewnienia wymagań dla poziomych i pionowych dróg ewakuacyjnych w budynkach.

Kierowano wystąpienia do kierowników ADM w celu dalszej poprawy stanu bezpieczeństwa pożarowego w administrowanych zasobach mieszkalnych, opiniowano wymagania ochrony przeciwpożarowej dla systemu oddymiania klatek schodowych oraz instalacji przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego. Pełniono stały nadzór nad prawidłowym sposobem wyposażania obiektów spółdzielni w podręczny sprzęt gaśniczy. Uczestniczono w pracach komisji odbioru mieszkań w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Słowików. Pilotowano zadanie w zakresie opracowania przez rzeczoznawcę rozwiązań zamiennych dla instalacji wodociągowej przeciwpożarowej w budynkach wysokich. Realizowano bieżące



kontrole sprawdzające zasadność wniosków lokatorów.

Oficer Pożarnictwa
inż. Jerzy Łukaszczyk

Działalność członkowsko – mieszkaniowa

I. Dane dotyczące członków i kandydatów Spółdzielni na dzień 31.12.2008

Członkowie ogółem – 5.963

1. Członkowie zamieszkali – 5.714

W tym:

- posiadający tylko garaże – 77

- lokale użytkowe -2

-członkowie współmałżonkowie -170

Ilość osób wykreślonych z członkostwa i wykluczenia za zaległości czynszowe i zakłócenie spokoju / ogółem - 83

- w tym w 2008 r. -25

2. Członkowie oczekujący -243

-wykreślono w 2008 r. -107

3. Kandydaci -229

II. Sytuacja mieszkaniowa w Spółdzielni w 2008 roku.

1. Mieszkania z odzysku -3

2. Mieszkania po eksmisji -10

III. Zasiedlanie mieszkań.

Na mieszkania z odzysku i po eksmisji

- zgodnie z nową ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych organizowano przetargi na zawarcie umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego. W tym pierwszy przetarg był organizowany dla członków oczekujących. W przypadku braku chętnych w pierwszym przetargu, organizowano przetarg drugi bez ograniczeń.

IV. Wzajemne zamiany.

Dokonano wzajemnych zamian ogółem -9

W tym

- zamiany dwustronne w Spółdzielni -2

- zamiany dwustronne z osobami z poza Spółdzielni -7

V. Ilość mieszkań własnościowych na dzień 31.12.2008 wynosi 2122

VI. Ilość mieszkań jako odrębnej własności na dzień 31.12.2008 wynosi 2959

VII. Ilość mieszkań spółdzielczych lokatorskich na dzień 31.12.2008 wynosi 594

VIII ilość mieszkań wynajmowanych na 31.12.2008 r. - 39

I n f o r m a c j a

o działalności kontroli wewnętrznej za 2008 rok

W 2008 roku kontrola wewnętrzna, której zadaniem jest sprawdzanie stanu faktycznego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w celu eliminacji nieprawidłowości, zajmowała się w szczególności sprawami związanymi z gospodarnością oraz dyscypliną pracowników.

Z uwagi na to, że na wizerunek naszej Spółdzielni mają wpływ nie tylko osiągane wyniki ekonomiczne, ale także kształtują go pracownicy – zajmowano się następującymi sprawami:

1. Kontrola używania odzieży roboczej przez pracowników zatrudnionych na stanowiskach robotniczych.
2. Kontrola rejestrów wyjść służbowych i prywatnych.
3. Kontrola noszenia identyfikatorów.
4. Kontrola wyposażenia pracowników ZBR-u, Zakładu Ciepłowniczego i administracji w sprzęt ochrony osobistej (szelki bezpieczeństwa).

Tematyka pozostałych kontroli przedstawia się następująco:

1. Kontrola odczytów wodomierzy mieszkaniowych w budynkach ADM os. Wieczorka.

2. Analiza połączeń telefonicznych z aparatów stacjonarnych na komórki w kwietniu 2008 r.

3. Sprawdzenie ewidencji odbioru i przekazywania kluczy na portiernię.

4. Kontrola książek obiektów budowlanych.

5. Kontrola dokumentacji związanej z eksploatacją pojazdów typu „MELEX”.

6. Kontrola inwentaryzacji środków małocennych w ADM Powstańców Śl. i środków trwałych w budynku Zarządu SM.

7. Kontrola inwentaryzacji gotówki w głównej kasie Spółdzielni.

Temat i zakres każdej kontroli jest zlecany przez Zarząd Spółdzielni lub Prezesa Zarządu.

Po zakończeniu kontroli sporządzany jest protokół, który wraz z wnioskami zostaje przekazany Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej, a w razie konieczności Zarząd wydaje zalecenia lub zarządzenia wewnętrzne i wyznacza odpowiedzialnych za ich wykonanie.

Monika Friedrich

Działalność Społeczno – Wychowawcza

Sprawozdanie za 2008 rok

Spółdzielnia Mieszkaniowa w celu realizacji jednego z przedmiotów swojej działalności prowadzi działalność społeczno-wychowawczą na rzecz swoich członków. Działalność nasza opiera się na pracy działu społeczno – wychowawczego. Całość zajęć i imprez odbywa się w dwóch placówkach są to:

Spółdzielczy Dom Kultury – os. Buczka ul. K. Wielkiego 1

Klub SM na os. Powstańców Śląskich
W obu placówkach prowadzone były zajęcia dla dzieci, młodzieży, dorosłych w kołach zainteresowań i sekcjach, które sprawdziły się już w ubiegłych latach i cieszą się do dzisiaj dużym zainteresowaniem.

Zajęcia stałe dla dzieci

- koło taneczno – wokalne (3 grupy)
- koło tańca „hip-hop”
- sekcja tenisa stołowego dla dzieci i młodzieży
- koło plastyczno-modelarskie
- język angielski
- nauka gry na gitarze
- nauka gry na keyboardzie

Osoby dorosłe uczestniczyć mogły w sekcjach takich jak:

sekcja piłki siatkowej, sekcja skatowa, język angielski dla dorosłych, sekcja tenisa stołowego, aerobik dla pań, sekcja „DOJO”.

Najstarsi mieszkańcy uczestniczą w zajęciach klubu seniora, koła kombatanów i koła inwalidów wojennych.

Wspomnieć również należy, iż uczestnicy sekcji taneczno-wokalnej i Hip-Hop zajęli w Międzynarodowym Przeglądzie Zespołów Tanecznych IV miejsce oraz wyróżnienie w 33 Wojewódzkim Przeglądzie Szkolnych Zespołów Artystycznych.

Jak co roku w obu placówkach trwała akcja „Lato w Mieście”. Zarówno w jednej i w drugiej placówce, dzieci uczest-

niczyły od poniedziałku do piątku w zajęciach świetlicowych takich jak: tenis stołowy, zajęcia plastyczne, gry i zabawy na terenie budynku i na placu zabaw.

Zorganizowaliśmy dwie wycieczki rowerowe oraz wyjazd na rolki do Świerklańca. Przy ładnej słonecznej pogodzie uczestnicy akcji wychodzili na basen. Oprócz tego dzieci brały udział w całodniowych wycieczkach autokarowych zorganizowanych do: Parku Leśnych Niespodzianek w Ustroju, do zamków w Toszku i Pszczynie, do obozu harcerskiego w Kokotku, gdzie odbyło się spotkanie z harcerzami i wspólna zabawa, uczestniczyły w wycieczce kolejką wąskotorową na trasie Bytom-Nakło.

Wszyscy uczestnicy „Akcji Lato” codziennie otrzymywali słodczyce oraz napoje. W zajęciach pomagali instruktorzy zatrudnieni w SDK. Akcja „Lato” zakończona została Festynem pt. „Żegnajcie wakacje”. Na festynie dzieci bawiły się przy muzyce, brały udział w licznych grach, konkursach, zabawach prowadzonych przez klaunów, szcudlarzy oraz inne postacie znane z bajek. Korzystały również z jazdy konnej i trampoliny. Wszyscy uczestnicy otrzymali słodczyce i kielbaski z rusztu.

Prężnie działa przy SDK Integracyjny Uczniowski Klub Sportowy „Master.” Jego uczestnicy zajmują czołowe miejsca w zawodach w naszym i innych miastach np.: I miejsce w otwartych Mistrzostwa Siemianowic i Chorzowa

I miejsce – Indywidualne Mistrzostwa Zagłębia

I i II miejsce – Mistrzostwa Piekarskich Podobnie prężnie działa – Liga Tenisa Stołowego Amatorów „Ślázok” - dla dorosłych. Przy współpracy z Piekarskim Uniwersyteciem Trzeciego Wieku odbywają się zajęcia aerobiku.

W roku sprawozdawczym oprócz zajęć stałych odbyły się również takie imprezy



jak: Sylwester, Noworoczny Turniej Tenisa Stołowego, Noworoczny Turniej Skatowy, Noworoczny koncert przygotowany przez dzieci i młodzież z sekcji nauki gry na gitarze, zabawa charytatywna, zabawy karnawałowe dla dzieci przedszkolnych, Noworoczne spotkania Klubu Inwalidów Wojennych, „Grand Prix” Piekarach Śląskich w tenisie stołowym.

Współpracując z Zakładem Opiekuńczo-Lecznym Sióstr Boromeuszek, zorganizowaliśmy po raz piąty integracyjne spotkanie karnawałowe dla podobnych placówek opieki, między innymi z Siemianowic, Pszczyny, Zabrze, Bytomia itd. Uczestniczyło w nim około 180 osób.

Dzień Babci i Dziadka był nie lada atrakcją międzypokoleniową. Program przygotowały dzieci z kółek przy SDK.

Odbyły się też m.in.: Wiosenny Turniej Skatowy, „Babskie Combry”, „Śledzik”,

Zorganizowano akcję „Zima w Mieście” gdzie dzieci mogły uczestniczyć w zajęciach świetlicowych i wycieczkach autokarowych do Palmiarni w Gliwicach, na basen KWK Julian, do Aquaparku w Tarnowskich Górach, na lodowisko. Odbył się turniej w tenisie stołowym oraz konkurs plastyczny. Dzieci otrzymały tradycyjnie słodki poczęstunek.

Dział Społeczno-Wychowawczy współpracuje ze szkołami, przedszkolami, Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, oraz Zakładem Opiekuńczo-Lecznym, Zespołem Szkół Zawodowych.

W Spółdzielczym Domu Kultury oraz Klubie Osiedlowym na os. Powstańców Śląskich wynajmujemy pomieszczenia na imprezy okolicznościowe i inne.

UWAGA SPÓŁDZIELCY!

STAN KONTA I OPŁATY CZYNSZOWE

- został uruchomiony w styczniu 2009 roku serwis internetowy

W odpowiedzi na zapytania lokatorów o możliwość dostępu do stanu konta i opłat czynszowych poprzez INTERNET, informujemy że od stycznia 2009 roku jest uruchomiony serwis internetowy

Gdzie po zalogowaniu i podaniu hasła dostępu możliwe jest oglądanie wybranych operacji czynszowych dotyczących lokalu mieszkalnego.

Dostęp do danych będzie możliwy po wypełnieniu i podpisaniu formularza zgłoszeniowego, który trzeba osobiście dostarczyć do budynku Zarządu SM przy ul. Leśnej 22 pokój 27.

Porządek Zebrania Grup Członkowskich

1. Otwarcie zebrania i przyjęcie porządku obrad
2. Wybór przewodniczącego i sekretarza zebrania
3. Wybór komisji wnioskowej
4. Informacja o działalności ADM -ów w 2008 r.
5. Sprawozdanie z działalności Rady Osiedla za 2008 r.
6. Omówienie spraw będących tematami Zebrania Przedstawicieli Członków w tym:
 - zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2008 r.
 - skwitowanie
 - zatwierdzenie i podział zysku
 - określenie liczebności członków Rady Nadzorczej
7. dyskusja
8. Sprawozdanie komisji wnioskowej
9. Zakończenie zebrania

Remontują przez cały rok

Zakład Budowlano-Remontowy Spółdzielni Mieszkaniowej jest wykonawcą wszystkich powierzonych robót remontowych na naszych zasobach.

W 2008 roku wykonywał prace remontowe zlecone przez poszczególne administracje, roboty na rzecz obcych zleceniodawców spoza Spółdzielni i usługi zlecone przez lokatorów.

Kadra ZBR

Wszystkie prace wykonują pracownicy działu remontowego. Są to fachowcy o wysokich kwalifikacjach i poszukiwanych na rynku pracy specjalnościach (stolarz, elektryk, malarz, spawacz, zbrojarz, cieśla, murarz, dekarz, instalator). Często pracownicy posiadają kilka specjalistycznych uprawnień zawodowych, co umożliwia dobre rozplanowanie prac przez okres całego roku. Nasza kadra posiada pełne przygotowanie zawodowe pod względem wykształcenia i uprawnień wymaganych przez przepisy prawa budowlanego.

Sprzęt

ZBR dysponuje samochodami oraz sprzętem budowlanym, który zapewnia pełną dyspozycyjność i mobilność grup remontowych. Pozwala to obsługiwać poszczególne osiedla znajdujące się w różnych odległych od siebie dzielnicach. Dysponując odpowiednim sprzętem budowlanym jesteśmy w stanie wykonywać specjalistyczne roboty na wieżowcach jak i na niskich budynkach. Dobrej jakości nowoczesne elektronarzędzia i sprzęt budowlany usprawniają pracę naszym pracownikom.

W roku 2008 ZBR wymienił na zasobach 1800 szt. okien. Dzięki temu, wymiana okien w naszej SM jest już na półmetku. Powoli kończymy remonty pokryć dachowych w systemie pap zgrzewalnych. Do wykonania pozostały jeszcze pojedyncze budynki między innymi na os. Pod Lipami. W najbliższych latach konieczna jest koncentracja na innych zakresach robót – wymianie instalacji gazowej, instalacji ciepłej i zimnej wody, instalacji elektrycznej, remontach schodów wejściowych do budynków i konstrukcji balkonów.

Rozpoczęliśmy już remonty izolacji pionowych ścian piwnic oraz wymiany kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Systematycznie w ramach posiadanych środków prowadzimy też prace termorenowacyjne. Zarówno te które widać, bowiem poprawiają również estetykę naszych osiedli, jak i takie niewidoczne, jak docieplanie stropodachów.

Parkingi czy zieleni

Z roku na rok przybywa na naszych zasobach zaparkowanych samochodów, co wymusza wykonanie nowych miejsc postojowych i parkingowych często kosztem zieleni. Mieszkańcy po burzliwych dyskusjach decydują o preferencjach. Póki co z osiedlową zielenią wygrywają parkingi.

Starzejące się zasoby wymagają zwiększenia ilości prac remontowych. Istotna jest także dbałość o już wyremontowane budynki i skuteczne przeciwdziałanie wandalizmowi i wandalom dewastującym nasze domy. Nie mniej dotkliwe są kradzieże wszystkiego, co znajduje się w zasięgu ręki ludzi nieodpowiedzialnych. Największą zmorą są upstrzone przez graffiti nowo wyremontowane elewacje.



Działalność ZBR za 2008 rok

Wyszczególnienie	plan w tys	wykonanie
Remonty	3778	4792527,10
Konserwacje	400	185596,55
Lokale własne	562	395418,25
Inwestycje	150	293017,44
Rob. na rzecz obcych	1000	206090,15
Usługi dla ludności	10	19877,31
Transport i sprzęt	650	669249,15
Parking i najem lokali	200	203900,97
Razem	6750	6765676,92

Działalność Zakładu Ciepłowniczego w 2008r.

Działalność Zakładu Ciepłowniczego koncentrowała się głównie na dostawie ciepła dla obiektów zlokalizowanych na terenie Os. Powstańców Śl.

Przy czym zakres tej dostawy inny jest dla budynków spółdzielczych i wspólnot mieszkaniowych administrowanych przez PHUP „AD-DOM”, inny dla szkół, przedszkoli, żłobka, a jeszcze inny dla ZG „Piekary”. Ogólnie dostawa ciepła obejmuje przesył ciepła, rozbudowaną siecią ciepłowniczą, której właścicielem jest SM, jego przetworzeniem w 47 stacjach wymienników ciepła eksploatowanych przez nasze służby oraz bezpośredniej obsłudze wewnętrznych instalacji ciepłowniczych dostarczających ciepło do grzejników w mieszkaniach.

Poza tym Zakład Ciepłowniczy świadczy usługi w ramach Pogotowia Technicznego na zasobach naszej spółdzielni i wspólnot mieszka-

niowych z tego terenu oraz koordynuje prace związane z prowadzeniem tzw. „Akcji Zima”. Wykorzystując okres przerwy w dostawie ciepła na cele centralnego ogrzewania Zakład samodzielnie wykonuje również remonty sieci i urządzeń ciepłowniczych oraz inne usługi z branży instalacyjnej. Do największych z nich należy kompleksowy remont instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ul. K. Jadwigi 3, instalacji zimnej wody i kanalizacji w budynku os. Andaluja 19 i przy ul. Waculika 12 oraz wymiana instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji w budynkach przy ul. Szmaragdowej 15, 17, 19, 21, Bursztynowej 22. Oprócz wymienionych prac zakład wykonał cały szereg drobnych remontów polegających głównie na modernizacji instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.

Dotrzymanie ustalonego harmonogramu wykonywania zaplanowanych prac jest bardzo

trudne gdyż w każdym okresie występuje konieczność usuwania awarii i w konsekwencji wykonywanie innych niezbędnych do normalnego funkcjonowania naszych zasobów a wcześniej nie zaplanowanych prac.

Aby sprawnie przeprowadzić remont w zamieszkałych budynkach konieczna jest ścisła współpraca lokatorów i naszych służb technicznych. Zdajemy sobie sprawę z tego, że wykonywanie takich remontów jest bardzo uciążliwe dla mieszkańców danej nieruchomości a w dodatku często wymagana jest obecność wszystkich lokatorów z klatki. Na ogół współpraca ta jest bardzo dobra, za co chciałbym podziękować spółdzielcom. Zdajemy sobie sprawę, że często zmuszeni jesteśmy burzyć porządek i rytm codziennych Państwa zajęć. Dlatego czynimy wszystko aby remonty te przebiegały szybko i sprawnie.

Świadczenie usług remontowych przez

Zakład Ciepłowniczy jest bardzo ważne gdyż z jednej strony umożliwia normalne funkcjonowanie często bardzo starych instalacji, a z drugiej pozwala na osiągnięcie określonych przychodów dla SM także z działalności ciepłowniczej świadczonej dla odbiorców zewnętrznych.



Informacja o cenach ciepła

Informujemy, że dostawcy ciepła MPEC i „Enmag EG” na podstawie art. 45 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo Energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami), uzyskali decyzje Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki na podwyższenie cen ciepła od marca

b.r. w granicach od 11 do 17 procent w stosunku do cen stosowanych od października i grudnia ub. roku.

Przypominamy, że w poprzednim numerze „Wspólnego Domu” z grudnia 2008 r. informowaliśmy o podwyżkach cen ciepła i konieczności zwiększenia indywidualnych

zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania i kosztów podgrzewania wody użytkowej.

Szczegółowe informacje o cenach ciepła są zamieszczone na stronach internetowych Spółdzielni www.smpiekary.pl

Samowola budowlana a własność wyodrębniona

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie spowodowała wzrostu wiedzy członków spółdzielni o przysługujących im prawach i obowiązkach w sytuacji, gdy zdecydowali o przekształceniu swego spółdzielczego M we własność wyodrębnioną. Obowiązek rozliczania wg grup nieruchomości, a w nich budynków, nie ułatwia sprawy. Trzeba pamiętać, mimo zawartej przed notariuszem umowy powodującej przekształcenie prawa lokatorskiego czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność wyodrębnioną, nadal mieszkamy w domu wielolokalowym czyli wielorodzinnym, w którym części wspólne są własnością wszystkich. Nie może być więc mowy o rezygnacji z wspólnego ogrzewania, bo tak nam się akurat podoba, innego sposobu rozliczeń a nie wg zasad ustalonych jednolicie dla wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości.

O czym może, tak naprawdę - bez zgody współwłaścicieli - zdecydować taki właściciel posiadający własność wyodrębnioną? W świetle prawa obowiązującego, wyłącznie o zbyciu, darowiźnie, zastawie hipotecznym swego M. O wszelkich planowanych tzw. dużych remontach i przebudowach naruszających normalne funkcjonowanie powinien poinformować z wyprzedzeniem współwłaścicieli a wcześniej uzyskać zgodę

Zarządu SM.

Niektórzy już zaczęli wprowadzać w życie specyficzne pojmowanie odrębnej własności lokalu, w myśl przysłowia „Wolność Tomku w swoim domku”.

Jedna z właścielek mieszkania przekształconego we własność wyodrębnioną miała pomysł na przeobrażenie swego M w prawdziwie nowoczesne lokum. Nie pytając o zgodę SM wybiła dziurę w swojej przeciwieź łazience, by schować instalacje i szafki. I wszystko uszło by jej może na sucho, mimo skarg sąsiadów na przerwy w dostawach wody, gdyby nie to, że ową dziurę zacna właścicielka wykuła w przewodach kominowych budynku wielorodzinnego. Dla swojego widzimisie, bo wg niej tam idealnie schować można było rury i szafkę – naraziła na zagrożenie życia i zdrowia własną rodzinę i sąsiadów. Ot nie pomyślała.

Gdy powiatowy inspektor nadzoru budowlanego, ukarał ją grzywną i nakazał przywrócenie stanu pierwotnego przewodów kominowych – poczuła się szykanowana, tym bardziej, że zamówiła na styczeń firmę, która miała jej jeszcze zmienić w łazience kaloryfer na bardziej estetyczny i nowoczesny, a w SM powiedziano, że może to zrobić dopiero po sezonie grzewczym!

To tylko jeden z przykładów naszej nowej spółdzielczej rzeczywistości.



Pamiętajmy! Poza lekkimi ścianami działowymi, wszystkie ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne nośne, stropy nad i pod mieszkaniem są własnością wspólną. Lokal o odrębnej własności w budynku wielorodzinnym nie posiada więc naturalnych granic będących własnością jego właściciela. Tak

stanowi prawo i każdy właściciel lokalu powinien o tym pamiętać. Na jakiegokolwiek zmiany w lokalu, w budynku wielolokalowym, w stosunku do projektu budowlanego, każdy użytkownik powinien otrzymać zgodę.

Uwaga Zagrożenie życia

W związku z ostatnimi licznymi doniesieniami prasowymi dotyczącymi zatrucia tlenkiem węgla, czasami śmiertelnymi, apelujemy o zwrócenie szczególnej uwagi na dostarczenie świeżego powietrza do mieszkań, oraz o zadbanie o właściwy stan techniczny urządzeń gazowych, oraz o niezakrywanie kratki wentylacyjnych. W naszych zasobach mieszkaniowych zdarzyły się ostatnio trzy niebezpieczne wypadki, w następstwie których, lokatorzy przebywający w mieszkaniu musieli zostać poddani leczeniu szpitalnemu.

W okresie jesienno – zimowym nagminnie doszczelniamy mieszkania, żeby zabezpieczyć się przed stratami ciepła i zmniejszyć koszty ogrzewania mieszkań, ale tym samym doprowadzamy do wytworzenia się w mieszkaniu atmosfery wilgotnej i niedotlenionej.

W takim mieszkaniu dochodzi do wykraplania pary wodnej w miejscach schłodzenia, powstają brzydkie ślady pleśni i niebezpieczne podłoże do rozwoju groźnych grzybów i roztoczy, które z kolei mają bardzo szkodliwy wpływ na nasze zdrowie.

Życie nasze i członków naszej rodziny nie ma ceny, na pewno dla każdego jest bezwzględnym priorytetem i nie możemy tak oszczędzać na cieple, żeby stworzyć niebezpieczeństwo uszczerbku na zdrowiu naszej rodziny.

Analizując ostatnie przypadki, należy podkreślić, że w każdym z nich zakłócona była wentylacja nawiewno – wywiewna mieszkań, pozamykane szczelne okna z PCV, dodatkowe uszczelki w drzwiach, zabudowa

kratki wentylacyjnych wentylatorami, oknami kuchennymi, lub nawet ich zatapetowanie.

W takich warunkach wadliwie działający przepływowy gazowy podgrzewacz wody lub piec na paliwo stałe, może być przyczyną niepełnego spalania i wydzielania się do pomieszczeń mieszkalnych bezbarwnego i bezwonnego tlenku węgla, który nosi złowrogi przydomek – cichej śmierci.

Osoby poddane działaniu tlenku węgla często odczuwają bóle i zawroty głowy, senność, nudności, osłabienie – takie symptomy są ostatnim ostrzeżeniem przed niebezpieczeństwem zatrucia.

Pamiętajmy, że oprócz konieczności dostarczenia powietrza do celów „życiowych” – oddychanie ludzi, należy dostarczyć powietrze w zamian za to, które ulega zużyciu i zawiłoceniu w trakcie korzystania z mieszkania – para wodna z gotowania, pieczenia potraw, z prania, dym papierosowy i inne.

Ponadto trzeba jeszcze dostarczyć powietrza niezbędnego do prawidłowego procesu spalania w piecach węglowych i urządzeniach gazowych – np. przepływowy gazowy podgrzewacz wody pobiera w czasie swojej pracy z mieszkania ok. 3m³ powietrza na minutę.

W przypadku nadmiernego doszczelnienia mieszkania, podczas niekorzystnych wiatrów może dojść do odwrócenia działania wentylacji i wdmuchiwanie zużytego powietrza i spalin do środka mieszkania – na co często skarżą się mieszkańcy.

Najprostszą metodą zlikwidowania tego



stanu rzeczy jest natychmiastowe otwarcie okna.

Po konsultacjach z kominiarzami i specjalistami w branży wentylacyjnej dochodzimy do wniosku, że aby zapewnić możliwość bezpiecznego korzystania z mieszkań, musimy zacząć stosować urządzenia, które zwiększą dopływ powietrza do mieszkań.

Średnio przyjmuje się, że do mieszkania o powierzchni 50m² należy dostarczyć 150 m³ świeżego powietrza na godzinę, aby zapewnić bezpieczne korzystanie z mieszkania i znajdujących się w nim urządzeń.

Obecnie stosowanym w innych zasobach rozwiązaniem jest zabudowa w ramie skrzydła okiennego nawiewników: ciśnieniowego w kuchni i higrosterowanych w pokojach.

Jest to rozwiązanie, które zabezpiecza przed brakiem tlenu (nawiewnik ciśnieniowy) i nadmiarem wilgoci (nawiewniki higrosterowane) i powoduje bez ingerencji mieszkańców prawidłowe działanie wentylacji.

Jeśli jednak nie zdecydujemy się na bezpieczne rozwiązanie w postaci nawiewników, to bezwzględnie należy rozszczelnić mieszkania, jak najczęściej uchylać okna, wietrzyć pomieszczenia, usunąć dodatkowe uszczelki, zdemontować z kratki wentylacyjnych wentylatory, czy okapy kuchenne z wentylatorami oraz zlecić sprawdzenie stanu technicznego urządzeń gazowych przez uprawnionego instalatora.

Kierownik Zespołu Osiedli
Janusz Sikorski

HARMONOGRAM ZEBRAŃ
Z PODZIAŁEM NA GRUPY CZŁONKOWSKIE WG NIERUCHOMOŚCI I OSIEDLI W 2009 R.

Lp.	G r u p a	Data	Miejsce zebrania
1	2	3	4
1.	Os. Pod Lipami	2.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ poniedziałek	Szkoła Podstawowa Nr 5
2.	Os. Powstańców : ul. Nankera 176 ul. Brzechwy 4, 6, 8 ul. Skłodowskiej 63 i 65	2.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ poniedziałek	Klub SM
3.	Os. Powstańców Śl. ul. Skłodowskiej 99 i 101, 111, 113, 115, 117, 125, 127	3.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ wtorek	Klub SM
4.	Os. Buczka : P. Skargi 20 – 42 J. Ziętka 62, 64, 66	3.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ wtorek	S D K
5.	Os. Sowińskiego, ul. Janty 1, ul. Wigury 12, ul. Kalwaryjska 62	4.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ środa	Szkoła Podstawowa Nr 1
6.	Os. Buczka : K. Wielkiego 2-18	4.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ środa	S D K
7.	Os. Powstańców : ul. Skłodowskiej 103, 105, 107, 109, 119, 121, 123, 129, 131, 133	4.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ środa	Klub SM
8.	Os. Brzeziny Śl.	5.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ czwartek	Szkoła Podstawowa Nr 15
9.	Os. Buczka: P. Skargi 14, 16, 18	6.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ piątek	S D K
10.	Os. Buczka – Didura 2 – 4, Zygmunta Starego 2,4,6,8	9.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ poniedziałek	S D K
11.	Os. Wieczorka	11.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ środa	S D K
12.	Os. Powstańców Śl, ul. Skłodowskiej 67 – 97,	17.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ wtorek	Klub SM
13.	Os. Andaluzyja	18.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ środa	Dom Kultury Andaluzyja
14.	Os. Na Lipce	18.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ środa	S D K
15.	Członkowie Oczekujący	19.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ czwartek	S D K
16.	Wieczorka-Wschód	24.03.2009 godz. 17 ⁰⁰ wtorek	S D K

Nowa atrakcyjna oferta



- nowoczesne
- funkcjonalne
- w niskiej zabudowie
- TANIE



- budynki trzykondygnacyjne
- mieszkania od 53m² do 80 m²
- ogródki z tarasami
- duże, atrakcyjne balkony
- garaże

Kontakt:
Spółdzielnia Mieszkaniowa
Piekary Śląskie ul. Leśna 22
tel/fax 032 287 16 04
tel. 032 380 50 01
www.smpiekary.home.pl
e-mail: smpiekary@smpiekary.home.pl

www.mieszkania.slask.pl

**Najnowocześniejsze i najładniejsze
osiedle mieszkaniowe w Piekarach Śląskich**