

Biuletyn Informacyjny Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej 2010



FIRMA PRODUKCYJNO-HANDLOWO-USŁUGOWA

KRYSZTAŁ

- ✓ lustra na każdy wymiar i kształt
- ✓ oprawa obrazów - najtaniej w Nowym Sączu
- ✓ witraże, piaskowanie i zdobienie szkła
- ✓ drzwi szklane i kabiny prysznicowe na wymiar
- ✓ zabudowy balkonów
- ✓ usługi szklarskie

26 LAT na rynku dzięki zaufaniu klientów

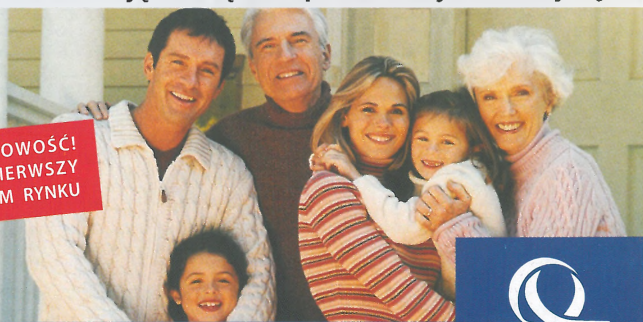
Podegrodzie 210
tel/fax 18 445 95 04
18 445 95 99
krysztal@krysztal.pl

Nowy Sącz
ul Kochanowskiego 5
tel/fax 18 441 32 97
sklep@krysztal.pl

WWW.KRYSZTAL.PL

Dbam o swoją rodzinę. Ubezpieczam Mój Dom i Moje Życie

UWAGA NOWOŚĆ!
PO RAZ PIERWSZY
NA POLSKIM RYNKU



Ubezpieczenia nowej generacji

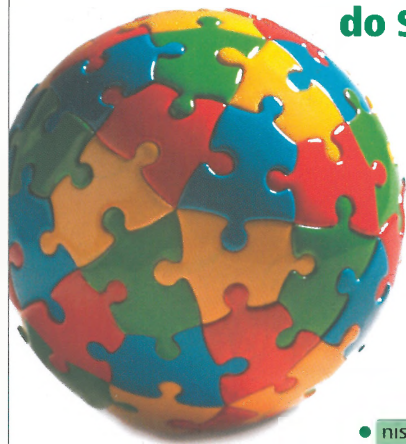
UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA Oddział w Krakowie, Filia w Nowym Sączu
ul. Grodzka 30, 33-300 Nowy Sącz tel. (018) 444-14-84 e-mail: filia.nowysacz@uniqa.pl

UNIQA

oferta

konsolidacyjna

przenieś kredyty
do SKOK Stefczyka
i zamień je
na jeden,
tańszy



- niska prowizja
- bardzo niskie oprocentowanie
- do 40 000 zł bez poręczyciela
- możliwość obniżki prowizji nawet o 50%

SKOK STEFCZYKA

wyłącznie POLSKI kapitał
801 600 100
(koszt wg taryfy operatora)
www.skokstefczyka.pl

Jesteśmy w grupie Kas Stefczyka
NOWY SĄCZ, ul. Rynek 30,
tel. 18 449 04 66-68

alfabet *Kto czyta - nie błądzi*

PODRĘCZNIKI SZKOLNE
BELETRYSTYKA - LITERATURA MŁODZIEŻOWA - BAJKI
POMOCE NAUKOWE - ART. PAPIERNICZE - SZKOLNE I BIUROWE
Przekonaj się że najtaniej jest u Nas

Nowy Sącz
ul. Jagiellońska 5
tel./fax 18 443 80 57
www.alfabet24.com.pl

Antykwariat - Księgarnia NOWY SĄCZ ul. Sobieskiego 3 tel. 693 153 913
Księgarnia - Antykwariat - Alfabet II LIMANOWA ul. M.B. Bolesnej 8 tel. 18 337 46 76
Księgarnia - Antykwariat - Janko STARY SĄCZ ul. Rynek 12 tel. 18 446 01 80

PROFIL
SERWIS OGUMIENIA

ul. Ogrodowa 12A
tel. 018 443 40 06

ul. Piramowicza 1A
tel. 018 442 03 48



galeria
ARKADIA

www.galeria-arkadia.pl

~~999 zł~~
599 zł



MERIDA BIKES 26" Alu



obok dworca PKS

HPSP
GORZKÓW
NOWY SĄCZ

Prowadzimy sprzedaż
detaliczną i hurtową
w branżach:

- spożywczej
- przemysłowej
- dziewiarsko-pończosznicznej
- materiałów budowlanych

Handlowo-Produkcyjna
Spółdzielnia Pracy „Gorzków”

33-300 Nowy Sącz, ul. Magazynowa 1
tel. (018) 442 74 53, fax (018) 442 74 26
e-mail: gorzkow@hpsp.com.pl

Zapraszamy
Ceprów, Lachów i Górali
na udane zakupy
do Gorzkowskiej Hali!
Hej



HALA HANDLOWA
„GORZKÓW”



• strona 4

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej GSM za 2009 rok

• strona 9

Sprawozdanie Zarządu GSM

• strona 13

Pięć lat zmian. Rozmowa z Krystyną Bielą - Główną Księgową GSM

• strona 14

Nowa kadencja - wybory 2010

• strona 16

Nowy projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

• strona 18

Ekologia to priorytet. Rozmowa z Piotrem Polkiem - Prezesem MPEC

• strona 19

Segregacja wszystkim się opłaca!

• strona 20

Pomnóżmy wspólny majątek spółdzielczy

• strona 21

Dzielnicowi na osiedlach

• strona 22

Wspólnie dla dzieci

• strona 24

Ci, którzy odeszli...

• strona 25

Jak czytać książeczkę mieszkaniową?

• strona 26

Zdaniem Prezesa GSM

Szanowni Państwo !

Tak wiele istotnych i różnych zdarzeń miało miejsce w ostatnim okresie, że prawie nie zauważyliśmy, jak szybko minął kolejny rok. Czas więc przekazać tegoroczny Biuletyn podsumowujący 2009 rok w życiu naszej Spółdzielni.

Choć z zewnątrz bombardowani jesteśmy kryzysami, katastrofami, tragediami to również, a może przede wszystkim, w takim szczególnym okresie możemy pokazać, że jesteśmy razem, że jesteśmy zorganizowani, że staramy się tworzyć wokół siebie strefę bezpieczeństwa i stabilizacji opartej na ideach spółdzielczości, co może tworzyć przyjazną i stabilną rzeczywistość. Szczególnie w takich czasach, gdzie wiele nas niepokoi: dziura budżetowa, zmieniające się kursy walut, załamania giełdowe czy nawet bankructwa niektórych państw, stabilizacja i bezpieczeństwo, jakie możemy zapewnić w naszej spółdzielczej organizacji, jest niezwykle istotna.

Jaki był rok 2009 dla Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej? Pewnie i zdecydowanie możemy odpowiedzieć: to był kolejny dobry rok! A dobre wyniki zapewniają stabilizację i bezpieczeństwo zamieszkania. Kontynuowaliśmy roboty wykonywane w ramach funduszu termorenowacyjnego, szereg budynków zostało już rozliczonych z kosztów tych robót. Na trzech administracjach (ZAB-1 Millenium, ZAB-2 Kochanowskiego, ZAB-4 Stary Sącz) dobiega końca wymiana stolarki okiennej. Pozostają już tylko dłużnicy, którym z zgodnie z Regulaminem nie wymieniamy stolarki. Teraz należy przeznaczyć coraz więcej środków na remonty dróg i

budowę nowych miejsc postojowych. Opracowaliśmy w tym celu kolejne projekty techniczne dla różnych miejsc w GSM.


Odbyliśmy już po raz drugi Walne Zgromadzenie w pięciu częściach. Tym razem zebrania odbywały się bardzo sprawnie i kończyły się w ciągu jednego dnia.

W grudniu otrzymaliśmy kolejną nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Trzeba ją odnotować ze względów kronikarskich, bo przecież średnio co dwa lata Trybunał Konstytucyjny wydaje orzeczenie w sprawie zasad wykupu, w którym kwestionuje ich konstytucyjność.

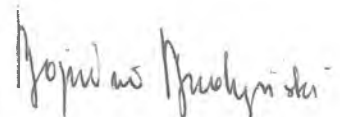
Szanowni Państwo !

Dobiega końca kadencja Rady Nadzorczej 2006-2010 r. Tak więc w czerwcu przystępujemy do wyborów członków Rady kadencji 2010-2013. To kolejne nowe wyzwanie. Wybory będą różniły się znacząco od poprzednich. Będzie to nowe wyzwanie organizacyjne, ale również duże wyzwanie dla komisji wyborczej, a szczególnie skrutacyjnej. Stwierdzenie ważności głosów, liczenie głosów w sytuacji, gdzie każdy członek będzie głosował na kandydatów w całej Spółdzielni, będzie bardzo pracochłonne.

Szanowni Państwo, przekazujemy Państwu Biuletyn 2010, który zawiera szerzej opisane sprawy, tylko zasygnalizowane w tym krótkim wstępie. Mamy nadzieję, że spotka się z Państwa życzliwym zainteresowaniem, tak jak poprzednie Biuletyny.



Wiesław Bagnicki
Prezes Zarządu GSM



Bogusław Budzyński
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej GSM za 2009 rok

Wypełniając statutowy Obowiązek Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu przedkłada Walnemu Zgromadzeniu członków sprawozdanie ze swojej działalności za 2009 rok. Jednocześnie kończąca się kadencja Rady Nadzorczej trwająca od czerwca 2006 roku do czerwca 2010 jest okazją do przypomnienia ważniejszych zagadnień, którymi rada Nadzorcza się zajmowała na przestrzeni tych lat.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej daje statystyczną ilustrację różnorodnych tematów podejmowanych na przestrzeni kadencji i 2009 roku. Szerzej te tematy rozwinięte zostały w dalszych częściach sprawozdania

Uważna analiza podejmowanych przez Radę Nadzorczą spraw pozwala na stwierdzenie, że w sferze sprawności organizacyjnej, znaczącej poprawy obsługi mieszkańców osiedli spółdzielczych i osiągniętej stabilności finansowej Spółdzielni, nastąpiła stanowcza poprawa. Tym samym warto było – choć czasem za szczegółowo podejmować różnorakie działania wyszczególnione w poniższej faktografii. Podejmowanie i inspirowanie przez Radę Nadzorczą różnych własnych inicjatyw miało bezpośredni wpływ nie tylko na poprawę obsługi spółdzielców ale także na obniżkę kosztów działania Spółdzielni. Oprócz podejmowania różnorodnych działań w sferze organizacyjno – gospodarczej i finansowej to stosownie do art. 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz do § 128 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w okresie sprawozdawczym sprawowała funkcje kontrolne i nadzór nad działalnością spółdzielni.

I. SKŁAD RADY NADZORCZEJ I JEJ WEWNĘTRZNA STRUKTURA

Stosownie do § 137 Statutu Spółdzielni pracę Rady Nadzorczej przygotowywało i organizowało Prezydium Rady Nadzorczej w następującym składzie:

- **BUDZYŃSKI Bogusław**
Przewodniczący Rady Nadzorczej
- **BORUCH Henryk**
Zastępca Przewodniczącego RN

- **KURDZIEL Zygmunt**
Sekretarz Rady Nadzorczej

- **RZONCA Ewa**
Przewodniczący Komisji
Mieszkaniowo-Samorządowej

- **PIPREK Maria**
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

- **MUSIAŁ Czesław**
Przewodniczący Komisji
Eksploatacyjno-Inwestycyjnej

W okresie sprawozdawczym Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 8 posiedzeń, zaś w okresie kadencji 33 posiedzenia. Wtorek wspomnieć, że w 2006 roku uchwałą Zebrania Przedstawicieli członków zmniejszono skład z 25 osób do 13 osób :

- **BORUCH Henryk**
- **BUDZYŃSKI Bogusław**
- **DROŹDŹ Miłosz**
- **GÓRNICKI Bogdan**
- **KURDZIEL Zygmunt**
- **KWIATKOWSKA Wanda**
- **MUSIAŁ Czesław**
- **PIPREK Maria**
- **RZONCA Ewa**
- **SYRZYSKO Krzysztof**
- **SZEPIENIEC Zofia**
- **TOKARZ Janina**
- **ZBOŚ Kazimierz**

W strukturze Rady Nadzorczej funkcjonowały 3 komisje stałe, które opiniowały bądź opracowywały materiały, które następnie były przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

W komisjach stałych pracowali:

KOMISJA REWIZYJNA:

- **Piprek Maria**
Przewodniczący Komisji
- **Boruch Henryk**
- **Szepieniec Zofia**

- **Tokarz Janina**
- **Kwiatkowska Wanda**
- **Zboś Kazimierz**

Komisja Rewizyjna w 2009 odbyła 10 posiedzeń.

KOMISJA EKSPLOATACYJNO – INWESTYCYJNA

- **Musiał Czesław**
Przewodniczący Komisji
- **Budzyński Bogusław**
- **Drożdż Miłosz**
- **Kurdziel Zygmunt**
- **Kwiatkowska Wanda**
- **Syrzisko Krzysztof**

Komisja Eksploatacyjno – Inwestycyjna w 2009 roku odbyła 9 posiedzeń

KOMISJA MIESZKANIOWO – SAMORZĄDOWA

- **Rzonca Ewa**
Przewodniczący Komisji
- **Górnicki Bogdan**
- **Musiał Czesław**
- **Kurdziel Zygmunt**

Komisja Mieszkaniowo – Samorządowa w 2009 roku odbyła 10 posiedzeń.

Komisje Rady Nadzorczej pracowały w oparciu o plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Tematyka zadań wynikała m.in. z planu pracy Rady Nadzorczej a także z bieżących zadań Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza zlecała zadania szczególnie merytorycznym Komisjom dla uzyskania ich stanowiska i skonkretyzowania wniosków dla Rady Nadzorczej.

Jednym z elementów realizacji całego zestawu działań związanych z realizacją przepisów ustawy z 2007 roku o uwłaszczeniu mieszkań był obowiązek opraco-



wania nowego Statutu Spółdzielni. W tym celu Rada Nadzorcza powołała nieistającą Komisję Statutową, w skład której weszli:

- Walenty Gadzina
- Bronisława Waligóra
- Zofia Szepleniec
- Stanisław Kamiński
- Edward Basta
- Bogusław Budzyński

Nowy Statut został przyjęty przez Zebranie Przedstawicieli w 2007 roku. Jest to już drugi rok, gdzie zamiast Zebrania Przedstawicieli członków odbywają się Walne Zgromadzenia w pięciu częściach.

II. REALIZACJA PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ PODSTAWOWYCH OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH ZE SPRAWOWANIA NADZORU I KONTROLI NAD DZIAŁALNOŚCIĄ SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w całej kadencji w 2009 roku Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z przyjętym ramowym planem pracy na 2009 rok. Często porządek posiedzenia Rady Nadzorczej poszerzano o sprawy wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki kończyło się podjęciem stosownych uchwał lub wniosków – wydaniem Zarządowi zaleceń, bądź zajęciem przez Radę Nadzorczą stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 15 posiedzeń. Frekwencja członków Rady Nadzorczej na posiedzeniach Rady Nadzorczej wyniosła 99,5%. Efektem pracy Rady Nadzorczej było m.in. podjęcie 130 uchwał, w tym:

- 60 uchwał dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych,
- 28 uchwał dot. spraw ekonomiczno – finansowych,
- 4 uchwały dot. spraw organizacyjno – prawnych,
- 16 uchwał dot. spraw eksploatacyjno – inwestycyjnych,
- 15 uchwał dot. regulaminów i aneksów,
- 2 uchwały dot. spraw pracowniczych,
- 5 projektów uchwał poddanych pod głosowanie Rada Nadzorcza nie przyjęła.

(szczegółowy wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego sprawozdania).

Podobnie jak w poprzednich latach obecnej kadencji zestaw spraw i ilość podejmowanych uchwał odzwierciedla występujące wówczas problemy, m.in. problem rozliczenia inwestycji tzw. zespołu mieszkań Traugutta – Freislera. Można uznać, że początek działalności Rady Nadzorczej w kończącej się kadencji w większości poświęcony był rozliczeniom zagadnień z poprzednich lat.

Regulowanie różnorodnych zagadnień wewnątrz Spółdzielni poprzez uchwalanie regulaminów związanych z systemem rozliczeń c.o. i c.c.w., inwestycji i remontów, np. zatrudnienie „własnego” inspektora było trafną decyzją obniżającą nakłady na te zadania. Również znaczące oszczędności uzyskano przy wykonawstwie robót inwestycyjnych i remontowych.

Wprowadzenie przetargów na roboty i dostawy inwestycyjne to kolejna i trafna decyzja. Wielomilionowymi nakładami ukończono roboty termorenowacyjne budynków i wymianę stolarki okiennej. Dzięki spółdzielczej postawie członków Spółdzielni możliwy był zakup od Urzędu Miasta Nowego Sącz 25 ha grun-

tu znajdujących się pod infrastrukturą Spółdzielni.

Pozostaje do realizacji w następnej kadencji Rady Nadzorczej jeszcze wiele zagadnień np.:

- Sprawa remontów wind osobowych w ZAB Nr 1 ZAB Nr 3. Realizując wnioski dozoru technicznego, koszt modernizacji jednej windy wynosi ok. 150 000 zł.

- Realizacja nakazów przeciwpożarowych i technicznych dot. remontów loggi

Przykładowo wymienione własne inicjatywy i sprawowanie faktycznego nadzoru w ramach posiadanych kompetencji Rady Nadzorczej były możliwe w realizacji dzięki bardzo dobrej współpracy z Zarządem Spółdzielni.

Z analizy działań Rady Nadzorczej można wnioskować, że główną cechą ustępującej Rady Nadzorczej było „nie uciekanie” od występujących trudnych problemów lecz ich podejmowanie pomimo, że wstępowały w Radzie Nadzorczej zjawiska kwestionowania wszystkiego co Rada i Zarząd podejmowały.

Przechodząc do charakterystyki podejmowanych w 2009 spraw w czasie posiedzeń Rady Nadzorczej i zachowania przyjętej w sprawozdaniu tematycznej systematyki wymienić można następujące tematy:

W zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych:

- wykluczenia ze Spółdzielni,
- uchylene uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni,
- uchylene uchwał o sądowym nakazie sprzedaży mieszkania,
- uchylene uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu

mieszkalnego,

- przyjęcie w poczet członków Spółdzielni.

W zakresie spraw finansowo – ekonomicznych:

- przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu,
- przyjęcia opinii i raportu z badania sprawozdana finansowego,
- przyjęcia sprawozdania z wykonania planu robót finansowanych z funduszu termorenowacji,
- sprawozdania z wykonania planu inwestycyjnego,
- zatwierdzenia kosztów Zarządu,
- uchwalenia planu inwestycyjnego,
- uchwalenie planu rzeczowo – finansowego Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- zatwierdzenia stawek eksploatacyjnych, opłat najmu i dzierżawy,
- utworzenie celowego funduszu o nazwie „Fundusz Remontowy GSM”,
- uwzględnienie w rozliczeniu Funduszu Termomodernizacyjnym powierzchni lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

W zakresie spraw organizacyjnych i prawnych:

- zatwierdzenia struktury organizacyjnej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej,
- sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
- umieszczenia punktów w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
- uchwalanie regulaminów bądź ich aktualizacja,
- zapoznanie się z wynikami kontroli wewnętrznej.

W zakresie spraw eksploatacyjno – inwestycyjnych :

- nabycia i pokrycia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu na prawo własności oraz wyrażenie zgody na zakup prawa własności gruntu,

- ustanowienia służebności gruntowej,
- uchwalenia planu remontów oraz dokonanie korekt w planie remontów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

W okresie sprawozdawczym była kontynuacja przyjętych priorytetowych zadań przez Radę Nadzorczą, a były to :

- Bezpieczeństwo mieszkańców,
- Windykacja należności wobec Spółdzielni,
- Wewnątrzspółdzielcze uregulowania prawne,
- Uporządkowanie spraw terenowo – prawnych, w tym szczególnie lokali użytkowych (garaży) na statusie wieczystej dzierżawy w całej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podjęcie działań mających na celu wykup gruntów na własność pod te lokale,
- Wdrażanie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zwłaszcza w zakresie odrębnej własności lokali lokatorskich jak i lokali z ograniczonym prawem własności.

Bezpieczeństwo mieszkańców

Komisja Eksploatacyjno – Inwestycyjna Rady Nadzorczej opiniowała szereg spraw mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców. Konkretyzowała wnioski kierując je do Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza uchwaliła plan remontów, w którym przyjęła szereg zadań, jak również okresowo dokonywała oceny ich realizacji. Należy tu wymienić :

- wykonanie dróg pożarowych w os. Millenium, Gołąbkowice – Westerplatte i Słoneczne, oraz budowę miejsc parkingowych, remontów nawierzchni,
- naprawa i wymiana chodników oraz placów zabaw,
- wymiana dźwigu osobowego w ZAB Nr 3, bieżąca konserwacja dźwigów osobowych w ZAB Nr 1, ZAB Nr 3,
- montaż klap oddymiających w bu-



- dynkach w ZAB Nr 3,
- przeglądy stanu technicznego budynków,
- wzmocnienie loggi na os. Gołąbkowice – Westerplatte.

Bardziej szczegółowo realizacja zadań remontowych przedstawiona jest w sprawozdaniu Zarządu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2009 rok.

Windykacja należności

W okresie 2009 r. zapadło 7 wyroków, w których orzeczono eksmisję; jeden z ZAB Nr 1, trzy z ZAB Nr 2, jeden z ZAB Nr 3 i dwa z ZAB Nr 5. Wszystkie wyroki przyznawały prawo do lokalu socjalnego dla dłużników i ich rodzin. W 2009 r. Urząd Miasta Nowego Sącza nie przekazał żadnego lokalu socjalnego na potrzeby tej Spółdzielni, w związku z czym żaden wyrok eksmisyjny nie został wykonany.

W 2009 r. do Sądu Rejonowego w Nowym Sączu został złożony pozew prze-

” Rada wspierała działania Zarządu polegające na domaganiu się zapłaty od osób bezumownie korzystających z terenów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, co dotyczy przede wszystkim mieszkańców dwóch budynków nie należących do GSM przy ul. Batalionów Chłopskich 10 i przy ul. Lwowskiej 134 oraz jednostek organizacyjnych podlegających Miastu.



ciwko osobom posiadającym zadłużenie z tytułu wykupu gruntów w ZAB Nr 5, a dot. budynków Freislera 4, Traugutta 35 i Traugutta 37.

W 2009 r. prowadzonych było 17 egzekucji komorniczych mających na celu sprzedaż lokali mieszkalnych, które zajmują dłużnicy. W dwóch przypadkach dłużnicy spłacili całkowicie swoje zobowiązania wobec tut. Spółdzielni i egzekucję umorzono. W jednym przypadku mieszkanie zostało sprzedane na licytacji. Pozostałe egzekucje trwają nadal

Wewnątrzspółdzielcze uregulowania prawne

Zadanie, któremu Rada Nadzorcza poświęciła wiele uwagi to uporządkowanie spraw dot. wewnątrzspółdzielczych uregulowań prawnych, a wynikających ze zmian Statutu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zarówno z inicjatywy Rady Nadzorczej jak i Zarządu Spółdzielni uchwalono 15 Regulaminów związanych z procedurami szczegółowych zagadnień.

Uporządkowanie spraw terenowo – prawnych

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały prowadzące do regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Ustanowiono 7 służebności dojazdu i dojścia na nieruchomościach będących własnością lub współwłasnością, albo w użytkowaniu wieczystym GSM, głównie w związku z postępującym wyodrębnianiem własności lokali mieszkalnych i garażowych.

Konsekwentnie kontynuowany był proces nabywania pełnej własności pozostałych gruntów, na których usytuowane są garaże. Działania Rady Nadzorczej i Zarządu doprowadziły do nabycia własności gruntów pod 182 garażami przy ul.: Konopnickiej, Klasztornej, Tatrzańskej, Tuwima, Na Rurach, Szkolnej, Kraszewskiego, Naściszowskiej, I Brygady.

Łączna kwota za uzyskanie pełnej własności wyniosła 234 tys. zł, przy czym wykorzystane zostały przepisy umożliwiające rozłożenie zapłaty na raty: największe kwoty spłaty przypadające na garaż zostały rozłożone na raty przez okres 8 lat.

Rada Nadzorcza wspierała dalszą regulację praw do gruntu przy ul. Armii Krajowej 3, po nabyciu gruntu od PSS, wyraziła zgodę na nabycie od Miasta pełnej własności reszty gruntu wokół budynku.

Regulacja praw do gruntu zapewni nie tylko prawne bezpieczeństwo majątku mieszkańców ale umożliwi również realizację prawa do przekształcania spółdzielczych własnościowych praw do lokali w pełną własność, tak jak w pozostałych budynkach mieszkalnych w Spółdzielni.

Rada wspierała działania Zarządu polegające na domaganiu się zapłaty od osób bezumownie korzystających z terenów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, co dotyczy przede wszystkim mieszkańców dwóch budynków nie należących do GSM przy ul. Batalionów Chłopskich 10 i przy ul. Lwowskiej 134 oraz jednostek organizacyjnych podlegających Miastu Nowy Sącz na Os. Millennium. Sformułowano, uzasadniono i wysunięto żądania zapłaty na łączną kwotę około 400 tys. zł.

Rada Nadzorcza zainspirowała spotkanie z Zarządami Spółdzielni Mieszkaniowych działających na terenie Nowego Sącza, tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa

„Siła”, „Beskid”, „Semafor” „Sądeczanka” w sprawie wspólnego wystąpienia do Rady Miasta jak i Zarządu Miasta o wprowadzenia „podatku śmieciowego”. Temat ten jest nadal aktualny i pozostaje w realizacji.

Ważnym był udział Rady Nadzorczej w przygotowaniu obchodów 50-lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Zaproponowany przez Zarząd Spółdzielni program został przez Radę Nadzorcza zaakceptowany.

Z inspiracji p. B. Budzyńskiego – Przewodniczącego Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i niektórych założycieli Spółdzielni, zwłaszcza p. mgr Zbigniewa Świątkowskiego, została opracowana Monografia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej autorstwa Pana Walentego Gadziny, która spotkała się z dużym uznaniem.

Rada Nadzorcza inspirowała i nadzorowała działalność kulturalno – oświatową dzieci i młodzieży prowadzoną przez kluby i świetlice osiedlowe. Rada Nadzorcza włączyła także w to stowarzyszenia działające przy klubach osiedlowych, które podejmowały działania na rzecz dzieci i młodzieży z najuboższych rodzin. Jak już poprzednio wspomniano współpraca z Zarządem Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej przebiegała prawidłowo. Wnoszone przez członków Rady Nadzorczej uwagi dot. m.in. przedkładanych materiałów sprawozdawczych, wielokrotnie uwagi te uwzględniano, a korekty służyły bardziej uszczegółowieniu i przejrzystości prezentowanych danych.

Wyniki finansowe i rzeczowe za 2009 rok potwierdzają prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni, gospodarka finansowa jest stabilna, a podejmowane zadania przyczyniają się do utrzymania i pomnażania majątku spółdzielczego.

Korzystając z okazji pragnę serdecznie podziękować wszystkim członkom Rady Nadzorczej, którzy w okresie ubiegającej kadencji aktywnie uczestniczyli w pracach Rady Nadzorczej. Każdy z członków Rady Nadzorczej był zaangażowany w różnorodnych działaniach, a także niejednokrotnie uczestniczył w pracach Rady Członkowskiej.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Zarządowi za rok 2009.

Integralną częścią do sprawozdania są prezentowane sprawozdania Komisji Rady Nadzorczej za rok 2009 - strona 8.

Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w 2009 roku

Rada Nadzorcza w 2009 roku podjęła ogólnie 130 uchwał i tak :

1. W sprawach członkowsko – mieszkaniowych Rada Nadzorcza podjęła 60 uchwał, w tym:

- 30 dot. wykluczenia ze Spółdzielni,
- 23 dot. uchylenia uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni,
- 5 dot. uchylenia uchwał o wykluczeniu ze Spółdzielni oraz sądowego nakazu sprzedaży mieszkania,
- 1 dot. uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 1 dot. przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.

2. W sprawach finansowo – księgowych Rada Nadzorcza podjęła 28 uchwał, w tym:

- 4 dot. przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu,
- 4 dot. przyznania premii uznaniowej dla członków Zarządu,
- 1 dot. przyjęcia opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za 2008 rok,
- 1 dot. przyjęcia sprawozdania z wykonania planu robót finansowanych z funduszu termorenowacji za 2008 rok,
- 1 dot. uzupełnienia uchwały nr 92 / 2008 o uzasadnienie w prawie rozliczenia kosztów c.o. za lata 1999 – 2004 w ZAB Nr 5,
- 1 dot. uchwalenia planu rzeczowo – finansowego do wykonania prac termomodernizacyjnych na 2009 rok,
- 2 dot. ustalenia stawek zaliczek za wywóz nieczystości,
- 1 dot. ustalenia stawek dla lokali użytkowych na prawach własnościowych,
- 1 dot. odpłatności za korzystanie z dźwigów osobowych,
- 1 dot. zatwierdzenia korekty sprawozdania Zarządu za 2008 rok,
- 4 dot. zatwierdzenia stawek eksploatacyjnych, opłat najmu i dzierżawy na 2009 rok,
- 1 dot. utworzenia celowego funduszu własnego o nazwie „Fundusz Remontowy GSM”
- 1 dot. uchwalenia korekty planu

inwestycyjnego,

- 1 dot. wyboru biegłego rewidenta,
- 1 dot. zatwierdzenia kosztów Zarządu na 2010 rok,
- 1 dot. uchwalenia wskaźników do opracowania planów finansowych na 2010 rok,
- 1 dot. uchwalenia planu inwestycyjnego na 2010 rok,
- 1 dot. uwzględnienia w rozliczeniu Funduszu Termorenowacji powierzchni lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

3. W sprawach eksploatacyjno – inwestycyjnych podjęła 16 uchwał, w tym:

- 4 dot. nabycia i pokrycia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanych garażami w prawo własności,
- 8 dot. ustanowienia służebności gruntowej,
- 2 dot. uchwalenia korekty planu remontów Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu,
- 1 dot. zmiany uchwały Rady Nadzorczej Nr 37/09 nabycia i pokrycia kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu z częścią budynku wielu mieszkaniowego w prawo własności – (Ar. Krajowej 3),
- 1 dot. uchwalenia planów remontów na 2010 rok.

4. W sprawach organizacyjno – samorządowych podjęła 4 uchwały, w tym:

- 1 dot. uchwalenia planu pracy Rady Nadzorczej na 2009 rok,
- 1 dot. sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2008 rok,
- 1 dot. zatwierdzenia struktury organizacyjnej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Umieszczenia punktów w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

5. W sprawach pracowniczych podjęła 2 uchwały :

- 2 dot. zmiany wynagrodzenia dla członków Zarządu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła 14 uchwał dot. Regulaminów oraz 1 Aneks do regulaminu, a mianowicie :

1. Uchwaliła regulamin utrzymania czystości, porządku higieny i estetyki w obiektach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu oraz ich otoczeniu.
2. Uchwaliła regulamin gospodarowania środkami z wpłat wynikających z przekształcenia lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych we własnościowe prawo lub odrębną własność.
3. Uchwaliła regulamin tworzenia i gospodarowania środkami z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
4. Uchwaliła regulamin szczegółowych zasad gospodarki w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
5. Uchwaliła regulamin funduszu na spłatę kredytów długoterminowych.
6. Uchwaliła regulamin funduszu inwestycyjnego.
7. Uchwaliła regulamin dokonywania rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań.
8. Uchyliła regulamin dokonywania rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań.
9. Uchyliła regulamin funduszu inwestycyjnego.
10. Uchyliła regulamin szczegółowych zasad gospodarki w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
11. Uchwaliła regulamin dokonywania rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań.
12. Uchwaliła regulamin Funduszu Inwestycyjnego.
13. Uchwaliła regulamin szczegółowych zasad gospodarki w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
14. Uchwaliła regulamin ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy.

oraz uchwaliła 1 Aneks :

15. Aneks Nr 6 do Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów c.o. z użytkownikami lokali.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU GSM

Stabilizacja i bezpieczeństwo - dobre wyniki za 2009 rok



uczestniczył 57 razy w posiedzeniach Rad Członkowskich oraz w 5 częściach Walnego Zgromadzenia. W podstawowych sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegiąlnie podejmując ważniejsze sprawy w formie uchwał, zarządzeń lub decyzji.

Praca Zarządu GSM koncentrowała się na:

I. W zakresie działalności eksploatacyjno – technicznej

Remonty i docieplenia oraz inne roboty budowlane i przeglądy:

- Przeprowadzenie postępowania przetargowego na roboty remontowe, zawarcie 61 umów z Wykonawcami, 18 aneksów do umów.
- Podpisanie aneksu do umowy na docieplenia budynków, koordynacja i nadzór nad planem dociepleń w GSM, odbiory i rozliczenia zakończonych prac przy udziale uprawnionego inspektora nadzoru.
- Zorganizowanie i wykonanie przeglądów gwarancyjnych robót dociepleniowych wg harmonogramu obejmującego okres ostatnich 8 lat.
- Wykonywanie przeglądów technicznych obiektów budowlanych - rocznych i pięcioletnich wg harmonogramu w ramach uprawnień Inspektora Nadzoru pracującego w Spółdzielni.

- Ogólny nadzór nad wykonywaniem planu gospodarczego na 2009 rok, śledzenie i analiza faktycznego wykonania zadań remontowych.

Gospodarowanie mediami i odpadami:

- Analiza wyników kontroli gospodarki nieczystościami ze szczególnym uwzględnieniem segregacji odpadów, zbieranie danych o stanie realizacji umowy i zobowiązania firmy "Empol", przygotowanie założeń do planowanego przetargu na wywóz wraz z unieszkodliwieniem odpadów stałych. Przeprowadzenie postępowania przetargowego. Podpisanie umowy.
- Wykonanie obliczeń, złożenie wniosku o zmianę mocy zamówionej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody i obniżenie mocy zamówionej o 1,304389 MW w zasobach GSM na wartość ok. 168 tys. zł.

Poprawa bezpieczeństwa i warunków życia mieszkańców GSM:

- Wykonanie nakazu Powiatowego Nadzoru Budowlanego związanego ze wzmocnieniem węzłów loggii na budynkach przy ul. Ar. Krajowej 1, 3, 19 i Lwowskiej 136 w ZAB nr 3.
- Współdziałanie i uzgodnienia z MPEC w Nowym Sączu oraz dążenie do realizacji pilotażowego (ZAB 1) wykonania instalacji centralnej ciepłej wody w budynku przy Al. Batorego 54-58.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Grodzkiej Spółdzielni działał w następującym składzie :

- Prezes Zarządu
mgr inż. Wiesław Bagnicki
- Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
mgr inż. Ryszard Jasiński

W omawianym okresie Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, na których podjął 569 uchwał, dotyczyły one głównie spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych, eksploatacyjno-technicznych i pracowniczych. Zarząd uczestniczył w 15 posiedzeniach Rady Nadzorczej, w 8 posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej oraz w 29 posiedzeniach komisji RN.

Ponadto w omawianym okresie Zarząd Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

” W Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2009 roku było 9387 członków.

Załatwianie spraw formalnych, podpisanie umów (zadanie zakończone w lutym 2010 r.).

- Kontynuacja działań zmierzających do poprawy bezpieczeństwa p. pożarowego, zwłaszcza w ramach zleconych koncepcji dróg dojazdowych (wraz z parkingami) do budynków, objętych decyzjami Państwowej Straży Pożarnej, pełnienie nadzoru inwestorskiego nad robotami oraz odbiory końcowe i rozliczenia z wykonawcami. (Millenium, Gołąbkowice).

- Kontynuacja działań zmierzających do zaopatrzenia Osiedla Millenium w centralną ciepłą wodę przy likwidacji gazowych podgrzewaczy.

- Wystąpienie z wnioskiem o dofinansowanie ze środków Powiatowego lub Gminnego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej kosztów usunięcia z obiektów budowlanych elementów konstrukcyjnych zawierających azbest.

Gospodarka nieruchomościami:

- Bieżące przygotowywanie materiałów niezbędnych do zawierania aktów notarialnych, ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych, współpraca z kancelariami notarialnymi.

- Doprowadzenie do nabycia własności gruntu od PSS - "Społem" przy ul. Armii Krajowej 3

- Przygotowanie dokumentacji w sprawie zbycia użytkownika wieczystego gruntu na rzecz Parafii Św. Małgorzaty i zawarcie aktów notarialnych.

- Przygotowanie od strony technicznej dokumentacji w celu wyodrębnienia własności garaży przy ul. Hubala-Partyzantów, Naściszowska, Siemiradzkiego i Batalionów Chłopskich oraz innych: zlecenia robót geodezyjnych, przygotowanie projektów uchwał RN, wystąpienia do Urzędu Miasta Nowego Sącza z wnioskami o przekształcenia praw użytkownika wieczystego pozostałych gruntów związanych z garażami w pełne prawa własności, spotkania i ustalenia z osobami uprawnionymi do garaży.

- Przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności pozostałych gruntów pod lokalami garażowymi. Dokonywanie wpisów w Księgach Wieczystych, przygotowywanie danych do rozliczeń z osobami posiada-

jącymi prawa do garaży.

- Obliczenie wartości roszczeń i wezwanie do zapłaty za bezumowne korzystanie z terenu mieszkańców obcych budynków przy ul. Batalionów Chłopskich 10 i ul. Lwowska 134.

- Ogłoszenie konkursu na opracowanie koncepcji modernizacji pawilonu „Piast”, prezentacja złożonego opracowania architektonicznego i programowego.

Współpraca z organami samorządowymi i mieszkańcami:

- Przygotowywanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej, wynikających z planów pracy a w szczególności w zakresie sprawozdań kwartalnych.

- Przygotowywanie materiałów dotyczących realizacji planu remontowego i inwestycyjnego na posiedzenie Rady Nadzorczej GSM, przygotowywanie projektów i korekt planów.

- Przygotowanie projektów Regulaminów i ich aneksów –do stosowania w GSM.

- Złożenie wniosków o sfinansowanie z budżetu Miasta na 2010 r. budowy ekranów akustycznych przy ul. Kr. Jadwigi i Nowochruszkiej, budowy dróg wewnętrznych na Os. Millenium, Os. Westerplatte i przy ul. Batalionów Chłopskich na łączną kwotę 3 785 000 zł.

- Załatwianie spraw bieżących, odpowiedzi na pisma z wnioskami, pytaniami, prośbami i zastrzeżeniami mieszkańców GSM.

W poszczególnych rodzajach działalności spółdzielni realizowano:

II. Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe

Zarząd Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie 2009 roku dysponował 5 mieszkaniami z odzysku: 1 mieszkaniem z 2008 roku uzyskanym w związku z eksmisją, 4 mieszkaniami przekazanymi do Spółdzielni w 2009 roku. Mieszkania te zostały zasiedlone w ramach przetargu na prawach odrębnej własności.

W poczet członków Spółdzielni przyjęto w 2009 r. 245 osób.

W okresie 2009 roku Zarząd skiero-

wał do Rady Nadzorczej 91 wniosków o wykluczenie ze Spółdzielni, z których Rada Nadzorcza wykluczyła 28 osób.

W tym okresie przywrócono członkostwo 31 członkom wykluczonym, którzy w momencie wykluczenia posiadali zadłużenie na łączną kwotę 135 228,43 zł.

Ogółem w Spółdzielni 28 osób z wyrokami sądowymi oczekuje na przyznanie lokalu socjalnego, 17 osób posiada wyroki eksmisyjne bez lokalu socjalnego.

Na dzień 31.12.2009 r. w Spółdzielni wykluczonych było 102 osoby.

Z rejestru członków Spółdzielni skreślono 320 członków zamieszkałych.

W Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na dzień 31.12.2009 roku było 9387 członków Spółdzielni.

Informacja dotycząca wykupów mieszkań po zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Kontynuowane są sprawy związane z ustanawianiem prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych zarówno lokatorskich jak i własnościowych.

W okresie sprawozdawczym zawarto 788 akty notarialne o ustanowienie prawa odrębnej własności.

Ogółem prawo odrębnej własności zawarło 2.226 osób w tym 1.109 posiadających lokatorskie prawo do lokalu i 1.117 osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Ogółem 1093 osoby złożyły nowe wnioski o ustanowienie prawa odrębnej własności. Do wszystkich tych osób zostały przygotowane i wysłane szczegółowe informacje o warunkach, jakie należy spełnić przed zawarciem umowy notarialnej. Przygotowywano wymagane dokumenty i upoważnieni pracownicy Zarządu GSM zawierali stosowne akty notarialne. Akty notarialne zawierane są u 4 notariuszy w Nowym Sączu i u notariusza w Starym Sączu.

Ponadto dział członkowsko-mieszkaniowy przygotowuje i wydaje wymagane niezbędne zaświadczenia do czynności cywilno-prawnych związanych z lokalami. Do 31.12.2009 r. wydano 838 zaświadczeń do sporządzenia aktów notarialnych, do założenia ksiąg wieczystych, urzędów skarbowych i innych.

W zasobach Spółdzielni jest 8832 mieszkań w tym:

- 407 typu lokatorskiego,
- 6199 typu własnościowego,
- 2226 na zasadzie pełnej własności,

Wykluczeni i wyroki eksmisyjne na dzień 31.12.2009 roku:

	CZŁONKOWIE	WSPÓŁMAŁ.	WYROKI Z LOK.	WYR. BEZ LOK.
ZAB 1	23	2	3	2
ZAB 2	15	0	5	0
ZAB 3	30	3	12	4
ZAB 4	5	1	0	1
ZAB 5	22	1	5	7
INNI BEZ TYT. PRAWNEGO	0	0	3	3
RAZEM	95	7	28	17

W Spółdzielni zatrudnionych jest 190 pracowników.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Ogółem przychody za 2009 r. wyniosły 39 370 809 zł (bez pozostałych przychodów finansowych i operacyjnych), w tym przychody z wpłat na fundusz termorenowacji 2 356 354 zł.

Łączne przychody za 2009r. z tytułu opłat za: lokale, dzierżawę terenów, garaże, dźwigi, pozostała sprzedaż oraz z uwzględnieniem wyniku za 2008 r. wyniosły 17 152 654 zł., co stanowiło 102,89% do planowanych przychodów.

Łączne koszty rodzajowe wyniosły 16 764 818 zł, co stanowiło 97,98% w stosunku do planowanych.

Wynik GSM za 2009 r. ogółem (z uwzględnieniem ujemnego wyniku GZM) wyniósł brutto + 1 355 094 zł., ogółem netto + 884 043 zł.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2009 r. wyniósł - 1 065 178 zł.

IV. Gospodarka remontowa i inwestycyjna

Działalność remontowa – modernizacyjna finansowana była w całości z własnych środków.

Przyjęty ostateczny plan remontów po korektach na 2009 r. ustalił wydatkowanie środków w wysokości 6 931 820 zł na 13 podstawowych zadaniach rzeczowych.

Wykonano remonty na kwotę 6 945 201,96 zł., co stanowi 100,19% do planu.

Główne zrealizowane zadania to:

- wymiana stolarki okiennej 2 703 435,38 zł - 94,54 %
- roboty dekarские 120 752,51 zł - 125,78 %
- roboty malarskie 451 305,67 zł - 112,83 %
- roboty drogowe (głównie chodniki) 1 616 947,60 zł - 104,82 %
- roboty instalacyjne 256 310,11 zł - 97,16 %
- roboty ogólnobudowlane 1 297 223,13 zł - 115,21 %

Należy podkreślić, że w 2009 r. kontynuowano wymianę stolarki okiennej na znaczne kwoty. Łącznie 38,93% funduszu remontowego, drugim b. ważnym zadaniem było wykonanie dróg p.poż. na ZAB-1 oraz ZAB-3, ponadto wyko-

nano szereg dalszych miejsc postojowych oraz chodników.

Aktualnie stopień zaawansowania na poszczególnych ZAB-ach przedstawia się następująco:

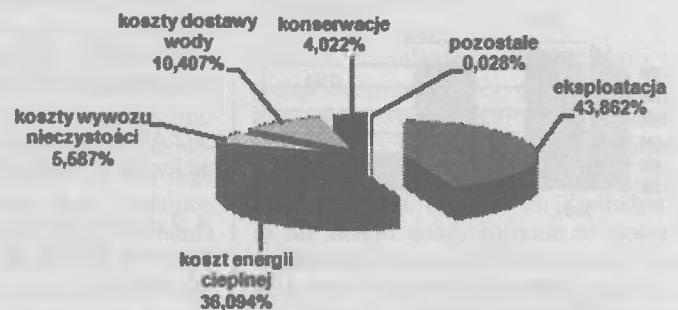
- ZAB-1 wynosi 96,1 %,
- ZAB-2 wynosi 95,4 %,
- ZAB-3 wynosi 71,4 %,
- ZAB-4 wynosi 93,5 %,
- ZAB-5 wynosi 72,8 %

Okres przewidywanej wymiany wynosi: zakończenie w 2010 r. dla ZAB-1,2,4; dla ZAB-5 w ciągu ok. 3 lat, a dla ZAB-3 w ciągu ok. 3-4 lat.

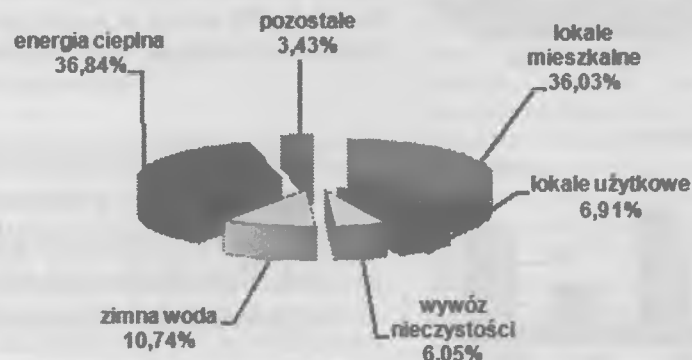
Należy dodać, że są to stany ewidencyjne z poszczególnych administracji. Wiele mieszkań ma wymienioną stolarkę, a ujawnienie tego faktu ma miejsce w momencie realizacji kolejki do wymiany. Dla tych mieszkań dokonywany jest tylko zwrot za wymianę.

W roku 2009 r. wykonano w ramach funduszu termorenowacyjnego ocieplenie ścian 6 budynków, w ilości 8 077,30 m² na łączną kwotę ok. 1 143 674,92 zł. Pozostały do docieplenia w 2010 ostatnie budynki na ZAB-5.

Struktura kosztów gospodarki zasobami GSM za 2009 rok.



Struktura kosztów gospodarki zasobami GSM za 2009 rok.



Poniżej przedstawiono zestawienie dociepleń na poszczególnych ZAB - ach.

- ZAB 1 - 4 budynków - 4 468,38m²
- ZAB 5 - 2 budynki - 3 608,92 m²

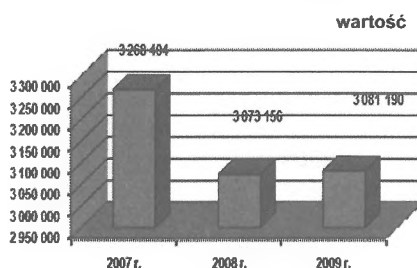
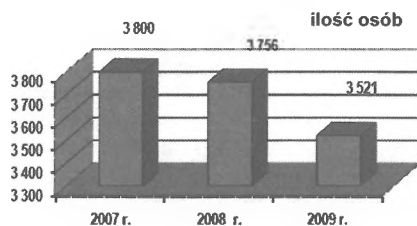
VI. Zaległości opłat (tzw. czynszowe)

Zaległości czynszowe ogółem na koniec 2009 roku wyniosły 3 308 881 zł. W porównaniu z 2008 rokiem zmniejszyły tylko o 869 zł., tj. do poziomu 7,86% do naliczeń rocznych. Niestety zadłużenia w zasadzie pozostają na stałym poziomie. Niewątpliwie wpływ na to ma ogólny kryzys i coraz większy brak pracy w Polsce i poza granicami kraju. Struktura zaległości przedstawia się następująco:

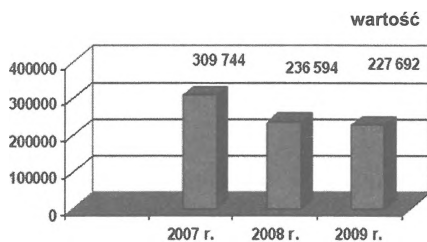
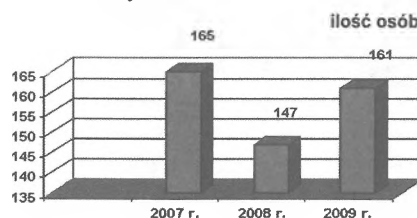
- jednomiesięczne - 2 354 osoby na kwotę 787 844 zł,
- dwumiesięczne - 628 osoby na kwotę 433 862 zł,
- trzymiesięczne - 318 osoby na kwotę 322 280 zł,
- wielomiesięczne 221 osoby na kwotę 1 537 203 zł,
- lokale użytkowe 161 osoby na kwotę 227 692 zł.

Porównanie stanu zaległości czynszowych na koniec 2007 – 2009 roku;

- lokale mieszkalne:



- lokale użytkowe :



W okresie 2009 roku zostało zarejestrowanych w rejestrze Rp.../09 - 848 spraw z czego z powództwa GSM były 841 sprawy, w tym:

- 2 pozwy o wydanie lokalu mieszkalnego (Rp 99 / 09 i 421 / 09),

- 1 wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości objętej dz. 16/1, 16/3, 16/4 i 53 w Obr. 17 – dojazd do garaży (Rp 1 / 09),

- 838 pozwów o uzyskanie nakazów zapłaty, na ogólną kwotę 994 490,61 zł w tym:

- ZAB Nr 1 – 240 pozwów na kwotę 222 919,06 zł

- ZAB Nr 2 – 166 pozwów na kwotę 167 357,99 zł

- ZAB Nr 3 – 180 pozwów na kwotę 258 534,34 zł

- ZAB Nr 4 - 23 pozwy na kwotę 30 498,30 zł

- ZAB Nr 5 – 225 pozwów na kwotę 296 498,30 zł

- Zarząd GSM - 4 pozwy na kwotę 18 872,15 zł – odszkodowania od Gminy.

Z ogólnej ilości pozwów zostało ostatecznie załatwionych 349 pozwów, na kwotę 422 299,70 zł w związku z częściową lub całkowitą spłatą zadłużenia. Pozostałe 499 sprawy są w toku postępowania sądowego lub komorniczego.

Poniższe zestawienie obrazuje ilość oraz kwotę uregulowanych spraw na poszczególnych ZAB-ach;

- ZAB Nr 1 - 107 pozwów na kwotę 115 692,36 zł
- ZAB Nr 2 - 59 pozwów na kwotę 53 914,36 zł
- ZAB Nr 3 - 84 pozwy na kwotę 126 789,78 zł
- ZAB Nr 4 - 8 pozwów na kwotę 11 482,43 zł
- ZAB Nr 5 - 89 pozwów na kwotę 113 585,18 zł
- INNE - 2 pozwy (Rp69/09 i Rp 611/09) na kwotę 835,59 zł

RAZEM - 349 pozwów na kwotę 422 299,70 zł

Ponadto w omawianym okresie sprawozdawczym wystąpiono do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności dla 488 nakazów zapłaty.

W okresie 2009 r. prowadzone były postępowania egzekucyjne nie zakończone we wcześniejszych latach oraz skierowano 291 nowych wniosków egzekucyjnych.

276 spraw zakończyło się całkowitym wyegzekwowaniem należności przypadających Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na łączną kwotę ok. 587 370,00 zł.

VII. Kontrola

W Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa komórka kontroli wewnętrznej.

W 2009 roku dokonała kontroli wykonawstwa robót remontowych i konserwacyjnych, robót dociepleniowych, usług kominiarskich, zadłużeń czynszowych.

Sporządzonych zostało 28 protokołów, w których wskazano 139 uwag i wniosków. Zrealizowano 135 wniosków, a 4 są w trakcie realizacji.

” Z ogólnej ilości pozwów zostało ostatecznie załatwionych 349 pozwów, na kwotę 422 299,70 zł w związku z częściową lub całkowitą spłatą zadłużenia. Pozostałe 499 sprawy są w toku postępowania sądowego lub komorniczego.

Pięć lat zmian

rozmowa z Krystyną Bielą - Główną Księgową GSM

W roku ubiegłym minęło 5 lat pracy Pani na stanowisku Głównej Księgowej w Spółdzielni. Jak zmieniła się sytuacja finansowa Spółdzielni w tym czasie?

W okresie tych pięciu lat rzeczywiście nastąpiły zmiany i to zmiany na lepsze. Na dzień 31.12.2003 roku, Spółdzielnia posiadała ponad 7 milionów zobowiązań, podczas gdy na kontach spółdzielni było zaledwie 700 tys. zł. Spółdzielnia zalegała z płatnościami za media - w stosunku do jednego tylko dostawcy MPEC zadłużenie wynosiło 1.617 tys. zł. Zalegano z płatnościami za wykonywane prace termomodernizacyjne ponad 1,5 miliona zł, remonty i inne usługi. Dostawcy naliczali nam gigantyczne odsetki. Za lata 2003 i 2004 sam tylko MPEC naliczył nam 441 tys. odsetek. Podjęliśmy starania o umorzenie tych odsetek i udało się. Z całej kwoty Spółdzielnia zapłaciła tylko 84 tys. złotych.

Dziś GSM na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, dzięki czemu już od trzech lat nie płacimy żadnych odsetek. Na rachunkach bankowych są środki finansowe, które w pełni pokrywają zobowiązania. Na koniec bieżącego roku jest to 7,6 miliona zł. W ślad za zdecydowaną zmianą sytuacji finansowej zmieniają się również nasze osiedla. Wyglądają coraz ładniej. Więcej dbałości przykładają do utrzymania terenów zielonych. Rozpoczęto wykonywanie remontów zaniedbanych do tej pory lokali użytkowych.

Osiedla rzeczywiście wyglądają coraz lepiej. Jak Spółdzielnia radzi sobie z finansowaniem prowadzonych remontów?

W roku 2009 wykonaliśmy remonty za łączną kwotę 6.945.201 zł. W tym wymiana stolarki za 2.703.435 zł. Roboty drogowe pochłonęły kwotę 1.616.947 zł. Wykonywane były roboty ogólnobudowlane (1.297.223,13 zł), oraz wiele innych remontów wynikających z planu tych prac. W 2009 roku kontynuowaliśmy również termomodernizację. Łączna kwota wykonanych prac to 1.143.674 zł. Remonty wykonywane są do wysokości posiadanych środków fi-



nansowych. Co rocznie opracowywane są plany remontów w takim zakresie na jaki pozwalają zgromadzone fundusze. Dla tego nie mamy zaległości w regulowaniu zobowiązań. W ten sam sposób planowane są prace dociepleniowe. Nie wykonujemy więcej niż to na co nas stać.

W 2009 roku część prac remontowych sfinansowana została ze środków utworzonego „Funduszu Remontowego GSM”. Jest to fundusz, który powstał ze środków pozyskanych z przekształceń praw do lokali ze spółdzielczych na własnościowe. Utworzenie tego funduszu, stworzyło poniekąd bufor bezpieczeństwa dla Spółdzielni. Środki tego funduszu finansowały będą remonty, które będą konieczne do wykonania ze względu na bezpieczeństwo. Oczywiście finansowane będą również inne prace, na które chwilowo nie będzie środków w funduszu remontowym poszczególnych Zespołów Administracji Budynków.

A jak funkcjonuje dziś dział księgowości? Co się zmieniło, a co należy jeszcze zmienić?

Zmianie uległy również warunki pracy. Dziś mamy pełne wyposażenie w sprzęt komputerowy. Zakupiony został nowy program komputerowy. Dzięki temu byliśmy w stanie sprostać wymogom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która nakazała prowadzenie ewidencji, w szczególności do nieruchomości. Tak ewidencjonuje się koszty, przycho-

dy oraz fundusz remontowy.

Na przestrzeni lat 2004 do 2009 wykonano ogromną pracę polegającą na rozliczeniu kosztów termomodernizacji na każdy lokal mieszkalny. A lokali mamy ponad 8 tysięcy. Poprzednio rozliczenia takie nie były w ogóle prowadzone.

Wiadomym jest, że część lokatorów zalega z płatnościami. Jaka jest skala tego zjawiska?

Dużym problemem Spółdzielni są wciąż duże zaległości czynszowe. Na koniec 2009 roku zaległości te wynosiły łącznie 3.308.881 zł, z czego lokale mieszkalne zalegały 3.081.190 zł., lokale użytkowe 227.692 zł. Zadłużenie to nie uległo dużej zmianie w stosunku do roku ubiegłego. Windykacja należności czynszowych jest bardzo trudna. Wśród dłużników są członkowie w bardzo trudnej sytuacji finansowej, są też i tacy, którzy uchylają się od płacenia swoich zobowiązań. W stosunku do tych drugich staramy się być bezwzględni. Jednak nasza praca nie zawsze przynosi spodziewane efekty. Pomimo uzyskanych wyroków eksmisyjnych ze względu na brak lokali zastępczych nie jesteśmy w stanie ich egzekwować. Szukamy jednak innych możliwości. Np. zajmujemy inny niż spółdzielczy majątek tych osób. Mimo dużej pracy w tym zakresie, zadłużenia czynszowe wciąż utrzymują się na wysokim poziomie. Staramy się jednak tak gospodarować środkami, aby wystarczyło na bieżące płatności.

NOWA KADENCJA - WYBORY 2010

W historii działania Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej kończy się już 11 kadencja członków Rady Nadzorczej. W miesiącu czerwcu 2010 roku na Walnym Zgromadzeniu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej wybierać będziemy nową radę nadzorczą na kolejną 12 kadencję na lata 2010 – 2013.

Szczegółowe zasady wyborcze w sposób przystępny zostały zilustrowane w poprzednim specjalnym Biuletynie Wyborczym.

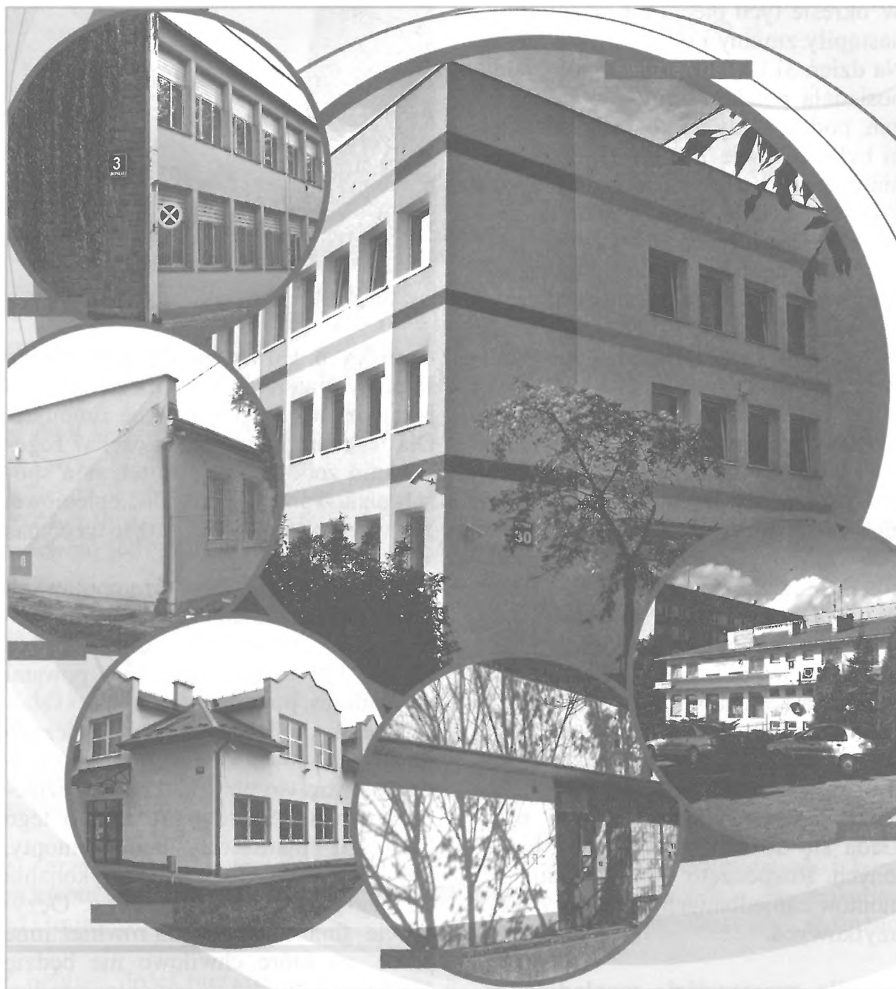
W bieżącym roku zapewne będziemy również uczestniczyć w szeregu innych ważnych wyborach państwowych, jak przyspieszone wybory prezydenckie, wybory do samorządu terytorialnego w miastach i gminach.

Każde z tych wymienionych wyborów ma szczególne znaczenie dla rozwoju kraju, gmin i miast i dla poprawy poziomu życia obywateli. Nie mniejsze znaczenie dla rozwoju Spółdzielni i poziomu zamieszkania mają wybory nowych władz samorządu spółdzielczego, przypadającej na miesiąc czerwiec bieżącego roku.

Ustępująca Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej ma znaczące osiągnięcia ale przed nową Radą Nadzorczą stoją w dalszym ciągu ogromne wyzwania twórczej pracy związane z ekonomicznymi i organizacyjnym umocnieniem Spółdzielczej pozycji. Rada Nadzorcza Spółdzielni co roku poddawana jest ocenie przez członków Spółdzielni biorących udział w Walnym Zgromadzeniu członków. W tym roku członkowie Spółdzielni nie tylko oceniać będą z działalności za rok 2009, ale także dokonania w okresie czteroletniej kadencji.

Zapewne działalność Rady Nadzorczej, kierownictwa Spółdzielni sprawdzają się w codziennej pracy na rzecz rozwoju Spółdzielni i poziomu zamieszkania jej członków.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej jest sumą dokonań czteroletniej kadencji i odzwierciedleniem realizacji oczekiwań członków Spółdzielni. Członkowie Spółdzielni mają zatem praktyczną możliwość szczegółowej oceny ustępującej Rady Nadzorczej i zastanowienia się czy



można jej powierzyć tą odpowiedzialną funkcje na nową kadencję. Ocena członków Rady Nadzorczej winna nastąpić nie tylko z sprawozdań, ale z codziennej praktycznej działalności rozwiązywania spraw członkowskich.

W ubiegłej kadencji rozwiązano wiele istotnych spraw, do nich zaliczyć m.in. można:

- Dokończenie procesu termorenowacji budynków,
- Dokończenie wymiany stolarki okiennej,

- Znaczący postęp w uporządkowaniu i przebudowie chodników,
- Przebudowę dróg pożarowych,
- Proces uwłaszczania mieszkań i lokali użytkowych (garaży) przebiega bez zakłóceń,
- Uregulowanie pod względem prawnym wykupu gruntów,
- Znacznie poprawiono wewnętrzną organizację poprzez opracowanie regulaminów regulujących szereg istotnych spraw wewnątrz Spółdzielni,
- Wzrost nakładów na remonty,
- Osiągnięcie dobrych wyników ekonomicznych przez Spółdzielnię,

- Podejmowanie różnorodnych działań zmierzających do oszczędnej gospodarki, w tym również inicjatywa wystąpienia do urzędu miasta w sprawie referendum śmieciowego czy też obniżka kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Przed nową Radą Nadzorczą w dalszym ciągu stoją ogromne wyzwania, zarówno w zakresie kontynuowania rozpoczętych problemów jak i zdynamizowanie rozwiązań istotnych dla rozwoju Spółdzielni.

Podobnie jak w państwie, w naszej Spółdzielni muszą skończyć się swary, kłótnie, zwłaszcza po narodowej tragedii.

Nie może być pozytywna ocena działalności niektórych członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej ilość sądownie bezskutecznie zakwestionowanych, demokratycznie podjętych przez Radę Nadzorczą i Zarząd decyzji i uchwał.

Dobrze by było również by potencjalni kandydaci na członków nowej Rady Nadzorczej zrozumieli, że członkiem Rady Nadzorczej nie wystarczy tylko być, trzeba jeszcze wykazać się osobista inicjatywą, znajomością zagadnień spółdzielczych, organizacyjno – ekonomicznych. Nie wystarczy również tylko krytykować wszystkiego co Rada Nadzorcza, Zarząd czyni, jakie podejmuje działania jeżeli nie wnosi się od siebie racjonalnych propozycji, korzystniejszych dla Spółdzielni rozwiązań.

Nie może być również tak, jak niektórzy dotychczas myślą, że ilość podjętych w sposób demokratyczny uchwał Zarządu i Rady Nadzorczej będzie miało ocenę niektórych członków Spółdzielni, w tym również niektórych członków Rady Nadzorczej – wręcz przeciwnie, miarą oceny pracy członków Rady Nadzorczej m.in. winno być:

- Stałe dążenie do ekonomicznego umocnienia pozycji Spółdzielni na miejscowym rynku mieszkalnictwa m.in. poprzez racjonalną i oszczędną gospodarkę, rozwój dochodowych działalności, zwłaszcza działalności poza mieszkalnictwem.

- Gotowość podejmowania niejednokrotnie trudnych, niepopularnych przyszłościowych decyzji odnoszących się do rozwiązywania występujących problemów w związanych codziennym poziomem zamieszkania członków Spółdzielni w zasobach Grodzkiej Spół-

dzielni Mieszkaniowej,

- Podejmowanie decyzji dalszego rozwoju Spółdzielni zarówno w zakresie gwarancji technicznego zabezpieczenia istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury jak i nowych przedsięwzięć inwestycyjnych.

W prawdzie sporą część przykładowo wymienionych zagadnień jest przez ustępującą Radę Nadzorczą z powodzeniem realizowanych, ale należałoby nadać tym zadaniom nową dynamikę wraz z dokonywaniem niezbędnych korekt związanych ze zmieniającymi się warunkami gospodarczymi.

Niezbędnym wydaje się również przyjęcie zasady, że członkiem Rady Nadzorczej nie wystarczy tylko być, trzeba jeszcze wykazać się osobista inicjatywą, znajomością zagadnień organizacyjnych i ekonomicznych i zasad działalności Spółdzielni.

Podobnie nie wystarczy tylko krytykować wszystko to, co Rada Nadzorcza, Zarząd Spółdzielni podejmuje nie wnosząc od siebie racjonalnych propozycji i innych korzystniejszych dla Spółdzielni rozwiązań.

Wymienione postawy niektórych członków dotychczas sprzyjały im w wyborach, że jak krytykuje „dokłada” Radzie i Zarządowi to będzie dobrym członkiem Rady Nadzorczej i trzeba go wybrać, a nie to, co sobą wnosi do rozwiązywania określonych problemów Spółdzielni.

Pocieszającym jest fakt, że spośród 9000 rzeszy członków Spółdzielni większość jest czynnie zaangażowana w rozwój Spółdzielni zwłaszcza w poziomie jej działalności, ludzi charakteryzujących się inicjatywą, wiedzą i intelektem. Chodzi tylko o to by zechcieli wziąć czynny udział w Walnym Zgromadzeniu. Pozostaje tylko do Nich apelować by w miesiącu czerwcu wzięli udział w statutowych częściach Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Zasadnym jest również krótkie zasygnalizowanie jeszcze dwóch aspektów - także z pogranicza wyborów.

Po pierwsze:

Spółdzielnia działa w otoczeniu różnych instytucji i urzędów i ściślejsza i efektywniejsza współpraca z nimi, zwłaszcza z Radą Miasta i Urzędem Miasta staje się nieodzowną koniecznością. Na przy-

kład w sprawach wprowadzenia podatku śmieciowego, w partycypacji, w przebudowie dróg pożarowych na osiedlach, czy też wykupu przez Spółdzielnię gruntów będących pod infrastrukturą lokali użytkowych i ośrodków prowadzących działalność kulturalno – oświatową dla dzieci i młodzieży.

Dla ułatwienia realizacji przykładowo wymienionych celów powinniśmy skorzystać z jesiennych wyborów do Rady Miasta. Trzeba zadbać o to, by wybrać jak najwięcej najlepszych kandydatów na radnych, jednocześnie związanych z działalnością spółdzielczości mieszkaniowych. Trzeba także pamiętać, że w zasobach spółdzielczości mieszkaniowych mieszka ponad 30 tys. obywateli miasta. Stąd też winna być też liczna ich reprezentacja w nowej radzie Miasta Nowy Sącz. Sami członkowie Spółdzielni – mieszkańcy muszą zadbać o własne interesy.

Po drugie:

Musimy zadbać o wzrost prestiżu Spółdzielni w sferze marketingu społecznego i wiarygodności, zarówno wobec członków, jak i instytucji i urzędów, z którymi Spółdzielnia współpracuje. Z uwagi na korzystne wyniki finansowe Spółdzielni „współpraca z zakładami i instytucjami jest bardzo dobra, ale niekiedy publikowane opinie o Spółdzielni, w tym również wypowiedziane przez niektórych członków, nie buduje niezbędnego postrzegania prawdziwej wartości Spółdzielni na zewnątrz. Trzeba zaradzić temu szkodliwemu zjawisku. Chociaż jego skala jest malejąca to nie wolno nam, dla dobra Spółdzielni, tego używanego słownictwa przemilczeć w stylu: „kolesie tylko dzielą między sobą nasze pieniądze”, „krętacze, na niczym się znają i nic nie robią”. To nie ma nic wspólnego z obiektywną prawdą, wolnością słowa i demokracją. Dobra osobiste Spółdzielni jako całości oraz samorządu spółdzielczego, kierownictwa muszą być broniące m.in. na drodze prawnej. Bo to jest nasza Spółdzielnia !!!

Dla realizacji przykładowo wymienionych problemów w nowej Radzie Nadzorczej potrzebni są ludzie zaangażowani znający się na problematyce społecznych funkcji spółdzielczości mieszkaniowej, ludzi pragmatycznych o społecznym poczuciu obowiązków wobec członków Spółdzielni.

Takich działaczy trzeba wybrać!!!!

Nowy projekt ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa popiera obywatelską inicjatywę ustawodawczą dotyczącą działalności spółdzielni mieszkaniowych. Uchwalona w 2000 roku ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jest tworem różnych przesłanek, niekiedy nawet przeciwnych, czego efektem jest chaos koncepcyjny i mętlik pojęciowy przepisów.

Wadliwość norm zawartych w tej ustawie wymusiła już 8-krotną jej nowelizację przez ustawodawcę, a także konieczność 7-krotnie interwencji Trybunału Konstytucyjnego. Nieustanna zmienność treści ustawy uczyniła ją niespójną i niemożliwą do poprawnej realizacji, a także spowodowała znaczące zróżnicowanie warunków uzyskania przez członków takich samych praw majątkowych.

Negatywne skutki

Główne negatywne skutki dotychczasowych rozwiązań prawnych ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to:

- narzucenie spółdzielni zróżnicowanych warunków finansowych przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe, w wyniku czego ok. 2 milionów członków, którzy uzyskali uprawnienia własnościowe przed 2007 rokiem, poniosło znaczne obciążenia finansowe, a 900 tys. członków uzyskujących takie same uprawnienia majątkowe od 2007 r. tych obciążeń finansowych nie poniosło,

- ograniczenie możliwości członków do swobodnego wyboru tytułów prawnych do lokali (zakaz ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu),

- arbitralny nakaz odrębnego dla każdej nieruchomości rozliczania kosztów i przychodów, co praktycznie przekreśliło możliwość realizacji jednej z podstawowych zasad spółdzielczych – solidaryzmu społecznego,

- ograniczenie możliwości spółdzielni do decydowania o formie organizacyjnej obrad najwyższego jej organu czy o długości kadencji rady nadzorczej; ograniczeń tych nie zastosowano w odniesieniu do innych rodzajów spółdzielni.

Dotychczasowe doświadczenia

Środowisko społeczne spółdzielczości mieszkaniowej od dłuższego czasu wnioskowało pod adresem rządu oraz ustawodawcy uporządkowanie treści ustawy przez usunięcie przepisów szkodliwych oraz likwidację sprzeczności i luk prawnych. Niestety, wnioski te nie zostały uwzględnione.

Doświadczeniem szczególnym w tych staraniach poprawienia treści ustawy był wyrok Trybunału Konstytucyjnego wydany 17 grudnia 2008 r., w którym uznano przepis art. 12 ust. 1 jako niezgodny z Konstytucją, gdyż pozbawia spółdzielnie część majątku wspólnego bez ekwiwalentnego wynagrodzenia.

Trybunał Konstytucyjny zalecił niezwłoczną nowelizację tego przepisu. Uchwalona 18 grudnia 2009 r. nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zignorowała ten wyrok Trybunału Konstytucyjnego i ponownie uchwalono przepis art. 12 ust. 1 w brzmieniu wcześniejszym, uznanym przez Trybunał Konstytucyjny jako niezgodny z Konstytucją.

Art. 190 ust. 1 Konstytucji jednoznacznie stanowi, że orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego mają moc powszechnie obowiązującą i są ostateczne.

Naigrywaniu się przez ustawodawcę z przepisów Konstytucji można się przeciwstawić tylko przez działanie szerokiej gremiów obywatelskich.

Spójne rozwiązania

Przedstawiony projekt ustawy nie jest nową koncepcją ustawy, a jedynie próbą uporządkowania niespójnych przepisów i wypełnieniem luk prawnych w obowiązujących przepisach. Projekt ustawy nie przewiduje anulowania decyzji, które stworzyły określone prawa po stronie członków spółdzielni. Wszystkie dokonane przekształcenia praw do lokali zachowują swoją ważność. Intencją projektu ustawy jest, by podstawowe zasady funkcjonowania spółdzielni i jej relacje z członkami były regulowane przepisami statutu spółdzielni, a nie arbitralnymi rozwiązaniami narzuconymi przez ustawodawcę.

Przedstawiony projekt przywraca członkom spółdzielni prawo swobodnego decydowania jaki tytuł prawny do lokalu chcą posiadać i nie zawiera

” Przedstawiony projekt przywraca członkom spółdzielni prawo swobodnego decydowania jaki tytuł prawny do lokalu chcą posiadać i nie zawiera ograniczeń czasowych w zakresie przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.



” Brak precyzyjnych przepisów ustawy normujących obradowanie walnego zgromadzenia, w szczególności odbywanego w częściach, powoduje liczne komplikacje w funkcjonowaniu spółdzielni.

tów i przychodów dla dwu lub więcej nieruchomości, jeżeli taka zasada przyjęta zostanie w statucie spółdzielni.

Projekt ustawy stwarza właścicielom lokali możliwość rezygnacji z usług spółdzielni i utworzenia wspólnoty mieszkaniowej w dwóch przypadkach tj.:

- gdy większość właścicieli lokali położonych w obrębie danej nieruchomości podejmie uchwałę o utworzeniu wspólnoty,
- gdy została wyodrębniona własność wszystkich lokali w danej nieruchomości i żaden z właścicieli nie jest członkiem spółdzielni, w tym przypadku z chwilą ustania członkostwa ostatniego właściciela lokalu powstaje wspólnota mieszkaniowa z mocy prawa.

Projekt ustawy reguluje także dotychczas nie unormowane zasady rozliczeń pomiędzy spółdzielnią, a powstałą wspólnotą mieszkaniową z tytułu różnych zobowiązań oraz z tytułu udziału w funduszu remontowym (podziału środków zgromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni pomiędzy spółdzielnię, a wspólnotę). Projekt ustawy umożliwia wprowadzenie w spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami statutu, zebrania przedstawicieli członków jako najwyższego organu spółdzielni mieszkaniowej. Wniosek ten jest odzwierciedleniem licznych postulatów spółdzielni mieszkaniowych, w opinii, których likwidacja możliwości zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli członków powoduje komplikacje w działalności spółdzielni. Dotyczy to przede wszystkim dużych spółdzielni mieszkaniowych zrzeszających po kilka tysięcy członków.

Brak precyzyjnych przepisów ustawy normujących obradowanie walnego zgromadzenia, w szczególności odbywanego w częściach, powoduje liczne komplikacje w funkcjonowaniu spółdzielni. Projekt ustawy przewiduje przywrócenie określenia w statucie spółdzielni długości kadencji Rady

Nadzorczej oraz liczby kolejnych kadencji, które może sprawować członek Rady Nadzorczej. W obecnym stanie prawnym sprawy te są arbitralnie uregulowane w ustawie. W stosunku do żadnego innego rodzaju spółdzielni, ani w stosunku do żadnego innego typu podmiotu prywatnego (spółka, stowarzyszenie, fundacja itp.), takiego ograniczenia nie ma.

Brak uzasadnienia dla takiego – odmiennego – traktowania spółdzielni mieszkaniowych jest równoznaczny z dyskryminacją.

Ograniczenie długości kadencji rady nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej do 3 lat oraz ograniczenie możliwości bycia członkiem rady nadzorczej dłużej niż dwie kolejne kadencje jest ograniczeniem w zakresie korzystania z wolności i praw konstytucyjnych nie uzasadnionym, ani interesem publicznym, ani potrzebą ochrony wolności i praw innych osób. Spółdzielnia mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem osób prowadzącym działalność na podstawie ustaw oraz zarejestrowanego statutu. Rada nadzorcza wybierana przez członków spółdzielni spośród nich samych jest jednym z organów samorządu spółdzielczego.

Wprowadzenie ustawowych arbitralnych ograniczeń w długości kadencji rady nadzorczej oraz długości okresu pełnienia mandatu członka tego organu jest nieuzasadnionym ograniczeniem wolności zrzeszania się.



ograniczeń czasowych w zakresie przekształcania spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności. Projekt ustawy dopuszcza przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania zarówno na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i w prawo odrębnej własności.

Zasady finansowe tych przekształceń powinien określać statut spółdzielni. W odniesieniu do spółdzielczych mieszkań lokatorskich, których liczba w ostatnich latach zmniejszyła się do 5% całości spółdzielczych zasobów, projekt ustawy przewiduje:

- utrzymanie norm chroniących prawo do lokalu osób bliskich zamieszkałych z członkiem,
- uporządkowanie zasad rozliczeń finansowych w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa (zwrot zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego).

Projekt ustawy jako zasadę przyjmuje rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości odrębnie dla każdej nieruchomości. Dopuszcza jednak możliwość wspólnego rozliczania kosztów

Ekologia to priorytet

rozmowa z Piotrem Polkiem - Prezesem MPEC

Panie Prezesie, w tym sezonie grzewczym, zima dla przedsiębiorstwa była przychylna, a dla mieszkańców będzie kosztowna. Więc dla was będzie to dobry sezon?

- Nie jesteśmy w stosunku do mieszkańców jak i Spółdzielni przeciwnikami znajdującymi się po przeciwnej stronie barykady. Nasze relacje opierają się o prostą zasadę współpracy handlowej. My produkujemy ciepło i dostarczamy je do mieszkań, Spółdzielnia i jej mieszkańcy kupują to ciepło i w sposób racjonalny z niego korzystają. Chcę Pana zapewnić, że nie skaczymy z radości gdy mróz jest „tęgi” i długo trzyma. Proszę zauważyć, co by było gdyby wówczas, na moment, zabrakło ciepła. Czy ludzie zawsze doceniają ten komfort ciepłego mieszkania w zimie? Cały proces technologiczny i praca wielu osób przez 24 godziny sprowadza się dla mieszkańców do ciepłego kaloryfera lub ciepłej wody w kranie, bez większej chęci zagłębiania się w tajniki technologiczne. Tak powinno być, gdyż od bezpiecznego i bezawaryjnego ogrzewania jesteśmy my oraz administracja i na tym polega nasza współpraca. Natomiast zimy będą różne, raz sezon będzie dłuższy i mroźniejszy, innym razem zima będzie łagodna. Dlatego w dłuższej perspektywie parametry zimy w danym momencie, nie mają większego znaczenia. O wiele ważniejsze są stawki jednostkowe ujęte w taryfach ciepła.

Wielu mieszkańców pyta się o podwyżki cen ciepła w tym roku, však opłaty za ciepło to największa część czynszu...

- Tu mam dobrą wiadomość dla mieszkańców. W tym roku MPEC nie przewiduje podwyżek cen ciepła. Jednak muszę zastrzec, że jeżeli znacząco wzrosną ceny paliwa, tj. gazu lub węgla, to jakaś korekta tych cen może nastąpić. Utrzymanie cen na dotychczasowym poziomie jest możliwe dzięki prowadzeniu racjonalnej polityki kosztowej, korzystnych kontraktów na surowce i zdarzeń makroekonomicznych. Nie ma potrzeby dodatkowo obciążać mieszkańców następnymi podwyżkami, co znalazło potwierdzenie w stanowiskach naszej Rady Nadzorczej jak i Prezydenta Mia-



sta Ryszarda Nowaka. Zaznaczyć należy, iż ceny zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki. Proszę zwrócić uwagę na jeszcze jedną ważną kwestię. Mimo wzrostu cen ciepła na przestrzeni wielu ostatnich lat, zaliczki na ciepło w książeczkach nie uległy większym zmianom, stąd proporcja udziału kosztów ciepła do innych opłat czynszowych zmniejsza się. Moim zdaniem jest to dobra tendencja. Opłaty za ciepło będą stanowiły zawsze duży udział w opłatach czynszowych. Tak jest wszędzie ze względu na specyfikę tego medium, ale ceny za ciepło powinny być ustalone na realnych poziomach, zarówno w mocy zamówionej jak i zużytej energii cieplnej.

Instalacje MPEC czasem kojarzą się z zanieczyszczeniem środowiska, węglowym pyłem i dużą emisją zanieczyszczeń. Czy to są dobre skojarzenia?

- Absolutnie nie. Pamiętajmy, że świat idzie do przodu, technologie stale się rozwijają, a od kilku lat jesteśmy w Unii Europejskiej, w której ekologia to priorytet. Duże źródła, choć węglowe, dostosowane są do obowiązujących stan-

darłów emisyjnych. Czuwają nad tym linie oczyszczania spalin, automatyka i ciągły monitoring. My powietrza nie zanieczyszczamy i o tym mówią oficjalne raporty. Prawdziwą zimą dla miasta jest „niska” emisja z małych przydomowych kotłowni i oczywiście spaliny pochodzące z samochodów, o czym wielu ludzi zapomina. Węgiel transportujemy najczystszy transportem, tj. drogą kolejową do samego Nowego Sącza. Nad prawidłowym funkcjonowaniem naszych urządzeń czuwa rozbudowany system komputerowy, monitorujący wszystkie źródła, 40 km sieci oraz kilkadziesiąt węzłów cieplnych. W dużych kotłowniach gazowych zainstalowane są elementy odnawialnych źródeł energii w postaci instalacji solarnych. Po prostu w dzisiejszym świecie inaczej już się nie da, i dlatego ochrona środowiska jest jednym z najważniejszych celów naszej działalności.

Dziękuję za rozmowę.

- Dziękuję i pozdrawiam lokatorów, działaczy i pracowników GSM, gdyż sam od wielu lat jestem jednym z mieszkańców Spółdzielni.

” Utrzymanie cen na dotychczasowym poziomie jest możliwe dzięki prowadzeniu racjonalnej polityki kosztowej, korzystnych kontraktów na surowce i zdarzeń makroekonomicznych.

Pomnóżmy wspólny majątek spółdzielczy

Spółdzielnia zarządza i administruje nie tylko lokalami mieszkalnymi, z którymi związane są prawa lokatorskie, własnościowe, albo odrębne własności lokali. Duży zakres pracy ukierunkowany jest też na gospodarowanie nieruchomościami będącymi wyłączną własnością Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z prawem spółdzielczym majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków.

Roczny przychód z nieruchomości Spółdzielni obejmujących głównie lokale handlowo-usługowe oraz grunty – wynosi ok. 2,6 mln rocznie. Po odjęciu kosztów z nimi związanych i opodatkowaniu przeznaczany jest głównie na zmniejszenie opłat Członków GSM w kwotach od 0,10 – 0,48 zł/m² powierzchni posiadanego lokalu miesięcznie, zależnych od wielkości majątku znajdującego się na obszarze działania poszczególnych ZAB-ów. Dla członka GSM posiadającego mieszkanie o powierzchni 50 m² oznacza to pomniejszenie opłat, nawet do około 290 zł rocznie. Warto zatem utrzymać oraz dbać i pomnażać ten majątek.

Niestety większość budynków handlowo-usługowych nie była gruntownie remontowana ani modernizowana nawet od 40 lat, dziś wyraźnie odstają zarówno formą, jak i funkcją od współczesnych standardów, co grozi przegraniem konkurencji rynkowej i może prowadzić do

odejścia najemców, albo zamrożenia lub obniżenia czynszów. Zakres kosztowy, to na ogół kwoty przekraczające kilkaset tys. zł, mogące sięgać nawet kilku milionów zł na obiekt.

Nie ma większego problemu ze zorganizowaniem modernizacji, począwszy od atrakcyjnego projektu zakończonego fachowym wykonawstwem. Problemem jest dobór przez Zarząd GSM i zatwierdzenie przez Radę Nadzorczą optymalnego sposobu finansowania ulepszeń. Do najważniejszych należą w szczególności:

a) **finansowanie z przychodów**, co wpływa na obniżenie dochodu i podatku ale równocześnie obniża kwotę możliwą do przeznaczania na zmniejszenie opłat mieszkaniowych członków,

b) **finansowanie z funduszu remontowego ZAB-ów** lub zadłużenie wewnętrzne z funduszu remontowego GSM – powoduje ograniczenie środków na remonty

nieruchomości mieszkaniowych, c) **finansowanie z kredytu bankowego** zabezpieczonego hipoteką na ulepszonej nieruchomości - doraźnie optymalne ekonomicznie, wpływające na obniżenie podatku przez uznanie kosztów obsługi kredytu, przy krótkim okresie realizacji, prowadzące do możliwego podwyższenia czynszu od najemców i wzrostu możliwości dofinansowania opłat mieszkaniowych członków, związane jest jednak z długoterminowym ryzykiem i budzi niechęć niektórych członków,

d) **finansowanie przy udziale najemcy lub dzierżawcy**, w zamian za utrzymanie czynszu na uzgodnionym stabilnym poziomie zwykle w okresie 5 – 15 lat, korzystne jest tu zatrzymanie własnych środków np. na cele mieszkaniowe; niekorzystne jest zablokowanie znaczących rynkowych podwyżek czynszów najmu lub zmiany najemcy oraz możliwe rozszyczenia rozliczeniowe.



Z lewej strony: przykład ulepszenia nieruchomości przy ul. Kochanowskiego 20. Budynek był zaniedbany od kilkadziesiąt lat, został gruntownie odremontowany i zmodernizowany przez nowego najemcę w przestrzeni pietra - sfinansowane wg sposobu „d”, wymiana okien i drzwi oraz nadanie atrakcyjnej formy i odnowienie elewacji - sfinansowane przy użyciu sposobu „b”. Z prawej strony: przykład ulepszenia nieruchomości przy ul. Kochanowskiego-Hallera. Budynek był zaniedbany od kilkadziesiąt lat, w 2009r. zwrócony przez PSS, został niezwłocznie gruntownie odremontowany i zmodernizowany przez nowego najemcę, teren zagospodarowany z ogólnie dostępnym parkingiem. Finansowanie wg sposobu „d”.

Dzielnicowi na osiedlach

Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej wspólnie z Komendą Miejską Policji w Nowym Sączu organizujemy akcję informacyjną dotyczącą miejsca i czasu dyżurów policjantów pełniących obowiązki dzielnicowych na terenie naszych osiedli.



Dzielnicowy wykonuje zadania w obrębie przydzielonego mu rejonu. Do głównych zadań dzielnicowego należy: prowadzenie rozpoznania danego rejonu służbowego pod względem osobowym, terenowym, zjawisk i zdarzeń, które mają wpływ na stan porządku i bezpieczeństwa publicznego. Odnosi się to m.in. do lokalizacji rozmiaru i natężenia zjawisk kryminogennych, konfliktów społecznych oraz ich genezy, planowanych doraźnie lub okresowo imprez, realizacji zadań z zakresu profilaktyki spo-

łecznej, ścigania sprawców przestępstw i wykroczeń, kontrolowaniu przestrzegania prawa powszechnie obowiązującego. Dzielnicowy również ma za zadanie zdobywać informacje dotyczące mieszkańców, bądź osób pozostających w jego rejonie służbowym, mogących stanowić zagrożenie porządku publicznego i bezpieczeństwa. W ramach swoich działań jest obowiązany utrzymywać kontakty z osobami mogącymi mieć wpływ na społeczność lokalną, które mogą przyczynić się do działań zapobiegających popeł-

nianiu przestępstw i wykroczeń. Bardzo ważnym zadaniem dzielnicowego jest utrzymywanie kontaktu z potencjalnymi ofiarami przestępstw dla wskazania im prawidłowych sposobów unikania zagrożenia. W ramach zadań profilaktyki społecznej informuje mieszkańców o występujących zagrożeniach i udziela instrukcji o sposobach zabezpieczania się, podtrzymuje kontakt z ofiarami przestępstw oraz inicjuje działania propagujące walkę z problemem strachu, przeciwdziałania przemocy w rodzinie.



Dzielnica, Osiedle: KOCHANOWSKIEGO
sierżant Szczepan Dolański
 dyżur na dzielnicę: ul. Kochanowskiego 2,
 pierwszy wtorek miesiąca, godz. 17.00 - 19.00
 adres: Nowy Sącz, ul. Szwedzka 9, p. 102
 telefon: (18) 442-45-11
 tel. kom. 665-390-465



Osiedle MILLENIUM
aspirant Paweł Witkowski
 dyżur na dzielnicę: ul. Nawojowska 3 ZAB-1,
 pierwszy pon. miesiąca, godz. 15.00 - 17.00
 adres: Nowy Sącz, ul. Szwedzka 9, p. 204
 telefon: (18) 442-45-17
 tel. kom. 665-390-477



Osiedle GOŁĄBKOWICE
starszy sierżant Grzegorz Pawlik
 dyżur na dzielnicę: Klub ALF
 ostatni piątek miesiąca, godz. 17.00 - 18.00
 adres: Nowy Sącz, ul. Szwedzka 9, p. 101
 telefon: (18) 442-45-29
 tel. kom. 665-390-467



Osiedle SŁONECZNE
młodszy aspirant Adam Gromada
 adres: 33-340 Stary Sącz ul. 11 Listopada 11
 telefon: (18) 446-07-77



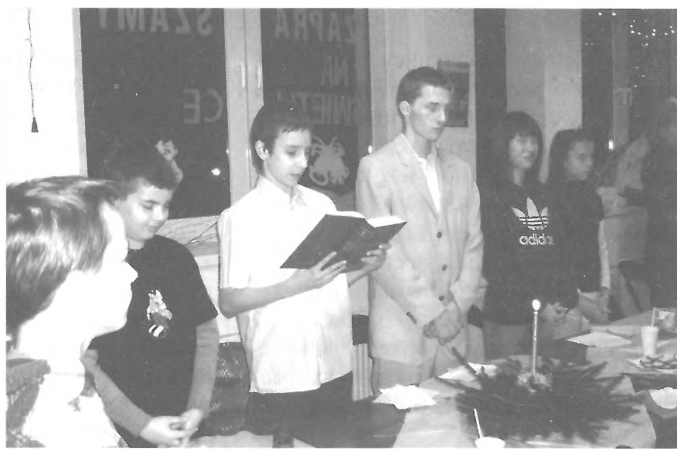
Osiedle PRZYDWORCOWE
sierżant Janusz Ruchała
 dyżur na dzielnicę: Aleje Wolności 37,
 pierwsza środa miesiąca, godz. 16.00 - 17.00
 adres: Nowy Sącz ul. Szwedzka 9, p. 201
 telefon: (18)-442-45-13
 tel. kom. 665-390-473



Osiedle BARSKIE
młodszy aspirant Sebastian Suszek
 dyżur: Klub Seniora ul. Broniewskiego 14,
 pierwsza środa miesiąca, godz. 17.00 - 18.00
 adres: Nowy Sącz, ul. Szwedzka 9, p. 101
 telefon: (18) 442-45-29
 tel. kom. 665-390-469

Wspólnie dla dzieci

Na terenie ZAB 5 przy ul. Freislera 4 od dobrych kilku lat funkcjonuje świetlica. Na początku podlegała pod Wydział Zdrowia Urzędu Miasta. Natomiast od 2009 roku jest jedną z wielu świetlic środowiskowych. Pod wspólną nazwą funkcjonują dwa podmioty. Dzięki zdwojonej sile – Urzędu Miasta i Zarządu Administracji Budynków nr 5 dzieci z Gorkowa i osiedla Wojska Polskiego mogą ciekawie spędzać swój wolny czas.



Zdjęcia od lewej: występ artystyczny podczas obchodów 50 - lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, wspólna wigilia

Małgorzata Kaleta jest pierwszym pracownikiem GSM zatrudnionym w świetlicy od 2007 roku. Oprócz niej nad dziećmi czuwa Anna Wójcik zaangażowana przez Urząd Miasta. Chętnie zdobywają tu doświadczenie pedagogiczne praktykanci i stażyści.

Dla każdego coś ciekawego

Każde dziecko w wieku od 7-17 lat może przyjść do "Akwarelki" (tak dzieci nieoficjalnie nazywają swoją świetlicę) i miło spędzić czas. Możliwości jest naprawdę dużo, a Panie ze świetlicy nie pozwolą na nudę nikomu. Zajęcia plastyczne i muzyczne, rebusy, teleturnieje, quizy, karaoke, dyskusyjny klub filmowy zachęcają do włączenia się do wspólnej zabawy, zwłaszcza, że żaden zorganizowany tu konkurs nie odbywa się bez nagród. "Staramy się, by ci, którzy biorą udział w tworzonych przez nas zawodach, czy turniejach nie wychodzili stąd choćby bez symbolicznej czekolady" – mówi Małgorzata Kaleta. Dzieci, które mają problem z jakimś przedmiotem w szkole też nie zostają pozostawiane samym sobie, ale mogą liczyć tu na pomoc. Świetlica środowiskowa uzyskała dotacje z Ministerstwa Pracy i Polityki Społecznej w ramach napisanego pro-

jektu pod kierunkiem dyrektora Zespołu Świetlic Środowiskowych Adama Musiała. Dzięki tym funduszom, młodzież może się sprawdzić w grach w piłkarzyki, w bilarda, czy tenisa stołowego. Tego typu rozrywki są na wyciągnięcie ręki pięć dni w tygodniu, ale nie tylko do tego sprowadza się praca opiekunów świetlicy, ponieważ zawsze znajdzie się okazja, by zrobić coś ekstra.

Zabawowe wariacje

"Mini Mam Talent" został przeprowadzony w październiku 2009 roku. Wszystko odbyło się jak należy. Wcześniej, na ścianie budynku świetlicy pojawił się plakat z informacją dla dzieci i młodzieży o planowanym konkursie. Na deskach świetlicy wystąpiło kilkoro dzieci prezentujących swoje zdolności. Pokazano taniec, śpiew, grę na skrzypcach, a także skecz. Dla występujących młodych artystów przewidziano ciekawe nagrody w postaci tematycznych podkładek pod myszki, breloczków i porządných długopisów. Z kolei w listopadzie odbyła się impreza andrzejkowa. Specjalnie przygotowane na tę okazję dyskotekowe światła i energetyzująca muzyka kuśiły przybyłe dzieci do włączenia się w szalone płąsy. Na łakomczuchów i zgłodniałych

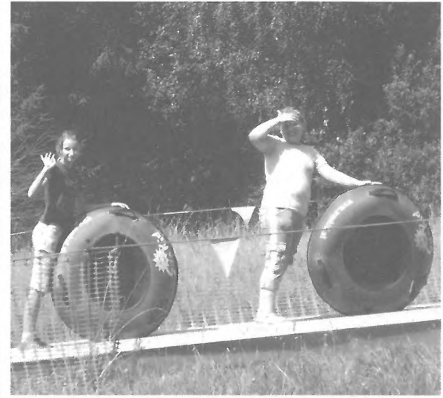
tancerzy oczekiwał smakowity poczęstunek. Zabawę ubogacały liczne wróżby, w których dzieci z zapalem uczestniczyły. Jednak nawet podczas tak szeroko rozumianej zabawy i tutaj, w świetlicy, przychodzi czas na refleksję, na zatrzymanie się na chwilę pośród zgiełku tego świata i przypomnienie co tak naprawdę jest ważne.

Uroczysta wigilia

Dlatego już od 3 lat w okolicy Świąt Bożego Narodzenia wspólnie obchodzi się tutaj wigilię. W roku 2009 nie było inaczej. Wśród zaproszonych gości znalazła się delegacja z ZAB 5, Pan Dzielnicy, rodzice i studenci, odbywający tu wcześniej swoje praktyki. Na stole pojawił się barszczyk, krokiet, owoce. Dzieci przygotowały piękne jasełka, które później prezentowały w Ratuszu prezydentowi miasta Ryszardowi Nowakowi. "To nie było zwykłe spotkanie, ale uroczyste świętowanie, a kolędom nie było końca" – podkreśla Małgorzata Kaleta.

Jedziemy na wycieczkę...

Ale na zajęciach w pomieszczeniu świetlicy jej działalność się nie kończy. Pod



Zdjęcia od lewej: (góra) impreza andrzejkowa - wróżby oraz wspólna zabawa taneczna, w drodze na ślizgawkę podczas wycieczki do Krynicy, (dół) wspólne zdjęcie pod krynickim "ptakiem", obiad na Cyrli.

patronatem świetlicy organizowane są liczne wyjścia i wycieczki. Co jakiś czas proponuje się dzieciom spotkania z kinem, w połowie sponsorowane przez ZAB 5. Niezapomniany wyjazd odbył się w 2008 roku podczas wakacji. 30 dzieci pojechało do Krynicy na rajskie ślizgawki. "To był szal! Coś niesamowitego! Dzieciaki były wniebowzięte. Chciałyśmy je trochę zmęczyć i z Góry Parkowej schodziliśmy na nogach, ale w konsekwencji to chyba my byłyśmy bardziej wycieńczone tą wyprawą" – ze śmiechem wspomina Małgorzata Kaleta. Podczas kolejnego lata udało się dzieciom zwiedzić Cyrle w Rytrze. Potem przyszedł czas na szaleństwa karuzelowe, czyli Rabkoland. Dzieci mogły skorzystać za darmo z pięciu wybranych karuzel. "Byłyśmy pełne podziwu dla dzieciaków, które z takim entuzjazmem sadowiły się na kolejną" – dodaje opiekunka.

Wyjazdom nie ma końca, bo dzieci mogą liczyć również na Urząd Miasta, a także szeroko otwarte dla chętnych programy "Bezpieczne Ferie", czy „Bezpieczne Wakacje” również proponowane przez Miasto. ZAB 5 oczywiście zawsze korzysta z tego typu atrakcji. Dzięki temu, w czasie przerwy szkolnej wiele młodych osób mogło zupełnie bezpłatnie odwiedzić Gródek nad Dunajcem,

czy Krynicę, a także pójść na basen, strzelnicę, kręgielnię, klubów gier, czy też spróbować swoich sił na ścianie wspinaczkowej.

Sportowe szaleństwo

Dzieci mogły też liczyć na sądecki Klub Wysokogórski, który pewnej sierpniowej soboty 2009 roku zaprosił je na ściankę wspinaczkową. Organizatorzy tego przedsięwzięcia świetnie się przygotowali. Dzieci mogły brać udział równocześnie w różnych zabawach. Wspinaczka, tor przeszkód, wychodzenie po skrzynkach... atrakcjom nie było końca. A co najważniejsze, dzieciaki miały zapewnioną opiekę, nie tylko pań ze świetlicy, ale również znajdowały się non-stop pod bacznym okiem instruktorów. Ale nie tylko wyczyny sportowe napały dzieci radością. Na zwycięzców poszczególnych konkurencji czekały wspaniałe nagrody. "A jak dzieci słyszą to magiczne hasło: "nagroda", tym

chętniej angażują się w różne proponowane im zajęcia" – zaznacza Małgorzata Kaleta. Trzeba przyznać, że dzieciaków pełnych pasji i entuzjazmu na ul. Freislera 4 nie brakuje. Świadczyć może o tym choćby występ, który zaserwowali zgromadzonej publiczności podczas obchodów 50-lecia GSM. Młodzież długo i wytrwale przygotowywała się do prezentacji swojego programu. Kiedy nadszedł dzień świętowania, w Parku Strzeleckim, przed liczną widownią wystąpiły dwie dziewczynki ze skeczem "Baba ze wsi, baba z miasta", ktoś zatańczył, ktoś zaśpiewał. Dzieci się nie oszczędzały, były wspaniałe.

Dzieci i młodzież potrzebuje miejsca, w którym spotka swoich rówieśników i będzie miała okazję interesująco spędzić czas. Zespół Świetlic Środowiskowych otwiera szeroko swoje drzwi dla wszystkich, którzy znudzeni siedzeniem w domu zechcą przyłączyć się do wspólnych zabaw, gier, czy wyjazdów. Każdy znajdzie tu coś dla siebie!

” Na zajęciach w pomieszczeniu świetlicy jej działalność się nie kończy. Pod patronatem świetlicy organizowane są również liczne wyjścia i wycieczki.

Ci, którzy odeszli...

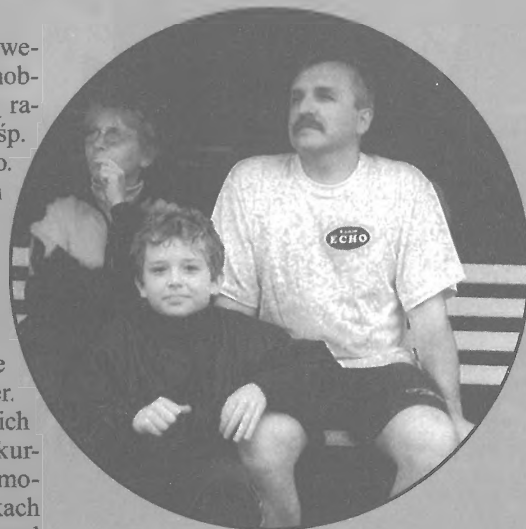
W ostatnich miesiącach GSM pogrążona była w żałobie. Do wieczności odeszło dwóch kierowników, śp. Krzysztof Filipka ZAB nr 5 i śp. Adam Łęczycki ZAB nr 2. Pozostawili w smutku swoje rodziny, grono przyjaciół, znajomych oraz koleżanki i kolegów z pracy.

29 listopada 2009 roku to ostatni dzień w kalendarzu życia Krzysztofa Filipka – oddanego społecznika, kierownika ZAB-u nr 5. „Odszedł Dobry Człowiek, przyjaciel, na którym zawsze można było polegać, od którego biło światło optymizmu” – wspomina Daniel Weimer, kolega i dziennikarz. Krzysztof Filipka miał 51 lat i duży багаż doświadczeń. Zanim trafił do Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, pracował w Zakładach Naprawczych Taboru Kolejowego, potem w nieistniejących już Sądeckich Zakładach Naprawy Autobusów w Biegonicach. Swoją pracę w GSM traktował poważnie i do wszystkich starał się wyciągać pomocną dłoń. Najbliżsi współpracownicy administracji zapamiętują Go jako rzetelnego i czynnego kierownika.

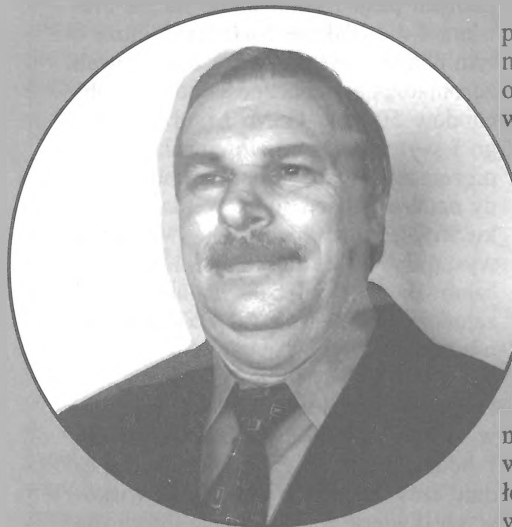
Prywatnie uwielbiał sport. Zimą jeździł na nartach, a latem grał w piłkę i pływał na kajaku. Wielu Sądeczan wspomina go

jako niezłomnego komentatora sportowego. Dziennikarstwu poświęcał się hobbystycznie i sprawiało Mu to wielką radość. Ważnym momentem w życiu śp. Krzysztofa była praca w radiu Echo. Zajmował się tam relacjonowaniem wydarzeń sportowych. Ponad 15 lat współpracował również z Dziennikiem Polskim. Dla niektórych pozostanie w pamięci jako firciary „Był niesamowitym szczęściarzem i wydawało się, że nic złego nie może go spotkać” – dodaje Daniel Weimer. Wielokrotnie zwyciężał we wszelakich quizach, loteriach. W jednym z konkursów telewizyjnych wygrał nawet samochód, brał także udział w rozgrywkach gry karcianej „Kierki” i zakwalifikował się do ogólnopolskiego finału, w którym niestety już nie zagra.

Odszedł niezawodny, kompetentny, serdeczny i tryskający humorem człowiek. „Trudno uwierzyć, że nie zobaczę Go



podczas weekendu w naszej redakcji, jak zwykle serdecznego, wesołego, piszącego kolejną relację z meczu. Dział sportowy już nigdy nie będzie taki, jak za życia Krzyśka” – przyznaje Daniel Weimer.



Śmierć kierownika ZAB nr 5 nie okazała się jedyną. 17 kwietnia 2010 zmarł śp. Adam Łęczycki. Tym, którzy Go znali, pracowali z Nim, nie jest łatwo

pogodzić się z faktem, że odszedł. „Pamiętam, jak rozmawiałem z Nim po raz ostatni w czwartek, śmiałyśmy się...” – wspomina Marian Szablowski, były kierownik ZAB nr 2 i obecny sekretarz Rady Członkowskiej GSM. Śp. Adam Łęczycki długie lata związany był z Grodzką Spółdzielnią Mieszkaniową. Pracował m. in. w ZAB nr 1, potem w ZAB nr 2 na początku jako zastępca, a od 1 grudnia 1997 roku jako kierownik. Żył pracą i lubił ją. Najbardziej cenił sobie kontakt z ludźmi. Codziennie można Go było spotkać na osiedlu, podczas Jego obchodu, czuwającego nad tym, by wszystko toczyło się zgodnie z planem, by prace były wykonywane prawidłowo. „Swoje zadania wykonywał bez zarzutu. Poświęcony sprawom Spółdzielni. Zawsze otwarty na propozycje” – wspomina Marian Szablowski.

Chętnie organizował wigilie, spotkania

opłatkowe zarówno dla swoich współpracowników, jak i dla mieszkańców ZAB nr 2. Był współorganizatorem festynów i zabaw w okazji Dnia Dziecka. Pracownicy mówią o nim „swoją chłop”. Bo taki był. Wesoły, pełen życzliwości i dowcipu. „Miał w sobie taką energię, która mobilizowała innych do działania” – dodaje współpracownik, Koprowska Maria, starszy insp. ds. tech. Doceniał innych i sam był doceniany. Otrzymał odznaczenia od Prezydenta Polski Lecha Kaczyńskiego jak i Prezydenta Miasta Nowego Sącza. Towarzystwo Przyjaciół Dzieci nadało Mu medal im. dr Henryka Jordana. Dla długoletnich działaczy i współpracowników starał się o stosowne odznaczenia i wyróżnienia. Dużo radości stwarzał Mu zespół „Dunajcowe Dzieci” działający przy Osiedlowym Domu Kultury. Wiele swoich wysiłków i zaangażowania włożył w pomoc dla tej grupy dzieci.

Poza pracą lubił grę w totolotka i uwielbiał słodycze. Ponoć piekło doskonały sernik wiedeński. "Od kiedy odszedł, jest smutno i brakuje Go. Pozostała cisza" – mówi Agnieszka Sromek, administrator osiedla.

” Odeszli niezawodni i kompetentni kierownicy, którzy na zawsze pozostaną w naszej pamięci!

Jak czytać książeczkę mieszkaniową?

Oplaty niezależne - dotyczą zapłat dla firm zewnętrznych, które nie zależą od kosztów Spółdzielni (zaznaczone kolorem szarym)

Naliczenie czynszu za m-c: kwiecień 2010 r.

VAT

Świadczenia	{ 47.49 m ² x 100% x 1.60 }	=	75.98	←	Kredyt lokatorski	0.00
Gaz	{ 3 os.x 0.00 }	=	0.00	←	Kredyt własnościowy	0.00
Winda	{ 0.00 x 0% x 3 }	=	0.00	←	Odsetki	0.00
CO	{ 47.49 m ² x 2.00 }	=	94.98	←	Oплата RTV	0.00
Uzupełnienie wkładu-kotłownia	{ 47.49 m ² x 0.00 }	=	0.00	←	Ciepła woda - opłata stała	0.00
Ciepła woda - ryczałt	{ 3os.x 0.00 }	=	0.00	←	Zimna woda - wodomierz	79.20
Wykup gruntu - garaż	{ 0.00m ² x0.00 }	=	0.00	←	Ciepła woda - wodomierz	0.00
Zimna woda - ryczałt	{ 3 os.x 0.00 }	=	0.00	←	Rozliczenie zużycia wody	13.64
Śmieci	(3os.x 7.00)	=	21.00	←	Ubezpieczenie	0.00
Garaż	(0.00 m ² x 0.00)	+ 22% 0.00=	0.00	←	Montaż wodomierza	0.00
Dzierżawa	(0.00 m ² x 4.00)	+ 22% 0.00 =	0.00	←	Legalizacja wodomierza	0.00
Fund. remont. - termorenowacja	{ 47.49 m ² x 0.70 }	=	33.24	←	Opłata za wodomierz	0.00
Fundusz remontowy	{ 47.49 m ² x 0.76 x 1 }	=	36.09	←	Fundusz remontowy - winda	0.00
Strata zimnej wody	(3os.x 0.00)	=	0.00	←	Rozliczenie termorenowacji	0.00
Rozliczenie CO	(0.00)	=	0.00	←		
Podatek od nieruchomości	(47.49 m ² x 0.06)	=	2.85	←		
Domofon	(0.00)	=	0.00	←	Aktualny czynsz Dodatek mieszkaniowy	356.98
Podzielniki	{ 0.00 }	=	0.00	←	Do zapłaty:	0.00
Wzmocnienie węzłów loggi	(47.49 m ² x 0.00)	=	0.00	←		
						356.98

Oplaty zależne - świadczenie uzależnione od kosztów Spółdzielni (zaznaczone strzałką)

W razie awarii



	INST. WOD-KAN GAZ I CO	INSTALACJE ELEKTRYCZNE	UWAGI
ZAB 1	698 746 820	784 633 573	dyżury domowe: w dni robocze od 16.00 do 24.00, w pozostałe dni od 10.00 do 22.00
ZAB 2	509 170 188	18 547 44 76 605 080 559	dyżury domowe: w dni robocze od 15.00 do 7.00, w dni wolne od pracy - całodobowo
ZAB 3	506 856 692	692 150 004	wod-kan, gaz i co - dyżury domowe: w dni robocze od 18.00 do 6.00, w dni wolne od pracy - całodobowo. elektr. w dni robocze od 17.00 do 23.00, w dni wolne od pracy od 8.00 do 12.00
ZAB 4	18 446 23 45 600 453 079	18 446 24 91 600 325 852	Dyżury domowe: w dni robocze od 15.00 do 7.00, w dni wolne od pracy - całodobowo
ZAB 5	18 540 19 73	18 442 73 87	wod-kan, gaz i co - dyżury domowe: w dni robocze od 16.00 do 23.00, w pozostałe dni od 12.00 do 21.00, elektr. w dni robocze od 16.00 do 23.00, w pozostałe dni od 8.00 do 12.00.



Buletyn Informacyjny 2010
GRODZKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ

WYDAWCA: GRODZKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-300 Nowy Sącz, ul. Grodzka 30, Tel. 018 443 86
redakcjagsm@grodzkasm.pl
DRUK: Drukarnia Kwadrat
NAKLAD: 9100 egzemplarzy

ZDANIEM PREZESA

Mały Jubileusz – 5 lat odbudowy GSM

Niedawno minęło 5 lat mojej pracy w Spółdzielni. 5 lat to okres czasu już na tyle konkretny, że można pozwolić sobie na niewielkie podsumowanie.



Początek pracy wyglądał tak jak moich poprzedników – stosunkowo szybkie złożenie rezygnacji z pracy. W 2004 r. składy Zarządu GSM nie były stabilne. Ja również po około trzech miesiącach pracy, na początku 2005 r., złożyłem rezygnację z pracy na ręce ówczesnego wice-przewodniczącego Rady Nadzorczej. A była to rezygnacja ze wszech miar przemyślana. Jak krótko można scharakteryzować sytuację finansową i ogólną GSM, jaka wtedy panowała? Pusta kasa, ciągnący się wielomilionowy dług w stosunku do dostawcy ciepła MPEC, który spowodował prawie półmilionowe odsetki karne, ciągnące się już kilka lat zadłużenie w zapłacie firmom wykonującym docieplenie, które w kulminacyjnym momencie osiągnęło prawie 3 miliony zł zaległości, odłożone wielotysięczne zapłaty firmom wykonującym usługi remontowe na czas nieokreślony, rosnące zaległości czynszowe itd. A jakby było mało kłopotów finansowych, to jeszcze do tego trzeba dodać wiele konfliktów, awantur, bardzo trudnych do rozwiązania spraw z poprzednich lat, źle rozliczone inwestycje, sprawy sądowe. Uff! Sam smak. Chyba wystarczy! W tej sytuacji prawie optymistycznie brzmiało twierdzenie kilku "nawiedzonych" pań, które z uporem stwierdzały, że w kasie zgodnie ze sprawozdaniem z funduszu termo jest 1.488 tys. złotych. Niestety, nie chciały wskazać gdzie te pieniądze się znajdują. I trudno było im wytłumaczyć, że zapis na papierze to jedno, a rzeczywistość jest zupełnie odmienna.

I co dalej? Zrządzenie losu spowodowało, że wciągnąłem się do bardzo trudnej i morderczej pracy. Rezygnacja moja została odło-

żona i czekała na ostateczną decyzję ówczesnego przewodniczącego Rady, który miał ją podjąć po powrocie z chorobowego. Tymczasem, jego choroba przedłużała się, należało więc normalnie pracować. A, że zawsze lubiłem pracować, a nie spędzać czasu w pracy, wciągnąłem się w problemy, które po prostu należało rozwiązywać.

I tak minęło 5 lat! Jak je można podsumować? Najlepiej krótko: **wyniki mówią same za siebie.**

- Nie mamy obecnie żadnych problemów płatniczych, wszystkie faktury są płacone w terminie, nie występują odsetki karne,

- Na kontach Spółdzielni zgromadzone są środki zapewniające bezpieczeństwo zamieszkania. To bardzo ważne, ponieważ budynki naturalnie się starzeją i można się spodziewać występowania różnych awarii, szkód i zagrożeń. Korzystanie z tych środków zostało uporządkowane w formie Funduszu Remontowego GSM. To Fundusz, z którego ma prawo skorzystać każdy, nie tylko dzisiaj, ale przede wszystkim w przyszłości, w każdym momencie zagrożenia.

- Na kontach Spółdzielni zawsze zgromadzone są jakieś środki na niespodziewaną „czarną godzinę”,

- Jesteśmy jednym z najlepszych, a może najlepszym płatnikiem za usługi remontowe na terenie Nowego Sącza. Wykonawcy otrzymują pieniądze w ustalonym terminie, a nawet jeżeli proszą otrzymują je wcześniej po odpowiednim przeliczeniu,

- Co najważniejsze, wszystkie wyznaczone zakresy robót były i są realizowane, a więc docieplenia które dobiegają już końca, podobnie wymiana stolarki okiennej i inne. W ostatnim okresie skupiamy się na drogach i miejscach parkingowych.

- Obniżona została moc zamówiona o ponad 10 MW. **Jeden MW kosztuje ok. 100 tys. zł.** Oszczędności są więc wielomilionowe. Analiza zapotrzebowania mocy była wykonywana corocznie we własnym zakresie. To kolejna kilkusettyśięczna oszczędność. To jest widoczne w opłatach: zaliczki na c.o. są w zasadzie niezmiennicze od 5 lat.

- Zmienił się stan techniczny pomieszczeń administracyjnych. Jest to przecież nie tylko miejsce pracy, ale również miejsce obsługi i spotkań z mieszkańcami. Każde stanowisko zostało wyposażone w zestaw komputerowy. Trzeba bowiem sprostać zdecydowanie wyższym wymaganiom w zakresie ewidencji i rozliczania kosztów.

Wiele więc zmieniło się na lepsze. A przede wszystkim, zdecydowanie poprawiła się sytuacja finansowa Spółdzielni. Wyniki są jednoznaczne i niepodważalne: mogę stwierdzić, że nie zawiedliśmy Państwa zaufania. To ogromnie ważne. Wszystko to spowodowało, że mogliśmy godnie obchodzić 50-lecie działalności Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a wszystkich szacownych gości mogliśmy witać z pozycji partnera, a nie bankrutującego i upadającego podmiotu.

Piękny Jubileusz i piękny udział Spółdzielni w rozwoju Miasta Nowy Sącz. Dzisiaj nie budujemy nowych mieszkań, ale dbając o stan naszych budynków i wygląd naszych osiedli przyczyniamy się do tworzenia dobrego wizerunku miasta. To daje podstawę spokoju, siły i bezpieczeństwa zamieszkania. Tylko jedno się nie zmieniło "nawiedzone" panie nadal twierdzą, że pieniądze na papierze to pieniądze w kasie.

Osiągnięcie tak dobrych wyników to wynik pracy wszystkich pracowników. Menadżer zawsze ma główne zadanie do wykonania: zorganizować, wyznaczyć cele i zadania, odpowiednio ustawić wszystkie trybiki, by maszyna właściwie się kręciła. I ani na chwilę nie zapominać o kontroli i nadzorze. To stała praca zespołowa. A następnie pojawiają się nowe zadania, więc praca zaczyna się od nowa ... i tak bez przerwy.

Na koniec, chciałbym podziękować Państwu, za zaufanie, za stałe uwagi i dodawanie otuchy, bo praca nie jest łatwa. Niestety, przedwczesne odejścia naszych dwóch kierowników to potwierdza.

Mam nadzieję, że trudny okres pomału mija i przychodzi czas na pracę i zajmowanie się głównie tym, co dalej, co należy czynić w przyszłości. Zawsze wierzę, że prawda w końcu zwycięża i choć cierpliwość jest gorzka, to jej owoce są słodkie.

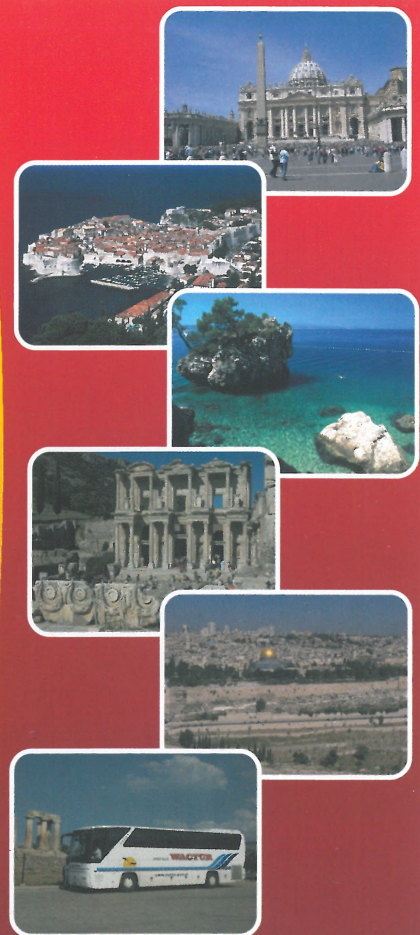


Ul. Długosza 34
33 – 300 Nowy Sącz
Tel. 18 443 79 80
Tel. kom 694 412 264
Mail: baza@wactur.com.pl
www.wactur.com.pl

Godziny otwarcia:
pon.-pt. 8.00-17.00
sob. 8.00-13.00

W naszej ofercie:

- Wyjazdy na Narty do Włoch (ponad 180 km tras zjazdowych) Nie zapomniane chwile
- wycieczki objazdowe dla klientów indywidualnych (cała Europa)
- wycieczki dla zakładów pracy
- wycieczki szkolne
- wczasy na każdą kieszeń
- wynajem autokarów i busów
- przejazdy na koncesjonowanej linii POLSKA – WŁOCHY
- sprzedaż biletów autokarowych renomowanych firm
- sprzedaż biletów lotniczych wszystkich linii również tanich
- ubezpieczenia turystyczne



W trosce o nasze środowisko

*Problem gospodarki odpadami dotyczy każdego z nas.
Wszyscy produkujemy śmieci.
Codziennie pozbywamy się przedmiotów,
które mogą być powtórnie wykorzystane.
Zadbajmy wspólnie o to,
aby nieposegregowanych śmieci było jak najmniej!*

EMPOL - Twój partner w odpadach

Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych EMPOL sp. z o.o.
34-451 Tylmanowa, os. Rzeka 133
tel. (18) 26-25-095
e-mail: pukempol@pukempol.pl



M

MAESTRO

SZAFY W KSZTAŁCIE MARZEŃ



www.maestro-szafy.pl

AUTORYZOWANY
PARTNER HANDLOWY



NOWY SĄCZ

ul. Jagiellońska 30
tel/fax 18 444 12 77

E-mail: poczta@maestro-szafy.pl

GALERIA MERKURY

ul. Wiśniowieckiego 129
tel. 18 442 67 33

GORLICE

ul. Podkościelna 11
tel. 18 352 72 64

SZAFLARY

MERKURY MARKET
ul. Zakopiańska 3
tel. 18 275 47 55 WEW. 350

Czyste i bezpieczne ciepło

dzięki inwestycjom

w odnawialne źródła energii



"Z naszym ciepłem Twój komfort i zdrowie" -

Więcej informacji na temat podłączenia ciepłej wody w Twoim mieszkaniu na www.mpec.nsi.pl