



50
lat

Biuletyn Informacyjny

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej



ZAB 1



ZAB 2



ZAB 3



ZAB 4

SIEDZIBA GSM



ZAB 5

50 lat

„Lepiej biednie u siebie, niż bogato u obcych”
EZOP

Szanowni Państwo !

Przekazujemy do Państwa rąk szczególne wydanie „Biuletynu”,
opracowanego z okazji Jubileuszu 50-lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Mając na uwadze, że wszystkie wydarzenia historyczne są wyłącznie wynikiem działania ludzi,
przypominamy w „Biuletynie” szereg postaci, informacji, zdarzeń z historii GSM,
z którymi każdy z nas kiedyś zetknął się osobiście.

Historia GSM zaczyna się 30 października 1958 r. To w tym dniu odbyło się I Walne Zgromadzenie założycieli Spółdzielni. Wzięło w nim udział 86. uczestników. Wybrany i powołany zostały pierwszy Zarząd oraz Rada Nadzorcza.

Gdzie szukać źródeł tej inicjatywy?

Z historycznego punktu widzenia tym momentem była jesień 1956 r. Wówczas nowy komitet Centralny PZPR sformułował podstawowe założenia „nowej polityki mieszkaniowej”.

Rozwinięto je w konkrety w październiku 1957 r. Wówczas na X plenum KC padły stwierdzenia: „państwo nie jest w stanie pokonać trudności mieszkaniowych własnym wysiłkiem. Nie ma też bliskiej perspektywy na to, aby państwo bez pomocy obywateli mogło samo rozwiązać problem trudności mieszkaniowych”.

W uchwale przyjętej przez Zjazd podkreślono, że państwo, dążąc do zniszczenia spółdzielczości mieszkaniowej drogą zagrabienia jej majątku, tym samym zanegowało podstawowe idee spółdzielcze. Czytając dzisiaj powyższe zdania można zauważyć, że historia kołem się toczy.

Jeszcze w 1959 Spółdzielnia oddaje do zamieszkania pierwszy budynek wielorodzinny przy ul. Żółkiewskiego, w latach 60. wybuduje 22 budynki, w 70. - 59, w 80. - 73, w 90. - 23 (oraz 3 dobudówki) i w 2000 r. - 2 budynki. Łącznie 180 budynków. Zostały one wzniesione w różnych technologiach oraz w różnych standardach metrażowych.

Mając na uwadze, że mieszkania służą zaspakajaniu podstawowych potrzeb życiowych ludzi, trzeba podkreślić ogromny wkład Spółdzielni w rozwój miasta Nowy Sącz. Spółdzielnia potrafiła mimo wielu wstrząsów, a po roku 1989 również gwałtownych przemian ustrojowych, zmian polityki gospodarczej,

stanowiących poważne zagrożenia dla jej bytu ekonomicznego, przetrwać w całości. Nie było to łatwe. Jak mówi przysłowie: „ta sama droga prowadzi pod górę, jak i w dół”.

Dzisiaj kondycja GSM jest dobra, co pozwala stwarzać dla Państwa poczucie bezpieczeństwa zamieszkania. Jest to istotne, bowiem budynkom przybywa lat i zaczyna pojawiać się już nie tylko szereg usterek, ale również poważnych problemów technicznych. Problemy te wymagają remontów o coraz większych nakładach. A na to trzeba mieć zgromadzone stosowne środki. Mimo wielu prób podejmowanych przez kilka tzw. „reformatorek” – działań mających na celu, zarówno rozbicie jedności Spółdzielni, a także utrudnienie, a nawet uniemożliwienie pozyskania tych środków, udało się jednak zgromadzić w sposób dla Państwa jak najmniej uciążliwy.

Szanowni Państwo !

Spółdzielczość mieszkaniowa nadal szuka swojej drogi. Działła w warunkach bardzo trudnych, wśród rzeczywistości, w której widoczny jest wysoki stopień zubożenia społecznego. Nadal mamy wysoki stopień bezrobocia, który tylko dzięki emigracji zarobkowej uległ czasowemu zmniejszeniu. A przecież środki na rozwój sfery mieszkaniowej pochodzą z kieszeni członków spółdzielni.

Panują również obawy, że gwałtowna reorganizacja struktur spółdzielczych pociągnie za sobą wzrost kosztów zarówno budowania, jak i utrzymania w poszczególnych, już mniejszych spółdzielniach. Dyscyplina jest matką dobrobytu.

W okresach kryzysów gospodarczych obronną ręką z reguły wychodzą przede wszystkim zasobniejsze i większe podmioty.



Prezes Zarządu GSM
Wiesław Bagnicki



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bogusław Budzyński

Postanowiliśmy przypomnieć o Jubileuszu 50-lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w sposób skromny, tym niemniej widoczny.

I tak w 2008 roku:

Przez szereg miesięcy odbywają się konkursy, rozgrywki sportowe przeprowadzane pod hasłem „50-lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

W sierpniu odbyło się spotkanie z seniorami – założycielami Spółdzielni, członkami byłych Zarządów, które pozwoliło odświeżyć szereg spraw istotnych dla Spółdzielni, patrząc z perspektywy historycznej.

7 września 2008r. zorganizowaliśmy piknik dla wszystkich mieszkańców GSM. Była to bardzo udana impreza. Pomimo ogromnego upału (ponad 30° C) wzięło w nim udział ponad 2 tys. osób. Każda z administracji przedstawiła swój program – efekty swojej pracy. Były konkursy sportowe, rysunkowe, sprawnościowe dla dzieci, występy zespołów tanecznych, muzycznych i wokalnych.

25 października odbędzie się uroczysta akademія z okazji Jubileuszu. Zostali zaproszeni na nią zarówno założyciele Spółdzielni, jak i przedstawiciele władz lokalnych, działacze samorządowi i zasłużeni pracownicy.

Opracowywana jest monografia Spółdzielni, która winna się ukazać w najbliższym czasie.

A dzisiaj przekazujemy do Państwa rąk to szczególne wydanie „Biuletynu”.



Zbiórka ze zbiorów Muzeum w Nowym Sączu

U źródeł powstania Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu

Zanim przejdziemy do zaprezentowania historycznych materiałów obrazujących powstanie „Jubilatki”, dla zachowania historycznego opisu działalności spółdzielczości mieszkaniowej i na ten czas istniejącego tła społeczno-ekonomicznego w kraju, warto w bardzo ogólnym zarysie przedstawić uwarunkowania prowadzenia działalności spółdzielczych korporacji, głównie w latach 1945 – 1958.

W Polsce, głównie po 1949 roku, spółdzielczość w ogóle, a spółdzielczość mieszkaniowa w szczególności, pozbawione zostały możliwości rozwoju i wpływu na posiadane przez siebie zasoby mieszkaniowe. Niechęć do spółdzielni miała podłoże ideologiczne. W tym czasie bardzo mocno, nie tylko politycznie, akcentowano podział własności społecznej na własność państwową, spółdzielczą i prywatną. Strategicznym celem tej ideologii było przejmowanie przez państwo pozostałych dwóch własności. Plany gospodarcze obowiązujące w latach 50. kładły głównie nacisk na rozwój przemysłu ciężkiego, kosztem zaspokojenia potrzeb bytowych społeczeństwa. Budownictwo mieszkaniowe było dziedziną praktycznie skazaną na porażkę.

W odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, państwo przejęło całkowitą kontrolę nad mieszkalnictwem. Rozstrzygnięcia takie znalazły odzwierciedlenie w decyzjach administracyjnych. Dekret z 1948 roku o utworzeniu Zarządu Osiedli Robotniczych pozbawił spółdzielczość mieszkaniową praktycznie ja-

kichkolwiek możliwości samodzielnej działalności eksploatacyjnej i inwestorskiej¹, zaś ustawa z 25 lutego 1951 roku pozbawiła spółdzielnie mieszkaniowe wpływu na posiadane przez nie wówczas zasoby mieszkaniowe. Brak możliwości rozwoju istniejących wówczas spółdzielni mieszkaniowych oraz śladowe ilości nowobudowanych przez państwo mieszkań w latach 1950 – 1955 spowodowały, że rocznie oddawano do użytku około 1458 mieszkań w całej Polsce.

W działaniu spółdzielczości mieszkaniowej tuż przed październikiem 1956 roku zauważyć można pewne reformatorskie zabiegi, takie jak na przykład reaktywowanie ubezwłasnowolnionych form i struktur spółdzielczości mieszkaniowych. Do głosu w sprawach mieszkalnictwa dochodzić zaczęli działacze związani z przedwojenną spółdzielczością mieszkaniową i przedstawiciele spółdzielczości własnościowych².

I Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielczości Mieszkaniowej doprowadził do wznowienia ich działalności. W trakcie obrad Zjazdu delegacji krytycznie ocenili przeszłość – jeden z nich stwierdził: „W ubiegłym okresie zarówno Naczelna Rada Spółdzielcza, jak i Zarząd Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego pracowały w oderwaniu od mas spółdzielców i nie przejawiały starań o naprawę krzywd jakich doznali spół-

dzielcy w okresie minionego dwunastolecia.”³

Chęci oraz spontaniczność co do tworzenia spółdzielni wynikały zapewne z zauważalnych braków mieszkaniowych w okresie wojny, jak i ilością budowanych wówczas mieszkań komunalnych. Rocznik Statystyczny Powiatu Nowy Sącz z 1955 roku podaje, że miastu przybyło siedemdziesiąt trzy mieszkania komunalne i dwadzieścia dwa prywatne. Jeżeli więc na to nałożymy przedwojenny kryzys mieszkaniowy, uzasadnione zdaje się być określenie takiego stanu rzeczy „katastrofą”.

Jednocześnie, godnym uwagi jest fakt, że tej „spontaniczności” spółdzielczemu budownictwu mieszkaniowemu nie przeszkodziła nawet dziewięciokrotnie wyższa wysokość czynszów mieszkaniowych w spółdzielczych mieszkaniach, w porównaniu z opłatami w mieszkaniach komunalnych.

Przytoczone powyżej zjawisko „głodu mieszkań” zasługuje na naszą uwagę, ponieważ spółdzielcze działania stanowiły ratunek dla zakładów pracy oraz mieszkańców miasta, ratunek w zakresie potrzeb mieszkaniowych. Wprawdzie PKP w okresie przedwojennym wybudowały najwięcej mieszkań, to i tak robotnicy tej firmy mieszkali w dziesięciu barakach robotniczych, w różnych suterrenach i na strychach. Fakt, że spółdzielczość miesz-

1 Opracowanie książkowe Krzysztof Madej, str.15
2 Opracowanie książkowe Krzysztof Madej, str. 20

3 Biblioteka Centralnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej, Warszawa

kaniowa stworzyła dla wielu mieszkańców cywilizowane warunki życia, a jej działalność przez cały okres pięćdziesięciolecia była jednym z głównych elementów miastotwórczych zabiegów, jest - z okazji jubileuszu - godny podkreślenia. W takich warunkach społeczno - ekonomicznych, zarówno w kraju jak i w mieście Nowy Sącz, powstaje godna uznania inicjatywa trzech nowosądeckich zakładów. Inicjatywa dotycząca zorganizowania spółdzielni mieszkaniowej, zabezpieczającej potrzeby mieszkaniowe pracowników.

Do tych zakładów należały:

- Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „Samopomoc chłopska” w Nowym Sączu,
- Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego w Nowym Sączu,
- PKP w Nowym Sączu.

17 października 1958 roku odbyło się zebranie zainteresowanych powołaniem spółdzielni mieszkaniowej, z udziałem przedstawiciela krakowskiego oddziału Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, mgr J. Dacha. Wystąpienie mgr J. Dacha wywołało u osiemdziesięciu czterech uczestników zebrania ogromne zainteresowanie, bowiem stanowiło ono duży ładunek ciekawych i merytorycznych informacji na temat możliwości i warunków powoływania różnych typów spółdzielni. Pierwszą decyzją uczestników wspomnianego wyżej zebrania było: zorganizowanie na terenie miasta Nowego Sącza spółdzielni mieszkaniowej typu lokatorskiego, „jako najbardziej odpowiedniej w naszych warunkach”. Wniosek ten zebrani przyjęli jednogłośnie.

Kolejnym etapem organizacyjnym było powołanie Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie Założycielskie, które odbyło się w dniu 30 października 1958 roku. Pełna lista członków założycieli w liczbie 112 prezentowana jest w monografii.

Walne zgromadzenie założycieli Spółdzielni w tym samym dniu wybrało Radę Nadzorczą, Zarząd Spółdzielni, zatwierdzono Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

” Ważny odnotowania jest fakt, że podobnie jak Rada Nadzorczą, w pierwszym okresie Zarząd Spółdzielni pracował społecznie.



-Obecna siedziba GSM przy ul. Grodzkiej 30

Osobowy skład Rady Nadzorczej w liczbie 12 osób przedstawia się następująco:

- | | |
|---------------------------|------------------|
| 1. mgr Bębenek Henryk | - przewodniczący |
| 2. Niemczewski Wilhelm | - z-ca przewod. |
| 3. Dobek Marian | - sekretarz |
| 4. Kasprzyk Wojciech | - członek |
| 5. Stawiarz Wiesław | - członek |
| 6. Sobczyk Marian | - członek |
| 7. Świątkowski Zbigniew | - członek |
| 8. Paszyna Stanisław | - członek |
| 9. Chruślicki Stanisław | - członek |
| 10. Kotarba Henryk | - członek |
| 11. Oleksiewicz Stanisław | - członek |
| 12. Sołdra Stanisław | - członek |

Ostatnim etapem proceduralnych zabiegów był wybór pierwszego w historii Zarządu Spółdzielni w składzie:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Mieczysław Drzała | - przewodniczący Zarządu |
| Sowa Jerzy | - z-ca przewodniczącego |
| Olesiak Janusz | - sekretarz |
| Zieliński Stanisław | - członek |
| Korczyńska Wacława | - członkini |

Głównym księgowym decyzją Zarządu została pani Albina Tokarz.



Mieczysław Drzała

9 stycznia 1959 roku Spółdzielnia uzyskała osobowość prawną na podstawie wpisu do rejestru Sądu Powiatowego.

Ważny odnotowania jest fakt, że podobnie jak Rada Nadzorczą, w pierwszym okresie Zarząd Spółdzielni pra-

cował społecznie. Z dokumentów wynika, że Mieczysław Drzała otrzymywał wynagrodzenie za pracę dopiero od roku 1966. Siedziba Spółdzielni mieściła się na ul. Batorego 46, a po wybudowaniu budynku mieszkalnego i biurowca - przy ul. Grodzkiej 30, w kwietniu 1975 roku przeniesiono tam swą siedzibę.

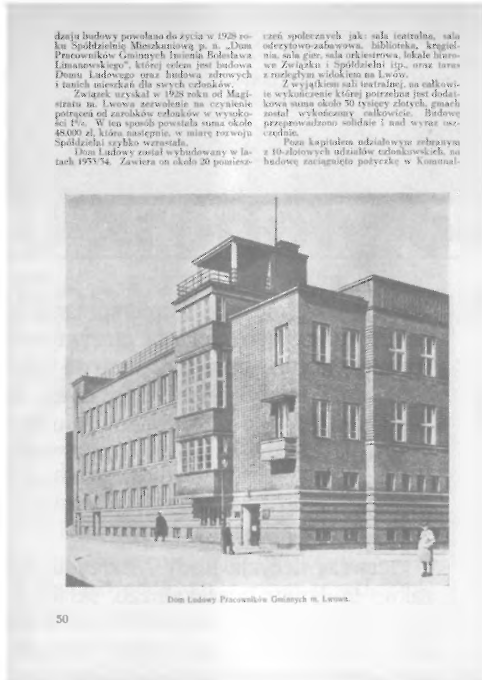
Pierwszą decyzją Rady i Zarządu był zakup budynku mieszkalnego, składającego się z czterdziestu pięciu mieszkań, od Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Nowym Sączu, położonego przy ul. Żółkiewskiego 25. Warte odnotowania są także zapisy pierwszego statutu Spółdzielni. Oto niektóre z nich:

- Walnemu Zgromadzeniu członków przypisano uprawnienia nie tylko wyboru Rady Nadzorczej, lecz Zarządu Spółdzielni na okres trzech lat w ilości od trzech do pięciu osób. Zarząd spośród siebie wybierał przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
- Rada Nadzorczą wybierana na okres trzech lat, przez pierwsze dwa lata po wyborze całego zespołu Rady ustępuje co najmniej 1/3 członków Rady przez losowanie, a następnie według starszeństwa wyboru. Rada Nadzorczą wybiera co rok ze swego grona przewodniczącego, jego zastępcę i sekretarza.
- Część wkładów mieszkaniowych może być wniesiona w formie pracy własnej członków i ich rodzin na zasadach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia.
- Wykluczenie członka ze Spółdzielni może nastąpić również wówczas, jeżeli nie uczestniczy w obradach Walnego Zgromadzenia. ■

Synteza rozwoju Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Bardzo skrótowy retrospektywny przegląd – panoramę zdarzeń historycznych i współczesnych zagadnień, najlepiej będzie przedstawić w formie kalendarium, zachowując niezbędną chronologię.

Fakty:



dotychczas powołana do życia w 1928 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa p. n. „Dom Pracowników Gminnych Imienia Bolesława Limoszewskiego” której celem jest budowa Domu Ludowego oraz budowa zdrowych i tanich mieszkań dla swoich członków. Związek uzyskał w 1928 roku od Magistratu m. Nowego zezwolenie na czynienie porządku od zarządków rehaucji w wysokości 1%. W ten sposób powstała suma około 45000 zł. która następnie w miarę rozwoju Spółdzielni szybko wzrosła. Dom Ludowy został wybudowany w latach 1933-34. Zawiera on około 30 pomieszczeń społecznych jak: sala teatralna, sala odczytowo-zabawowa, biblioteka, kragielnia, sala gimn. sala orkiestrowa, lokale biurowe Związku i Spółdzielni itp. oraz teren z rozległym widokiem na Nowy Sącz. Z wyjątkiem sali teatralnej, na salachwiele wykonano (które potrzebna jest dodatkowa suma około 50 tysięcy złotych, gnach został wyłożony marmurem. Budowę przeprowadzono solidnie i nad wyraz oszczędnie. Poza kapitałem udziałowym zebrany z 10-letnich udziałów członkowskich, na budowę zaangażowano pożyczki w Kasałmali-



Dom Ludowy Pracowników Gminnych w Nowym Sączu.

50



GRUPA POZNAŃSKA

Niemcy, są krajem, w którym spółdzielczość dotarła na teren budowlnictwa mieszkaniowego bardzo wcześnie. W 1864 roku powstała w Hamburgu pierwsza spółdzielnia budowlana. Mające powstanie spółdzielni dla budowy zdrowych mieszkań datuje się od 1866 roku. Kiedy powstała w Niemczech pierwsza spółdzielnia. W 1890 roku nastąpiła reformy, jej członkami byli wyłącznie jego bracia, w 1900 roku – 37%, a 1910 – 10%. W 1920 Spółdzielni miały 725, przynajmniej w tym czasie miały 41 milionów marek kapitału udziałowego i 407 milionów marek kapitału pożyczkowego. Zakłady w miastach diecezji w województwie Poznańskim i Pomorskim, spółdzielnie te były wykorzystywane również dla celów gromadniczych. Nie zważając na to jednak fakt, że są one najstarszymi na świecie podjęła spółdzielczość mieszkaniowa, posiadająca dużą rolę w rozwoju administracyjnym. Działalność i powstanie spółdzielni tych instytucji związane są z historią naszego i wykorzystywane dla dobra (tworzą działalność).



S 11. Opatów (Poznań) w Poznaniu, domy przy ul. Czerwnej.

71

Bezpośrednio po posiedzeniu Komitetu Organizacyjnego, w dniu 30 października 1958 odbyło się walne zebranie członków założycieli, na którym podjęto uchwały o: powołaniu Spółdzielni Mieszkaniowej, o statucie Spółdzielni, o wyborze Rady Nadzorczej Zarządu.

9 stycznia 1959 Spółdzielnia uzyskuje osobowość prawną na podstawie wpisu do rejestru Sądu Powiatowego.

1 lutego 1959 następuje wręczenie członkom Spółdzielni przydziałów pierwszych spółdzielczych mieszkań w ilości 45 w budynku przy ul. Żółkiewskiego 25. Budynek wykupiono od Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w Nowym Sączu.

1 kwietnia 1962 r. zostaje oddany do użytku pierwszy budynek wybudowany przez Spółdzielnię na ul. Batorego.

14 grudnia 1964 roku uruchomiono pierwsze placówki na działalność społeczno – kulturalną przy ul. Bieruta 12A i 14.

1967 r. – zakończenie realizacji budownictwa w os. Przydworcowym oraz rozpoczęcie budowy os. Kochanowskiego.

W 1968 przy udziale czynu społecznego wybudowano Dom Spółdzielczy – dziś ośrodek usług prowadzony przez PSS przy ul. Żółkiewskiego.

1 stycznia 1968 r. - utworzenie Zakładu Remontowo – Budowlanego jako własnego wykonawstwa inwestycji i remontów.

W 1968 r. niezależnie od Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu po-

wstaje Spółdzielnia Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych.

31 października 1968 r. oddano do użytku tysięczne mieszkanie spółdzielcze.

1 stycznia 1970 r. następuje wydzielenie zakładu budowlano – remontowego na pełny wewnętrzny rozrachunek gospodarczy.

30 grudnia 1971 r. oddano do użytku osiedlowy Dom Kultury przy ul. Kochanowskiego 20.

Rok 1973 - rozpoczęcie budowy os. Millenium jako pierwszej jednostki w zasobach wyłącznie spółdzielczych.

1 września 1973 Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskuje wyróżnienie w formie nadania Złotej Tarczy Herbowej miasta Nowego Sącza.

26 września 1974 - przyjęcie do użytku osiedlowego Domu Harcerza wraz z Ogrodem Jordanowskim przy ul. Kołłątaja 13.

20 grudnia 1974 - oddanie do użytku bazy warsztatowo – magazynowej i socjalnej przy ul. Konopnickiej dla Zakładu Remontowo – Budowlanego mieszczącego się dotychczas przy ul. Żywieckiej.

Lipiec 1975 - powołanie Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która przejęła działalność inwestycyjną prowadzoną dotychczas przez Spółdzielnię Mieszkaniową.

Prowadziła ona rejestrację kandydatów na członków, a w 1982 roku przekształciła się w Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

Struktura i uwarunkowania polityczno – prawne w działalności spółdzielni mieszkaniowej

Do roku 1990 spółdzielczość mieszkaniowa działała w ustawowo określonych strukturach wewnątrz spółdzielczych, zaś zewnętrzna współzależność w różnych okresach umiejscowiona była w otoczeniu istniejących firm i instytucji, a także innych spółdzielni, realizując te same cele.

Najważniejszą instytucją spółdzielczą do 1990 roku była Naczelna Rada Spółdzielczości. Takie rozwiązania instytucjonalne wprowadziła już ustawa z 21 maja 1948 roku o Centralnych Związkach Spółdzielczych i Centralach Spółdzielczych, z tym, że wówczas inne było jej znaczenie i uprawnienia¹.

7 lutego 1961 roku uchwalono ustawę o Spółdzielniach i ich związkach, wprowadzając zasadnicze zmiany w ruchu spółdzielczym. Prawnie i organizacyjnie umocnione zostały Centralne Związki Spółdzielcze.

Warunkiem uzyskania członkostwa w Centralnym Związku była decyzja Zarządu. Oprócz tego należało jeszcze wnieść udział członkowski w wysokości tysiąca złotych (stanowiło to około 60% średniego miesięcznego wynagrodzenia)².

Ustawa z 1961 roku wykluczała prowadzenie jakichkolwiek aktywności spółdzielczej poza istniejącą strukturą. Patrząc na projekty statutów spółdzielni, również GSM, sprzed 1990 roku, zauważyć można, że w preambule zapisywano zawsze, że spółdzielnia jest członkiem Central-

Nadto w gestii Centralnego Związku Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego znajdowało się szereg zagadnień o charakterze koordynacyjnym i kontrolnym w stosunku do zrzeszonych spółdzielni mieszkaniowych.

Godzi się podkreślić, że CZSBM podobnie jak Centralne Związki innych typów spółdzielczości, był szeroko rozbudowaną strukturą o kilkunastu różnorodnych działach, prowadził własne zakłady, a co ważne, posiadał swe oddziały w poszczególnych województwach. Po 1975 roku powstały nowe struktury wojewódzkie, w których zrzeszona była GSM, to przede wszystkim „dzieło” zmian administracyjnych kraju i utworzenia w czerwcu 1975 roku województwa nowosądeckiego ze stolicą w Nowym Sączu.

W 1975 roku ukształtowała się struktura organizacyjna spółdzielczości mieszkaniowej składająca się z trzech ogniw:

- Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego,
- Wojewódzkich Spółdzielni Mieszkaniowych (lub WZSM),
- Spółdzielni Podstawowych.

Przypomnijmy jakie zadania realizowane były przez WSM, bowiem mamy tu do czynienia jeszcze z dodatkowym ogniwem, w strukturze znacznie ograniczającym kompetencje i zakres działania „spółdzielni podstawowych”, w gronie których w tamtym czasie znajdowała się również Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa. Praktycznie rzecz biorąc GSM, podobnie jak pozostałe spółdzielnie zrzeszone w WSM, stała się spółdzielnią eksploatacyjną, skupiającą swoją działalność na:

- eksploatacji i obsłudze administracyjnej zasobów mieszkaniowych, nadzorze technicznym nad zasobami mieszkaniowymi oraz wykonawstwie podstawowych robót konserwacyjno-reмонтowych i remontów lokatorskich,
- inspirowaniu i organizowaniu działalności kulturalno – oświatowej w środowisku zamieszkania.

Określony wyżej zakres zadań spółdzielni podstawowych to suma czynności organizacyjno – administracyjnych, finansowych i technicznych, które były wykonywane bezpośrednio na terenie zasobów mieszkaniowych.

Zmiany społeczno – gospodarcze, jakie zaszły po 1980 roku doprowadziły do zmian organizacyjnych spółdzielczości mieszkaniowej. Spółdzielniom podstawowym przywrócono funkcje bezpośredniego inwestora budownictwa mieszkaniowego i dysponenta mieszkań. Przywrócono również samorządność i samodzielność, o ile w tamtych warunkach była w pełni możliwa praktyczna realizacja wymienionych cech spółdzielczości.

W wyniku przywołanych wyżej zmian organizacyjnych z dniem 31 grudnia 1981 roku uległa likwidacji WSM, a w jej miejsce w styczniu 1982 roku powstał Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowej, działający do 1990 roku, tj. do ustawowych likwidacji wszystkich centralnych i wojewódzkich związków na terenie kraju.

” Warunkiem uzyskania członkostwa w Centralnym Związku była decyzja Zarządu. Oprócz tego należało jeszcze wnieść udział członkowski w wysokości tysiąca złotych (stanowiło to około 60% średniego miesięcznego wynagrodzenia).

nego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, a w okresie po 1975 roku i Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, po 1982 roku i Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. Warto zwrócić uwagę na to, że warunkiem sądowej rejestracji nowelizowanych statutów było oświadczenie CZSBM o celowości tych zmian.

Oznacza to, że CZSBM przyjął zasadę realizowania swoich zadań poprzez wojewódzkie spółdzielnie mieszkaniowe. W lipcu 1975 roku powstała Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu, jako spółdzielnia osób prawnych, zrzeszała siedem spółdzielni mieszkaniowych z terenu byłego województwa nowosądeckiego, tj. Spółdzielnie Mieszkaniowe w Gorlicach, Krynicy, Limanowej, Nowym Sączu, Nowym Targu, Rabce i Zakopanem.

1 K. Boczar, *Spółdzielczość*, str. 286.

2 Biblioteka CZSBM – statut ZSM i B



Budynek przy ul. Freislera

„...obecnie łącznie wymienione spółdzielnie mieszkaniowe dysponują około 850. mieszkaniami, a GSM – 8820. Aktualnie godnym podkreślenia jest fakt, że wiele budynków mieszkalnych wymienionych spółdzielni posiada wyższy standard, ciekawą, często indywidualną architekturę, a powierzchnia użytkowa odbiega od obowiązujących wówczas normatywów powierzchniowych.

WSM, jak to określono w jej statucie, była również zrzeszeniem osób prawnych zobowiązanym do:

- ochrony interesów spółdzielni i ich członków,
- reprezentowania interesów spółdzielni wobec władz terenowych,
- instruktażu i pomocy dla wspomagania działalności zrzeszonych spółdzielni,
- pełnienia funkcji lustracyjnych w stosunku do spółdzielni i jej związków.

Warto zauważyć, że po 1975 roku w statutach spółdzielni na terenie byłego województwa nowosądeckiego wprowadzono częściowe zmiany z lokatorskich na lokatorsko – własnościowe, zaś od 1981 roku rozpoczęto akcję tworzenia nowych spółdzielni mieszkaniowych, opartych na

wkładzie pracy własnej. Proszę zwrócić uwagę na zapis statutu WSM, otóż spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadziły bezpośrednio rejestru kandydatów na członków spółdzielni, tę czynność wykonywała WSM, posiadająca swe agendy do wymienianych czynności przy spółdzielniach mieszkaniowych województwa.

Spółdzielnie mieszkaniowe prowadziły działalność gospodarczo - usługową poprzez organizowanie własnych zakładów działających na wewnętrznym rachunku gospodarczym. Działalność koordynacyjną zrzeszonych spółdzielni mieszkaniowych WSM prowadziła poprzez wydział gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W latach 1975 - 1985 CZSBM, a także władze województwa,

nasilały prace organizacyjne w zakresie tworzenia nowych spółdzielni mieszkaniowych. GSM przybywało na terenie Nowego Sącza nowych „bratnich” spółdzielni mieszkaniowych, bowiem w tym okresie powstało sześć spółdzielni mieszkaniowych, a po likwidacji WZSM w 1990 roku powstała kolejna Sądecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, aktualnie posiadająca ponad sto mieszkań.

Ilość zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji wymienionych spółdzielni nie „obalała” utrzymującej się przez cały okres działalności GSM dominującej pozycji w posiadaniu tych zasobów na terenie miasta Nowego Sącza, np. obecnie łącznie wymienione spółdzielnie mieszkaniowe dysponują około 850. mieszkaniami, a GSM – 8820. Aktualnie godnym podkreślenia jest fakt, że wiele budynków mieszkalnych wymienionych spółdzielni posiada wyższy standard, ciekawą, często indywidualną architekturę, a powierzchnia użytkowa odbiega od obowiązujących wówczas normatywów powierzchniowych. Dlaczego te różnice? Na fali reform po 80. roku można było praktycznie omijać obowiązujące normatywy i typowe rozwiązania architektoniczne, podejmowano przedmiotowe



decyzje, również w GSM. Praktycznym przykładem wymienionej tezy są także budynki mieszkaniowe GSM na osiedlu Wojska Polskiego, zwłaszcza przy ul. Freislera – Gorzków.

Nakreślone wewnątrz spółdzielcze struktury ukazują złożoność przebytej drogi GSM. Złożoność tę można również odnieść do ustawowych i resortowych przepisów, łącznie z wewnętrznymi sta-

tutami regulującymi całość prawno – organizacyjną „otoczenia spółdzielni”.

Do 1989 roku zmian i nowelizacji ustawowych przepisów dokonywano sześć razy, a w okresie 1989 – 2007 aż szesnaście razy. Oczywistym jest, że suche cyfry przedmiotowych zmian ustawowych nie oddają rzeczywistego tła społeczno – politycznego umownie przyjętych okresów. Jeżeli w okresie PRL występowała mniejsza ilość ustawowych zmian, to okres ten charakteryzował się mnogością ilości przepisów resortowych łącznie z łamaniem spółdzielczych kodeksów w zakresie upaństwowienia majątku spółdzielczego, czy też „wprzęgnięcia” spółdzielczości do obowiązkowej realizacji zadań narodowego planu gospodarczego. Zaś cechą pozytywną uregulowań w tamtym okresie jest stabilność funkcjonalna spółdzielni.

Z przyczyn merytorycznych do lat 90. można wysunąć ogólną tezę, że były to wielkie przeobrażenia ustrojowe i przewartościowania etyczne, które nie omiły również spółdzielczości. Żle się natomiast stało, że spółdzielczość zbyt długo oczekiwała i oczekuje na generalne





Zdjęcie ze zbiorów Muzeum w Nowym Sączu

zmiany prawa spółdzielczego otwierające możliwości działania, podczas gdy pozostałe dziedziny gospodarki znacznie wcześniej zostały poddane przełomowym zmianom. Szczątkowe regulacje prawne nowelizacji podjętych w poprzednim okresie ustaw, brak solidności legislacyjnej, a szczególnie brak wizji, miejsca, zwłaszcza spółdzielni mieszkaniowych w rozwoju mieszkalnictwa w Polsce, to główne ujemne dla spółdzielczości cechy tego okresu. Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 roku zapewne w intencji odwołuje się do sprawiedliwości społecznej o powszechnym uwłaszczeniu członków spółdzielni, a w podtekście do zdobycia społecznej popularności opcji rządzącej, to jej szczegółowe uregulowania „zgubiły po drodze” funkcje spółdzielczości, a

zwłaszcza osłabiły ekonomicznie jej istnienie.

W kwestii statutów spółdzielni można przyjąć tezę, że częstotliwość ich zmian zależała od dwóch zasadniczych przesłanek:

- od obligatoryjnego wymogu poszczególnych ustaw o spółdzielczości,
- od inicjatywy i inwencji kierownictwa i działaczy, członków spółdzielni w ramach ustawowych uprawnień najwyższego organu spółdzielni jakim jest Walne Zgromadzenie.

Z przyczyn przesłanki pierwszej w całym okresie zmieniono statut spółdzielni około 14 razy. Zaś z przyczyn przesłanki drugiej – 27 razy, przy czym te często zmiany nakładają się na siebie. Dotyczyły one takich zagadnień jak np.:

- przemianowanie spółdzielni z lokatorskiej na lokatorską – własnościową,
- tworzenie funduszy pozaustawowych, np. Funduszu Inwestycyjnego, Remontowego itp.,
- przystępowanie do związków spółdzielczych w tamtym okresie, a obecnie do związków rewizyjnych,
- zmiany nazwy spółdzielni na Grodzką,

- wybieranie dodatkowych organów spółdzielni, np. osiedlowych zebrań członków, rad osiedlowych (obecnie rad członkowskich), a także sposobów obradowania walnych zgromadzeń, np. poprzez wybór delegatów na walne zebrania delegatów, czy też aktualnie obrady walnego zgromadzenia członków GSM w pięciu częściach,
- zmiany osobowego składu Rady Nadzorczej, związanej z upływem kadencji, bądź też z wcześniejszym wyborem. Czy też poszerzenie działalności gospodarczej, na przykład tworzenie Zespołów Administracji Budynków, powoływanie Zakładów Remontowo – Budowlanych i wprowadzenie pełnego rachunku gospodarczego dla działalności gospodarczej ZAB.

Z powyższego krótkiego przeglądu uwarunkowań powodujących zmiany w statutach spółdzielni wnioskować można, że nie zawsze w pełni wykorzystywano kompetencyjne możliwości tą drogą regulowania wewnętrznych kwestii spółdzielni. ■

Realizacja inwestycji mieszkaniowych i trudności z tym związane

Okres lat 1980 – 1985 charakteryzował się największym przyrostem nowych mieszkań. Do użytku oddano ok. czterdzieści budynków mieszkalnych i 1588 mieszkań.

Srednia powierzchnia spółdzielczych mieszkań wahała się od 43,5 m² w latach 70. do 45,40 m² aktualnie, zaś średnia ta, w budownictwie prywatnym wahała się odpowiednio w granicach od 65 m² do 125 m². Nie zawsze procentowy udział poszczególnych typów w całości oddawanych mieszkań był przybliżony do zakwalifikowanych do realizacji potrzeb dla poszczególnych grup człon-

Począwszy od lat 70. maleje budownictwo mieszkań komunalnych, aż do jego zaprzestania do roku 2005.

Od 1967 roku wzrasta zaś budownictwo zakładowe. W latach 1975 - 1980 wybudowano 411 mieszkań, a w 2000 roku zakładowe zasoby mieszkaniowe wynosiły około 612 mieszkań.

Podobnie w latach 70. w zakresie udziału budowy mieszkań, przez działa-

Głównymi wykonawcami spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta był m. in. Nowosądecki Kombinat Budowlany z siedzibą w Nowym Sączu (obecnie w budynkach Kombinat mieści się Wyższa Szkoła Biznesu National – Louis University). Kombinat realizował prawie w 80% całości budowanych mieszkań osiedlowych, infrastruktury społecznej, jak usługi, szkoły, itp.

Investorem zastępczym do 1980 roku przy budowie osiedli spółdzielczych był Zakład Projektów i Usług Inwestycyjnych „Investprojekt” w Nowym Sączu. Prowadził on pełną obsługę inwestorską na budowach osiedli: Millenium, Kochanowskiego, Barskie i Wojska Polskiego, która polegała na projektowaniu, obsłudze inwestycyjnej, nadzorze inwestorskim i odbiorze techniczno – kosztorysowym wybudowanych budynków.

Podwykonawcami w zakresie robót instalacyjnych było specjalistyczne krakowskie przedsiębiorstwo, a od 1976 roku rzeszowskie branżowe przedsiębiorstwo.

Roboty instalacyjne, wewnętrzne realizowało krakowskie przedsiębiorstwo instalacji budownictwa z siedzibą w Krakowie, potem wykonawstwo tej branży, przejęło przedsiębiorstwo w Rzeszowie.

Podobnie było z robotami instalacji sanitarnych zewnętrznych: realizowało je przedsiębiorstwo robót inżynierskich najpierw z Krakowa, a następnie z Rzeszowa.

Od 1980 roku Nowosądecki Kombinat Budowlany przejmował również roboty inżynierskie. Roboty instalacji elektrycznej wewnętrznej i zewnętrznej podejmowało Krakowskie Przedsiębiorstwo Robót Elektrycznych.

Dla uściślenia kwestii wykonawstwa, zarówno dokumentacji projektowej, jak i kompleksowej realizacji budowy budynków mieszkalnych i infrastruktury, należy pokazać całość ważnych decyzji o ilości (jakości również) budowy mieszkań przez GSM w mieście Nowym Sączu. W dotrzymany terminów i jakości budowanych domów mieszkalnych na osiedlach nie pomogły tzw. „priorytety” w robotach mieszkalnictwa. Występujące opóźnienia, z planowanym oddawaniem



ków oczekujących, np. określone potrzeby w latach 1980 – 1985 wynosiły 67% mieszkań typu M2, M3, a w tym okresie wybudowano i oddano do użytku 42% tej wielkości mieszkań. Wynikało to z niedostatecznej „korespondencji” planów budowy mieszkań o odpowiedniej do potrzeb strukturze powierzchniowej, a realizacją budowy według dokumentacji typowych o określonej ilości poszczególnych typów mieszkań w danym budynku.

Ciekawie kształtuje się natomiast udział budowy mieszkań przez „jubilatkę” w budownictwie ogółu mieszkań na terenie miasta Nowego Sącza. Na przykład procentowy udział budowy nowych mieszkań przez GSM w stosunku do oddawanych do użytku na terenie miasta Nowy Sącz w okresie 1980 – 1985 wynosił 75%.

jącej wówczas spółdzielnie mieszkaniowej na terenie miasta Nowy Sącz ilość nowych mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółdzielnie wynosiła 810, zaś zasoby mieszkaniowe tych spółdzielni mieszkaniowych, łącznie ze Spółdzielnią Budowy Domów Jednorodzinnych na koniec 2006 roku, wynosiły około 900 mieszkań. Z danych statystycznych z byłego województwa nowosądeckiego wynika, że „najwięcej efektów mieszkaniowych osiągnęła spółdzielnia mieszkaniowa „Grodzka”, która oddała w ciągu dziesięciu lat 1976 – 1985, 42% ogółem wybudowanych mieszkań w województwie, na trzynaście działających wówczas spółdzielni mieszkaniowych”. Ilość i powierzchnia oddawanych do użytku nowych mieszkań w poszczególnych latach od 1960 – 2007 przedstawione zostały w monografii.

do użytku mieszkań sięgały rokrocznie w granicach od 10% do 25%. Część statystyki ilości oddawanych mieszkań w danym roku nie zawsze odpowiadała rzeczywistości, bowiem część mieszkań praktycznie oddawana była w pierwszym kwartale roku następnego (słynne „poślizgi budowlane” zaliczane do statystyki ubiegłego roku).

Jedną z przyczyn tego zjawiska był brak materiałów instalacyjnych i wykończeniowych, dokonana była zmiana technologii na „system OWT67” (bardzo energochłonny, tzw. wielka płyta), który co prawda nieco złagodziła braki materiałów ściennych, lecz zdecydowanie zaszkodziła jakości i trwałości budynków, co w niedalekiej przyszłości wymusiło na Spółdzielni duże nakłady inwestycyjne na roboty termomodernizacyjne. Dodatkowym elementem był system budowy loggi (os. Westerplatte, os. Gołębki), stanowiący kosztowny problem konstrukcyjny, spotęgowany wadami wykonawstwa.

Pozytywnie natomiast można ocenić inicjatywy działaczy i zarządów GSM w zakresie poszukiwania możliwości dodatkowego wykonawstwa w tzw. „systemie gospodarczym”. W tym systemie wybudowano około 420 mieszkań, zwłaszcza przez Zakład Budownictwa i Inwestycji WZGS, Spółdzielnię Produkcyjną, a współcześnie roboty kubaturowe wykonywał Budimex, SPB i Józef Faron. Roboty w zakresie dociepleń budynków prowadzi od 2000 roku firma STUCCO i Spółdzielnia Rzemieślnicza z Tarnowa.

Wchodząc w nowe pięćdziesiątolecie GSM w zakresie remontów i inwestycji, będzie kontynuowała podstawową funkcję technicznego utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych i stwarzała warunki wyższego poziomu życia członków i mieszkańców w spółdzielczych zasobach, niewykluczone, że również przy pomocy oczekiwanych środków finansowych z Unii Europejskiej w formule rewitalizacji osiedli mieszkaniowych. Również działacze Samorządu Spółdzielczego i Zarząd GSM podejmować będą działania zmierzające do znacznego udziału własnego wykonawstwa w robotach konserwacyjno – remontowych, zmierzających do niskich kosztów eksploatacyjnych w utrzymaniu sprawności technicznej mieszkań. GSM posiada już w tym zakresie historyczne doświadczenie, bowiem w latach 1975 – 1987 udział własnego wykonawstwa przedmiotowych robót wynosił od 70% do 80%. Niekiedy potrzebne jest by w bieżącej działalności, nie tylko we wspomnianym zakresie, sięgać do dobrych wzorców z historii. ■



Model finansowania spółdzielni mieszkaniowych w okresie pięćdziesięciolecia

Przy omawianiu nader interesującego tematu modelu finansowania spółdzielczości mieszkaniowej¹, koniecznym wydaje się uwzględnienie co najmniej dwóch obszarów tematycznych. Należy zwrócić uwagę na zdecydowanie wyróżniającą się ewolucję zasad finansowania - kredytowania budownictwa mieszkaniowego w okresie lat od 1958-1990 oraz od 1990 roku do chwili obecnej.



¹ J. Plocharski, „Spółdzielczość Mieszkaniowa w Polsce”, str. 66

Zręby analizowanego modelu finansowego w obszarze pierwszym zostały, począwszy od 1956 roku, stworzone przez kilka aktów normatywnych wydanych 15 marca 1958 (pół roku wcześniej niż powstała spółdzielnia mieszkaniowa). Najważniejszym, a zarazem najkorzystniejszym z nich, była uchwała Rady Ministrów w sprawie dodatkowej pomocy państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, która przyznawała korzystne dla członków spółdzielni (zwłaszcza dla spółdzielni lokatorskich) warunki kredytowania,

wpływając zarazem pośrednio na koszt całej inwestycji. Ulgi stosowano tylko wtedy, jeżeli wielkość mieszkania nie przekraczała podstawowych normatywow mieszkalnych.¹

Najkorzystniejsze warunki kredytowania posiadały spółdzielnie lokatorskie. Proszę zwrócić uwagę jak obligatoryjnymi warunkami otrzymania kredytu na budownictwo mieszkaniowe państwo wymuszało przestrzeganie normatywow powierzchniowych mieszkań, łącznie z polityką własnościową. Wyrazem tego były już wówczas mniej korzystne warunki kredytowania budownictwa mieszkaniowego w spółdzielniach własnościowych.

Co ciekawe, z perspektywy czasu trudno obecnie z dużą dozą prawdopodobieństwa ustalić, czy założycielom naszej spółdzielni przyswieceła już wówczas obowiązująca korzystniejsza polityka kredytowania spółdzielni lokatorskich, skoro zdecydowano się wówczas na założenie spółdzielni lokatorskiej, podkreślając w swej uchwale, że „winna powstać spółdzielnia lokatorska i jest to w naszych warunkach najkorzystniejsza”. Godzi się podkreślić, że była to decyzja trafna, bowiem w późniejszym okresie podobne do spółdzielni lokatorskich obowiązywały zasady kredytowania budownictwa mieszkaniowego w spółdzielniach lokatorsko – własnościowych.

Ważnym finansowym wsparciem budowy mieszkań dla poszczególnych członków spółdzielni, jednocześnie zatrudnianych w zakładach pracy, była pomoc z tak zwanych zakładowych funduszach mieszkaniowych. Z przedstawionej w monografii pierwszej listy członków Spółdzielni korzystających z tych źródeł finansowania kosztów budowy (112 osób), wynika, że pomoc z zakładowych funduszy mieszkaniowych, kształtowała się wówczas w granicach 12%.

Zasady tworzenia wspomnianych funduszy i udzielania pomocy członkom spółdzielni – pracownikom zakładów, regulowały przepisy uchwały RM nr 60 z 1958 roku.²

Środki własne zakładowych funduszy mieszkalnych pochodziły z przelewów części funduszu zakładowego, wkładów wpłaconych przez osoby otrzymujące mieszkanie w zakładowych domach mieszkalnych, z dobrowolnych wpłat załóg z zysków produkcji ubocznych. Z tych funduszy budowane były również zakładowe domy mieszkalne.

¹ Uchwała RM nr 59 (MP 1958, nr 22 poz.33)

² MP z 1958 roku nr 22 poz.153.

Równolegle opublikowano uchwałę Rady Ministrów nr 65 w sprawie zapewnienia realnej wartości wkładów na mieszkania – książeczek oszczędnościowych PKO.

Godzi się jednak podkreślić, że system oszczędzania na mieszkanie poprzez zakładanie książeczek PKO przez cały okres ich posiadania nie przyniósł oczekiwanych efektów, w tym również z tytułu zapewnienia realnej wartości wkładów.

W tym obszarze dla zachowania chronologii zmienności zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego i obrazu procentowego udziału kredytu, okresu spłaty i wielkości umorzeń kredytu był realizowany według norm określonych w latach 1958-1989.³ W tym okresie podjęto osiem rozporządzeń Rady Ministrów określających warunki oprocentowania, terminu spłaty kredytu i wartości umorzeń, np. przepisy uchwały Rady Ministrów z 1971 roku przewidywały w latach 1972 – 1981 wkład własny członków Spółdzielni – 18%, zaś kredyt bankowy w wysokości 82% wartości mieszkania umarzony był w wysokości 1/3 wartości, a 2/3 kredytu spłacał członek Spółdzielni. W tym okresie GSM wybudowała najwięcej, bo 4.500 mieszkań. Podobne warunki kredytowania budowy mieszkań obowiązywały do 1989 roku.

Wart zauważenia jest fakt, że GSM na koniec 2004 roku posiadała do spłaty część (wcześniej zaciągniętych przez członków otrzymujących mieszkania) kredytów długoterminowych w kwocie 607 351 złotych, z tytułu spłat normatywnych zwłaszcza niedawno budowanych mieszkań. Kredyt ten w 2005 roku został całkowicie spłacony. Pozostały jeszcze do spłaty kredyty zaciągnięte w latach 1991 – 1993 w wysokości 18 436 338 złotych. Dotyczy to kredytobiorców w liczbie 342 osoby, w tym kapitał do spłaty 1 484 910 i aż 16 961 528 zł odsetek. Roczna spłata dokonywana w wielkości normatywnej wynosi w granicach 650 – 600 tys. złotych. Przewiduje się, że spłaty wymienionych należności wobec banku powinny zakończyć się w 2017 roku.

Odsetki w kwocie 16 961 528 zł to skutek superinflacji, której w tym czasie towarzyszył ogromny wzrost oprocentowania kredytów bankowych, 1% w 1988 roku do 57% w 1992 roku. Największe odsetki powstawały w 1990 roku nawet do 90% miesięcznie. Warto również zwrócić uwagę, że w 1995 roku Ustawa o Pomocy

³ Opracowanie K. Biela, główna księgowa GSM

Państwa w Spłacie Niektórych Kredytów Mieszkaniowych przewidywała, że bank umarza kredyt odbiorcy 70% zadłużenia, gdy spółdzielca spłaci swoje zadłużenie wraz z odsetkami oraz 30% odsetek należnych budżetowi Państwa. Jednak pomoc ta okazała się niewystarczająca. Pocięszająca jest natomiast fakt, że w ogólnym krajowym bilansie niespłaconych kredytów mieszkaniowych z lat 1998 – 2003, GSM ma się stosunkowo najlepiej. W kraju, bowiem bilans ten dla spółdzielni mieszkaniowych, które wpadły w pułapkę kredytową jest bardziej niekorzystny.

Jak wynika z informacji Krajowej Rady Spółdzielczej jeszcze około 100 tys. członków spółdzielni spłaca kredyty zaciągnięte na początku lat 90. Zgodnie z poselskim projektem nowelizacji Ustawy przewiduje się skrócenie okresu regularnej spłaty zadłużenia. Oznaczać to będzie, że wszyscy spółdzielcy, którzy systematycznie spłacali kredyt od początku 1998 roku do 2008 roku będą mogli złożyć wniosek o umorzenie reszty długu.

Patrząc na przedstawione skrótowo reguły gry finansowej pomocy państwa spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego w latach 1958-1989 i na zmiany wysokości oprocentowania zaciągniętych w tym czasie kredytów bankowych wprowadzone na początku transformacji ustrojowej, nieodparcie nasuwa się pytanie: jakie kredytyowe ułatwienia obowiązują po 1990 roku? W celu zmniejszenia ujemnych skutków wysokości oprocentowania kredytów podjęto w 1995 roku ustawę o pomocy państwa, ułatwiającą spłatę kredytów mieszkaniowych, ale ona nie przyniosła zamierzonych efektów, a obecnie przygotowany jest projekt ustawy o ewentualnym umorzeniu niespłaconych dotychczas z tego okresu kredytów. Natomiast odpowiedź na postawione wyżej pytania jest stosunkowo krótka – obecnie spółdzielcy ponoszą prawie 100% kosztów budowy.

O tym, że w okresie po 1990 roku większość spółdzielców pokrywa 100% kosztów budowy mieszkań świadczyć może fakt, że w kraju 90% oddawanych mieszkań było całkowicie sfinansowanych przez spółdzielców.

W GSM 1995 roku przekazano spółdzielcom 270 mieszkań przy ul. Rokitniańczyków, I Brygady, Lwowskiej i Żywieckiej na zasadach kredytów własnościowych.



Przechodząc do drugiego obszaru modelu finansowego spółdzielni mieszkaniowych, zaznaczyć warto, że spółdzielnie mieszkaniowe jako organizacje działają bez zysku i w tym zakresie wyróżniają się od innych podmiotów gospodarczych zajmujących się mieszkalnictwem; posiadając niższe koszty są bardziej konkurencyjne na rynku mieszkalnictwa. Spółdzielnie powstały nie dla generowania zysków, ale dla zaspokojenia swoich żywotnych potrzeb, których zaspokojenie w pojedynkę było trudne i często wręcz niemożliwe.

Nietrudno w poczynaniach legislacyjnych dostrzec działania lobby konkurencyjnego rynku mieszkalnictwa. Jest to zjawisko typowe dla gospodarki kapitalistycznej, a ustawa z dnia 14 czerwca 2007 roku w niektórych jej postanowieniach odnoszących się do finansowych kwestii pozwalających na dalszy rozwój spółdzielni, jest tego dowodem.

Inne kraje Unii Europejskiej szeroko wspierają spółdzielczość w zakresie społecznego budownictwa mieszkaniowego. Przywołane wyżej zasady, że spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność bez zysku, wcale nie oznaczają, że nie są zobligowane do prowadzenia działalności na zasadzie rachunku ekonomicznego. W praktyce oznacza to, że wypracowany zysk w danym roku jest „zagospodarowywany” w planie działalności finansowej w roku następnym, pozwalając na ewentualne niwelowanie zwiększonych często niezależnych od spółdzielni kosztów, zwiększanie robót remontowych, konserwacyjnych, przekazywanie odpowiednim statutowym funduszom (np. fundusz inwestycyjny nie sięga „do kieszeni” spółdzielców), a także dla wzrostu zakresu zadań związanych z poziomem obsługi eksploatacyjnej. Społeczny charakter działalności Spółdzielni wynika także, z tego, że Spółdzielnia Mieszkaniowa nie

możliwości prezentowania w „Biuletynie” wszystkich interesujących zagadnień historycznych Spółdzielni, warto choć w bardzo syntetycznym ujęciu zwrócić uwagę na niektóre z nich:

W kwestiach cząstki oczekiwanie członków Spółdzielni na przydział mieszkania informowano członków, że ten czas nie będzie przekraczał pięciu lat. W praktyce oczekiwano powyżej siedmiu lat, np. „Rocznik Statystyczny” byłego województwa nowosądeckiego z 1983 podaje, że na 1364 członków oczekujących na mieszkanie powyżej siedmiu lat jest 843 osoby. Po utworzeniu województwa nowosądeckiego ten okres wydłużył się do dziesięciu lat. Po zbilansowaniu potrzeb mieszkalnych z możliwością ich budowy okazało się, że na mieszkania trzeba czekać około dwudziestu pięciu lat, stąd zaprzestano rejestracji kandydatów na członków i ograniczono przyjmowanie członków.

GSM (wcześniej Spółdzielnia Mieszkaniowa) do roku 1982 dysponowała tylko częścią przez siebie wybudowanych mieszkań do podziału między oczekujących członków, np. w 1980 roku tylko 42% pozostała część nowo wybudowanych mieszkań „dysponenci” kierowali na potrzeby „niezbędnej kadry” nowo powstałego województwa, czy też dla zakładów pracy i instytucji. Otrzymywany przydział mieszkań z wymienionego tytułu nie wymagał od lokatora oczekiwania, stawał się on niejako automatycznie członkiem Spółdzielni z chwilą otrzymania przyspieszonego przydziału. Po 1982

roku dysponenci (Urząd Wojewódzki) zobligowani byli do zawierania umów ze Spółdzielnią na ilość mieszkań dla poszczególnych odbiorców, wówczas to do dyspozycji Spółdzielni, czyli członków oczekujących zarejestrowanych w Spółdzielni, pozostawało około 64% wybudowanych nowych mieszkań.

Strukturę i schematy organizacyjne (oddzielnie dla Administracji Ogólnej – Zarządu i dla ZAB) zmieniano w okresie 50-lecia dwanaście razy, a schemat organizacyjny – pięć razy. Wiązało się to ze zmianami zakresu rzeczowego działalności Spółdzielni, np. tworzeniem zakładu remontowo – budowlanego lub grup utrzymania zieleni i konserwatorskich, pełnieniem funkcji inwestora bezpośredniego, itp. W monografii Spółdzielni podane zostały wykresy tych struktur i schematów organizacyjnych, wraz z pokazaniem różnic struktur wewnętrznych w stosunku do innych spółdzielni mieszkaniowych. Ma to istotne znaczenie dla oceny „porządku” wewnątrz organizacyjnego Spółdzielni i uzasadnienie poziomu zatrudnienia w rozbiciu na poszczególne ZAB - y i Administrację Ogólną.

Na pierwszej stronie okładki „Biuletynu” faktograficznie pokazany został wewnątrz organizacyjny podział Spółdzielni na administrację ogólną i pięć zespołów administracji budynków. ZAB - y działają od 1986 roku na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym. ZAB – 5 utworzony został na tych samych zasadach organizacyjnych w 2004 roku. Kompetencje ZAB w administrowaniu i prowadzeniu całości gospodarki eksploatacyjnej w zasobach mieszkalnych są szerokie. Administracja ogólna (Zarząd) pełni funkcje logistyczne, kontrolne, koordynacyjne i finansowe całości działalności gospodarczo – finansowej Spółdzielni. Na powstałym w latach 1958 – 2007 majątku Spółdzielni, obecnie bezpośrednio wykonuje swe statutowe obowiązki pięć Zespołów Administracji Budynków. Obejmuje on:

- 9575 członków Spółdzielni,
- 8824 mieszkań o powierzchni użytkowej 422 717 m²,
- 180 budynków,
- 25 pawilonów handlowych o powierzchni (łącznie powierzchnia lokali użytkowych wynajmowanych) 12.906,49 m²,
- 559 garaży,
- 74,32 ha powierzchni użytkowej gruntów, w tym 54,84 ha stanowi własność Spółdzielni,
- 23 513 osób zamieszkuje w zasobach lokalowych,
- zatrudnienie wynosi 190 osób. ■

dokonyuje podziału części zysków na dywidendy członkowskie. To bardzo skrócone i proste ujęcie przełożenia, na przykładzie zasady finansowej działalności Spółdzielni pozwoli zapewne na zrozumienie faktu, dlaczego Spółdzielnia winna wypracowywać zysk poprzez oszczędność i racjonalną gospodarkę.

Wypracowywany na przestrzeni ostatnich lat dodatni wynik w Spółdzielni gwarantuje ekonomiczną stabilność jej działalności i stwarza warunki utrzymywania zasobów mieszkaniowych na wyższym poziomie techniczno – eksploatacyjnym. Z uwagi na ograniczony zakres

” Wypracowywany na przestrzeni ostatnich lat dodatni wynik w Spółdzielni gwarantuje ekonomiczną stabilność jej działalności i stwarza warunki utrzymywania zasobów mieszkaniowych na wyższym poziomie techniczno – eksploatacyjnym.

Rola samorządu i perspektywy w rozwoju Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Podsumowując, warto zaznaczyć rolę samorządu spółdzielczego na przestrzeni 50. lat działalności GSM.

W wymienionym okresie aktywnie w rozwój Spółdzielni włączyli się zarówno członkowie Spółdzielni, jak i działacze organów samorządowych wybierani spośród członków Spółdzielni. Aktualny statut Spółdzielni rozszerza zakres kompetencji i zadań dotychczasowych Rad Osiedlowych, następuje zmiana sposobu wyłaniania członków, nie poprzez ogólne zebranie osiedla, ale poprzez mieszkańców zamieszkałych na poszczególnych nieruchomościach, tworzących tym samym Rady Członkowskie, które bardziej szczegółowo będą zajmować się problemami poszczególnych budynków mieszkalnych.

Przez ostatnie 50 lat członkowie Rad Nadzorczych i Rad Osiedlowych, w ogólnej liczbie około tysiąca osób, mieli do czynienia z dziesiątkami indywidualnych spraw, a także ukierunkowały działalność, zarówno ZAB-ów, jak i w odniesieniu do Rad Nadzorczych, całości Spółdzielni.

Pomimo szeregu wytycznych zarządzeń, normatywów jakie obowiązywały Spółdzielnię w latach 1958 – 1980, które niejako ograniczały kompetencje samorządu, jego osiągnięcia w wyrazie dynamiki rozwoju i wytwarzanego majątku Spółdzielni są niezaprzeczalne.

Rola samorządu nie ograniczała się jedynie do realizacji wymienionych poprzednio „wytycznych”, lecz również do określonych w statutach Spółdzielni stosunkowo szerokich kompetencji, w rozwiązywaniu istotnych dla Spółdzielni problemów. Odnieść to można, zwłaszcza po 1989 roku do takich zagadnień, jak: problemy dociepleń budynków, polityki ogrzewania mieszkań, robót termorenowacyjnych, przetargów na roboty remontowo – budowlane, a także regulowania szeregu istotnych spraw poprzez

opracowywane regulaminy odnoszące się do zasad postępowania w określonych tematach.

Można zaobserwować, że aktywność pracy samorządu Spółdzielni w ogóle, a Rad Nadzorczych w szczególności, w ostatnim okresie przyczynia się zarówno do oszczędnej gospodarki, jak również do konsolidacji działań wszystkich członków Spółdzielni na rzecz jej rozwoju. Prestiż i znaczenie Rady Nadzorczej i Rad Osiedlowych w rozwoju Spółdzielni jest niezaprzeczalny. Imienny wykaz członków Rad Nadzorczych i Rad Osiedlowych w poszczególnych kadencjach okresu 50-lecia prezentowany jest w monografii Spółdzielni.

Gratulujemy i dziękujemy im za aktywną pracę w samorządzie spółdzielczym.

Ciekawie natomiast przedstawia się w historii Spółdzielni częstotliwość zmian na stanowiskach Prezesa Zarządu i Zastępców Prezesa. Przytaczamy niektóre dane cyfrowe obrazujące ten stan, bowiem znaczenie i rola zarządów w całym okresie działania jest decydująca o poziomie zarządzania i prowadzenia działalności gospodarczo – finansowej Spółdzielni. W tym okresie następowywały zmiany zarządu jedenaście razy. Średni okres pracy prezesów Zarządu kształtuje się w granicach 4,5 lat, ale były okresy, że ta średnia wynosiła zaledwie 2 lata. Wyjątek stanowi dwudziestopięcioletnia kadencja pierwszego prezesa Spółdzielni – Mieczysława Drzały.

Z powodu ograniczenia zakresem publikacji w „Biuletynie” możliwości przedstawienia pełnej faktografii Spółdzielni (zaprezentowanej w przygotowanej specjalnie na obchody 50-lecia monografii GSM), podajemy tylko skrócony zarys kierunków działania Spółdzielni na najbliższy okres.

Kierunki działania Spółdzielni na następne lata winny być oparte na analizie potrzeb Spółdzielni, jej członków, mieszkańców oraz potrzeb techniczno-eksploatacyjnych jej zasobów majątkowych.

Głównym i zasadniczym celem działalności remontowej winno być utrzymanie zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej na wysokim poziomie, gwarantującym bezpieczeństwo zamieszkania na osiedlach. Dla utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków i zasobów Spółdzielni należy m. in.:

- dokończyć termorenowację wszystkich budynków dla ograniczenia zużycia ciepła (docieplenie ścian i stropodachów),
- kontynuować i dokończyć wymianę stolarki okiennej, wymianę bram wejściowych,
- przebudować wewnętrzne drogi dojazdowe do budynków (szczególnie wysokich), gwarantując bezpieczeństwo przeciwpożarowe na poszczególnych osiedlach,
- zwiększyć ilość parkingów i miejsc postojowych,
- kompleksowo rozwiązywać uzupełnienie zieleni,
- kontynuować przebudowę nawierzchni chodników,
- modernizować pawilony i lokale użytkowe,
- lepiej wykorzystać własne możliwości terenowe pod lokalizację dochodowych reklam oraz ewentualną budowę budynków.

W planach działania Rady Nadzorczej i Zarządu należałoby przewidzieć opracowanie strategii rozwoju Spółdzielni w kontekście zarówno istniejących doświadczeń, jak również polityki państwa w stosunku do spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. ■

„ Można zaobserwować, że aktywność pracy samorządu Spółdzielni w ogóle, a Rad Nadzorczych w szczególności, w ostatnim okresie przyczynia się zarówno do oszczędnej gospodarki, jak również do konsolidacji działań wszystkich członków Spółdzielni na rzecz jej rozwoju.



Na przestrzeni 50 lat działania Spółdzielni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej kolejno pełnili:

- Henryk Bębenek
- Henryk Mizianty
- Bolesław Krzysztoń
- Janusz Biedroń
- Henryk Kądziołka
- Leszek Korzeniowski
- Jerzy Pajor
- Kazimierz Korczyński
- Piotr Polek
- Marian Gonciarz
- Franciszek Chlebek
- Obecnie funkcję tę pełni Bogusław Budzyński

Na przestrzeni 50 lat działania Spółdzielni funkcję Prezesa Zarządu kolejno pełnili:

- Mieczysław Drzała
- Józef Lupa
- Henryk Skarka
- Tadeusz Pawłowski
- Andrzej Żelazko
- Kazimierz Chamioło
- Józef Kurek
- Tadeusz Czocho
- Zdzisław Krzyżostaniak
- Piotr Polek
- Obecnie funkcję tę pełni Wiesław Bagnicki



**Biuletyn Informacyjny
GRODZKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ**

ISSN 1643-5087

WYDAWCA: GRODZKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

33-300 Nowy Sącz, ul. Grodzka 30, Tel. 018 443 86 65

Opracowano na podstawie materiałów własnych oraz przygotowanych przez Walentego Gadzinę.

DRUK: Drukarnia Kwadrat, Nowy Sącz

NAKŁAD: 9050 egzemplarzy