

OSTATNIE ZPCz!

Nowa Ustawa, która weszła w życie, powoduje, że mamy przed sobą OSTATNIE zebrania Grup Członkowskich i ZPCz. W przyszłości będą już tylko WALNE ZGROMADZENIA. Najbliższe zebrania dotyczą głównie nowelizacji statutu.

ZEBRANIA GRUP CZŁONKOWSKICH:

(sala konferencyjna w siedzibie Spółdzielni przy ul. Tarnogórskiej)

I Grupa Członkowska: ul. Katowicka, Gogolińska, Siewierska, Afgańska.

Zebranie odbędzie się 27 listopada o godz. 16.45 (wtorek).

II Grupa Członkowska: ul. Chorzowska, Opolska.

Zebranie odbędzie się 28 listopada o godz. 16.45 (środa).

ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SM Księżę Małe (ZPCz)

odbędzie się 30 listopada 2007 r. o godz. 16.45 (piątek) w sali konferencyjnej w siedzibie Spółdzielni przy ul. Tarnogórskiej

Przypominamy, że dla wybranych Przedstawicieli zebranie jest obowiązkowe.

Wszystkie materiały dotyczące zebrań są dostępne w biurach Spółdzielni w godzinach pracy.

Obowiązująca od lipca 2007 r. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadza szereg zmian do naszego spółdzielczego życia. Niektóre z nich są tak rewolucyjne, że skutki ich stosowania są nie do końca przewidywalne. Podam przykład: Koncepcja odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji rozliczania przychodów i kosztów burzy wypracowaną przez lata ideę solidaryzmu spółdzielczego. Co będzie jeśli w jednym budynku kilku lokatorów nie zapłaci czynszu?. Z jakich pieniędzy zapłaci się np. za ogrzewanie? Jeśli takie zadłużenie powstanie będą je musieli pokryć sąsiedzi. A co będzie jeśli

Niektóre wątpliwości w związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

następny huragan zerwie dach? Do tychczas naprawa finansowana była z funduszu remontowego Spółdzielni, teraz to będzie problem mieszkańców jednego budynku.

Optymistyczne głosy i niektóre prasowe artykuły głosiły: będzie bardzo dobrze – upadną wreszcie spół-

dzielcze molochy i będziemy mieć we wszystko wgląd. Trzeba tylko zauważyć, że moloch, czyli Wrocławską Spółdzielnia Mieszkaniowa, już dawno podzielił się na mniejsze jednostki. W naszej spółdzielni „Księżę Małe” są 872 mieszkania. Z ekonomicznego punktu widzenia jest to wielkość optymalna. Jesteśmy przyzwyczajeni do życia w spółdzielni (jakby nas było stać pewnie większość z nas miałaby własne domy). Nowa ustawa wprowadza wiele zmian, które mogą nam, posiadaczom zarówno spółdzielczego prawa własnościowego, jak i własności odrębnej lokalu, nie wyjść na dobre.

Listopad 2007, Ewa Markowska

Realizacja postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ciąg dalszy

Przenoszenie własności lokali mieszkalnych

W końcu maja br. Spółdzielnia przystąpiła do ustanawiania pierwszych nieruchomości lokalowych i przenoszenia prawa własności tych nieruchomości ze Spółdzielni na osoby, które złożyły w tej sprawie wnioski. Czynności te wymagają zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Wraz z własnością lokalu nabywany jest udział we własności części wspólnych budynku i udział we własności gruntu.

Każdy, kto złożył wniosek, w kolejności jego złożenia, otrzymuje wyczerpującą informację o warunkach finansowych, miejscu i proponowanym terminie zawarcia umowy notarialnej (przeważnie w ostatnim tygodniu miesiąca). Z projektem umowy można zapoznać się w siedzibie Spółdzielni. Dane do umowy Spółdzielnia przygotowuje i przekazuje notariuszowi wcześniej, tak że sporządzenie, odczytanie i podpisanie umowy zajmuje trochę więcej niż pół godziny. Spółdzielnię u notariusza reprezentuje Zarząd albo członek Zarządu i pełnomocnik; zainteresowani uzyskaniem odrębnej własności uczestniczą osobiście, chyba że... bez uprzedzenia nie pojawiają się wcale. Zdarzało się, że na 5-6 umówionych w danym dniu osób przybyła jedna lub dwie. Skutkiem tego kancelaria notarialna odmówiła rezerwowania czasu dla więcej niż 3 osób dziennie, co ma różne negatywne konsekwencje. Uzyskanie odrębnej własności następuje wyłącznie na wniosek zainteresowanej osoby, jest prawem a nie obowiązkiem, decyzję można zmienić, byle z poszanowaniem zasad. Z prawa do przeniesienia własności

swoich lokali nie skorzystało do dzisiaj kilka osób, które głośno się o nie upominały, również w sądzie.

Do końca października zawartych zostało 26 umów przeniesienia własności, w tym kilka dotyczących lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, realizowanych na podstawie znowelizowanej 14 czerwca br. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Warunki finansowe dotyczące przenoszenia prawa własności mieszkań lokatorskich narzucone przez ustawodawcę pozostają w sprzeczności ze zwykłą przyzwoitością wobec tych, którzy wcześniej prawa lokatorskie przekształcali na własnościowe.

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe, również na warunkach prawa spółdzielczego, wymagało od członka spółdzielni finansowego wysiłku. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i zastosowanie wartości rynkowych do przekształceń zwiększyły drastycznie koszty przekształceń. Po 2001 roku zrealizowano tylko pięć przekształceń.

Dzięki wpływom z przekształceń Spółdzielnia zgromadziła środki finansowe, zwiększyła bezpieczeństwo członków Spółdzielni związane z zamieszkiwaniem, uzyskała możliwość natychmiastowej naprawy szkód po klęskach żywiołowych.

Obecnie mieszkania lokatorskie mogą uzyskać status nieruchomości lokalowej za przysłowiowy grosz.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym nowelizacją z czerwca br. budzi wątpliwości co do zgodności z konstytucją, powoduje liczne problemy interpretacyjne.

Barbara Osinśka-Omelan

Nowelizacja statutu

Jednym z pierwszych obowiązków nałożonych na Spółdzielnię przez Ustawę jest nowelizacja statutu. Ustawodawca nałożył niespotykane krótki termin (zastrzeżenia zgłosił Rzecznik Praw Obywatelskich). W wyniku współpracy Zarządu i Komisji Statutowej został przygotowany projekt nowelizacji statutu. Wszystkie zmiany zostały skonsultowane pod względem prawnym z Kancelarią Prawną.

Statut ten zostanie zatwierdzony przez ZPCz 30 listopada br. Być może będzie to ostatnie ZPCz w dziejach naszej Spółdzielni.

Nowelizacja wprowadza 108 zmian w całym tekście statutu. Część z nich to zmiany kosmetyczne, tzn. wprowadzające termin Walne Zgromadzenie w miejsce ZPCz.

Takich zmian jest 17. Inne zmiany wprowadzają dokładne zapisy zawarte w ustawie (ograniczając, moim zdaniem, prawa Spółdzielni jako zrzeszenia). Jeszcze inne zmiany dostosowują zapisy statutu do ustawy.

Ewa Markowska

Walne Zgromadzenie w miejsce ZPCz

Jedną ze zmian wpływających na życie Spółdzielni jest wprowadzenie zapisu, że najwyższym organem Spółdzielni jest Walne Zgromadzenie niezależnie od liczby członków spółdzielni.

W naszej społeczności będzie to prawdziwa rewolucja.

Dotychczas na zebrania grup członkowskich przychodziło 50 -70 osób, czasem jeszcze mniej. Zebrania, szczególnie II grupy, miały „złą sławę”

wę” jako zbyt krzykliwe, zdominowane przez ludzi, którzy zamiast merytorycznej dyskusji o finansach Spółdzielni, planach remontowych, trudnościach w realizacji tych planów przedkładały, mówiąc dosadnie, zwykłą awanturę. Ludzie starsi, zadowoleni z życia w małej Spółdzielni a nie w anonimowych blokowiskach, nie przychodzili na zebrania. Dla zobrazowania tego o czym piszę przedstawiam podsumowania z czerwca 2007;

- w zebraniu I grupy wzięło udział 16 osób

- w zebraniu II grupy wzięło udział 25 osób.

Zebranie II grupy jest od lat zdominowane przez niewielką grupę osób, które mają swój sposób widzenia życia spółdzielczego - w ich mniemaniu jedynie słuszny. Zamiast dyskutować nad sprawozdaniem Zarządu i finansowym, dyskutują z wyrokami sądowymi w przegranych sprawach przeciwko Spółdzielni. Zakłócany jest również tok zebrania zabieraniem głosu nie na temat, demonstracyjnym wychodzeniem z zebrania. Osoba wychodząca „prosiła” o zaprotokołowanie, że we wszystkich kolejnych głosowaniach „jest przeciw”. Zachęcam do zapoznania się z całym protokołem z ostatniego (i nie tylko) zebrania dostępnym w siedzibie Spółdzielni.

Podsumowując to, co napisałam dotychczas: wszyscy powinniśmy sobie zdać sprawę z tego, że nowa ustawa - dobra czy nie - daje nam więcej uprawnień, ale też czyni nas bardziej odpowiedzialnymi za życie spółdzielcze. Wszystkie uchwały istotne dla mieszkańców (zamiast ZPCz) będzie podejmować Walne Zgromadzenie. Musimy zadbać o to, żeby więcej ludzi brało udział w życiu „zebraniowym”. Powinni w nim brać udział ludzie, którzy lubią swoje miejsce na ziemi, czyli na Księżu Małym, a nie tylko ci którzy walkę ze Spółdzielnią uznali za swoją misję.

Gdyby to nie były takie ważne dla wszystkich sprawy, można by zacytować słowa ze znanej komedii: „sąd sądem, ale sprawiedliwość musi być po naszej stronie”.

Ewa Markowska

REMONTY WYKONANE W 2007r.

Mija kolejny rok działalności SM Księż Mały. W ramach tegorocznego planu remontów i w ramach bieżącej konserwacji wykonano następujące zadania:

- zrealizowano drugi etap wymiany pionów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji w budynkach przy ul. Siewierskiej 7-11 i ul. Gogolińskiej 7-11;
- wymieniono poziomy instalacji wody ciepłej i cyrkulacji w piwnicach budynków przy ul. Siewierskiej 3-11 i ul. Gogolińskiej 1-11;
- wykonano gruntowne remonty pokrycia dachowego na części budynku przy ul. Opolskiej 91, 89 i 85, na części budynku przy ul. Chorzowskiej 1, 3, a w budynku przy ul. Chorzowskiej 14-26 prace są na ukończeniu;
- zakończono wymianę podpionowych zaworów regulacyjnych na instalacji centralnego ogrzewania w tzw. starych zasobach;
- prowadzone są prace w ramach których wymienione zostaną wszystkie zawory starego typu na instalacji gazowej, a w szczególności zawory przy gazomierzach i przy kuchenkach gazowych.

W bieżącym roku rozpoczęliśmy realizację zadań w ramach których sukcesywnie prowadzone będą prace na tzw. terenach zewnętrznych związane z pielęgnacją i utrzymaniem terenów zielonych, poprawą stanu technicznego chodników, dróg i dojazdów wewnętrznych, poprawy wystroju elewacji budynków.

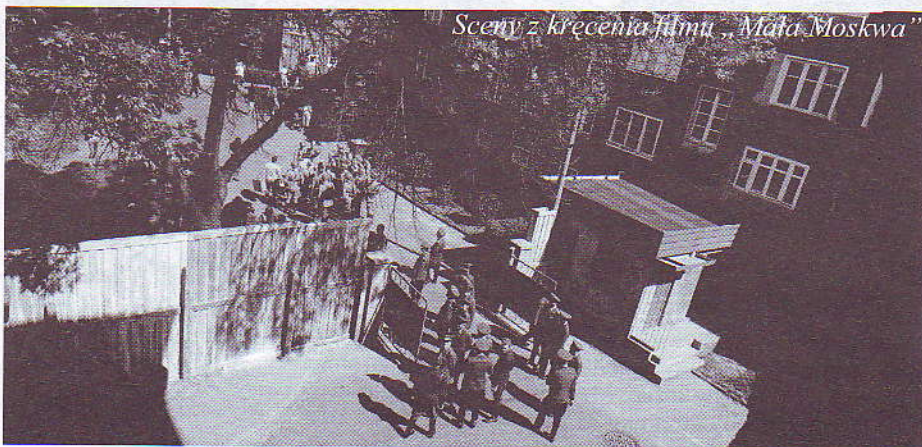
W ramach tego programu w tym roku wykonaliśmy między innymi:

- remont opaski-chodnika z kostki granitowej od tyłu budynku przy ul. Katowickiej 2-22, przy okazji wykonując jednocześnie izolację pionową ścian fundamentowych;
- remont nawierzchni z kostki granitowej sięgaczy chodnikowych przed budynkami przy ul. Chorzowskiej 36 i 38 oraz chodnika przy ścianie szczytowej budynku przy ul. Chorzowskiej 38;
- wykonano nową nawierzchnię szutrową przy budynkach na ul. Katowickiej 5-25 i ul. Chorzowskiej 14-38 (wokół tzw. placu integracyjnego) oraz przy boisku wzdłuż budynku przy ul. Katowickiej 27-45;
- wyrównano teren oraz wykonano nową nawierzchnię na placu parkingowym przy ul. Tarnogórskiej 1 (przed przychodnią lekarza rodzinnego);
- uzupełniono nawierzchnię szutrową na placu parkingowym przed nową apteką na ul. Tarnogórskiej 1;
- wykonano remont cokołów na ścianie szczytowej i od frontu budynku przy ul. Chorzowskiej 36 i 38 (wraz z wykonaniem izolacji pionowej ścian fundamentowych);
- na ukończeniu jest przebudowa zewnętrznych schodów wejściowych od frontu budynku przy ul. Katowickiej 48.

Do końca bieżącego roku mamy jeszcze zamiar:

- wymienić drzwi wejściowe do budynków przy ul. Siewierskiej 3-11 i ul. Gogolińskiej 1-11,
- wymienić wrota garażowe w zespole garażowym przy ul. Katowickiej na wysokości nr 45.

*Bogusław Rusiniak
Wrocław, listopad 2007 r.*



Od sierpnia aż do października, z przerwami, Księżę Małe w scenografii z lat 60 zamieniało się w Legnię, miasto zwane przez Rosjan Małą Moskwą.

Było to trochę uciążliwe, zwłaszcza gdy zdjęcia były kręcone nocą, lub gdy nie można było zaparkować pod domem samochodu, ale i fascynujące. Położenie mojego mieszkania (róg Chorzowskiej i Katowickiej) sprzyjało obserwacjom. Mogłam oglądać sceny filmowe kręcone ze wszystkich trzech stron, na które wychodzą okna mojego mieszkania. Biegający radzieccy żołnierze, charakterystyczne wojskowe samochody, elementy scenografii, zwłaszcza propagandowe plakaty pisane cyrylicą przypominały epokę, która minęła.

Scenariusz filmu oparty został na książce Wojciecha Kondusza „Mała Moskwa”. (Bardzo ciekawe spotkanie z autorem odbyło się we wrześniu w naszej lokalnej bibliotece.)

Pewne niedogodności były, ale minęły, a obraz naszego osiedla pozostanie na taśmie filmowej i z tego można się tylko cieszyć i niecierpliwie czekać na premierę filmu.

Michalina Cieślukowska-Kulmatycka

Od Redakcji:

Film na terenie SM KM był kręcony za zgodą Zarządu. Spółdzielnia uzyskała za to wynagrodzenie, które zasiliło przychody Spółdzielni.



Sceny z kręcenia filmu „Mała Moskwa”

„Gazeta” została wydana za pomocą SM Księżę Małe, komitet redakcyjny: Michalina Cieślukowska-Kulmatycka, Zofia Dillenius, Joanna Grześkowiak, opracowanie graficzne: Michalina Cieślukowska-Kulmatycka, numer złożony do druku 21 listopada 2007 r.

Miły Zarządzie !

W tut. Osiedlu mieszkam ponad 50 lat, więc noszę w sercu jego historię, jego upadki oraz wzloty. Mam skalę porównawczą.

Aktualnie los nam sprzyja. Dbałość o infrastrukturę, remonty, drzwi wejściowe do klatek, klatki schodowe, sklepy, poczta, usługi, godziwa wysokość czynszów itp. różne „inności” stwarzają dla nas atmosferę godnego życia.

Ponieważ jednak nie ma róży bez kolców, występuję w imieniu swoim oraz innych emerytów z niżej przedstawioną prośbą o: ponowne zainstalowanie ławki pod topolą, u zbiegu ul. Katowickiej i Chorzowskiej (od tyłu APTEKI), którą przed 2-3 laty przeniesiono na uliczkę między dawną pocztą a biurami Zarządu. Urzędujący teraz na niej panowie pijaczkowie i panie pijaczki prezentują nam zachowania i odzywki rodem z bruku i meliny.

Wywieszenie na tablicach SM prośby do tych babć, które, wspierając swe wnuczęta datkami na piwo i papierosy, wówczas gdy miejsce ich jest w szkole lub w domu, dokładają swe kamyczki do ich demoralizacji. Działki te, choć nieliczne, lecz hałaśliwe i niegrzeczne, prezentując swe braki wychowawcze, utrudniają nam spokojne życie i dają złe świadectwo o mieszkańcach osiedla.

06.09.2007 Z szacunkiem pozostaje
mgr Wanda Gizela Lewicka

■ Dziękuję bardzo za miłe słowa w imieniu dwuosobowego Zarządu.

Z przykrością zawiadamiam, że Spółdzielnia nie posiada w zapasie żadnej ławki, którą mogłaby zaraz umieścić we wskazanym miejscu. W planach na przyszły rok możemy przewidzieć uporządkowanie części miejsc wypoczynkowych w ciągu ulicy Katowickiej, między innymi przyjęciu modelu ławki, stolika i sposobu zagospodarowania tych miejsc w charakterze modernistycznego osiedla. (Przyzna Pani, że ławki, które mamy są wyjątkowo paskudne i raczej niewygodne). Proszę o cierpliwość do przyszłego roku.

W sprawie „edukacji babć” może chciałaby Pani wystąpić z apelem w tej sprawie w Gazecie Spółdzielni Mieszkaniowej Księżę Małe, którą mamy zamiar wydać w najbliższym czasie.

5.10.2007 Z serdecznymi pozdrowieniami

*Prezes Zarządu
Barbara Osińska - Omelan*

SALONIK FRYZJERSKI „BARBARA” ul.Katowicka 23

Informujemy, że wychodząc naprzeciw Państwa oczekiwaniom, zatrudniliśmy dodatkowy personel. Możemy u nas również zadbać o swoje paznokcie, proponujemy: manicure, żelowanie, tipsy.

Twoja karnacja nie zadawała Cię?! Zapraszamy na solarium.

Szczegółowe informacje i rezerwacja pod nr 071 342 17 22

Serdecznie zapraszamy naszych stałych klientów oraz będzie nam bardzo miło powitać nowych.

■ W październikowych wyborach do sejmu i senatu na Księżu Małym wygrała Platforma Obywatelska zdobywając 73% głosów.