

50 LAT

MONOGRAFIA

**Grodzkiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej**  
w Nowym Sączu



Walenty Gadzina



Nowy Sącz 2008

AUTOR

Walenty Gadzina

PROJEKT OKŁADKI I KARTY TYTUŁOWEJ

Stanisław Nowogórski

REDAKTOR

Wojciech Waliszewski

KOREKTA

Katarzyna Dobosz-Jojczyk

WYDAWNICTWO

NOKOM Nowy Sącz 2008

OPRACOWANIE GRAFICZNE I ŁAMANIE

Stanisław Nowogórski

DRUK I OPRAWA

Drukarnia Kwadrat Nowy Sącz

ISBN 978-83-926449-1-0

# 50 LAT

## MONOGRAFIA

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Nowym Sączu



Nowy Sącz 2008

*Oto jest nasz dzień codzienny  
nasze małe budowanie  
trud uparty i niezmierny  
nie ustanne ...*

*K.I. Gałczyński*



## Hymn spółdzielczy

Oto staje nas wolna gromada  
budowniczych tworzących twój świat,  
w którym złoty cielec już nie włada,  
a nowego w nim życia tkwi ład.

Niech się niesie ten nasz bratni śpiew  
do miast wszystkich, do siół i do gmin,  
i niech woła jak zew, że kto ziemi tej syn,  
ten niech staje w nasz szereg jak brat  
z prochu dźwignąć ku słońcu ten świat!

Nam nie trzeba ni władzy, ni złota,  
bowiem duch nasz sprawuje nam rząd.  
Prawem naszym braterska wspólnota,  
wszelki wyzysk wyniszczym jak trąd.

Niech się niesie ten nasz bratni śpiew  
do miast wszystkich, do siół i do gmin,  
i niech woła jak zew, że kto ziemi tej syn,  
ten niech staje w nasz szereg jak brat  
z prochu dźwignąć ku słońcu ten świat!

Z dłonią w dłoni jak żywe ogniwa  
świat opleciem łańcuchem swych rąk,  
krzywdę miłość zagładzi prawdziwa,  
w radość pracy nam zmieni znój mąk.

Niech się niesie ten nasz bratni śpiew  
do miast wszystkich, do siół i do gmin,  
i niech woła jak zew, że kto ziemi tej syn,  
ten niech staje w nasz szereg jak brat  
z prochu dźwignąć ku słońcu ten świat!



## Spis treści

### ROZDZIAŁ I

<b>Rys historyczny miasta Nowego Sącza .....</b>	<b>13</b>
1. Potencjał demograficzny i rozwój gospodarczy Nowego Sącza .....	14
2. Urbanistyka i architektura miasta Nowego Sącza .....	17

### ROZDZIAŁ II

<b>Geneza i rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce.....</b>	<b>19</b>
1. U źródeł powstania Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu .....	23
2. Synteza rozwoju Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej .....	32

### ROZDZIAŁ III

<b>Działalność Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej .....</b>	<b>35</b>
1. Rola spółdzielczości mieszkaniowej w polityce mieszkaniowej w okresie 50-lecia .....	37
2. Struktura i uwarunkowania polityczno-prawne w działalności spółdzielni mieszkaniowej .....	38
3. Realizacja inwestycji mieszkaniowych i trudności z tym związane .....	48
4. Model finansowania spółdzielni mieszkaniowych w okresie pięćdziesięciolecia .....	52
5. Spółdzielnia mieszkaniowa wobec członków oczekujących na mieszkania .....	60

### ROZDZIAŁ IV

<b>Działalność samorządu spółdzielczego i zarządów spółdzielni w okresie 50-lecia .....</b>	<b>66</b>
1. Samorząd spółdzielczy – rzeczywistość i nadzieje.....	66
2. Działalność Zespołów Administracji Budynków i skład osobowy Rad Osiedlowych .....	68
3. Aktualny stan organizacyjny Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i kształtowanie się poziomu zatrudnienia pracowników .....	87
4. Skład osobowy przewodniczących Rad Nadzorczych i Zarządów GSM w okresie 50-lecia Spółdzielni .....	92

ROZDZIAŁ V

<b>Kierunki rozwoju Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na tle zachodzących zmian prawnych i społecznych .....</b>	<b>100</b>
1. Rola spółdzielni w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi oraz w rozwoju infrastruktury mieszkaniowej i technicznej .....	105
2. Podsumowanie – relacja z uroczystej akademii poświęconej 50-leciu działalności Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej .....	107
 BIBLIOGRAFIA .....	 128
Objaśnienia skrótów .....	128
 ANEKS .....	 129

# Wstęp

Prezentowana monografia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu stanowi pierwszą pozycję książkową o charakterze popularno-informacyjnym. Powstała z inspiracji pana Bogusława Budzyńskiego – przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółdzielni i niektórych założycieli Spółdzielni, zwłaszcza pana mgr Zbigniewa Świątkowskiego.

Pięćdziesięcioletnia historia działalności i rozwoju Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi interesujący przedmiot spojrzenia na polityczno-społeczną złożoność tego okresu oraz skłania do wielu refleksji. Rozległość problematyki i szeroki przedział czasowy zmuszał mnie do zajęcia postawy wybiórczej, a jednocześnie do zachowania właściwych proporcji pomiędzy wątkiem historycznym a współczesnym. Moim szczególnym zainteresowaniem są próby ukazania rzeczywistego tła społeczno-politycznego, niejako w dwóch zdecydowanie między sobą różniących się okresach, tj. w okresie od 1958 do 1989 i od 1989 do 2008, w których przyszło spółdzielni działać.

Monografia składa się z pięciu rozdziałów. W pierwszym rozdziale monografii przedstawiony został zarys historii rozwoju miasta Nowego Sącza. Posługiwałem się bogatym zbiorem informacyjno-badawczym zamieszczonym między innymi w *Rocznikach Sądeckich* (tom II i III, *Dzieje miasta Nowego Sącza*), a także w *Rocznikach Statystycznych Powiatu i Województwa Nowosądeckiego*. Ten interesujący skrót genezy rozwoju miasta Nowego Sącza ujęty został w kontekście przemian ludnościowych i rozwoju życia gospodarczego miasta, a szczególnie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Wczytując się w wymienione źródła historyczne traktujące o rozwoju miasta, nie mogło ująć mojej uwadze pominięcie faktu decydującego znaczenia spółdzielczości mieszkaniowej w rozwoju poszczególnych osiedli mieszkaniowych. Przykładowo, w prestiżowym albumie Nowego Sącza z 2007 roku, autorstwa Kazimierza Fałowskiego poprzedzonym historycznym wstępem Jerzego Horowskiego, nie znalazło się miejsce na opis ciekawego zdjęcia (numer 255), przedstawiającego znaczną część osiedla spółdzielczego Gołąbkowice. Wprawdzie można mieć uwagi do metod stosowanych przez urzędników państwowych tamtego okresu i odnoszących się do koncepcji założeń urbanistycznych miasta i stosowanej architektury, to jednakże przemilczanie w opisach istniejącej rzeczywistości w której mieszka prawie połowa mieszkańców miasta zapewne wynika z pogranicza koniunkturalnej poprawności politycznej.



W treści rozdziału drugiego nie sposób było pominąć historię rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce i w tym kontekście możliwości powstania Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. W rozdziale tym przedstawiłem także etapy rozwoju spółdzielni mieszkaniowej w kontekście obowiązujących wówczas przepisów ustawowych z 1948 r. i 1961 r. traktujących o spółdzielniach i ich związkach.

W rozdziale trzecim na pierwszy plan wysunięto rolę spółdzielczości mieszkaniowej w polityce mieszkaniowej w okresie 50-lecia, a zwłaszcza w latach 1958–1989. Niezmiernie ważną przesłanką jest ujęcie w tym rozdziale uwarunkowań polityczno-prawnych oraz przebiegu inwestycji mieszkaniowych i modelu finansowania spółdzielczości mieszkaniowej. Są to kwestie o dużym znaczeniu. Z jednej strony państwo współfinansowało budowę mieszkań, z drugiej zaś, pozbawiało do 1989 roku ważnych cech, jakimi są samodzielność i samorządność, a także konstytutywna zasada, jaką stanowi otwarte członkostwo. Państwo ograniczało w ten sposób przyjmowanie nowych członków w spółdzielniach, wprowadzając jednocześnie instytucję kandydatów na członków (Uchwała Rady Ministrów z 1965 r.). Z uwagi na źródła finansowania budowy mieszkań dla zakładów pracy, owocowało to „przymusowym” przejmowaniem od Rad Narodowych przez spółdzielczość mieszkaniową zadań kwaterunku.

Równorzędną sferą działalności spółdzielni była aktywność samorządu spółdzielczego, której został poświęcony rozdział czwarty, poszerzony o imienny wykaz przewodniczących Rad Nadzorczych i Rad Osiedlowych, jak również o prezesów zarządu spółdzielni. W strukturze samorządowej spółdzielni Rady Osiedlowe z chwilą ich wyboru w poszczególnych osiedlach stanowią zasadniczy trzon bezpośredniego kontaktu z członkami spółdzielni. Stąd, moim zdaniem, istotne jest imienne ukazanie w monografii członków RO w całym okresie istnienia samorządu osiedlowego ze względu na wdzięczność za włożony wysiłek w sprawnym funkcjonowaniu podstawowej, ale w praktyce znaczącej części merytorycznej działalności spółdzielni.

Głównym celem rozdziału piątego było określenie kierunków rozwoju spółdzielni na tle przemian ustrojowo-ekonomicznych w gospodarce mieszkaniowej. Wyznaczenie przesłanek rozwojowych spółdzielni mieści się w rzeczywistych, dotychczasowych uwarunkowaniach, jakimi mogą być: baza techniczno-materialna spółdzielni, wewnętrzna organizacja w modelu zarządzania, nowy system prawny oraz obowiązujący model finansowania działalności spółdzielni. Nie bez znaczenia dla określenia kierunków rozwoju spółdzielni są także uwarunkowania zewnętrzne, takie jak dostawa i ceny ciepła, wody, energii elektrycznej, gazu, wzrost podatków i wzrost innych kosztów, np. wywozu

nieczystości. Nie bez znaczenia jest także fakt istnienia długofalowej tendencji popytu na mieszkania, także na rynku wtórnym, wynikający zarówno ze wzrostu zamożności mieszkańców, jak i z kosztów budowy nowych mieszkań.

Zaprezentowana monografia spółdzielni stanowi tylko przyczynek do pełnego poznania jej historii i wyzwań przed którymi stoi. Dlatego też pragnąłbym wzbudzić potrzebę następnych publikacji, związanych ze spółdzielnią, a szczególnie z życiem, pracą członków i pracowników spółdzielni. Obchody 50-lecia powinny przyczynić się do zjednania nowych sojuszników i orędowników dzieła odnowy spółdzielczości mieszkaniowej w Nowym Sączu. Jest to również okazja do rozbudzenia i podtrzymywania wiary w wartości spółdzielcze wśród członków, działaczy i pracowników Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wyrażam serdeczne podziękowania prezesowi Zarządu GSM Wiesławowi Bagnickiemu, za podjęcie decyzji o wydaniu drukiem tej publikacji w formie książkowej i dostarczeniu źródłowych materiałów oraz wszystkim osobom zaangażowanym w wydanie monografii.

mgr inż. Walenty Gadzina







## Rys historyczny miasta Nowego Sącza

Nowy Sącz został założony przez Wacława II Czeskiego, aktem elekcyjnym wydanym w Krakowie w dniu 8 listopada 1292 roku. Korzystne położenie Nowego Sącza, u zbiegu dolin Dunajca i Kamienicy w niewielkiej odległości od ujścia Popradu i towarzyszących tym rzekom odwiecznych szlaków handlowych, wpłynęło na rozwój całej sieci osadniczej Doliny Sądeckiej. Miasto od samego początku swego istnienia było otoczone troskliwą opieką królów, z czasem przekształciło się w jedno z większych miast Małopolski. Nowy Sącz był wówczas drugim miastem po Krakowie pod względem posiadanych królewskich nadań. Miał prawo bicia monet, poboru ceł czy odbywania rocznych jarmarków.

Już w XIV wieku Nowy Sącz znany był z różnorodnych cechów rzemieślniczych w ponad trzydziestu specjalnościach, skupiając sądeckich rękodzielników. W XV wieku znany był jako ośrodek produkcji metalowej. Dzieła sztuki rzemiosła artystycznego i sztuki gotyckiej szkoły sądeckiej reprezentowane są do dziś w kościołach Sądeckczyzny i Spisza, a także w muzeach polskich.

Na przestrzeni wieków Nowy Sącz został dotknięty przez wiele klęsk. Miasto płonęło ośmiokrotnie, zostało nawiedzone ośmioma wielkimi powodziąmi. Schyłek świetności Polski od końca XVIII wieku do czasów rozbiorów to czas regresu w rozwoju miasta. W tym czasie Nowy Sącz dotknęły grabieże obcych wojsk, a kontrybucje wojenne były powodem wyludnienia miasta i upadku gospodarczego. Przed wybuchem I wojny światowej sądeczanie działali w patriotycznych organizacjach, m.in. w Towarzystwie Gimnastycznym, w szkołach ludowych, w polskich drużynach strzeleckich i w Związku Strzeleckim. Nowy Sącz odwiedziło wówczas wielu późniejszych polityków, m.in. Józef Piłsudski, Stefan Rowecki czy Walery Sławek. W 1931 roku liczba mieszkańców miasta wynosiła 30 298, w tym 9 084 mieszkańców pochodzenia żydowskiego. Bilans okupacji hitlerowskiej okazał się tragiczny dla miasta, które utraciło 10 851 mieszkańców.

Dalszy rozwój miasta w latach 50-tych XX wieku utrwalił podstawy gospodarcze na wiele lat. Rok 1958 obfitował w nowe wydarzenia, otwierając kilkuletni etap, tzw. „eksperymentu sądeckiego”. Ustawa z dnia 25 stycznia 1958 roku o Radach Narodowych, rozszerzyła ich rolę, zadania i uprawnienia, a także otworzyła perspektywy dalszej decentralizacji zarządzania. W 1956 roku oddane zostały Zakłady Elektrowęglowe w Biegonicach, rozbudowano Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego, w których wówczas zatrudnionych było 4000 pracowników. W tym okresie na uwagę zasługuje fakt wzniesienia nowych spółdzielczych osiedli: Grodzkie, Szujskiego, Kochanowskiego, Barskie. W roku 1975 Nowy Sącz uzyskał status miasta wojewódzkiego. Wzrost liczby ludności spowodował konieczność budowy, w zdecydowanej większości, przez Spółdzielnię Mieszkaniową kolejnych osiedli: Millenium, Gołąbkowice, Westerplatte oraz licznych obiektów szkolnych i sportowych. W szkolnictwie w 1998 roku utworzono ciągle rozwijającą się Państwową Wyższą Szkołę Zawodową, na czele z Wyższą Szkołą Biznesu National Luis University. Łącznie w Nowym Sączu studiuje około 16 tysięcy studentów (miasto akademickie). Wizytówkami miasta są między innymi firmy Fakro, Koral, Optimus, Wiśniowski, Dako, Expol, Poręba i wiele innych.

Na każdym, etapie rozwoju gospodarczym miasto Nowy Sącz prezentuje się okazale jako jeden z piękniejszych ośrodków miejskich na terenie południowej Polski. Tu warto mieszkać, budować i działać dla jego rozwoju.

## 1. Potencjał demograficzny i rozwój gospodarczy Nowego Sącza

Siłę napędową budownictwa mieszkaniowego stanowił potencjał demograficzny Nowego Sącza. Pod względem wielkości zaludnienia Nowy Sącz należy do kategorii średnich miast i takim był przez cały okres powojenny. Stały rozwój gospodarczy miasta wpłynął na zwiększenie zaludnienia.

Nie był to jednak przyrost eksplozyjny, jak w innych szybko uprzemysławiających się miastach Polski.<sup>1</sup> Ogromne straty wojenne ludności miasta spowodowały, że dopiero w 1960 roku liczba mieszkańców miasta zbliżyła się do stanu przedwojennego. W latach 1970–1975 średnio w roku miastu przybywało blisko tysiąc mieszkańców rocznie. Przyrosty te wiązały się bardzo silnie z etapowym zwiększeniem ilości mieszkań. Koresponduje to również z ten-

<sup>1</sup> Jan Rajman „Przemiany ludnościowe i rozwój życia gospodarczego”, „Rocznik Sądecki, tom III pt. dzieje Nowego Sącza”

dencjami wzrostowymi na sądeckim rynku zatrudnienia. Drugim ważnym elementem wzrostu ludności były zmiany administracyjne, rozszerzające granice miasta i powiększające terytorium miejskie. Wreszcie, największy przyrost mieszkańców obserwować można wówczas, gdy miasto Nowy Sącz awansowało do rangi ośrodka wojewódzkiego. Z tego tytułu przybyło miastu 8390 nowych mieszkańców, a średniorocznie w tym okresie następował wzrost aż o 3100 mieszkańców. Wzrost ludności w poszczególnych latach obrazuje poniższe zestawienie.

Tab. 1<sup>2</sup>

ROK	Liczba ludności	Wskaźnik wzrostu Rok 1955 = 100%
1955	29090	100%
1960	34174	114,6%
1965	37179	124,7%
1970	43114	144,6%
1975	48643	163,0%
1980	64094	220,3%
1985	70351	235,8%
1990	80168	270,0%
1995	80101	268,7%
2000	84465	283,0%
2006	84320	280,8%

Przedstawiony przyrost ludności łącznie z oceną ruchu migracyjnego ma na celu zwrócenie uwagi na zależność rozwoju głównego czynnika, jakim w tym czasie stała się dynamika rozwoju budowy mieszkań, a przyrostem ludności. Zapewne ważne dla opisu dynamiki demograficznej są niektóre elementy, takie jak przyrost naturalny, wykształcenie czy też wiek, oraz migracja mieszkańców. Wstępna analiza wykazać może, że wyjazdy mieszkańców z Nowego Sącza to przyczyna nie tylko poziomu stosunkowo niskich płac, ale również czasu oczekiwania na mieszkanie, które można było szybko otrzymać pracując w przemyśle ciężkim i górnictwie. Wskazują na ten wątek dane o ilości rezygnacji z członkostwa oczekujących na mieszkania. Na przykład w latach 1973–1975 oczekujących na mieszkania powyżej siedem lat było 1320 członków.

<sup>2</sup> Statystyka miasta i osiedli 1945–1965 GUS Warszawa. Roczniki statystyczne miasta.

Dopełnieniem omawianego tematu w kontekście zapotrzebowań na mieszkania jest wielkość zatrudnienia i dochodów mieszkańców. Już w 1960 roku zatrudnienie wynosiło ponad 15 tysięcy osób, a jego znaczący przyrost zaobserwować można w okresie realizacji zadań „eksperymentu sądeckiego”. W latach 70-tych, pracowało już około 28 tysięcy osób poza rolnictwem. Awans miasta i dalszy jego rozwój gospodarczy przyniósł także poważne wzrosty liczby miejsc pracy, nawet do ponad 40 tysięcy osób. W roku 1988 oprócz wzrostu miejsc pracy zaszyły korzystne zmiany w strukturze zatrudnienia, polegające na zmniejszającym się udziale zatrudnienia w przemyśle i budownictwie, na korzyść działów usługowych i administracji.

Tab.2<sup>3</sup>

Rok	Zatrudnienie		Procentowy udział zatrudnienia		
	Ogółem	w tym w sektorze prywatnym	W przemyśle	W usługach i administracja	Pozostałe
1960	15056	720	42,5	53,5	4,0
1974	27930	1510	40,2	51,2	8,6
1984	41438	2718	30,7	50,3	19,0
1990	28584	18900	21,3	60,7	18,0
1995	21620	17620	20,3	61,7	18,0
2000	21729	16874	17,7	67,3	15,0
2007	28896	17660	25,8	64,2	10,0

Powyższe dane obrazują, w jaki sposób w poszczególnych okresach kształtowało się zatrudnienie. Łącznie z ogromnymi zmianami społeczno-ekonomicznymi kraju dochodziło do przewartościowania reguł polityki zatrudnienia. Wielkość zatrudnienia w latach 1974–1984 została podwojona. W latach 1992–1997 wzrost zatrudnienia można zauważyć w sektorze prywatnym. Od 1990 roku pojawiło się nowe ekonomiczno-społeczne zjawisko na rynku pracy-bezrobocie. W latach 1998–2000 było średniorocznie 4021 bezrobotnych. Osób zwolnionych z przyczyn zakładów pracy było 145, a posiadających uprawnienia do zasiłków–826. W 2001 roku przy zatrudnieniu 15054 osób, bezrobocie wynosiło 7364 osób. Od tego okresu odnotować można systematyczny spadek ilości bezrobotnych, na przykład w 2003 roku wyniosło ono 6737 osób, a w roku 2007–5727 osób. Wprawdzie głębsza analiza wymienionych danych nie mieści się w formule monografii, ale łącznie z analizą przyczyn zaległości czynszowych członków spółdzielni byłaby znacząco pomocna. Można się spodziewać, że te analizy upoważniłyby nas do stwierdzenia, że na-

<sup>3</sup> Roczniki statystyczne powiatu i województwa nowosądeckiego, Małopolski z wymienionych okresów.



stępstwa bezrobocia i gwałtownego zubożenia społeczeństwa z okresu ustrojowej transformacji to główne przyczyny zarówno braku zapotrzebowania na nowe mieszkania, jak i powstających zaległości w płaceniu czynszów.

## 2. Urbanistyka i architektura miasta Nowego Sącza

Od 20% do 30% ceny mieszkania zależy od położenia budynku, wewnętrznej funkcji, przestrzeni publicznej i krajobrazowej oraz wewnętrznej i zewnętrznej komunikacji. Pozostała wartość mieszkania to stan techniczny, technologia i rok budowy, normy energetyczne i infrastruktura zewnętrzna, łącznie z otaczającą zielenią. Stąd zrozumiałe jest, jak ważne są kwestie założeń urbanistycznych, położenia budynku czy osiedla przystającego do otoczenia. Zastosowana architektura w budownictwie mieszkaniowym powszechnie określana jest w języku urzędowym i potocznym – blokiem lub blokowiskiem, co jest strasznym strerotypem.

W obydwu przypadkach, czyli w urbanistyce i architekturze, spółdzielnie mieszkaniowe do lat 80. XX wieku nie decydowały o cechach mieszkań i poziomie życia mieszkańców. Dopiero w latach 80, spółdzielnie zaczęły pełnić bezpośrednie funkcje inwestorskie (do tego czasu te funkcje pełniły biura projektów „Investprojekt”). Symbolem innego spojrzenia na architekturę i jej funkcję wewnętrzną jest budowa mieszkań większych powierzchniowo, np. budynki przy ul. Freislera i ul. Gorkowskiej w Nowym Sączu. Z punktu widzenia formalnego, to zainteresowane urzędy państwa decydowały o założeniach urbanistycznych i architekturze, a obecnie, często potocznie, zarzuca się spółdzielni budowanie niebezpiecznie zagęszczonych osiedli o pudełkowatej architekturze, często nieprzystającej do otoczenia. Ten problem nie dotyczy tylko Nowego Sącza, ale całego kraju. Budynki o pudełkowatych kształtach budowano wszędzie – w wielkich miastach i miasteczkach, a nawet na Podhalu. W Zakopanem, na przykład, zmieniono częściowo dachy o większym spadzie i typowe dla tego rejonu dachowe „dekoracje”.

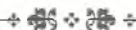
Skrótowe scharakteryzowanie kolejnych elementów bezpośrednio lub pośrednio odnoszących się do działania Spółdzielni mieszkaniowej ma na celu unaocznienie, że spółdzielnia, działała i obecnie działa na podstawie wewnętrznych uwarunkowań do których zaliczyć można także urbanistykę i architekturę.

Jak wynika, z tematycznie bogatego i bardzo interesującego, opracowania Zbigniewa Beiersdorfa i Bogusława Krasnowolskiego *Urbanistyka, architektura i plastyka*<sup>4</sup> na interesującej nas przestrzeni 50 lat, plany założeń urbanistycznych zmieniane były kilkakrotnie. Wprawdzie w planowaniu nie ma nic stałego, nie mniej jego skutki dla miejskiego poziomu życia mieszkańców bywały nieodwracalne. Opracowywanie nowych, w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego, założeń urbanistycznych (jeżeli miały one przybliżoną wizję) z reguły musiały uwzględniać „zaszłości”, często nie trafione dla nowych założeń. Dziś mamy często do czynienia z zagęszczeniem zabudowy, brakiem przestrzeni publicznej i krajobrazowej oraz wewnętrznej komunikacji. Współczesne zwiększone standardy i wymogi przeciwpożarowe wymagają przebudowy istniejącej infrastruktury komunikacyjnej dla dostępu do niektórych „wieżowców”. Przykłady zagęszczenia posadawiania budynków mamy zarówno na os. Millenium, os. Przydworcowym, a także os. Kochanowskiego, gdzie posadawiano nowe budynki tuż przy istniejących zabudowaniach parterowych (efektem są np. kominowe wyziewy bezpośrednio odczuwalne w mieszkaniach budynku spółdzielni). Na os. Millenium posadowiono „wieżowiec” tuż obok czterokondygnacyjnego budynku. Z loggi „wieżowca” można bezpośrednio obserwować „co się dzieje u sąsiadów”.

Urbanistom w poprzednim okresie brakowało wizji potrzeb budowy parkingów, terenów pod garaże, a architektom wizji zaprojektowania wystarczająco szerokich arterii przejezdnych, ale te uwagi można by odnieść również, do bardzo szerokiego grona ówczesnych polityków i fachowców innych dziedzin życia gospodarczego i społecznego.

---

<sup>4</sup> Opracowanie Zbigniewa Beiersdorfa i Bogusława Krasnowolskiego pt. „Urbanistyka, architektura i plastyka”, Rocznik Sądecki TOM III pt. *Dzieje Nowego Sącza*



## Geneza i rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce

W historii ruchu spółdzielczego, spółdzielnie mieszkaniowe jawią się jako gałąź działalności innych typów spółdzielni, np. spółdzielni spożywców, działających w oparciu o kasy oszczędnościowo-kredytowe i spółdzielni pracowniczych<sup>5</sup>. Spółdzielczość jest ruchem społeczno-gospodarczym, którego początki sięgają XVIII wieku. Jedną z pierwszych spółdzielni była spółdzielnia spożywców, założona w 1844 roku w Rochdale w Anglii. Na początku XIX wieku ruch spółdzielczy objął większość krajów Europy Zachodniej docierając także do Polski. Ogromne znaczenie dla narodzin idei spółdzielczości miała działalność ks. Stanisława Staszica. Założył On w roku 1822 w Hrubieszowskie Towarzystwo Rolnicze do Ratowania się Wspólnie w Nieszczęściach. Jako pierwszy opracował też zasadę działania spółdzielni i inspirował ich powoływanie. Na podkreślenie zasługuje fakt, że ówczesna spółdzielczość była ruchem demokratycznym nie znoszącym przymusu zewnętrznego, a siły finansowo-organizacyjne czerpała z wysiłku i inicjatyw samych członków spółdzielni. W Anglii i w Szwecji w XVIII wieku zrodziła się potężna samodzielność spółdzielczości mieszkaniowej wynikająca z masowego ruchu lokatorskiego. W Niemczech opierała się ona na ruchu zawodowym, a w Stanach Zjednoczonych na bankach robotniczych.

W Polsce warunki rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej w okresie zaborów kształtowały się zupełnie odmiennie w poszczególnych rejonach. W okresie dwudziestolecia (lata 1922–1931) nastąpił dynamiczny rozwój różnych form spółdzielczości mieszkaniowej – słusznie ten okres nazywa się „wiosną spółdzielczości mieszkaniowej”. Odmienność i zróżnicowanie typów spółdzielni wpływało z rodzaju i zakresu zaspokojenia potrzeb. Działalność przedmiotowa spółdzielni mieszkaniowych w zasadzie nie różniła się wówczas od działalności współczesnej. Wówczas również bardzo mocno akcentowano zaspokojenie wszystkich potrzeb gospodarczych i kulturalnych członków spółdzielni.

<sup>5</sup> Opracowanie Wydawnictwo Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych Rzeczypospolitej Polski, Warszawa 1937 rok.

Z zapisów monografii spółdzielni mieszkaniowej z 1937 roku wynika, że 50 spółdzielni mieszkaniowych było zrzeszonych w Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych Rzeczypospolitej Polski. Liczyły one wówczas około 13 tysięcy członków, posiadały ponad 5732 mieszkań, 10 domów z urządzeniami ogólnymi, klubami, salami zebrania, salami szkolnymi i pokojami letniskowymi. Warto odnotować, że niektóre spółdzielnie prowadziły również szkoły podstawowe. Powierzchnia mieszkania, wynosiła średnio 62 m<sup>2</sup>, w spółdzielniach robotniczych—42 m<sup>2</sup>, a w spółdzielniach urzędniczych—72 m<sup>2</sup>. Najstarszą z istniejących w Polsce spółdzielnią mieszkaniową było Towarzystwo Mieszkaniowe w Bydgoszczy założone w 1890 roku. W tym też okresie w Poznaniu i jego okolicach powstało 18 spółdzielni mieszkaniowych, m.in Spółdzielnia Budowlana Polskich Urzędników Państwowych, Towarzystwo Budowli i Oszczędności dla Kolejowców.



Dom Spółdzielni w Poznaniu

Największe uspołdzielnienie budownictwa mieszkaniowego przypa-  
 dło na lata 1910–1937 i dotyczyło głównie województw zachodnich, gdzie po-  
 stawało w tym czasie około 30 spółdzielni. W 1990 roku w Poznaniu, w koleb-  
 ce ruchu spółdzielczości mieszkaniowej, uroczyście obchodzono setną roczni-  
 cę narodzin polskiej spółdzielczości mieszkaniowej. W spółdzielniach byłej  
 Kongresówki dominował typ domów wielomieszkaniowych, a w byłych woje-  
 wództwach zachodnich i południowych budowano domy przeważnie od 8 do  
 10 mieszkań. W małopolsce przeważała budowa małych mieszkań dwuizbo-  
 wych—działało tam wówczas kilka dużych spółdzielni robotniczych. Spółdziel-  
 nie urzędnicze, zwłaszcza poznańskie, posiadały na ogół mieszkania więk-  
 sze od 3 do 5 izb na mieszkanie. W tym czasie ziemie wschodnie Rzeczypo-



spolitej nie były popularne dla spółdzielczości mieszkaniowej, pomimo tego w 1928 roku powstała we Lwowie spółdzielnia mieszkaniowa Dom Pracowników Gminnych im Bolesława Limanowskiego. Spółdzielnia powstała ze składek członków związku pracowników komunalnych i użyteczności publicznej polegających na oprocentowaniu wypłat za pracę w wysokości około 1%.



Dom Spółdzielczy we Lwowie

Na uwagę zasługuje sprawa osiągniętych nadwyżek bilansowych. W opisanym okresie 50 spółdzielni osiągnęły łączną nadwyżkę 38 188 ówczesnych złotych. Ciekawie kształtowały się również koszty eksploatacyjne, np. udział kosztów administracyjnych kształtował się na poziomie 16,2%, utrzymanie porządku 20,8%, remonty i konserwacje 8,8%, procenty od zaciągniętych pożyczek 28,9%, amortyzacja 16,4%. Gdy prześledzimy ważniejsze aspekty działalności poszczególnych spółdzielni mieszkaniowych zauważymy, że na wszystkich polach ich działania występowało znaczne zróżnicowanie, nie tylko pomiędzy spółdzielniami, ale też pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski. Zauważyć też można, że podjęta w tym okresie Ustawa o Spółdzielniach z dnia 29 października 1920 roku nie zniwelowała tych różnic, a nawet nie zmodyfikowała struktur spółdzielni.

Wysokość czynszów (komornego) zamieszkania była również bardzo zróżnicowana. W spółdzielni mieszkaniowej w Grudziądzu miesięczny czynsz

za mieszkanie jednopokojowe wynosił—9 zł, dwupokojowe—18 zł, trzypokojowe—27 zł, czteropokojowe—40 zł miesięcznie. W Spółdzielni Budowlanej Polskich Urzędników Państwowych w Poznaniu przy tej samej ilości pokoi i powierzchni mieszkania czynsze wynosiły od 12 do 70 ówczesnych złotych miesięcznie. Oprocentowanie kredytów inwestycyjnych sięgało od 2% do 7%, najtańszy był kredyt udzielany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, a skala oprocentowania, zależała w większości od skumulowanego kapitału i wartości majątku samych spółdzielni mieszkaniowych.

Na tle powyższych uwag można się pokusić o kilka spostrzeżeń przy porównywaniu ówczesnych uwarunkowań do okresu działalności spółdzielni mieszkaniowych w latach 1956–1989:

- niektóre przedwojenne spółdzielnie włączały do wydatków eksploatacyjnych również koszty ubezpieczenia lokatorów w wypadku „niemożności zapłacenia komornego”. Tworzono w ten sposób rezerwę na zapłacenie komornego w przypadku wypadków losowych, a nawet na częściowe umorzenie zaległości czynszowych. Niestety, częste naciski członków spółdzielni o obniżenie komornego były tak mocne, iż niejednokrotnie wstrzymywały tworzenie wspomnianych rezerw.
- stosowana przedwojenna architektura dużych budynków mieszkalnych (do 86 mieszkań), według ujęć zdjęciowych z 1937 roku jest do pozazdroszczenia: wieżyczki, portale, dwuspadowe dachy z wypustkami okiennymi zachwycają, mimo, że, jak podkreślano w monografii, wszędzie budowano bardzo oszczędnie „by czynsze były niskie i bardzo niskie”.
- zarząd spółdzielni pn. Spółdzielnia Budowlana Urzędników Państwowych w Poznaniu obronił spółdzielnię przed przymusowym przydziałem mieszkań przez urząd mieszkaniowy dla nie—członków (do częstych przypadków przymusowego kwaterunku będziemy mieć do czynienia w latach 1950–1980, z tym, że w tym okresie spółdzielnie nie mogły się przed tymi działaniami obronić).
- dyscyplinowanie członków było bardzo rygorystyczne. Zgodnie z zapisami statutów niektórych spółdzielni nieobecność na kilku zebraniach (cztery razy w roku) i niestawienie się przy różnorodnych społecznych pracach dla obniżenia kosztów działalności spółdzielni skutkowało wykluczeniem, a od członków posiadających mieszkania własnościowe—rezygnacją spółdzielni z obsługi administracyjnej tych mieszkań i zakazem korzystania z wspólnej infrastruktury technicznej.
- obciążenia podatkowe dla starych budynków „zabierały do 15% dochodów, natomiast w nowych nie przekraczały 3%”.

Po prześledzeniu ważniejszych aspektów działalności poszczególnych spółdzielni, zauważyć można, że na wszystkich polach występowało znaczące zróżnicowanie, nie tylko pomiędzy spółdzielniami, ale też pomiędzy poszczególnymi rejonami Polski. Różnice te dotyczyły, między innymi, poziomu budowanych mieszkań (zwłaszcza w spółdzielniach robotniczych), małej powierzchni, wspólnych kuchni i sanitariatów oraz ciemnych korytarzy. Z zasady tworzone społeczno-ekonomiczny podział członków spółdzielni na biednych i bogatych, łamiąc tym samym spółdzielczą zasadę równości członków. To zjawisko, pomimo wielu ujemnych działań na innych płaszczyznach, po 1955 roku zostało wyeliminowane.

### 1. U źródeł powstania Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

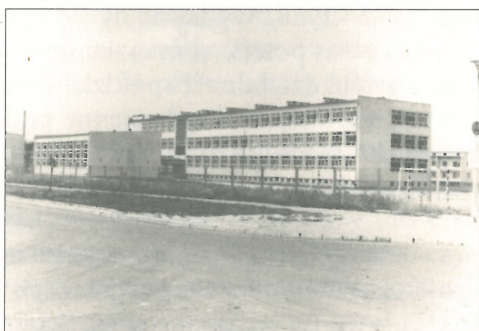
Zanim przejdziemy do zaprezentowania historycznych materiałów obrazujących powstanie „Jubilatki”, dla zachowania historycznego opisu działalności spółdzielczości mieszkaniowej i istniejącego tła społeczno-ekonomicznego w kraju, należy, choć w bardzo ogólnym zarysie, przedstawić uwarunkowania prowadzenia działalności spółdzielczych korporacji, głównie w latach 1945–1958. Wydawać by się mogło, że przedwojenne struktury i istniejący wówczas potencjał mieszkaniowy oraz działania społeczne będą kształtować rozwój i działalność spółdzielni mieszkaniowych w okresie PRL-u. Można było oczekiwać, że przedwojenne praktyki podziału członków spółdzielni na bogatych i biednych zostaną wyeliminowane, zarówno na płaszczyźnie tej samej spółdzielni jak i pomiędzy poszczególnymi typami spółdzielni.

W Polsce, głównie po 1949 roku, spółdzielczość w ogóle i 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 nacisk głównie na rozwój przemysłu ciężkiego, kosztem zaspokojenia potrzeb bytowych społeczeństwa. Budownictwo mieszkaniowe było dziedziną praktycznie skazaną na porażkę. W mojej pamięci pozostają decyzje o likwidacji działających przed wojną Spółdzielczych Zakładów Przetwórstwa Owocowo-Warzywnego na terenie Nowego Sącza i Tymbarku. Na majątku zakładów utworzono Państwowe Przedsiębiorstwa Owocowo-Warzywne.



Zdjęcia archiwalne budynków mieszkalnych Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
udostępniło Muzeum w Nowym Sączu.

---



Zdjęcia archiwalne budynków mieszkalnych Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
udostępniło Muzeum w Nowym Sączu.





W odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, państwo przejęło całkowitą kontrolę nad mieszkalnictwem. Dekret z roku 1948 o Utworzeniu Zarządów Osiedli Robotniczych pozbawił w praktyce spółdzielczość mieszkaniową jakichkolwiek możliwości samodzielnej działalności eksploatacyjnej i inwestorskiej<sup>6</sup>, natomiast Ustawa z dnia 25 lutego 1951 roku pozbawiła spółdzielnie mieszkaniowe wpływu na posiadane przez nich 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 tylko około 1458 mieszkań w całej Polsce.

W działaniu spółdzielczości mieszkaniowej, tuż przed październikiem roku 1956, zauważyć można pewne reformatorskie zabiegi, takie jak reaktywowanie ubezwłasnowolnionych form i struktur spółdzielczości mieszkaniowych. Do głosu w sprawach mieszkalnictwa dochodzić zaczęli działacze związani z przedwojenną spółdzielczością mieszkaniową i przedstawiciele spółdzielczości własnościowych<sup>7</sup>. I Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielczości Mieszkaniowej doprowadził do wznowienia ich działalności. W trakcie obrad Zjazdu delegaci 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 spółdzielcy w okresie minionego dwunastolecia”<sup>8</sup>.

Z prezentowanych w dalszej części monografii danych i źródłowych dokumentacji historycznych wynika, że zainteresowanie powoływaniem spółdzielni mieszkaniowych było ogromne. Chęci oraz spontaniczność do tworzenia spółdzielni wynikały zapewne z zauważalnych braków mieszkaniowych spowodowanych okresem wojny, jak i samą ilością budowanych mieszkań komunalnych. Rocznik Statystyczny powiatu Nowy Sącz z roku 1955 podaje, że miastu przybyło siedemdziesiąt trzy mieszkania komunalne i dwadzieścia dwa prywatne. Jeżeli na to nałożymy przedwojenny kryzys mieszkaniowy, zasadnym zdaje się być określenie takiego stanu rzeczy „katastrofą mieszkaniową”. Jednocześnie, godnym zauważenia jest fakt, że tej „spontaniczności” nie przeszkodziła nawet dziewięciokrotnie wyższa wartość czynszów mieszkaniowych w spółdzielczych mieszkaniach, w porównaniu z opłatami w mieszkaniach komunalnych.

<sup>6</sup> Opracowanie książkowe Krzysztof Madej, str.15

<sup>7</sup> Opracowanie książkowe Krzysztof Madej, str. 20

<sup>8</sup> Biblioteka Centralnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej, Warszawa

Przytoczone powyżej zjawisko potrzeby mieszkań zasługuje na uwagę, ponieważ spółdzielcze działania stanowiły ratunek dla zakładów pracy oraz mieszkańców miasta, w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Wprawdzie PKP w okresie przedwojennym wybudowały najwięcej mieszkań, to i tak, robotnicy tej firmy mieszkali w dziesięciu barakach robotniczych, w różnych suterenach i na strychach. Fakt, że spółdzielczość mieszkaniowa stworzyła dla wielu mieszkańców cywilizowane warunki życia, a jej działalność przez cały okres pięćdziesięciolecia była jednym z głównych elementów miastotwórczych zabiegów, jest godnym podkreślenia.

W tych oto społeczno-ekonomicznych warunkach, zarówno kraju jak i miasta Nowego Sącza 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 oraz PKP w Nowym Sączu. 17 października 1958 roku odbyło się pierwsze spotkanie zainteresowanych w powołaniu 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 dostarczyło merytorycznych informacji na temat możliwości i warunków powoływania różnych typów spółdzielni. Warto przekazać niektóre fragmenty tego wystąpienia. Stanowią one źródłowe dokumenty, o historycznym dla spółdzielni znaczeniu.

*„Istnieją trzy typy spółdzielni mieszkaniowych:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa Typu Lokatorskiego Powszechnego.  
Spółdzielnia Mieszkaniowa Typu Własnościowego  
Zrzeszenie Budowy Domków Jednorodzinnych.”*

*„Każda z wyżej wymienionych spółdzielni może mieć charakter spółdzielni przyzakładowej, branżowej, względnie międzyzakładowej.”*

*„Zadaniem Spółdzielni Typu Lokatorskiego Powszechnego jest budowa domów-bloków wysokościowych. Przystępujący do spółdzielni członek indywidualny czy zakład pracy wpłaca wpisowe w wysokości 100 złotych—udziały w wysokości 500 złotych oraz wkład w wysokości 15% wartości mieszkania (metr kwadratowy mieszkania = 2300 złotych). Na pozostałą kwotę wartości właściwej mieszkania bank udziela pożyczki, którą członkowie spółdzielni zaczną spłacać po roku faktycznego zamieszkania przez 40 lat. Przy regularnym płaceniu rat istnieje możliwość bonifikaty nawet do 30% pozostałych należności za mieszkanie.”*

„Warunki w Spółdzielni Typu Własnościowego są nieco cięższe, niż w Spółdzielni Typu Lokatorskiego, gdyż oprócz wpisowego i udziału w wysokości tej samej, co w Spółdzielni Typu Lokatorskiego wkład wynosi od 20% do 25% wartości rzeczywistej mieszkania, spłaty są rozłożone na 25 lat. Po spłaceniu należności, członek spółdzielni jest hipotecznym właścicielem mieszkania i po pięciu latach może go dopiero sprzedać.”

„Założeniem tej spółdzielni jest również budowa bloków wysokościowych. Jeżeli w Spółdzielni Typu Lokatorskiego bank udziela pożyczki do pełnej wartości mieszkania, to w odniesieniu do Spółdzielni Typu Własnościowego ta pożyczka do pełnej wysokości wartości mieszkania nie jest zagwarantowana.”

„W miejscowościach tych, w których nie istnieje budownictwo mieszkaniowe typu wysokościowego mogą powstawać zrzeszenia budowy domków jednorodzinnych. Domki takie mogą mieć powierzchnię do 85 metrów kwadratowych (jedynie górnikom i lekarzom przysługuje powierzchnia domku do 110 metrów kwadratowych, a wkład jest identyczny jak w spółdzielni typu własnościowego).”

„Zorganizowaniem spółdzielni winien zająć się Komitet Organizacyjny powołany przez obecnych na zebraniu, który z kolei przekształci się w Zarząd Spółdzielni i ukonstytuuje się. Zarząd Spółdzielni będzie w stałym kontakcie z Krakowskim Związkiem Spółdzielni Mieszkaniowych i odpowiedzialny będzie za całokształt zadań i prac Spółdzielni.”

Pierwszą decyzją uczestników tego zebrania było zorganizowanie na terenie miasta Nowy Sącz Spółdzielni Mieszkaniowej Typu Lokatorskiego, „jako najbardziej odpowiedniej w naszych warunkach”. Wniosek ten zebrani przyjęli jednogłośnie. Powołano również Komitet Organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie:

Kalisz Jan  
 Miziany Henryk  
 Sowiński Józef  
 Wojtaszek Stanisław  
 Cybulak Alojzy  
 Pękała Kazimierz  
 Piotrowski Andrzej

Jak wynika z posiedzenia Komitetu Organizacyjnego projektowanej Spółdzielni Mieszkaniowej Typu Lokatorskiego, odbytego w dniu 30 października 1958 roku, Komitet ten postanowił:



- wystąpić do prezydium Miejskiej Rady Narodowej o wydanie pisemnej opinii o celowości zorganizowania Spółdzielni Mieszkaniowej na terenie miasta Nowego Sącza,
- zobowiązać Członków Komitetu Organizacyjnego do zebrania wpisowego od reflektantów przyszłej spółdzielni,
- zorganizować walne zgromadzenie założycielskie w dniu 9 listopada oraz poinformować społeczeństwo o tym projekcie.

Kolejnym etapem było powołanie Spółdzielni przez walne zgromadzenie. Pełna lista członków założycieli w liczbie 112 znajduje się w aneksie. Walne zgromadzenie założycieli w tym samym dniu wybrało radę nadzorczą, zarząd oraz zatwierdzono statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

Osobowy skład rady nadzorczej:

- |                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. Mgr Bębenek Henryk     | – przewodniczący        |
| 2. Niemczewski Wilhelm    | – z-ca przewodniczącego |
| 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 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.

9 stycznia 1959 roku Spółdzielnia uzyskała osobowość prawną na podstawie wpisu do rejestru Sądu Powiatowego. Podobnie jak rada nadzorcza, w pierwszym okresie zarząd Spółdzielni pracował społecznie. Z dokumentów



M. Drzała

wynika, że Mieczysław Drzała otrzymywał wynagrodzenie za pracę dopiero od roku 1966. Siedziba Spółdzielni mieściła się przy ul. Batorego 46. W kwietniu 1975 roku, po wybudowaniu budynku mieszkalnego i biurowca – przy ul. Grodzkiej 30, przeniesiono 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.



Budynek Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Żółkiewskiego 25





Siedziba Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Grodzkiej 30

## 2. Synteza rozwoju Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Jak na bardzo skrótowy retrospektywny przegląd–panoramę zdarzeń historycznych i współczesnych zagadnień, kwestie te najlepiej przedstawić w formie kalendarium zachowując niezbędną chronologię zdarzeń.<sup>9</sup> Wybór do kalendarium treści zdarzeń nie był łatwy, bo ma w dużej mierze charakter uznaniowy i wybiórczy. Każdy z uważnych czytelników może mieć własne spostrzeżenia.

W sferze faktów:

- bezpośrednio po posiedzeniu Komitetu Organizacyjnego, w dniu 30 października 1958 r. odbyło się walne zebranie członków założycieli, na którym podjęto uchwały o powołaniu Spółdzielni Mieszkaniowej, o statucie Spółdzielni, o wyborze rady nadzorczej i zarządu,
- 9 stycznia 1959 r. Spółdzielnia uzyskuje osobowość prawną na podstawie wpisu do rejestru Sądu Powiatowego,
- 1 lutego 1959 r. 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,
- 14 grudnia 1964 r. uruchomiono pierwsze placówki o działalności społeczno kulturalnej przy ul. Grota–Roweckiego 12A i 14,
- w roku 1967 zakończono realizację budownictwa w os. Przydworcowym oraz rozpoczęto budowę os. Kochanowskiego,
- w roku 1968, przy udziale czynu społecznego, wybudowano Dom Spółdzielczy–dziś ośrodek usług prowadzony przez PSS przy ul. Żółkiewskiego,
- 1 stycznia 1968 r. utworzono Zakład Remontowo Budowlany do własnego wykonawstwa inwestycji i remontów,
- w roku 1968, niezależnie od Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu, powstaje Spółdzielnia Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych,
- 31 października 1968 r. oddano do użytku tysięczne mieszkanie spółdzielcze,
- 1 stycznia 1970 r. nastąpiło wydzielenie Zakładu Budowlano Remontowego na pełny wewnętrzny rozrachunek gospodarczy,

<sup>9</sup> Opracowanie własne na podstawie materiałów analitycznych uzyskanych z GSM

- 30 grudnia 1971 r. oddano do użytku osiedlowy Dom Kultury przy ul. Kochanowskiego 20,
- w roku 1973 rozpoczęto budowę os. Millenium jako pierwszej jednostki w zasobach wyłącznie spółdzielczych,
- 1 września 1973 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała wyróżnienie w formie nadania Złotej Tarczy Herbowej miasta Nowego Sącza,
- 26 września 1974 r. przyjęto do użytku Osiedlowy Domu Harcerza wraz z Ogrodem Jordanowskim przy ul. Kołłątaja 13,
- 20 grudnia 1974 r. oddano do użytku bazę warsztatowo magazynową i socjalną przy ul. Konopnickiej dla Zakładu Remontowo Budowlanego mieszczącego się dotychczas przy ul. Żywieckiej,
- w lipcu 1975 r. powołano Wojewódzką Spółdzielnię Mieszkaniową, która przejęła działalność inwestycyjną prowadzoną dotychczas przez Spółdzielnię. Prowadziła ona rejestrację kandydatów na członków, a w 1982 roku przekształciła się w Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu,
- 27 października 1976 r. oddano do użytku pierwszy budynek mieszkalny na os. Moszczenica Słoneczna w Starym Sączu,
- 2 maja 1977 r. uchwałą nr 3 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni postanowiono o odpłatnym przekazaniu kotłowni na rzecz specjalistycznego Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetycznego w Nowym Sączu,
- w roku 1982 wprowadzono elektroniczną ewidencję członków Spółdzielni prezesem był wówczas Mieczysław Drzała,
- w roku 1982 Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa przekształca się w Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowych, którego likwidacja następuje w 1990 roku,
- w roku 1992 zlikwidowano Zakład Remontowo Budowlany,
- w roku 1996 rada os. Millenium otrzymała uprawnienia komitetu osiedlowego,
- w roku 1996 oddano do użytku trzy pawilony handlowe przy ul. Królowej Jadwigi, ul. Konopnickiej oraz zespół 74 garaży przy ul. Siemiradzkiego,
- w roku 1997 na dużą skalę rozpoczęto termorenowację budynków na kwotę około 45 mln. złotych. W dalszym etapie wymieniano stolarkę okienną i zajęto się przebudową nawierzchni chodników oraz uzupełnieniem zieleni,
- w latach 2000–2003 oddano do użytku zespół budynków wraz z dwoma pawilonami przy ul. Traugutta i ul. Freislera,
- w roku 2003 oddano do użytku przy ul. Westerplatte ośrodek administracyjno–kulturalny (koszt budowy około 1 200 000 zł),



- w ostatnich latach w ZAB-2 wybudowano boksy garażowe przy ul. Żywieckiej i ul. Kołłątaja, zaś w ZAB-5 garażowe boksy przy ul. I Brygady łącznie do 2001 wykonano 579 boksów garażowych,
- wprowadzono techniczne warunki do korzystania z programów multimedialnych we wszystkich zasobach mieszkaniowych,
- zakupiono komputery wraz z oprogramowaniem na wszystkie ZAB-y
- w działalności kulturalno oświatowej wszystkie kluby prezentowały swój dorobek w czasie Pikniku z okazji 50 lecia we wrześniu 2008 r.



Osiedle Millenium w latach 70-tych.



## Działalność Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Spółdzielnia mieszkaniowa przyjęła nazwę „Grodzka” dopiero w roku 1986. „Chrzest” odbył się w czasie obrad zgromadzenia przedstawicieli członków spółdzielni w styczniu 1986 roku. Pomimo tego, że w rozdziale niniejszym występować będą okresy działalności spółdzielni przed 1986 roku, to dla ujednolicenia nazewnictwa zasadne będzie używanie obecnej, pełnej, nazwy Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu (GSM).

Omawiany okres lat 1958–1989 charakteryzował się, bardzo częstymi zmianami zarówno o charakterze politycznym, jak i prawno–merytorycznym, na przykład:

- lata 1947–1956 to okres zdecydowanie negatywny dla idei i zasad spółdzielczości. Rozwój spółdzielczości ze względów ideowych był w tym czasie bardzo ograniczony.
- lata 1956–1970 to okres próby zadośćuczynienia zniewoleniu w okresie poprzednim, na przykład w postaci zwrotu upaństwowionego majątku spółdzielczego lub wartościowej rekompensaty za majątek, ale również poprzez uczynienie ze spółdzielczości mieszkaniowej głównego realizatora polityki mieszkaniowej państwa, podejmującego szereg decyzji ułatwiających realizację budownictwa mieszkaniowego.
- lata 1970–1989 charakteryzowały się zwiększeniem wpływu samych spółdzielców na swą działalność. W tym okresie zaznacza się kryzys gospodarczy, zarówno w dostępie do zaopatrzenia w materiały budowlane, braku mocy przerobowych firm budowlanych, a także braku terenów uzbrojonych pod budownictwo mieszkaniowe.
- okres po 1989 roku charakteryzuje się, głównie w pierwszych latach tego okresu, totalną krytyką spółdzielczości. Przyszedł również okres ciągłych zmian przepisów. Ekonomiczne „otręźwienie” nastąpiło wówczas, gdy nowy system finansowej pomocy państwa

przy budowie mieszkań uregulowano na prawie porównywalnym poziomie z okresem przedwojennym, przy znacznie wyższych odsetkach bankowych i skali podatków od działalności nie-mieszkalnej.

Każde z przykładowo wymienionych okresów, mieszczących się w latach 1958–1989, charakteryzowały się, również, mnożeniem wielorakich zarządzeń, wytycznych, opinii, zezwoleń, zarówno ze strony Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego jak i różnych szczebli Rad Narodowych. W praktyce nie pozostawiono Spółdzielni większego pola samodzielności. Po ustawowej likwidacji Centralnych Związków Spółdzielczych w 1990 roku, uwolniono się od systemu nakazowo-rozdziałowego, jednakże według opinii spółdzielców, zwłaszcza likwidacja Centralnych Związków wywoływała ujemne skutki, takie jak niedostosowanie przyjętych rozwiązań prawnych do istniejącej wówczas sytuacji społeczno-politycznej. Przykładem niedoskonałości działań i uregulowań „spec ustawy” z 1990 roku jest jej siedmiokrotna nowelizacja trwająca do roku 1994. Nadal jednak nowelizacje te nie dawały spółdzielniom równouprawnienia w prowadzonej działalności z podmiotami sektora prywatnego. Spółdzielczość w kodeksie cywilnym zakwalifikowana została jako forma własności prywatnej, a do celów podatkowych i ZUS w dalszym ciągu traktowano ją jako jednostkę uspołecznioną, płacąc wielokrotnie wyższe kwoty, aniżeli podmioty prywatne. Spowodowało to zagrożenie dla około 210 spółdzielni mieszkaniowych w Polsce. Dopiero interwencją prezesa Międzynarodowego Związku Spółdzielczego uchwalono ustawę „Prawo Spółdzielcze” w roku 1994. Przywróciła ona większość praw uchylonych w 1990 roku, między innymi możliwość organizowania związków rewizyjnych. Podaję tę informację z pewnym zakłopotaniem bowiem spółdzielcy postulowali o utworzenie związku rewizyjnego, a w ostatnich latach na wniosek Rady Nadzorczej GSM Walne Zgromadzenie przedstawicieli członków spółdzielni nie wyrażało zgody na przystąpienie do jednego z kilku związków rewizyjnych. Zapewne uniknęlibyśmy wielu błędów w rozliczaniu niektórych operacji finansowych wywołujących obecnie wśród członków spółdzielni niezadowolenie. Jednocześnie godnym zauważenia jest fakt, że nowe uregulowania ustawowych przepisów w zakresie uwłaszczenia mieszkań, zmiany rozliczeń przychodów i kosztów nieruchomości oraz wiele innych wątpliwości wynikających z niedoskonałości nowych przepisów ustawowych mogłyby być rozwiązane przy pomocy związku rewizyjnego, rekompensując tym samym wielokrotność ponoszonych z tego tytułu kosztów.

Wprowadzie modelowi finansowania działalności Spółdzielni Mieszkaniowej poświęcona jest część czwarta niniejszego rozdziału, to dla wyrazistości wymienionych umownych okresów działania Spółdzielni po 1990 roku, warto



scharakteryzować sytuację finansową w początkowym stadium transformacji ustrojowej. GSM prawie każde przedsięwzięcie inwestycyjne realizowała przy pomocy kredytu bankowego. Jako praktycy prowadzenia w tamtym czasie spółdzielczej działalności gospodarczej doskonale pamiętamy okres lat 1989–2002 jako czas totalnej „inflacji” i niespotykanych w historii finansów państwa wysokości odsetek bankowych, które np. w roku 1990 wynosiły 90%.<sup>10</sup>

Wymagało to ze strony Zarządu Spółdzielni, dla ratowania przed skutkami kapitalizowania odsetek i kredytów, ogromnej ekwilibrystyki, ponieważ Spółdzielnia zagrażało zajęcie jej majątku przez bank. Nie wdając się w szczegóły, ważnym jest już dzisiaj historyczny fakt, że Spółdzielnia nie poniosła z tego tytułu strat, znajdując również możliwości sprzedaży łącznie z kredytem i odsetkami rozpoczętej budowy bazy dla Zakładu Remontowo–Budowlanego, przy ul. Chruślickiej, skoro w 2002 roku zakład ten uległ likwidacji. Była to decyzja z pogranicza ratowania się przed kredytami pozamieszkalnymi.<sup>11</sup> O skutkach wysokości oprocentowania kredytów mieszkaniowych można znaleźć informację w części 4 rozdziału III niniejszej monografii.

## 1. Rola spółdzielczości mieszkaniowej w polityce mieszkaniowej w okresie 50–lecia

Jeżeli w latach 1947–1956 uważano, że problem mieszkalnictwa rozwiąże państwo, podporządkowując również istniejące, spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, to w roku 1956 przeorientowano politykę mieszkaniową sięgając do środków finansowych ludności.

Rezygnacja z monopolu Państwa i tworzenie stosunkowo lepszych warunków do budownictwa spółdzielczego i prywatnego była także przyznaniem się do niewydolności w dziedzinie mieszkalnictwa.<sup>12</sup> Wyrazem wymienionej polityki były podjęte decyzje w zakresie realizacji zgłaszanych postulatów przez pierwszy zjazd CZSBM:

- zapewnienia spółdzielniom dostępu do kredytów,
- wyłączenia budynków spółdzielczych spod przepisów publicznej gospodarki lokalami i uregulowania prawnego statusu poszczególnych spółdzielni,

<sup>10</sup> Autor monografii wówczas był prezesem Rejonowej Spółdzielni Zaopatrzenia i Zbytu w Limanowej

<sup>11</sup> Prezesem Zarządu GSM był wówczas Józef Kurek

<sup>12</sup> Opracowanie Krzysztof Madej, Spółdzielczość Mieszkaniowa

Podjęto wówczas również szereg ważnych przepisów, dotyczących głównie dodatkowej pomocy finansowej państwa dla budownictwa spółdzielczego i sukcesywne przekazywanie spółdzielniom w wieczyste użytkowanie uzbrojonych terenów pod planowane inwestycje mieszkaniowe.

Jakkolwiek realizacja wyżej wymienionych deklaracji pomocy mieszkalnictwu odbiegała później od przyjętych założeń, to samo jej proklamowanie było już na ten czas postępem. W praktyce ten umiarkowany optymizm, zwłaszcza w późniejszym okresie, nie mógł sam się obronić, bowiem widoczny wzrost spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego w latach 70. został znacznie zahamowany z powodu „nadmiernej żywiołowości” spółdzielni mieszkaniowych. Wówczas to ograniczono liczbę spółdzielni inwestujących w mieszkalnictwo i zaprzestano wydawać zezwolenia na zakładanie nowych spółdzielni mieszkaniowych. Wprowadzono również akcje „rewizji inwestycji”, a normy zasiedlenia nie mogły być wyższe niż o 20% w porównaniu do budownictwa Rad Narodowych.

## 2. Struktura i uwarunkowania polityczno–prawne w działalności spółdzielni mieszkaniowej

Najważniejszą instytucją spółdzielczą do 1990 r. była Naczelna Rada Spółdzielczości. Takie rozwiązania instytucjonalne wprowadziła Ustawa z dnia 21 maja 1948 roku o Centralnych Związkach Spółdzielczych i Centralach Spółdzielczych z tym, że wówczas inne było jej znaczenie i uprawnienia<sup>13</sup>. 7 lutego 1961 r. uchwalono Ustawę o Spółdzielniach i ich związkach, wprowadzając zasadnicze zmiany w ruchu spółdzielczym. Prawnie i organizacyjnie umocnione zostały Centralne Związki Spółdzielcze. Nas interesuje Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego, którego członkami były ustawowo zrzeszone wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe. Z samej definicji Związek wypełniał zadania organizacyjne, do których należało między innymi zwoływanie narad, konferencji i zjazdów.

Członkami Związku według postanowień jego statutu były:

- Spółdzielnie Mieszkaniowe,
- Spółdzielnie Mieszkaniowo Budowlane,
- Spółdzielcze Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych,
- Spółdzielcze Zrzeszenia Wspólnej Administracji Domów,

<sup>13</sup> K. Boczar, Spółdzielczość str 286.

- Spółdzielnie Administracyjno–Mieszkaniowe,
- Spółdzielcze Przedsiębiorstwa Budowlane.

Warunkiem uzyskania członkostwa w Centralnym Związku była decyzja Zarządu. Oprócz tego należało jeszcze wnieść udział członkowski w wysokości tysiąc złotych (stanowiło to około 60% średniego miesięcznego wynagrodzenia)<sup>14</sup>. Ustawa z 1961 r. wykluczała prowadzenie jakichkolwiek aktywności spółdzielczej poza istniejącą strukturą. Patrząc na projekty statutów spółdzielni, również GSM, przed 1990 r., zauważyć można, że w preambule zawsze zapisywano, że spółdzielnia jest członkiem CZSBM, 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. Dodatkowo, w gestii Centralnego Związku znajdowały się następujące uprawnienia:

- reprezentowanie interesów zrzeszonych w nich organizacji spółdzielczych wobec organów władzy i administracji państwowej,
- ustalanie zasad zrzeszania się organizacji spółdzielczych w związku,
- ustalanie zasad, którym powinny odpowiadać postanowienia statutów zrzeszonych organizacji spółdzielczych,
- prowadzenie lustracji i nadawanie uprawnień lustratorom oraz prowadzenie instruktażu,
- kontrolowanie przestrzegania przez zrzeszone organizacje spółdzielcze zasad praworządności oraz demokracji wewnątrz spółdzielczej,
- opracowywanie i opiniowanie projektów aktów prawodawczych dotyczących zrzeszonych organizacji spółdzielczych,
- propagowanie idei i rozwiązań spółdzielczych<sup>15</sup>.

CZSBM, podobnie jak centralne związki innych typów spółdzielczości, był szeroko rozbudowaną strukturą o kilkunastu różnorodnych działach, prowadził własne zakłady, np. Zakład Usług Projektowych. Co ważne, posiadał swe oddziały w poszczególnych województwach. Oddział krakowski CZSBM mieścił się przy ul. Sobieskiego 7 w Krakowie. Koszty utrzymania CZSBM ponosiły zrzeszone spółdzielnie, (na przykład w 1997 roku udział członkowski wynosił tysiąc złotych rocznie) oraz pochodziły z dochodów z prowadzonych zakładów. Po 1975 r. 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). Każdy wojewoda zabiegał o to, by „ułatwić” sobie zarządzanie, nie mieć

<sup>14</sup> Biblioteka CZSBM–statut ZSMiB

<sup>15</sup> Ustawa z 17.II.1961r. o Spółdzielniach, artykuł 162

bezpośrednio do czynienia z wieloma podmiotami gospodarczymi lub instytucjami, dążył do powoływania struktur wojewódzkich bezpośrednio nadzorujących prace tych podmiotów. W 1975 roku ukształtowała się struktura organizacyjna spółdzielczości mieszkaniowej składająca się z trzech ogniw:

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

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. 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 GSM. W praktyce, 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–remontowych jak również na organizowaniu działalności kulturalno–oświatowej w miejscu zamieszkania. 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.

WSM, jak to określono w statucie tego związku, był również zrzeszeniem osób prawnych zobowiązanych 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.



Po 1971 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. Spółdzielnie mieszkaniowe nie prowadziły bezpośrednio rejestru kandydatów na członków spółdzielni, tą czynność wykonywała WSM, posiadająca swe agendy do wymienianych czynności przy spółdzielniach mieszkaniowych województwa.

Wojewódzkie Spółdzielnie Mieszkaniowe prowadziły działalność gospodarczo-usługową poprzez organizowanie własnych zakładów działających na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym:

- w zakresie inwestycji: Zakład Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Investprojekt”,
- w zakresie wykonawstwa inwestycji własnych: Zakład Budowlano Remontowy w Nowym Sączu, Zakład Sprzętu i Transportu, Wydział Zapatrzenia Techniczno Materiałowego,
- w zakresie koordynacji rozdziału mieszkań i rejestracji kandydatów: Biuro Mieszkaniowe, Pełnomocnik Biura Handlu Zagranicznego „locum C”.

Oprócz działalności koordynacyjnej zrzeszonych spółdzielni mieszkaniowych WSM prowadziła również powiernictwo inwestorskie dla niektórych spółdzielni zakładowych. W latach 1975–1985 CZSBM, a także władze województwa, nasilały prace organizacyjne w zakresie tworzenia nowych spółdzielni mieszkaniowych. GSM przybywało wówczas na terenie Nowego Sącza nowych „bratnich” spółdzielni mieszkaniowych. W tym okresie powstały, między innymi:

- w 1981 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Beskid,
- po 1985 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Gwarek przy Nowomagu,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Semafor przy PKP,
- Spółdzielnie Mieszkaniowe „Siła”,
- Tatrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- Spółdzielnia Domów Jednorodzinnych Gorzków.

Po likwidacji WZSM w 1990 roku powstała Sądecka Spółdzielnia Mieszkaniowa aktualnie posiadająca ponad sto mieszkań. Ilość zasobów mieszkaniowych będących w dyspozycji wymienionych spółdzielni nie „obaliły” utrzymującej się przez cały okres dominującej pozycji GSM w posiadaniu tych zasobów na terenie miasta Nowego Sącza. Łącznie wymienione spółdzielnie mieszkaniowe dysponują obecnie około 1646 mieszkaniami, a GSM – 8820. 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? Na fali reform po 1980 roku można było 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 na Gorzkowie.

Nakreślone wewnątrz spółdzielcze struktury ukazują złożoność przebiegu drogi GSM. Złożoność tą można również odnieść do ustawowych i resortowych przepisów łącznie z wewnętrznymi statutami regulującymi całość praw-



Budynek Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Freislera

no-organizacyjną „otoczenia spółdzielni”. Zakres i częstotliwość zmian i nowelizacji ustawowych przepisów odnoszące się do spółdzielni mieszkaniowych proponuję przedstawić w formie skrótowej informacji zachowując chronologię ich uchwalania.<sup>16</sup>

1. Ustawa z dnia 29 października 1920 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity DZU nr 25 z 1950 roku, pozycja 232, z późniejszymi zmianami). Przepisy tej ustawy upoważniały do zrzeszania się ruchu spółdzielczego, wyrazem czego były, w poszczególnych typach spółdzielni, związki rewizyjne.
  
2. Ustawa z dnia 21 maja 1948 roku, o Centralnym Związku Spółdzielczym i Centralach Spółdzielni ( Dz.U. nr 30 z 1948 roku, pozycja 199, z późniejszymi zmianami). Od tego okresu datuje się powstawanie Centralnych Związków Spółdzielczych, zrzeszających poszczególne typy spółdzielni. Dla spółdzielni mieszkaniowych o różnorodnych profilach utworzono CZSBM, łącznie z wojewódzkimi oddziałami tegoż związku. Cytowana ustawa w pozycji 200 nadawała Centralnemu Związkowi Spółdzielczemu uprawnienia państwowe, na przykład, wydawanie uprawnień rewizyjnych i stosowania normatywów powierzchniowych budownictwa mieszkaniowego. Wymienione ustawowe przepisy, łącznie z formą udzielania finansowej pomocy powodowały, że spółdzielnie mieszkaniowe w pewnym okresie czasu traktowano jako jednostki państwowo-spółdzielcze. Na szczęście w tej części przepisy wymienionej ustawy z 1948 roku zostały anulowane w 1955 roku.

Warto przytoczyć postanowienia wymienionych w pkt. 1–2 ustaw w zakresie ustrojowym spółdzielczości. Stanowiły one częściowo zmieniającą się definicję spółdzielczości z okresów przedwojennych. Definiując, że *„spółdzielnia jest zrzeszeniem o nieograniczonej liczbie członków o zmiennym składzie osobowym, prowadząca wspólnie działalność gospodarczą w ramach narodowego planu gospodarczego, dla podniesienia poziomu gospodarczego i kulturalnego życia członków oraz dla dobra państwa”*. Z drugiego członu wymienionej treści definicji o spółdzielczości praktycznie wynikało, że spółdzielczość została „wsprzęgnięta” do realizacji ustalonych przez państwo zadań.

Spółdzielnia uzyskiwała osobowość prawną z chwilą wpisania do rejestru sądowego. Centrala spółdzielczości była centralnym organem zrzeszającym wszystkie spółdzielnie zaś naczelną organizacją ruchu spółdzielczego był Centralny Związek Spółdzielni. Spółdzielnia musiała liczyć co najmniej 10 człon-

---

<sup>16</sup> Mgr Respekta-Gancarz, Radca Prawny GSM



ków, a w sytuacji, gdy były to osoby prawne, co najmniej trzy podmioty. Zgodnie z powyższymi uregulowaniami organami spółdzielni były:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

W późniejszych okresach, a w odniesieniu do GSM, od 1970 roku, z chwilą wzrostu ilości mieszkań i tworzących się struktur osiedlowych w statucie spółdzielni powoływano dodatkowe organy, takie jak Osiedlowe Zebrania Członków i Rady Osiedlowe. Centralny Związek ustalał dla Spółdzielni wzorcowe statuty.

Wymienione uregulowania ustawowe, zostały zmodyfikowane przepisami ustawy, z dnia 17 lutego 1961, o Spółdzielniach i ich Związkach (Dz.U. nr 12 z 1960, z późniejszymi zmianami). Pod rządami w/w ustawy przepisy ogólne podobnie regulowały kwestie spółdzielni, tj. przedmiot działalności, tryb zakładania i rejestrowania spółdzielni, kwestie członkostwa, praw i obowiązków członków.

W cyt. ustawie z 1961 roku szczegółowo uregulowano kwestie spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego określające w artykułach 134–157, że przedmiotem ich działania jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków oraz innych potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkania we wspólnym osiedlu lub w jednym budynku. W świetle cytowanej ustawy do spółdzielni budownictwa mieszkaniowego należały:

- Spółdzielnie Mieszkaniowe,
- Spółdzielnie Budowlano Mieszkaniowe,
- Spółdzielcze Zrzeszenia Budowy Domów Jednorodzinnych.

Mogły być zakładane również inne spółdzielnie budownictwa mieszkaniowego wg zasad ustalonych przez właściwy centralny związek.

Wejście w życie ustawy z dnia 17 lutego 1961 roku spowodowało konieczność dokonania zmian statutu spółdzielni i zgłoszenia ich do rejestru sądowego.

Przepisy Ustawy z dnia 16 września 1982 (tekst jednolity Dz.U. nr 188 z 2003 roku z późniejszymi zmianami) Prawo Spółdzielcze określały przedmiot działalności Spółdzielni, tryb zakładania i rejestrowania spółdzielni, prawa i obowiązki członków spółdzielni, organy spółdzielni i sposób wyboru do tych organów. Zgodnie z treścią przepisu artykułu 59 cytowanej ustawy po raz pierwszy do organów spółdzielni można było zaliczyć także zebrania grup



członkowskich. Ponadto ustawa regulowała ogólne kwestie związane z gospodarką spółdzielni, lustracją, podziałem spółdzielni, likwidacją i upadłością spółdzielni. W przepisach artykułu 204–239 były regulowane sprawy funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych, określające że członek spółdzielni, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego może uzyskać spółdzielcze–lokatorskie lub spółdzielcze–własnościowe prawo do lokalu, określające też, że spółdzielnia może dokonywać przydziału domów jednorodzinnych jeżeli podejmuje budowę takich domów w celu przeniesienia własności na członków, a ponadto określano też zasady funkcjonowania lokali użytkowych i garaży.

W okresie transformacji ustrojowej 20 stycznia 1990 roku (Dz.U. nr 6, pozycja 36) uchwalona została ustawa o likwidacji wszystkich central i związków spółdzielczych oraz przeprowadzenia, we wszystkich typach spółdzielni w Polsce pod rygorem ich likwidacji i bez względu na trwającą kadencję tych organów zebrań członków spółdzielni i ponownego wyborów nowych Rad Nadzorczych i Zarządów. Ze źródłowych materiałów GSM wynika, że wówczas dokonano zmiany tylko na stanowisku Prezesa Zarządu. Co się zaś tyczy likwidacji związków spółdzielczych to masowe protesty działaczy spółdzielczych dotyczyły kwestii przyjętych rozwiązań prawnych związanych z bezpowrotną utratą znacznej części majątku spółdzielczego wypracowanej w okresie poprzednich dziesięcioleci jak również z dezintegracją ruchu spółdzielczego. Przykładem niedoskonałości tych działań i uregulowań w wspomnianej ustawie była siedmiokrotna jej nowelizacja w latach 1990–1994.

Aktualnie kwestie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych regulują przepisy Ustawy z dn. 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. nr 119 z 2003 roku, pozycja 116 z późniejszymi zmianami). Uregulowała ona szczegółowo kwestie prawno–lokalowe, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak również uprawomocnia po raz pierwszy prawo odrębnej własności lokalu. Zostały jednocześnie uchylone przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze z dn. 16 września 1982 r. Zgodnie z treścią przepisu art. 54 ustawy spółdzielnie zobowiązane zostały do zmiany swoich statutów w wyznaczonym terminie. Ustawa ta była jednakże wielokrotnie nowelizowana, najistotniejsze zmiany zostały wprowadzone ustawą z dn. 19 grudnia 2002 roku (Dz.U. nr 240 z 2002 poz. 2000 z późniejszymi zmianami), ustawą z dn. 3 czerwca 2005 roku o Zmianie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw oraz ustawą z dn. 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. nr 125 z 2007 roku, poz. 873.). Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych dodano rozdział II pod nazwą „Spółdzielcze Własnościowe Prawo do Lokalu”, a zatem przywrócono ponownie możliwość ustanowienia tych praw do lokali mieszkalnych. Również z tego tytułu należało dokonać zmian w statutach spółdzielni w wyznaczonych terminach.

Istotne zmiany przepisów do Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zostały wprowadzone na mocy ustawy z dn. 14 czerwca 2007 r., gdzie szczegółowo zostały uregulowane prawa i obowiązki członków spółdzielni. Dodano przepisy karne, ograniczono ustanawianie po wejściu w życie zmiany do tej ustawy nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali, określono iż statut może przewidywać dla członków innych organów niż zarząd spółdzielni wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, które jest wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu. Organami spółdzielni zostały jak poprzednio, walne zgromadzenie, rada nadzorcza i zarząd, przy czym walne zgromadzenie może być podzielone na części. Spółdzielnie zostały zobowiązane do dokonania zmian w swoich statutach nie później niż do 30 listopada 2007 r. i zgłoszenia ich do krajowego rejestru sądowego do dnia 30 grudnia 2007 r. Działające dotychczas Rady Osiedla zostały podobnie usankcjonowane w statucie spółdzielni, zmieniając ich nazwę na Rady Członkowskie wybierane nie przez zebranie grupy członków, lecz przez członków zamieszkałych w budynkach wchodzących w skład poszczególnych nieruchomości. W wyniku tych przepisów nastąpiła zmiana rozliczeń wpływów i kosztów, nie osiedlami, lecz poszczególnymi nieruchomościami.

Z przedstawionej analizy częstotliwości zmian przepisów ustawowych, łącznie z ich jakością w całym okresie działalności GSM wynika, że do 1989 roku zmian i nowelizacji ustawowych przepisów dokonywano sześć razy, a w latach 1989–2007 aż szesnaście razy. Oczywistym jest, że suche cyfry nie oddają rzeczywistego tła społeczno-politycznego umownie przyjętych okresów. Jeżeli w okresie PRL-u 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 „wprzęgania” spółdzielczości do obowiązkowej realizacji zadań narodowego planu gospodarczego. Pamiętać także należy, że w większości czasu tamtego okresu nie funkcjonowała demokratyczno-ustrojowa zasada Trybunału Konstytucyjnego, stąd też niektóre ustawy nie mogły być uchylane, bowiem również poprzednia konstytucja sprzyjała treści tych ustaw. Zaś cechą pozytywną uregulowań wymienionego okresu stanowi większa stabilność funkcjonalna spółdzielni.

Z przyczyn historycznych, do lat 90. można wysunąć ogólną tezę, że były to wielkie przeobrażenia ustrojowe i przewartościowania etyczne, które nie ominęły również spółdzielczości. Źle się natomiast stało, że spółdzielczość zbyt długo oczekiwała i oczekuje na generalne zmiany prawa spółdzielczego otwierające możliwości działania podczas, gdy pozostałe dziedziny gospodarki znacznie wcześniej zostały poddane zmianom. Szczątkowe regulacje prawne nowelizacji podjętych w poprzednim okresie ustaw, brak solidności legislacyj-

nej, a szczególnie brak wizji dla spółdzielni mieszkaniowych w rozwoju mieszkalnictwa w Polsce, to główne ujemne dla spółdzielczości cechy tego okresu. Ustawa z dn. 14. czerwca 2007 r. 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 ich częstotliwość zmian zależała od dwóch zasadniczych przesłanek:

- od obligatoryjnego wymogu poszczególnych ustaw,
- 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 (często zmiany te nakładają się na siebie).

Dotyczyły one takich zagadnień jak np.:

- przemianowania spółdzielni z lokatorskiej na lokatorsko-własnościową,
- tworzenia funduszy pozaustawowych, np. Funduszu Inwestycyjnego, Remontowego itp.,
- przystępowania do związków spółdzielczych w tamtym okresie, a obecnie do związków rewizyjnych,
- zmiany nazwy spółdzielni na Grodzką,
- wybierania dodatkowych organów spółdzielni: 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, z wcześniejszymi zmianami, czy też poszerzenie działalności gospodarczej, na przykład tworzenie ZAB-ów, powoływanie zakładów remontowo-budowlanych i wprowadzenie pełnego rachunku gospodarczego w ZAB-ach.

### 3. Realizacja inwestycji mieszkaniowych i trudności z tym związane

Wielkość oddawanych do użytku nowych mieszkań w latach 1960–2007:

Tabela 1

Lp.	Wyszczególnienie	Do 31.12.1965	Do 31.12.1965	Do 31.12.1970	Do 31.12.1975	Do 31.12.1980
1.	Ilość budynków mieszkalnych	1	5	22	56	93
2.	Ilość mieszkań	44	168	1 157	3 011	4 735
3.	Powierzchnia użytkowa mieszkań	1 961	8 944	38 898	126 196	208 367
4.	Ilość pawilonów wolno stojących	0	0	0	11	14
5.	Powierzchnia użytkowa pawilonów	0	0	0	6 935	8 772
6.	Ilość boksów garażowych	0	0	0	59	62

c.d. tab. 1

Lp.	Wyszczególnienie	Do 31.12.1985	Do 31.12.1990	Do 31.12.1995	Do 31.12.2000	Do 31.12.2007
1.	Ilość budynków mieszkalnych	133	163	176	180	180
2.	Ilość mieszkań	6 446	7 984	8 565	8 812	8 824
3.	Powierzchnia użytkowa mieszkań	295 581	375 974	401 804	422 717	422 674
4.	Ilość pawilonów wolno stojących	14	28	27	28	26
5.	Powierzchnia użytkowa pawilonów	8 772	10 980	10 980	10 980	11 286
6.	Ilość boksów garażowych	148	290	384	388	559

Z danych liczbowych wynika, że okres 1980–1985 charakteryzuje się największym przyrostem nowych mieszkań np. oddano ok. 40 budynków mieszkalnych i 1588 mieszkań. Udział poszczególnych typów mieszkań w całości oddawanych do użytku kształtował się następująco:

- M1 około 1,65%
- M2 około 59,7%
- M3 około 32,7%
- M4 około 5,9%

Średnia powierzchnia spółdzielczych mieszkań wahała się od 43,5 m<sup>2</sup> w latach 70. do 45,40 m<sup>2</sup> aktualnie, zaś średnia ta, w budownictwie prywatnym wahała się odpowiednio w granicach od 65 m<sup>2</sup> do 125 m<sup>2</sup>. Nie zawsze procen-



towy udział poszczególnych typów w całości oddawanych do użytku mieszkań był przybliżony do zakwalifikowanych do realizacji potrzeb dla poszczególnych grup członków oczekujących, np. określone potrzeby w latach 1980–1985 wynosiły 67% mieszkań typu M2. M3 w tym okresie wybudowano i oddano do użytku 42% tej wielkości mieszkań. Wynikało to z niedostatecznej „korespondencji” planów budowy mieszkań o odpowiedniej do potrzeb, a realizacją. Ciekawie kształtuje się natomiast udział budowy mieszkań przez „Jubilatkę” w budownictwie ogółem mieszkań na terenie miasta Nowego Sącza. Dane te charakteryzują po części liczby w poniższej tabeli:

Tabela 2<sup>17</sup>

Lata	Ilość mieszkań oddanych do użytku			Ilość mieszkań prywatnych oddanych do użytku	
	Ogółem	Spółdzielnia GSM	Procentowy udział	Ilość mieszkań	Procentowy udział ogółem
1960	246	45	18,2%	111	45,0%
1965	211	168	79,6%	121	57,0%
1970	1 725	1 157	67,0%	359	20,0%
1975	4 275	3 111	73,0%	579	13,6%
1980	6 720	4 735	70,4%	597	8,8%
1985	7 820	6 445	82,0%	827	10,5%
1990	10 275	7 984	77,0%	972	9,0%
1995	12 320	8 567	69,5%	1 510	11,9%
2000	15 220	8 812	57,9%	2 018	13,3%
2007	16 750	8 812	52,6%	4 100	24,5%

Począwszy od lat 70. malało budownictwo mieszkań komunalnych, aż do jego zaprzestania w roku 2005. Od 1967 roku wzrastało natomiast budownictwo zakładowe np. w latach 1975 –1980 wybudowano 411 mieszkań, a w 2000 roku zakładowe zasoby mieszkaniowe wynosiły około 612 mieszkań. Podobnie w latach 70. ilość nowych mieszkań wybudowanych przez poszczególne spółdzielnie w Nowym Sączu wynosiła 850, zaś zasoby mieszkaniowe tych spółdzielni mieszkaniowych, łącznie ze Spółdzielnią Budowy Domów Jednorodzinnych na koniec 2006 roku, wynosiły około 900 mieszkań. I wreszcie na nowosądeckim rynku budowy mieszkań od 2003 roku pojawia się Towarzystwo Budownictwa Społecznego dysponujące około 520 mieszkaniem.

<sup>17</sup> Roczniki statystyczne Powiatu i Województwa Nowosądeckiego z tych lat – opracowanie własne na podstawie analitycznych materiałów GSM

Gdy popatrzymy na powyższe dane, to można zauważyć przyczyny wahań się wskaźników udziału budowy mieszkań przez GSM, w stosunku do budowy ogółem na terenie miasta Nowego Sącza. 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”.

Interesujące są również wahania udziału ilości oddawanych mieszkań przez inwestorów prywatnych. Zapewne warto zwrócić uwagę na określone uwarunkowania w dynamice rozwoju tegoż budownictwa:

- znaczące wahania w poszczególnych okresach skali deficytu materiałów budowlanych,
- dopiero w roku 1983 zaczęły obowiązywać nowe zasady przyznawania kredytów na cele mieszkalne, nie zmieniane od lat 50.<sup>18</sup>,
- w latach 1989–2005 wysokie oprocentowanie kredytów bankowych przy występujących brakach niektórych materiałów budowlanych, wpłynęły hamująco na rozpoczęcie nowych budów.

Głównymi wykonawcami spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego na terenie miasta był między innymi Nowosądecki Kombinat Budowlany z siedzibą w Nowym Sączu (obecnie w budynkach Kombinat mieści się Wyższa Szkoła Biznesu National–Louis University). Kombinat realizował prawie 80% budowanych mieszkań osiedlowych i infrastruktury społecznej (np. szkoły). Inwestorem zastępczym do 1980 r. 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 polegającą na projektowaniu, obsłudze inwestycyjnej, nadzorze i odbiorze techniczno–kosztorysowym. Podwykonawcami w zakresie robót instalacyjnych było specjalistyczne krakowskie przedsiębiorstwo, a od 1976 roku rzeszowskie przedsiębiorstwo branżowe. Roboty instalacyjno–wewnętrzne i sanitarne realizowało krakowskie przedsiębiorstwo instalacji budownictwa z siedzibą w Krakowie, a od 1976 r., wykonawstwo tej branży, przejęło przedsiębiorstwo w Rzeszowie. Podobnie z robotami instalacji sanitarnych zewnętrznych, realizowało je przedsiębiorstwo robót inżynieryjnych, najpierw w Krakowie, a następnie z siedzibą w Rzeszowie. Od 1980 r. Nowosądecki Kombinat Budowlany przejmował również roboty inżynieryjne, roboty instalacji elektrycznej wewnętrznej i zewnętrznej podejmowało krakowskie przedsiębiorstwo robót elektrycznych w Krakowie.

<sup>18</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 30.XII.1982 roku W Sprawie Zasad Udzielania Kredytów na Cele Mieszkaniowe (DZU, nr1, 1986 rok, poz. 4)

W dotrzymanywaniu terminów i jakości budowanych domów mieszkalnych na osiedlach nie pomogły tzw. „priorytety”. Występujące opóźnienia, z planowanym oddawaniem do użytku mieszkań, sięgały co roku od 10% do 25%. Część 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 poprzedniego roku).

Jedną z przyczyn tego zjawiska był brak materiałów instalacyjnych i wykończeniowych oraz zmiana technologii na „system OWT67” (bardzo energochłonny, tzw. wielka płyta), która 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 termo-modernizacyjne. Dodatkowym elementem „opóźniającym” był system budowy loggii (os. Westerplatte, os. Gołąbkowice), stanowiący kosztowny problem konstrukcyjny, spotęgowany wadami wykonawstwa.

Natomiast pozytywnie można ocenić inicjatywę działaczy i zarządu 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. W tym systemie zorganizowano przez GSM i WSM własne wykonawstwo nie tylko remontowanych, lecz również nowych inwestycji mieszkaniowych. Wyrazem tej konieczności było powołanie zarówno przez GSM jak i WSM, własnych zakładów remontowo-budowlanych, które także znacząco odczuwały w tym okresie braki materiałów budowlanych.

Sięgając pamięcią do programu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego GSM pod koniec lat 80. nie mogą ująć naszej uwadze zamierzenia budowy nowego osiedla spółdzielczego „Grunwald” w Nowym Sączu w rejonie ulic Grunwaldzkiej i Nawojowskiej. Plany urbanistyczne oraz szczegółowy plan zagospodarowania wymienionych terenów przewidywały, że osiedle to zamieszkiwać będzie około 7,500 osób. Na zlecenie Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowej, „Investprojekt” przygotowywał dokumentację projektową a poniesione z tego tytułu koszty dotyczyły znacznej sumy.<sup>19</sup> Osiedle Grunwald projektowano łącznie z pełną infrastrukturą społeczną, rezerwowano także tereny pod budowę nowego kościoła. O znacznym opóźnieniu w realizacji budowy w/w osiedla zadecydowały dwie przesłanki: kłopoty finansowe miasta oraz wydłużający się okres wykupu (wywłaszczeń) terenów i ich uzbro-

---

<sup>19</sup> Sprawozdanie Zarządu WZSM za 1988 rok.



jenia pod budowę osiedla. Nie bez znaczenia była także trwająca wówczas społeczna dyskusja, czy ma to być osiedle spółdzielcze, osiedle miasta, czy prywatne. Dopełnieniem tych faktów może być pocieszająca informacja, że w rejonie projektowanego osiedla mieszkaniowego powstał w 2004 roku zespół dziewięciu budynków o 430 mieszkaniach i infrastrukturze usługowej przy ul. 29 Listopada. To godna uwagi inicjatywa TBS na czele z prezesem Andrzejem Kitą. Urząd miasta w sąsiedztwie zespołu budynków mieszkalnych TBS wybudował jeden budynek komunalny o 64 mieszkaniach.

Wchodząc w nowe pięćdziesięciolecie 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, także przy pomocy środków finansowych Unii Europejskiej. Również działacze samorządu spółdzielczego i Zarząd GSM podejmować będą wysiłki znaczącego udziału własnego wykonawstwa w robotach konserwacyjno remontowych zmierzających do niskich kosztów eksploatacyjnych w utrzymaniu sprawności technicznej mieszkań. GSM posiada już w tym zakresie duże 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 działalności.

#### 4. Model finansowania spółdzielni mieszkaniowych w okresie pięćdziesięciolecia

Przy omawianiu nader interesującego tematu „model finansowania spółdzielni mieszkaniowej” koniecznym wydaje się uwzględnienie, co najmniej dwóch obszarów tematycznych:<sup>20</sup>

- ewolucja zasad finansowania budownictwa mieszkaniowego i towarzyszących usług społecznych,
- zasady prowadzenia gospodarki finansowej spółdzielni.

Jeśli chodzi o pierwszy z obszarów pragnę zwrócić uwagę na zdecydowanie wyróżniającą się ewolucję zasad finansowania budownictwa mieszkaniowego lat od 1958–1990. Również zasadnicze zmiany w tym zakresie notujemy aż do chwili obecnej. Zręby analizowanego modelu finansowego w obszarze pierwszym zostały od 1956 r. nadane przez kilka aktów normatywnych. Najważniejszym, a zarazem najkorzystniejszym z nich była uchwała Rady Mi-

<sup>20</sup> J. Plocharski „Spółdzielczość mieszkaniowa w polce” str.66



nistrów 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 normatywów mieszkalnych.<sup>21</sup> (część 3 roz. III). Proszę zwrócić uwagę jak obligatoryjnymi warunkami otrzymania kredytu na budownictwo mieszkaniowe państwo wymuszało przestrzeganie normatywów powierzchniowych mieszkań, łącznie z polityką własnościową. Wyrazem tego były już wówczas mniej korzystne warunki kredytowania budownictwa mieszkaniowego w spółdzielniach własnościowych.

Również i w tych spółdzielniach warunkami kredytowania wpływało na powierzchnię mieszkaniową przyznając największe możliwości kredytowania budowy mieszkań o powierzchni do 50 metrów kwadratowych. Z perspektywy czasu trudno ustalić, czy założycielem naszej spółdzielni przyświecała 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 najkorzystniejsze”. Była to decyzja trafna, bowiem od 1972 r. zrównano zasady kredytowania Spółdzielni Lokatorskich z Spółdzielniami Lokatorsko-Własnościowymi. Ważnym finansowym wsparciem budowy mieszkań dla poszczególnych członków spółdzielni była pomoc z tak zwanych zakładowych funduszy mieszkaniowych. Gdy popatrzymy na pierwszą listę członków założycieli naszej spółdzielni będących pracownikami zakładów pracy (która również obrazuje koszt budowy mieszkania i wartość pomocy finansowej zakładów pracy), to dostrzec można skalę tej pomocy finansowanej z Zakładowych Funduszy Mieszkaniowych<sup>22</sup>.

Zasady tworzenia wspomnianych funduszy i udzielania pomocy członkom spółdzielni-pracownikom zakładów regulowały przepisy uchwały RM nr 60 z 1958 r.<sup>23</sup>

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 ubocznej. Z tych funduszy budowane były zakładowe domy mieszkalne. Równoległe opublikowano uchwałę w sprawie zapewnienia realnej wartości wkładów na mieszkania-książeczek oszczędności-

<sup>21</sup> Uchwała RM nr 59 (MP 1958, nr 22 poz.33)

<sup>22</sup> Patrz aneks na końcu Monografii

<sup>23</sup> MP z 1958 roku nr 22 poz.153.

wych PKO. Powracając do wyżej zasygnalizowanego systemu kredytowania budownictwa mieszkaniowego warto również podkreślić, iż celem wymienionych uchwał RM było między innymi sprofilowanie budownictwa spółdzielczego. Równoległe w wyniku utworzenia zakładowych funduszy mieszkalnych spółdzielni mieszkaniowa wchodziła w coraz ściślejszą współpracę z zakładami pracy. Ewolucja ta pokazuje udział poszczególnych wskaźników finansowania mieszkań w spółdzielni mieszkaniowej. Od 1950 r. udział środków własnych spółdzielni wynosił 0%, to już w 1961 roku udział ten wyniósł 6,2%. W tym czasie główną rolę odgrywał kredyt państwowy, który wynosił 75% wartości kosztów budowy mieszkania, udział zakładowych funduszy mieszkaniowych wynosił 13%, a pozostałe środki to wkłady własne członków spółdzielni.

W tym obszarze dla zachowania chronologii zmienności zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego procentowego z udziałem kredytu, okresu spłaty i wielkość umów, przedstawiam ważniejsze obowiązujące od 1958–1989 r. normatywy<sup>24</sup>:

1. W latach 1957-1965 sposób finansowania określały przepisy uchwały RM nr 81 z 1957 oraz uchwały nr z 1958 r.

Zgodnie z tymi przepisami wymagana wpłata na poczet wkładu mieszkaniowego (zaliczki) stanowiła 15% wartości mieszkania. Pozostała część 85% wartości mieszkania finansowana była kredytem bankowym. Z tego 2/3 wartości kredytu spłacane było przez lokatora 1/3.

2. W latach 1966-1971 obowiązywały przepisy uchwały RM nr. 122 z 1965 r.

Zgodnie z tymi przepisami wymagany wkład mieszkaniowy (zaliczka) wynosił:

- Standard podstawowy 15%,
- W miastach od 20–100 tys. mieszkańców:
  - a. Na peryferiach 18%,
  - b. Śródmieściu 20%,
- W miastach do 20 tys. mieszkańców 18%,
- W miastach ponad 100 tys. mieszkańców:
  - a. Na peryferiach 18%,
  - b. W Centrum 22%.

Dopełnienie do 100% wartości mieszkania stanowił kredyt bankowy, który również umazany był w 1/3 wartości (2/3 kredytu spłacał lokator).

---

<sup>24</sup> Opracowanie K. Biela, główna księgowa GSM

3. 1972 do 30 marca 1981 obowiązywały przepisy uchwały RM nr 281 z 1971r. (ostatnia zmiana MO 10/71 poz. 60.)

Wkład mieszkaniowy (zaliczka):

- W miejscowościach do 20 tys. mieszkańców oraz w strefie peryferyjnej miast ponad 20 tys. mieszkańców 16% wartości,
- W strefie śródmiejskiej miast ponad 20 tys. 18% wartości,
- W strefie centralnej miast ponad 100 tys. mieszkańców 20% wartości.

Kredyt bankowy finansujący pozostałą część wartości mieszkania umarzany był w wysokości 1/3 wartości (2/3 podlegały spłacie).

4. W okresie od 01.04.1981 do 31.12.1981:

- Wkłady mieszkaniowe (zaliczka) jak w okresie poprzednim,
- Umorzenie kredytu wynosiło 50% wartości kredytu. Spłacie podlegało pozostałe 50%.

5. W 1982 r. zgodnie z uchwałą RM nr 50 z 1981 r.:

- Wkład mieszkaniowy wynosił 900 zł m<sup>2</sup> mieszkania. Kredyt umarzany był w 50%. Spłacie podlegało 50% kredytu.

6. W latach 1982–1987 rozporządzenie RM z 30.12.1982 r.:

- Wkład mieszkaniowy (zaliczka) 10% wartości mieszkania,
- Dotacje budżetu 50% kosztów budowy,
- Kredyt do spłaty 40% kosztów budowy. Łączny wymagany wkład wynosił 50% kosztów budowy (wartości mieszkania).

7. Od roku 1988 do 30 stycznia 1989.

- Wkład budowlany (zaliczka) 10% wartości kosztów budowy,
- Umorzenie kredytu 36%,
- Kredyt do spłaty 54%,
- Łączna wartość wkładu mieszkaniowego wynosiła 64% kosztów budowy.

8. Od 31.01.1989 obowiązywało rozporządzenie RM z 30.12.1998r. Dz.U.1 poz. 1/89:

- Wkład mieszkaniowy (zaliczka) 10%,
- Umorzenie kredytu 30%,
- Kredyt do spłaty 60%,
- Łączna wartość wkładu mieszkaniowego 70% kosztów budowy.

GSM na koniec 2004 r. posiadała do spłaty część wcześniej zaciągniętych przez członków kredytów długoterminowych w kwocie 607 351 złotych,

z tytułu spłat normatywnych, zwłaszcza niedawno budowanych mieszkań. Kredyt ten w 2005 r. został całkowicie spłacony. Pozostały jeszcze do spłaty kredyty zaciągnięte w latach 1991–1993 w wysokości 18 436 338 złotych. Dotyczyły one 342 osoby (w tym kapitał do spłaty 1484 910 zł i aż 16 961 528 zł odsetek). Spłata dokonywana w wielkości normatywnej wynosi w granicach 650–600 tys. złotych rocznie. Przewiduje się, że spłaty wymienionych należności wobec banku winno zakończyć się w 2017 r. 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 90% w 1990 i 57% w 1992 roku.

Warto również zwrócić uwagę, że w 1995 r. ustawa o pomocy 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. Pocięszający jest natomiast fakt, że w ogólnym bilansie niespłaconych kredytów mieszkaniowych z lat 1998–2003 GSM ma się stosunkowo najlepiej w całym regionie. W kraju, 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 wnioszek o umorzenie reszty długu.

Patrząc na przedstawione skrótowo reguły finansowej pomocy państwa dla spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego w latach 1958–89 i na zmiany wysokości oprocentowania zaciągniętych w tym czasie kredytów bankowych wprowadzone na początku transformacji ustrojowej, nieodparcie nasuwa się pytanie, jakie kredytowe ułatwienia obowiązują po 1990 roku? 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 w 1995 roku przekazano spółdzielcom 270 mieszkań przy ul. Rokitniańczyków, I Brygady, Lwowskiej i Żywieckiej na zasadach kredytów własnościowych. Szczegółowe odniesienie do zakresu pomocy państwa dla spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego wprawdzie nie leży w formule monografii GSM, to warto przyjąć stwierdzenie, że w systemie finan-



sowej pomocy państwa dla tego budownictwa trzeba poszukiwać różnorodnych źródeł finansowego wspierania np. Ustawa z dn. 26 października 1995 r. stwierdza, że z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego udziela się na warunkach preferencyjnych kredyty spółdzielniom mieszkaniowym budującym mieszkania na wynajem, czy też możliwości korzystania przez członków spółdzielni przy mieszkaniach na pełnej własności z kredytu hipotecznego i udzielanie przez Krajowy Bank Gospodarstwa Domowego długoterminowych kredytów mieszkaniowych. Myślę, że sporządzenie zestawu aktualnych możliwości finansowania nowych i modernizacji istniejącej bazy mieszkaniowej łącznie ze środkami Unii Europejskiej leży w zasięgu możliwości zarządu GSM i w interesie jej rozwoju.

Przechodząc do drugiego obszaru prowadzonej działalności finansowo-gospodarczej przez GSM wskazanym jest unaocznienie zasady, że spółdzielnie mieszkaniowe jako organizacje działają bez zysku i w tym zakresie wyróżniają się od innych podmiotów gospodarczych zajmujących się mieszkalnictwem. Posiadają niższe koszty i są bardziej konkurencyjne na rynku mieszkalnictwa. Spółdzielnie mieszkaniowe nie powstawały dla osiągnięcia zysku lecz dla zaspokojenia żywotnych potrzeb członków, których w pojedynkę trudno było zaspokoić.

Łatwo dostrzec w poczynaniach legislacyjnych działania lobby konkurencyjnego na rynku mieszkalnictwa. Jest to zjawisko typowe dla gospodarki kapitalistycznej, a ustawa z dn. 14 czerwca 2007 r. w niektórych jej postanowieniach odnoszących się do finansowych kwestii ograniczających dalszy rozwój spółdzielni jest tego dowodem. Inne kraje UE 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 (np. zwiększanie robót remontowych, konserwacyjnych, przekazywanie odpowiednim statutowym funduszom, np. fundusz inwestycyjny), nie sięgając „do kieszeni” spółdzielców. Spółdzielnia mieszkaniowa nie dokonuje podziału części zysków na dywidendy członkowskie. W wypadku ponoszonych strat, które również muszą być rozliczane w planie finansowym roku następnym, wówczas trudno jest zbilansować przychody z niezbędnymi wydatkami związanymi z poziomem obsługi zasobów mieszkaniowych.

To bardzo skrótowe i proste ujęcie przełożenia zasady finansowej działalności spółdzielni pozwoli na szersze zrozumienie faktu, dlaczego spółdzielnia winna wypracowywać dochody przez oszczędną i racjonalną gospodarkę. Do 1990 r. gospodarka finansowa spółdzielni opierała się na dotacjach budżetowych i ulgach. Teraz swoją działalność finansują swoimi przychodami. Gdy popatrzymy w przeszłość na działalność spółdzielni mieszkaniowej np. w 1985 r. z budżetu państwa pokrywane były koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych nawet w wysokości 75%, a GSM w tym czasie dotowana była przez budżet państwa w wysokości 64% ogółu kosztów. Trudno, więc mówić, że w całym okresie czasu działalność GSM była prowadzona na zasadzie rachunku ekonomicznego, zasady te wprowadzone zostały w latach 90. Aktualnie działalność finansowa spółdzielni podzielona została na tzw. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność. Dochód z zasobów mieszkaniowych jest zwolniony z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych. Dochód z pozostałej działalności (dotyczy to lokali użytkowych, wynajmu terenów, usługi itp.) bez względu na cel przeznaczenia od 2007 r. podlega opodatkowaniu. Część zysku z tego tytułu przeznaczana się na remonty lokali użytkowych zaś w większości przeznaczono na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych. Oznacza to, że czynsze w części eksploatacyjnej są mniejsze średnio o 18 groszy na metr kwadratowy mieszkania miesięcznie. Jak już wspominałem, spółdzielnie mieszkaniowe przepisami Ustawy z dn. 14 czerwca 2007 r. zostały zobowiązane do prowadzenia przychodów i kosztów, jak też pozyskiwania i wydatkowania środków funduszu remontowego z udziałem na nieruchomości. Wprowadza to określone trudności w bieżącej działalności, głównie w gospodarce remontowej. Choć zasady te wynikają z wspomnianej ustawy, w praktyce przeczą zasadzie solidaryzmu spółdzielczego.

Zanim przejdziemy do prezentacji bieżących wyników bilansowych GSM wróćmy jeszcze na chwilę do historii jednego elementu działalności poza mieszkaniową spółdzielni. Utworzony w 1968 r. Zakład Remontowo-Budowlany został zlikwidowany po 22 lat działania, mimo że była wówczas bardzo dobra koniunktura dla tej działalności (szeroki zakres robót, dostateczna ilość na rynku pracy kadry pracowniczej, dobre zaopatrzenie materiałowe). Zakład posiadał bardzo dobre zaplecze techniczno-socjalne i przy dobrej gospodarce mógłby przez cały okres przynosić zyski, które w znaczącej części zmniejszyłyby stawki czynszowe mieszańców. Godzi się podkreślić, że obecnie w rankingach działalności spółdzielni mieszkaniowych w kraju najniższe stawki czynszowe w części eksploatacyjnej mają te spółdzielnie, które prowadzą szeroką działalność gospodarczą poza mieszkaniową – nie tylko w robotach remontowych i inwestycyjnych, lecz również w usługach budowlanych (zysk z tej działalności pomniejsza koszty eksploatacyjne mieszkań). Nie tak dawna propozy-

cja powrotu do zwiększenia zakresu gospodarczej działalności poza mieszkaniowej GSM również w wyniku działania określonego lobby członków spółdzielni i rady nadzorczej nie została przyjęta przez Zebranie Przedstawicieli Członków GSM.<sup>25</sup> Po tak mocno emocjonalnych i już historycznych przykładach trafnych lub błędnych decyzji, które mogą się zdarzyć w każdej korporacji czas przejść do wspomnianej prezentacji danych bilansowych spółdzielni GSM za 2005 r.

**Tabela 3**

Wyszczególnienie	Osiągnięcia w tys. zł					
	2002	2003	2004	2005	Różnica 2005/04	Dyn. wzr. % 2005/04
Przychody ze sprz.	30.729	31.727	34.582	34.710	128	100,4
Poz. przych. oper.	14	14	138	494	356	358,0
Przychody finanse.	134	221	156	221	65	141,7
Przychody ogółem	30.877	31.962	34.876	35.425	549	101,6
Koszt wytworzenia	30.772	32.920	34.543	34.363	-180	99,5
Poz. koszty oper.	100	18	300	504	204	168,0
Koszty finansowe	1	85	532	107	-425	20,1
Koszty ogółem	30.873	32.023	35.375	34.974	-401	98,9
Wynik na sprzedaży	-43	-193	39	347	308	889,7
Wynik całoksz. Szał.	4	-61	-499	451	x	x

Również w latach 2006–2007 wyniki finansowe GSM miały tendencję wzrostową. Wynik ten w poszczególnych ZAB, kształtuje się następująco:

Wynik ogółem netto	Razem spółdzielnia	ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5
za 2007 rok	716,012	182,757	-55,183	401,008	18,988	206,418

Korzystnie kształtują się również pozostałe wskaźniki ekonomiczne jak np. płynność finansowa, rotacje, należności zobowiązań. Na tle osiągniętych w ostatnich latach korzystnych dla spółdzielni wyników finansowych trudno pominąć niektóre elementy determinujące osiąganie tych wyników, jakimi są między innymi zadłużenia niektórych członków spółdzielni z niezapłaconych opłat mieszkaniowych. Okazuje się, że główną przyczyną zadłużeń są następstwa bezrobocia i zubożenia społeczeństwa w okresie transformacji ustrojowych.

<sup>25</sup> Projekt programu restrukturyzacji GSM z 2005 roku



W tym problemie dopatrzeć się można selektywnego i nierównomiernego rozwoju gospodarczego kraju. Zanim przejdziemy do opisu struktury zadłużeń czynszowych na koniec 2007 roku popatrzmy na stosowane do 1990 roku ulgi dla członków spółdzielni wprowadzając dotacje z tytułu wzrostu opłat, energii elektrycznej, do ogrzewań mieszkań, wywozu nieczystości. Za rok 1990 wynosiły one dla GSM 292,451 tys. (przed denominacją) ówczesnych złotych. Warto też zauważyć, że w latach 1994–1997 spółdzielnia korzystała z dotacji termorenowacji, łącznie z tego tytułu dotacje wynosiły za ten okres 1 605 720 złotych. Po tym okresie koszty docieplenia prowadzone były z własnych środków. W tym kontekście w podanym okresie doszukiwać się można przyczyn zadłużeń zarówno ilości członków jak i wartości należności czynszowych. Potwierdza to również wymienioną tezę, że zadłużenia są wynikiem zubożenia społeczeństwa przy wzroście kosztów utrzymania znacznie przekraczających realny wzrost świadczeń rentowo-emerytalnych i poziomu wynagrodzeń.

W GSM w ostatnich trzech latach na zmniejszenie zadłużeń lokatorów wpłynęły także czynniki poza ekonomiczne, np. skuteczność eksmisji dłużników czy też zwracanie spółdzielni wynegocjowanych kwot na częściowe sfinansowanie kosztów utrzymania mieszkania w których mieszkają dłużnicy posiadający prawomocne wyroki o eksmisję. Zaległości czynszowe w 2007 roku wyniosły 3 579 000 tys. złotych i były niższe od 2006 roku o około milion złotych czyli o 21%.

---

## 5. Spółdzielnia mieszkaniowa wobec członków oczekujących na mieszkania

Zanim przejdziemy do charakterystyki tego nader ważnego tematu, to na podstawie poprzednich części niniejszego rozdziału, nie znajdziemy oprócz problemów inwestycyjnych tak obiektywnie ważnego, a zarazem społecznie drażliwego tematu członkostwa wywołującego różnorakie kontrowersje związane nie tylko z przydziałem mieszkań dla oczekujących członków, ale głównie z zewnętrznymi dysponentami części wybudowanych w danym roku mieszkań. Jeden z prezesów zarządu tego okresu oceniając to zjawisko, stwierdził krótko: *„nawet łatwiej było wybudować mieszkania, jak je podzielić dla oczekujących „rodzimych” członków i zewnętrznych politycznie bardzo ważnych dysponentów tego cośmy wybudowali (...). W czasie szczytów podziału wolnych do zagospodarowania mieszkań tym sprawom trzeba było poświęcić praktycznie 80% naszego czasu”*.



Zapewne większość członków Spółdzielni i czytelnicy niniejszej monografii jeszcze pamiętają osobiste lub rodzinne przeżycia związane z otrzymaniem przydziału i wprowadzaniem się do mieszkania. Suma tych różnorodnych emocji stanowi społeczne i psychologiczne tło zagospodarowywania efektów pracy GSM w okresie pięćdziesięciolecia jej działalności.

Wysokość wkładów na mieszkania lokatorskie była często zmieniana, w roku 1975 ich wysokość określała uchwała Rady Spółdzielni [aneks/załącznik-Uchwała Rady Spółdzielni].

Można, więc przypuszczać, że „ubranie” Spółdzielni Mieszkaniowej w funkcję „kwatermistrza” nie przynosiło Spółdzielni prestiżu, bowiem wówczas całe ostrze społecznej krytyki ze strony niektórych członków otrzymujących mieszkanie, bądź to z powodu nieotrzymania mieszkania w pierwotnym ustalonym terminie, bądź też nie w tym budynku i nie o deklarowanej powierzchni, były kierowane do Spółdzielni.

Problematykę członkostwa i kandydatów na członków Spółdzielni w okresie 1982–2008 obrazuje poniższa tabela:

**Tabela 4**

l.p.	Rok	Zamieszkali		Członkowie oczekujący	Kandydaci na członków	Przekształcenia własnościowe	
		Członkowie	Współmażonkowie			Ilość mieszkań	
						własnościowych	odrębna własność
1.	1982	5290	–	1250	9843	66	–
2.	1983	5672	4	1365	9287	–	–
3.	1984	5984	8	1854	7553	26	–
4.	1985	6303	11	1606	7360	25	–
5.	1986	6827	26	1221	7076	9	–
6.	1987	7031	49	1021	6907	–	–
7.	1988	7204	69	1509	6617	161	–
8.	1989	7431	90	941	–	2789	–
9.	1990	7940	155	635	–	22	–
10.	1992	8327	202	336	–	–	–
11.	1994	8600	299	309	–	397	–
12.	1996	8600	383	235	–	161	–
13.	1998	8651	606	181	–	166	–
14.	2000	8632	–	159	–	43	–
15.	2002	8660	1011	130	–	1587	–

c.d. tabeli 4

l.p.	Rok	Zamieszkali		Członkowie oczekujący	Kandydaci na członków	Przekształcenia własnościowe	
		Członkowie	Współmieszkańcy			Ilość mieszkań	
						własnościowych	odrębna własność
16.	2004	8477	1092	111	–	137	–
17.	2006	8427	1052	3	–	7202	88
18.	2008	8391	1017	3	–	6908	1279

Źródło – materiały GSM – opracowanie własne

W latach 1958–1980 aż 4780 osób zostało członkami GSM i zamieszkało w 4735 wybudowanych mieszkaniach. Ilość członków oczekujących na mieszkania wynosiła 2227 osób. W latach 60. ilość członków oczekujących była bardzo zróżnicowana, np. 1962 roku wynosiła 112 osób. W 1976 r. stan członków łącznie wyniósł – 7200 osób, w tym 2520 członków oczekujących na mieszkania. Wielkość społecznego zapotrzebowania na mieszkania spółdzielcze, oparte o wstępne zakwalifikowanie członkowskich wniosków, oczekujących w okresie najwyższego przyrostu budowanych mieszkań, tj. w latach 1976–1985 wyniosła 9829 mieszkańców, tj. 46% ogólnego zapotrzebowania w byłym województwie nowosądeckim. Dynamika wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w 1980 r. w stosunku do 1996 r. wyniosła 165%. Stan członków oczekujących pod koniec 1980 r. wyniósł 1606 osób, zaś kandydatów na członków – 7360 osób, w tym 3777 członków z pełnym wkładem. Ponieważ występowały znaczące różnice pomiędzy potrzebami, a faktyczną realizacją programu budowy mieszkań, od 1975 roku wstrzymano przyjmowanie nowych członków, a także kandydatów na członków. Zakaz przyjmowania nie dotyczył osób kierowanych do przydziału mieszkań z decyzji terenowych organów administracji państwowych i zakładów pracy, osób przenoszących swoje członkostwo z innej miejscowości oraz absolwentów szkół wyższych i średnich, których średnia za cały okres studiów przekraczała 4,0. W późniejszych okresach wznowiono przyjmowanie na członków spółdzielni, lecz w bardzo ograniczonym zakresie, zwłaszcza tych, którzy otrzymywali mieszkania z przydziału dysponentów Rady Narodowej i zakładów pracy. W 1988 r. 6617 kandydatów oczekujących na przyjęcie w poczet członków spółdzielni GSM przekazała WSM, która „przydzielała” ich do innych spółdzielni mieszkaniowych na terenie miasta i zakładowego budownictwa mieszkaniowego.

Rozdział mieszkań spółdzielczych wg. „dysponentów” kształtował się następująco: w latach 1976–1980 GSM wybudowała 1724 mieszkania do swojej dyspozycji, w tym okresie miała 920 mieszkań, tj. 63%, zakłady pracy i instytucje dysponowały 410 mieszkaniem – 18%, terenowe organy administra-

cji państwowej – 397 mieszkań – 17%, BHZ – 34 mieszkania – 2%. Wskaźniki te były zróżnicowane w poszczególnych latach, w zależności np. od wyburzeń i budowy ciągów komunikacyjnych, czy ilości mieszkańców znajdujących się w bardzo trudnej sytuacji mieszkaniowej. Najniższym udziałem mieszkań GSM dysponowała w latach 1976–1977, kiedy to dla członków oczekujących w ramach powszechnej rejestracji przydzielono tylko 40% wybudowanych mieszkań. Sytuacja ta była między innymi wynikiem nowego administracyjnego podziału kraju. Z utworzeniem nowej wojewódzkiej jednostki administracyjnej wiązał się zwiększony napływ ludności, której od zaraz należało przydzielić mieszkanie. W latach 1978–1981 GSM pozostało do dyspozycji od 50%–60% mieszkań.

Tendencja przekazywania znacznej części mieszkań spółdzielczych dysponentom zewnętrznym (tj. administracji państwowej i zakładom pracy) została zakończona w latach 80., kiedy to nastąpiła rekonstrukcja spółdzielczego systemu rozdziału mieszkań.

Począwszy od 1982 r. terenowe organy administracji państwowej i zakłady pracy mogły uzyskiwać do swojej dyspozycji mieszkania spółdzielcze jedynie poprzez zawarcie stosownych umów z GSM w zamian za przekazanie środków finansowych na pokrycie kosztów budowy tych mieszkań. W latach 1982–1985 wzrósł zatem odsetek mieszkań rozdzielanych bezpośrednio przez GSM dla spółdzielców autentycznie oczekujących w kolejce w ramach tzw. powszechnej rejestracji. W tym okresie Spółdzielnia przydzieliła dla członków oczekujących prawie 79% ogólnej liczby mieszkań budowanych, a dla osób kierowanych przez zakłady pracy przydzielono 14%, przez terenowe organy administracji państwowej 5% i przez BHZ – 1%. Mieszkania, które pozostawały w wyłącznej dyspozycji GSM były przydzielane członkom wg obowiązujących zasad z uwzględnieniem okresu oczekiwania i warunków mieszkaniowych, rodzinnych i zdrowotnych. Wszelkie decyzje w sprawach przydziału mieszkań podejmowane przez Spółdzielnię miały wówczas charakter jawny i podlegały kontroli społecznej. Kwalifikacja członków do umieszczenia na listach przydziału mieszkań dokonywana była przy udziale społecznej komisji mieszkaniowej w skład której wchodził członek samorządu spółdzielczego. Listy te następnie podawano do publicznej wiadomości. Spółdzielczy system zaspakajania potrzeb mieszkaniowych w tym czasie realizowany był w bardzo trudnych warunkach, bowiem rozpiętość między społecznymi potrzebami mieszkaniowymi zarejestrowanymi w Spółdzielni, a rozmiarami budownictwa mieszkaniowego spowodowała znaczne wydłużenie okresu oczekiwania na mieszkania spółdzielcze. Spadek ilości budownictwa mieszkaniowego, który można było obserwować w latach 1980–1983 spowodował nie wywiązywanie się przez Spółdzielnię z przyrzeczonych członkom terminów przydziału mieszkania. Wstrzymanie rejestracji

członków, a zwłaszcza kandydatów na członków, również wynikało z wyliczeń WZSM, przy obserwowanym tempie ich przyjmowania w stosunku do faktycznego przyrostu budowy mieszkań, okres oczekiwania na mieszkania wydłużałby się o 25 lat. Przy przejmowaniu członków spółdzielni spełniających wszystkie warunki otrzymania mieszkania, ustalano, że okres oczekiwania wynosić będzie 5 lat, ale w praktyce te terminy w większości nie były dotrzymywane, np. jak wynika z rocznika statystycznego byłego woj. nowosądeckiego w 1983 r. na 1364 członków oczekujących 843 osoby oczekiwały powyżej 7 lat. Od 1989 r. nastąpił znaczący spadek ilości członków oczekujących na mieszkania. Z tej statystyki wynika, że następowało przewartościowanie potrzeb mieszkaniowych w kierunku wzrostu budownictwa indywidualnego, a także – o czym wspominałam w części czwartej niniejszego rozdziału – zmian przepisów kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Pojawiły się nowe formy uzyskania mieszkania. Mieszkania własnościowe stają się przedmiotem wolnego rynku. Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dn. 14 czerwca 2007 r. pozwala nabyć mieszkanie przez osoby nie będące członkami spółdzielni. W sferze członkostwa GSM warto sporządzić ogólny rachunek z okresu 50. lecia działalności GSM. Ważniejsze dane z tego zakresu na koniec 2008 roku przedstawiają się następująco:

Członkowie Spółdzielni ogółem .....	9521
Członkowie zamieszkali .....	8391
W tym:	
Posiadający odrębną własność .....	1279
Posiadający dwa mieszkania .....	138
Posiadający trzy mieszkania .....	3
Osoby uprawnione do lokalu .....	166
Ilość mieszkań ogółem .....	8824
W tym:	
Lokatorskich .....	637
Własnościowych .....	6908
Odrębna własność .....	1279
Członkowie oczekujący .....	3
Członkowie współmałżonkowie .....	1017
Członkowie fizyczni posiadający garaż .....	76
Członkowie prawni posiadający garaż .....	2
Członkowie fizyczni posiadający lokale użytkowe .....	24
Członkowie prawni posiadający lokale użytkowe .....	8



Stan Członków w poszczególnych ZAB-ach na dzień 30 VI 2008 r.:

ZAB-1 .....	2744
ZAB-2 .....	1737
ZAB-3 .....	3080
ZAB-4 .....	441
ZAB-5 .....	1519

W okresie pięćdziesięciu lat, w poczet członków przyjęto 19050 osób, a w tym okresie z rejestru ubyło 9529 członków (są to członkowie skreśleni z rejestru, przeniesieni na inne tereny lub osoby, które zrezygnowały z oczekiwania na mieszkanie). GSM realizuje zasadę, że dostarczenie mieszkania nie może być traktowane jedynie jako warunek wyjściowy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członka i jego rodziny, lecz musi być traktowany jako proces ciągły obejmujący cały okres (eksploatacji) użytkowania mieszkania stosunkowo na dobrym poziomie. Bieżąca eksploatacja zasobów mieszkaniowych polegać winna na administrowaniu i wykonaniu wszelkich codziennych prac, które zapewniają mieszkańcom należyte korzystanie z mieszkania, budynku, oraz bezpośredniego otoczenia budynku.

Istotą utrzymania stanu technicznego było wykonywanie robót konserwacyjnych i remontowych mających na celu zahamowanie procesu zużycia technicznego budynków i urządzeń w nich utrzymanych. Ponieważ wielkość potrzebnych napraw wewnątrz lokali w dużym stopniu zależna jest od intensywności i sposobu użytkowania lokalu oraz jego urządzeń, a więc od czynników zależnych o poszczególnych użytkowników, naprawy te w przeważającej mierze są zaliczane do obowiązków członków Spółdzielni. Niewątpliwie 9521 członków spółdzielni, którym w historii swej działalności zabezpieczono 8824 mieszkania wchodząc w nowe 50 lecie GSM – za główny cel swojej działalności obierze między innymi dbałość o warunki zamieszkania.



## Działalność samorządu spółdzielczego i zarządów spółdzielni w okresie 50-lecia.

### 1. Samorząd spółdzielczy – rzeczywistość i nadzieje

W praktyce funkcjonowania samorządów w spółdzielniach mieszkaniowych mieszczą się wszelkie działania często wykraczające poza wąsko pojęte kwestie ekonomiczne i administracyjne. Spółdzielczość to członkowie spółdzielni uczestniczący w pracach społecznych różnych gremiach strukturalnych organów samorządu spółdzielczego. W GSM szczeblowo działają organy samorządu spółdzielczego, zarówno ustawowo-ustanawiające, np. walne zebranie członków, rada i zarząd, jak i organy, których powoływanie poprzez bezpośredni ich wybór, przez walne zgromadzenie członków, uregulowanych w statutach spółdzielni, np. osiedlowe zebrania członków spółdzielni, Rad Osiedlowych, a w niektórych spółdzielniach mieszkaniowych – komitetów na poszczególnych nieruchomościach. Również przez prawie cały okres 50-lecia w ocenach działalności członków spółdzielni w życiu samorządowym utyskiwano, że ich aktywność zaobserwować można do momentu otrzymania mieszkania. Myślę, że nawet bez socjologicznych badań tego zjawiska u niektórych członków spółdzielni można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że dobrowolne czy też przymusowe rejestracje i podpisywanie członkowskiej deklaracji zwłaszcza w spółdzielniach lokatorskich nie było wyborem dobrowolnym, lecz w znacznej mierze koniecznością życiową warunkującą otrzymanie mieszkania. Piszę o tym w czasie przeszłym, bowiem najnowsze przepisy ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej, zwalniają z obowiązku bycia członkiem spółdzielni. Do ujemnych skutków przywołanych ustawowych uregulowań można, między innymi, zaliczyć fakt, że nie będąc członkiem samemu pozbawia się możliwości bezpośredniego wpływu na poziom funkcjonowania Spółdzielni i jej kierunków rozwoju.

Z oceny rzeczywistości społecznej minionych lat wynika również wniosek, że mimo szeregu słusznych programów eksponujących rolę i znaczenie aktywności społecznej organów, samorząd spółdzielczości mieszkaniowej często traktowano instrumentalnie i dekoracyjnie. Bariere w działaniu stanowił również zcentralizowany i zbiurokratyzowany system zarządzania spółdzielczością, dyrektywy, wskaźniki planów czy normatywy powierzchniowe mieszkań które ograniczały samodzielność członków działających w różnych szczeblach strukturalnych samorządu. Ograniczone możliwości autentycznego działania prowadziły często do działań pozorowanych, formalnego procesu wydawania opinii, zatwierdzeń, podejmowania uchwał i wniosków pozostających często bez odpowiedzi. Bardziej widoczne rezultaty przynosiły działania samorządu w systemie kontroli i funkcjonowania administracji Spółdzielni. Upatrywano również konieczność aktywizacji członków Spółdzielni w nadzorze społecznym nad działalnością spółdzielni a CZSBM zalecał m.in. kontaktowanie się lustratorów podczas lustracji spółdzielni z członkami samorządu osiedlowego. Tematem godnym zauważenia jest fakt, że w całym okresie 50-lecia organy samorządu spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych typów spółdzielni mają bardzo silną pozycję z tytułu umocowania, zakresu i kompetencji w statutach spółdzielni. Poziom i zakres praktycznego korzystania z posiadanych statutowych uprawnień w zasadzie uwarunkowywany był i jeszcze zapewne jest od dwóch zasadniczych przesłanek: od umiejętności korzystania z tych uprawnień przez członków takich organów jak rady nadzorcze, rady osiedlowe, czy też zebrania członków i walne zgromadzenie Spółdzielni oraz od skali merytorycznych ograniczeń tych organów.

Jest oczywistą prawdą, że problematyka mieszkalnictwa i wewnętrzne systemy zarządzania i finansowania spółdzielni jest materią skomplikowaną wymagającą od członków samorządu posiadania stosownego przygotowania i wiedzy na temat poszczególnych dziedzin działalności Spółdzielni. Ważne są także osobiste predyspozycje i inicjatywa. Jest także prawdą, że GSM w swych członkach, mieszkańcach spółdzielczych osiedli „posiada” ogromny intelektualny potencjał od wielu okresów czasu nie w pełni dla dobra Spółdzielni wykorzystywany. Wśród członków Spółdzielni jest wielu w różnych dziedzinach wybitnych specjalistów, których wiedza mogłaby być wykorzystywana do sprawnego funkcjonowania Spółdzielni, czyli także we własnym interesie.

W historii Spółdzielni zdarzały się przypadki, że mała frekwencja członków w czasie statutowych zebrań nie pozwalała na wybór wszystkich struktur samorządu. Wprawdzie powyższe przykłady o ilościowej skali zaangażowania się członków nie wynikały z braku statutowej kompetencji samorządu, lecz przyczyny tego zjawiska można doszukiwać się na wielu różnorodnych płaszczyznach. Nie mam tutaj na celu umniejszenia znaczenia samorządu, bo-

wiem w historii GSM było również wiele spontanicznych i dobrowolnych działań członków na rzecz jej dobra np. w 2006 roku członkowie Spółdzielni wyrazili zgodę na wykup na własność Spółdzielni od urzędu miasta 54 hektarów terenów dotychczas będących w wieczystym użytkowaniu i sfinansowanie tej transakcji z dodatkowych składek członkowskich. Wśród różnych inicjatyw członków Spółdzielni, zarówno w przeszłości, np. w latach 1967–1970 był znaczący udział czynu społecznego przy budowie domu spółdzielczego przy ul. Żółkiewskiego, dziś Ośrodek Praktycznej Pani PSS, jak i wspólnie samorząd osiedla Millenium, Wojska Polskiego, Gołąbkowice i Westerplatte czynnie włączał się w budowę garaży i placów postojowych. Powstawały zespoły garażowe nad Łubinką, przy osiedlu Wojska Polskiego i przy ul. Siemiradzkiego. Budowa boisk sportowych nad Łubinką, os. Wojska Polskiego łącznie z placami zabaw to inicjatywa i czynna pomoc przy jej realizacji ze strony członków Rad Osiedlowych.

---

## 2. Działalność Zespołów Administracji Budynków i skład osobowy Rad Osiedlowych

Na przestrzeni 50–lecia Spółdzielni zarówno zespoły administracji budynków jak i rady osiedlowe powstawały w różnych okresach działalności w zależności od ilości zasobów mieszkaniowych i członków Spółdzielni na poszczególnych osiedlach, np. w 1977 roku powstaje Rada Osiedla na os. Millenium. Podobnie w różnych okresach powstawały ZAB–y, np. na osiedlu Wojska Polskiego dopiero w 2004 roku. Stąd ilość kadencji poszczególnych Rad Osiedlowych w stosunku do innych osiedli jest mniejsza o dwie kadencje. Dla statystycznego ujednoczenia czaso–okresu działania ZAB–ów przyjęto okres uzyskania wpisu do rejestru sądowego jako jednostek na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym. Aktualnie ZAB–y gospodarują na 74,3 ha terenów w tym 54,7 ha stanowi własność Spółdzielni, a pozostałe są w wieczystym użytkowaniu. Zasobami GSM zarządza 5 Zespołów Administracji Budynków skupiających 8824 mieszkania o łącznej powierzchni 422.674 m<sup>2</sup> zamieszkałych przez 8391 członków Spółdzielni. Przybliżona ilość zamieszkałych osób wynosi około 30 tysięcy mieszkańców, lokale użytkowe, m.in. handel, usługi, placówki kulturalne, administracyjne, stanowią kolejne 25.860 m<sup>2</sup> powierzchni. Zanim przejdziemy do prezentacji zakresu działalności ZAB–ów głównie w codziennej obsłudze administracyjno–technicznej mieszkańców spółdzielczych osiedli najpierw skoncentrujemy się na demokratycznym „obudowaniu działalności osiedli–ZAB” samorządem spółdzielczym. Przypomnijmy w ślad



za wspomnianymi już zasadami działalności samorządu, że jego struktury nie odnoszą się do całej Spółdzielni a głównie do poszczególnych spółdzielczych osiedli administrowanych przez ZAB-y. Otóż organami statutowymi w retrospekcji czasowej Spółdzielni były do 1977 roku walne zebranie członków spółdzielni, rada nadzorcza, zarząd, natomiast od 1977 roku z uwagi na wielość spółdzielczych zasobów i ilości członków Spółdzielni na nowych osiedlach spółdzielczych w statucie Spółdzielni przewidziano zebrania grup członkowskich, które wybierały przedstawicieli na zebranie przedstawicieli członków Spółdzielni a w późniejszym okresie tj. od 1986 r. część członków rady nadzorczej reprezentujących dane osiedle oraz wybór członków rad osiedlowych. Od 2007 roku w wyniku stosownych zmian ustawowych przepisów odbywają się walne zebrania członków w 5 częściach. Każda część reprezentuje członków jednego osiedla. Pięć części walnego zebrania członków bezpośrednio wybiera radę nadzorczą, aktualny statut Spółdzielni przewiduje także zmiany nazwy i formę wyboru dotychczasowych rad osiedli. W praktyce bowiem często mylono spółdzielcze rady osiedlowe z działającymi zarządami osiedli umiejscawianymi w strukturach samorządu terytorialnego – Rady Miasta Nowy Sącz. Nowelizacja przepisów ustawy z 14 czerwca 2007 roku, ustanawia dodatkową strukturę – Nieruchomości. Członkowie Spółdzielni mieszkający w budynkach wchodzących w skład nieruchomości będą mieć po upływie obecnej kadencji rad osiedlowych w 2010 roku swojego reprezentanta wybieranego zgodnie ze statutem Spółdzielni do rad członkowskich. Wspomnę, że w sferze finansowo-gospodarczej rozliczanie wpływów i kosztów osiedlami pogłębione będzie rachunkiem wpływów i kosztów w poszczególnych nieruchomościach. Te zmiany wpłyną także na zwiększony zakres obowiązków ZAB. W tych warunkach w sferze samorządowej rad członkowskich w stosunku do zakresu obecnych rad osiedlowych ulegnie również zasadniczej zmianie.

Przed omówieniem działalności ZAB dla podkreślenia zasług spółdzielczego samorządu, proponuję przedstawić osobowe składy Rad Osiedlowych od okresu rozpoczęcia ich działalności w poszczególnych kadencjach.

### I. Osobowy skład członków Rad Osiedlowych ZAB – 1 osiedle Millenium na przestrzeni lat 1989 – 2008.

Kadencja 1986 – 1990	Kadencja 1990 – 1994	Kadencja 1994 – 1998
Jan Walczak	Krystyna Krzyżanowska	Jezry Bielecki
Stanisław Sokołowski	Leopold Stryjewski	Rozalia Bielewicz
Zbigniew Mordawski	Henryk Boruch	Henryk Boruch
Maria Banach	Jerzy Bielecki	Aleksander Chowania
Stanisław Ciuła	Antoni Kiemystowicz	Zofia Długosz
Julian Damasiewicz	Jan Koprowski	Mieczysław Zwolennik
Jan Fyda	Henryk Kotarba	Krystyna Król
Jan Gajdosz	Zygmunt Kurdziel	Zygmunt Kurdziel
Tadeusz Jabłoński	Władysław Kurlej	Władysław Kurlej
Zygmunt Kurdziel	Leon Lachowicz	Ewa LAsiewicz
Władysław Kurlej	Stanisław Łukasik	Adam Tomczyk
Tadeusz Leśniak	Władysław Okarmus	Władysław Okarmus
Stanisław Łukasik	Ewa Olesik	Janina Pajor
Marian Nowak	Józef Olesiak	Tadeusz Pawlus
Jan PAKuszyński	Henryk Oboza	Bernadetta Pyzik
Józefa Pieczkowska	Jan Pakuszyński	Ewa Rzonca
Jan Przybylski	Jadwiga Paleczna	Kazimierz Smajdor
Irena Pulit	Jerzy Prusak	Tadeusz Jabłoński
Erazm Rola	Ewa Rzonca	
Jerzy Sowa	Stanisław Sarata	
Leopold Stryjewski	Kazimierz Smajdor	
Adam Tomczyk	Maria Stochmal	
Jacek Wątorski	Danuta Wyczałek	
Jadwiga Włodek	Tadeusz Zawrtka	
Marek Zelis	Mieczysław Zwolennik	

Kadencja 1998 – 2002	Kadencja 2002 – 2006	Kadencja 2006 – 2010
Maria Banach	Henryk Boruch	Anna Biel
Rozalia Bielewicz	Adam Grzesiak	Zofia Cisowska
Henryk Boruch	Michał Kiełbasa	Anna Janków
Stanisław Ciężobka	Bolesław Krupa	Anna Janus
Stefan Gutkowski	Roman Kunig	Bolesław Krupa
Tadeusz Jabłoński	Zygmunt Kurdziel	Zygmunt Kurdziel
Krystyna Król	Władysław Kurlej	Włodzimierz Lesniak
Roman Kunik	Alicja Kutyba	Tadeusz Misiewicz
Zygmunt Kurdziel	Ewa LAsiewicz	Janina Marczyk – Musiał
Władysław Kurlej	Tadeusz Latko	Ewa Rzonca
Ewa LAsiewicz	Józef Piekarcz	Tadeusz Sławecki
Józef Łukasik	Jerzy Pulit	Jan Slipek
Janina Pajor	Ewa Rzonca	Tadeusz Tabasz.
Tadeusz Pawlus	Władysław Szot	
Dorota Rembilas	Tadeusz Szmigielski	
Ewa Rzonca	Tadeusz tabasz	
Władysław Zadarko	Antoni Tarkowski	
Mieczysław Zwolennik	Mieczysław Zwolennik	
	Bogusław Budzyński	
	Stanisław Ciężobka	
	Walenty Gadzina	
	Krystyna Krzyżanowska	
	Dorota Rębilas	
	Marek Zelis	

## II. Osobowy skład członków Rad Osiedla ZAB–2 osiedle Kochanowskiego na przestrzeni lat 1986 – 2010.

Kadencja 1986 – 1990	Kadencja 1990 – 1994	Kadencja 1994 – 1998
Eugeniusz Jurczak	Eugeniusz Kłapsa	Jan Skawiński
Bogusław Waško	Jan Skawiński	Zbigniew Zieliński
Józef Rojek	Maria Mięśowska	Eugeniusz Kłapsa
Stanisława Olchowa	Stanisław Kołcz	Stanisław Kołcz
Tadeusz Szkodziński	Stanisława Olchowa	Michał Gondek
Marian Szabłowski	Józef Trzupek	Władysław Serkowski
Maria Wiśtocka	Stanisław Ślęzak	Bronisław Michalik
Wacław Kawiorski	Władysław Skoczeń	Stanisława Olchowa
Józef Trupek	Maria Ruchała	Maria Wiśtocka
Józef Grzybacz	Maria Wiśtocka	Maria Mięśowska
Zenon Polanski	Czesław Fulara	Wacław Kawiorski
Walerian Kościsz	Wiesław Duma	Józef Trupek
Augustyn Magjera	Anna Lichowska	Stanisław Bodziony
Eugeniusz Kłapsa	Józef Rojek	Antoni Wójcik
Władysław Fąfara	Stanisław Bodziony	Augustyn Magjera

Kadencja 1998 – 2002	Kadencja 2002 – 2006	Kadencja 2006 – 2010
Jan Skawiński	Ryszard Barucha	Wiesław Duma
Bronisława Waligóra	Wiesław Duma	Stanisław Ślęzak
Stanisław Kołcz	Jacek Mróz	Marek Kmak
Ryszard Barucha	Maria Mięszowska	Bolesław Leśniak
Zbigniew Zieliński	Józef Poręba	Józef Poręba
Stanisław Ślęzak	Zofia Rusinek	Stanisław Ślęzak
Augustyn Magiera	Maria Gryboś	Marian Szabłowski
Bogusław Waško	Stanisław Kołcz	Kazimierz Zboś
Honorata Dobrzańska	Stanisław Ślęzak	Grażyna Jeleń
Krystyna Stefańska	Marian Szabłowski	Małgorzata Popko
Janina Tobiasz	Kazimierz Zboś	Bronisława Waligóra
Emil Bulanda	Maria Piprek	
Maria Mięszowska	Zbigniew Zieliński	
Maria Wiślocka	Krystyna Stefańska	
Bronisław Michalik	Zbigniew Szewczyk	
	Tadeusz Zbrzyński	

### III. Osobowy skład członków Rad Osiedla ZAB-3 os. Westerplatte-Gołąbkowice na przestrzeni lat 1984 – 2010.

Kadencja 1984 – 1990	Kadencja 1990 – 1991	Kadencja 1991 – 1992
Władysław Rogulski	Jerzy Barecki	Lech Kryń
Marian Dziedzina	Jan Chronowski	Marek Włodarczyk
Zbigniew Ogiński	Halina Korzeniowska	Maria Kasprzyk
Jan Biedroń	Jan Kociotek	Roman Żak
Kazimierz Skoczeń	Józef Gryboś	Romuald Gólski
Ryszard Sajdak	Jan Kafel	Adam Kaleta
Mieczysław Sowa	Marian Trzeszczoń	Wiesław Łęczycki
Bogusław Rębilas	Tomasz Weiss	Ryszard Grotek
Ryszard Niemiec	Krzysztof Hojda	Paweł Mółka
Marek Rafałowicz	Bogdan Kaczmarek	Jerzy Gawlik
Antoni Sarna	Zdzisław Porębski	Zdzisław Porębski
Aleksander Giertel	Ryszard Grotek	Adam Leszczyński
Mieczysław Herbut	Julian Kościółek	Andrzej Jurczyk
Andrzej Gołąbkowski	Adam Leszczyński	Stanisław Mężyk
Andrzej Lorek	Andrzej Pierzga	Marian Trzeszczoń
	Ryszard Sajdak	Andrzej Rajca
	Jadwiga Glińska	Lucjan Cisowski
	Andrzej Jurczyk	Marek Rafałowicz
	Maria Janerko	Jan Pancierz
		Andrzej Kuźma
		Jerzy Rojek



---

**Kadencja 1992 – 1994**

Andrzej Rajca  
 Marek Włodarczyk  
 Maria Kasprzyk  
 Romuald Górski  
 Stanisław Mężyk  
 Marian Trzeszczoń  
 Marian Goncarz  
 Teodor Szuleszko  
 Wiesław Łęczycki  
 Paweł Mółka  
 Zdzisław Porębski  
 Czesław Musiał  
 Krzysztof Chruślicki  
 Antoni Klimas  
 Andrzej Michalewski  
 Adam Kaleta  
 Lucjan Cisowski  
 Jan Pancerz  
 Jerzy Rojek  
 Kazimierz Fedko  
 Franciszek Jasiński

---

**Kadencja 1994 – 1998**

Marian Gonciarz  
 Jan Pancerz  
 Maria Kasprzyk  
 Czesław Krupa  
 Kazimierz Korczyński  
 Halina Dziaduła  
 Grzegorz Cenzartowicz  
 Zbigniew Lesniak  
 Kazimierz Płoskonka  
 Stanisław Mężyk  
 Jerzy Pajor  
 Wiesław Łęczycki  
 Edward Babiarski  
 Stanisław Ćwikła  
 Walentyna Czup  
 Jerzy Rojek  
 Józef Wańczyk  
 Krzysztof Syrzisko  
 Tadeusz Waśko  
 Andrzej Ignaczak  
 Mieczysława Babiarska  
 Andrzej Rajewski  
 Helena Rolka

---

**Kadencja 1998 – 2002**

Franciszek Chlebek  
 Jan Pancerz  
 Maria Kasprzyk  
 Zofia Szepieniec  
 Zofia Lesniak'  
 Teresa Kordys  
 Zofia Wojtowicz  
 Stanisław Mężyk  
 Tadeusz Dominik  
 Janusz Ponurkiewicz  
 Krzysztof Syrzisko  
 Halina Wąsowicz  
 Maria Prusak  
 Stanisława Ćwikła  
 Andrzej Rajewski  
 Antoni Lorek  
 Dominika Kroczek  
 Halina Dziaduła  
 Jan Borek  
 Andrzej Burkat  
 Mieczysława Babiarska

---

**Kadencja 2002 – 2006**

Jan Pancerz  
 Anna Perucka–Grocholewska  
 Andrzej Rajewski  
 Ewa Tokarczyk  
 Wanda Kwiatkowska  
 Marian Gonciarz  
 Augustyn Leśniak  
 Bogumiła Mrzygód  
 Mieczysław Marczyk  
 Bogdan Kunicki  
 Czesław Musiał  
 Tadeusz Dominik  
 Krzysztof Poręba  
 Tadeusz Słomka  
 Czesław Szkaradek  
 Marian Woźniak  
 Tadeusz Waśko  
 Michał Kowalczyk  
 Janina Nowak  
 Helena Hojdys

---

**Kadencja 2006 – 2010**

Marta Zubrzycka  
 Jan Pancerz  
 Jan Maciuszek  
 Augustyn Leśniak  
 Stanisław Mężyk  
 Krzysztof Syrzisko  
 Tadeusz Dominik  
 Wanda Kwiatkowska  
 Marta Zubrzycka  
 Jerzy Słomczyński  
 Tadeusz Waśko  
 Józef Chudy  
 Michał Kowalczyk  
 Helena Hojdys

---

#### IV. Skład osobowy Rady osiedla ZAB-4 w Starym Sączu os. Słoneczne na przestrzeni lat 1986 – 2010

Kadencja 1986 – 1988	Kadencja 1988 – 1990	Kadencja 1990 – 1994
Wojciech Kulak	Wojciech Kulak	Henryk Kądziołka
Anna Jasiura	Anna Jasiura	Grzegorz Jędrzejowski
Helena Piętka	Wacław Sułkowski	Stanisława Lis
Kazimierz Zbroński	Stanisław Antosz	Elżbieta Maciejczyk
Stanisław Skoczeń	Rafał Górski	Józef Wolski
Henryk Kądziołka	Janina Zimowska	Jan Maślanka
Janina Zimowska	Wiesława Gagatka	Andrzej Znojek
Rafał Górski	Helena Piętka	Antoni Gorzowski
Barbara Ciągor	Tadeusz Duda	Stanisław Kamiński
Wacław Sułkowski	Stanisław Kamiński	Zbigniew Smoter
Czesław Kopeć	Stanisława Skwarło	Stanisław Antosz
Stanisław Antosz	Ludwik Saranicki	Tadeusz Szewczyk
Marian Gargula	Marek Oświęcimka	Kazimierz Janowski
	Grzegorz Jędrzejowski	
	Antoni Czepielik	
Kadencja 1994 – 1998	Kadencja 1998 – 2002	Kadencja 2002 – 2006
Henryk Kądziołka	Stanisław Kamiński	Tadeusz Duda
Grzegorz Jędrzejowski	Stanisław Antosz	Marian Goraj
Stanisława Lis	Ludwik Saraniecki	Łucja Jastrzębska
Stanisław Kamiński	Maria Słaby	Stanisław Kamiński
Ludwik Baraniecki	Józef Fryźlewicz	Jan Maślanka
Jan Stawiarski	Wacław Jasiński	Mieczysław Maślanka
Stanisław Antosz	Jan Maślanka	Ludwik Saraniecki
Jan Maślanka	Mieczysław Maślanka	Marek Sekuła
Kazimierz Janowski	Jan Stawiarski	Maria Słaby
Andrzej Znojek	Zofia Jędrzejowska	Zdzisław Sukiennik
Kadencja 2006 – 2010		
Marian Kuczaj		
Stanisław Kamiński		
Maria Słaby		
Stanisław Antosz		
Wiesława Majda		

## V. Skład osobowy Rady Osiedla ZAB-5 na przestrzeni lat 1990 – 2010

Kadencja 1990–1994	Kadencja 1994–1998	Kadencja 1998 – 2002
Mieczysław Jeż	Adam Potoczek	Krzysztof Job
Daniela Machał	Genowefa Śmietna	Zbigniew Bielat
Jadwiga Niedźwiedz	Romana Kutyba	Teresa Słowik
Jan Mularczyk	Anna Machaj	Adam Potoczek
Tadeusz Szydek	Danuta Rybicka	Daniela Machał
Aniela Golińska	Daniela Machał	Maciej Kucharski
Andrzej Pieluchowski	Marta Matusik	Wojciech Piech
Genowefa Śmietana	Andrzej Muzyk	Stanisław Plata
Romana Kutyba	Stanisław Łagosz	Marek Gromada
Bogdan Górnicki	Bogdan Górnicki	Bogdan Górnicki
Bolesław Damasiewicz	Paweł Łukaszewicz	Andrzej Pieluchowski
Zbigniew Dobosz	Zbigniew Bielat	Krzysztof Migacz
Krystyna Tobiasz	Andrzej Pieluchowski	Piotr Polek
Edward Basta	Tadeusz Szydek	Tadeusz Szydek
		Paweł Łukaszewicz
Kadencja 2002 – 2006	Kadencja 2006 – 2010	
Zbigniew Bielat	Edward Basta	
Aniela Golińska	Zbigniew Dobosz	
Maciej Kucharski	Miłosz Drożdż	
Paweł Łukaszewicz	Bogdan Górnicki	
Barbara Marcisz – Weydlich	Krystyna Kurzeja	
Krzysztof Migacz	Maciej Kucharski	
Joanna Młynarczyk	Jan Młynarczyk	
Wojciech Piech	Wojciech Piech	
Stanisław Plata	Stanisława Rolka	
Piotr Polek		
Danuta Rybicka		
Tadeusz Szydek		
Jan Tomasiak		
Andrzej Pieluchowski		
Czesław Zieliński		

Na przestrzeni lat 1986–2008 łączna ilość członków Rad Osiedlowych działających w poszczególnych kadencjach wyniosła około 546 osób zarówno tych, o których obecnie przy okazji 50-lecia Spółdzielni możemy wyrazić wdzięczność jak i tych, którzy przez cały okres czasu aktywnie włączają się w działalność „swego” ZAB-u. Ta ilość uczestniczących członków samorządu stanowi średnio około 5.7 % w stosunku do ilości w danym okresie członków spółdzielni zaś aktualny udział wymienionych działaczy samorządów skupionych wokół RO w poszczególnych ZAB-ach do ogółem ilości członków spółdzielni kształtuje się następująco:

l.p. Treść	ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5	Razem
1. Ilość członków Spółdzielni	2744	1731	3080	441	1516	9521
2. Ilość działaczy RO	123	93	184	76	67	546
3. Procentowy udział działaczy RO do ilości członków Spółdzielni	4,4%	5,4%	6,0%	17,2%	4,4%	5,7%

Dane zawarte w tabeli nie uwzględniają członków Spółdzielni działających w radach nadzorczych, których na przestrzeni działalności spółdzielni mieszkaniowych było około 320 osób, czyli łączna ilość z członkami RO wynosi ok. 920 osób, stanowi to udział do ilości członków spółdzielni mieszkaniowej około 9,6%. Z analizy osobowych zmian przy wyborze na następną kadencję wynika, że zmiany w odnowieniu składu osobowego w RO – wynosi ok. 30 % a w radach nadzorczych Spółdzielni ok. 40%. Świadczy to o popularności wybranych członków RO zasiadających w tym organie samorządu spółdzielczego, a ilościowe dane zawarte w tabeli nr 1 w pozycji nr 2 należałoby skorygować średnio 30%. Biorąc pod uwagę również to, że niekiedy członkowie byli wybierani, co drugą lub trzecią kadencję. Największe miłe zaskoczenie musi budzić fakt, że niektórzy członkowie RO od 1986 roku bez przerwy zasiadają w tych organach samorządu. Gratulacje!

Przedstawiona statystyka, która obrazuje pozytywne tendencje w pracy samorządu zapewne praktycznie nie może w całości oddawać skali zaangażowania członków wymienionych organów mierzonej nie tylko ilością posiedzeń, czasu ich obrad, ale ilością wysuwanych trafnych wniosków jak i inicjatyw i osobistego zaangażowania w problemy osiedli oraz całości Spółdzielni. Miarą ogólnej oceny musi zatem pozostać skala osiągniętych wyników przez ZAB i GSM, a w szczególności coraz większego zadowolenia z pracy samorządów przez członków i mieszkańców osiedli spółdzielczych.

W historii GSM można zauważyć w pracy RO pewne symptomy zarówno konkurencji (rywalizacji) w rozstrzyganiu skomplikowanych problemów pomiędzy sąsiednimi osiedlami GSM, ale również symptomy „nadmiernego patriotyzmu lokalnego” wyrażającego się w nie uwzględnianiu interesów całej Spółdzielni. Nie bez znaczenia dla pożądanych efektów w pracy samorządu spółdzielczego w osiedlach był i współcześnie jest stosunek zarządu GSM i kierowników ZAB do zgłaszanych pod ich adresem uwag i wniosków. Z analizy już historycznych i współczesnych źródłowych materiałów (protokołów z posiedzeń, pisemnych odpowiedzi na zgłaszane wnioski i uwagi) wnioskować można zwłaszcza z lat 1958–1975 kiedy to spółdzielnią kierowali prezes Mieczysław Drzała i w latach 1990–2008 wspomniane wnioski i uwagi były traktowane z należytą powagą, a większość z nich była załatwiana pozytywnie. Na-



tomiast w okresach lat 80. najczęściej niezadowolenia członków GSM wynikało z kwestii przestrzegania procedur przydziału mieszkań i zasiedleń w warunkach niekiedy technicznego braku dojścia do budynku, braku zieleni i infrastruktury otoczenia budynków.

Każdorazowe osobiste uczestnictwo członków zarządu, kierowników ZAB w posiedzeniach RO buduje obopólny autorytet i stwarza przesłanki do owocnej pracy. W swych dociekaniach o historycznych zasługach podstawowego, ale jednocześnie [nie formalnie, lecz praktycznie] najważniejszego organu samorządu, jakim są RO nie ustrzegłem się od używania określeń: ocena, analiza, statystyka, bowiem pisząc o ciekawej historii GSM winieniem pisać o faktach historycznych. Pewnym usprawiedliwieniem jest to, że w praktyce dopiero z tych ocen, analiz, statystyk wyłaniają się poszukiwane w opisie fakty historyczne.

Proponuję przedstawienie niektórych danych charakteryzujących działalność Zespołów Administracji Budynków GSM w Nowym Sączu wraz z ukazaniem osobowego składu kierownictwa ZAB od okresu ich zorganizowania.

W strukturze organizacyjnej GSM są one podstawową jednostką w działalności administracyjno-eksploatacyjnej i odgrywają zasadniczą rolę w funkcjonowaniu całości GSM.



Osiedle Gołąbkowice (ZAB-3)

Aktualny stan pięciu Zespołów Administracji Budynku przedstawia się następująco:

**Zespół Administracji Budynków I, osiedle Millenium,  
kierownik Mariola Wójcik**

Członkowie Spółdzielni	2 744	Osobowy skład kierownictwa na przestrzeni 1986–2008  Jadwiga Tarka Władysław Tracz Janina Kin Mieczysław Witkowski Bogdan Jakubowski Stefania Jarzab Jan Puchała Wiesław Rechul Jan Potoniec Marek Zygmunt Roman Majewski Mariola Wójcik
Zatrudnienie	45 osób	
Ilość mieszkań	2 532	
w tym odrębna własność	335	
Powierzchnia mieszkań	112 516 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia terenu	14 h	



Budynek siedziby Zespołu Administracji Budynków nr 1, ul. Konopnickiej 3



**Zespół Administracji Budynków nr II, osiedle Kochanowskiego,  
kierownik Adam Łęczycki**

Członkowie Spółdzielni	1 737	Osobowy skład kierownictwa na przestrzeni 1986–2008  Lucjan Wargacki Marian Szabłowski Marek Hoszowski Maria Piprek Adam Łęczycki
Zatrudnienie	32 osób	
Ilość mieszkań	1 646	
w tym odrębna własność	235	
Powierzchnia mieszkalna	69306 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia terenu	11,5 h	

Przewodniczącymi Rad Osiedla na przestrzeni lat: Eugeniusz Jurczak, Eugeniusz Klapsa, Jan Skawiński, Stanisław Kołcz, Jacek Mróz, Kazimierz Zboś.



Budynek siedziby Zespołu Administracji Budynków nr 2, ul. Sikorskiego 37

**Zespół Administracji Budynków nr III, osiedle Westerplatte,  
kierownik Roman Kulpa**

Członkowie Spółdzielni	3 018	Osobowy skład kierownictwa na przestrzeni 1986–2006
Zatrudnienie	57 osób	
Ilość mieszkań	2 853	Halina Krupa Tadeusz Witek Zbigniew Zychowicz Roman Kulpa
w tym odrębna własność	548	
Powierzchnia mieszkalna	148 181 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia terenu	20 h	

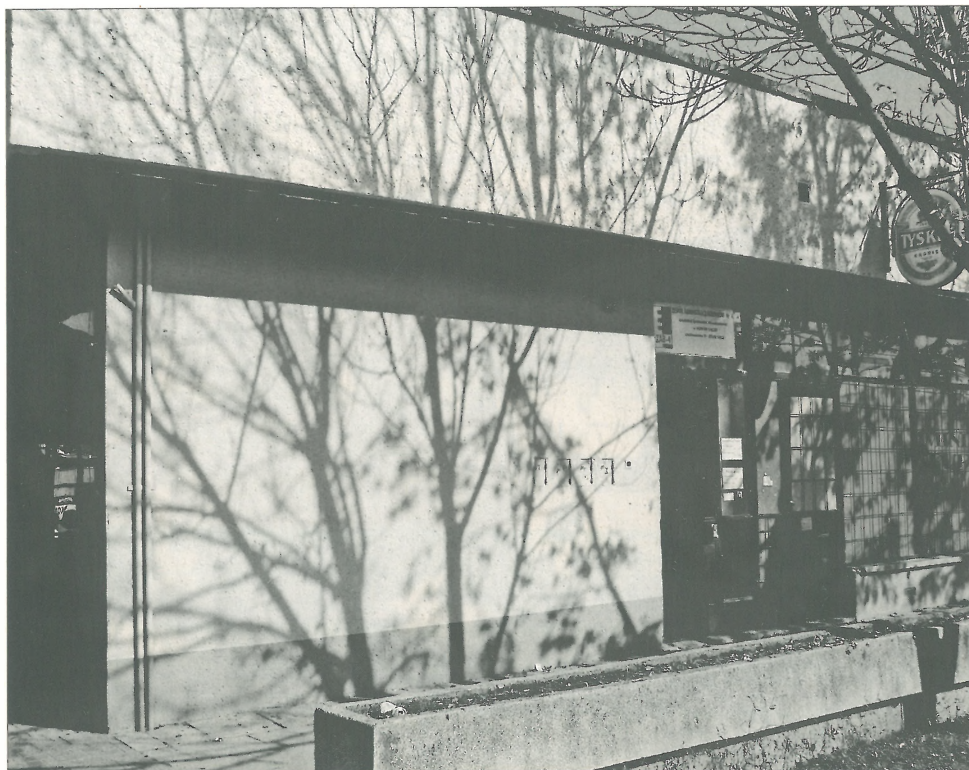


Budynek siedziby Zespołu Administracji Budynków nr 3, ul. Westerplatte 23



**Zespół Administracji Budynków nr IV, osiedle Słoneczne Stary Sącz,  
kierownik Marta Michalik**

Członkowie Spółdzielni	441	Osobowy skład kierownictwa na przestrzeni 1986 – 2006  Piotr Górski Wacława Gorczowska Marta Michalik
Zatrudnienie	8,5 osób	
Ilość mieszkań	408	
w tym odrębna własność	87	
Powierzchnia mieszkalna	18 569 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia terenu	2 h	



Budynek siedziby Zespołu Administracji Budynków nr 4, os. Słoneczne 9

**Zespół Administracji Budynków nr V, osiedle I Brygady,  
kierownik Krzysztof Filipek**

Członkowie Spółdzielni	1515	Osobowy skład kierownictwa na przestrzeni 1986–2006  Wanda Repel Krzysztof Filipek
Zatrudnienie	26 osób	
Ilość mieszkań	1 385	
w tym odrębna własność	163	
Powierzchnia mieszkalna	74 101 m <sup>2</sup>	
Powierzchnia terenu	10 h	



Budynek siedziby Zespołu Administracji Budynków nr 5, ul. I Brygady 6

Podstawowym, historycznym dokumentem wyodrębniającym pod względem organizacyjno-gospodarczym i zasad finansowym Zespoły Administracji Budynków jest uchwała nr 1/86 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 31.01.1986 r. Jest to dokument o wewnątrz ustrojowym charakterze, z tych też zrozumiałych względów wpisuje się go w zestaw dokumentów historycznych Spółdzielni Mieszkaniowej (aneks do niniejszej monografii). We wspomnianej uchwale nie znalazł się obecny ZAB-5, bowiem jak już wspominałem, powstał on znacznie później tj. w 1989 roku. Obsługa administracyjno-eksploatacyjna tego ZAB-u powstałego w wyniku nowych zasobów mieszkaniowych wykonywana była przez ZAB-1, a później przez Administrację Ogólną Zarządu Spółdzielni. Warto podkreślić, że wewnętrzna organizacja spółdzielni GSM wynikała z własnych kompetencji statutowych organów spółdzielni i kształtowały ją potrzeby sprawnego zarządzania. Dla szerszego spojrzenia na struktury spółdzielni mieszkaniowej warto zauważyć, że każda spółdzielnia mieszkaniowa kształtowała własny model wewnątrz organizacyjny, wyrazem czego są stosunkowo inne struktury organizacyjne np. w spółdzielni mieszkaniowej w Tarnowie posiadającej 12320 mieszkań (wobec 8424 w GSM Nowy Sącz) przewidziano w statucie podział na sześć osiedli i rad osiedlowych, a zakres kompetencji i zadań zespołów administracyjnych ograniczono do ścisłego administrowania zasobami mieszkaniowymi, organizacja pracy grup utrzymania czystości, zaś organizacje pracy konserwatorów, mechaników włączono do grup remontowych bezpośrednio podporządkowanych jednemu z wiceprezesów Zarządu. Porównawczo można również przyjąć tezę, że w strukturze administracyjno-samorządowej w GSM Nowy Sącz jest więcej w stosunku do innych spółdzielni mieszkaniowych samorządowego uspołdzielczenia.

Na przestrzeni powstawania ZAB-ów ich struktury organizacyjne ulegały zmianom. Aktualny stan wspomnianych struktur obrazuje załącznik nr 2. Oddaje on pewien pogląd na wewnętrzną strukturę organizacyjną ZAB-ów.



Załącznik nr 2.

**Schemat struktury organizacyjnej-Zespoły Administracji Budynków GSM**



Pracownicy ZAB	167,38
Pracownicy umysłowi	49,00
Pracownicy fizyczni	118,38
Sprzątający	78,63
Konserwatorzy	39,75



### Etatyżacja Zatrudnienia w Zarządzie i Administracji Ogólnej GSM

LP	Komórka organizacyjna	Ilość etatów	Etatyżacja zatrudnienia			Plan zatrudnienia	
			Stanowisko	etatowo	osobowo	etatowo	osobowo
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Zarząd Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej	2,00	Prezes Zarządu	1,00	1	1,00	1
			Zastępca Prezesa Zarządu				
2	Dział Finansowo-Księgowy	5,00	Główny Księgowy GSM	1,00	1	1,00	1
			Inspektor	3,00	3	4,00	4
			Informatyk	1,00	1		
3	Dz. Pracowniczo-Administracyjny	2,75	Kierownik działu	0,75	1	2,75	3
			Spec.d/s BHP i OC	0,25			
			ST.inspektor	1,00	1		
			Sprzątaczką biurową	0,75	1		
4	Dz. Członkowsko-Mieszkaniowy	3,00	Kierownik działu	1,00	1	3,00	3
			Specjalista	1,00	1		
			Specjalista	1,00	1		
5	Dz. Organizacyjno-Samorządowy	2,00	Kierownik działu	1,00	1	2,00	2
			Inspektor	1,00	1		
6	DZ. Eksploatacyjno-Techniczny	2,00	Kierownik działu	1,00	1	2,00	2
			Specjalista	1,00	1		
7	Dz. Prawno-Windykacyjny	1,50	Radca Prawny	0,50	1	1,50	2
			ST.Inspektor	1,00	1		
8	Stanowisko ds. Kontroli wewnętrznej	1,00	Specjalista	1,00	1	1,00	1
9	RAZEM	19,25		19,25	20,00	19,95	20

Oprócz podstawowej działalności ZAB-ów częściowo scharakteryzowanej w części V monografii, Zespoły Administracji Budynków od samego początku swej działalności w sferze społecznej zajmują się działalnością społeczno-kulturalną. Jest to już społeczno-historyczny pożyteczny dorobek GSM w prawie całym okresie działalności, inspirowany i zarządzany również przez kierownictwa ZAB. GSM za pośrednictwem ZAB-ów prowadzi pięć klubów osiedlowych o stosunkowo dużym znaczeniu społeczno-wychowawczym. Boga ta forma i zakres działalności kulturalno-wychowawczej Spółdzielni widoczna jest począwszy od organizacji letnich i zimowych półkolonii dla dzieci członków i mieszkańców poszczególnych osiedli, prowadzenie różnorodnych zespołów artystycznych, aż po pomoc najmłodszym i inne działania w sferze sportowej. Spośród wielu zaangażowanych pracowników w działalność kulturalno-oświatową GSM można wymienić panią Annę Machowską. Wieloletniego wspianego organizatora i wychowawcę młodzieży w ZAB-1 (Klub Piast).

Jest wzorem dla młodzieży cieszy się autorytetem w środowisku organizatorów życia kulturalnego. Młodzież widzi w pani Ani swego przyjaciela.



Grupa młodzieżowa podczas występu w Parku Strzeleckim

Zarząd i kierownictwo ZAB-1 zadbali o wspaniałe warunki techniczno-estetyczne pomieszczeń klubu Piast. Podobne warunki do pracy w sferze kulturalno-oświatowej posiadają pozostałe ZAB-y.

Przytaczam tu wspomnienia jednego z animatorów życia kulturalnego dzieci – pana Józefa Unolda.

*„Działamy w trudnym i niezbyt zasobnym środowisku, ale swoją pracą stwarzamy szczególną okazję do poznania korzeni naszej Małej Ojczyzny – Ziemi Sądeckiej. Sądzę, że nasze sympatyczne spotkania dają dzieciom i młodzieży propozycje pożytecznego zagospodarowania czasu wolnego. Najmłodszy garną się do nas, a to najlepsza nagroda za poświęcony im czas i wysiłek wychowawczy oraz olbrzymia osobista satysfakcja, bo przecież pracujemy już z piątą generacją najmłodszych mieszkańców nowosądeckich osiedli”.* To wspomnienie może stanowić podsumowującą puentę działań GSM w sferze społeczno-wychowawczej. Pan Józef Unold stwierdza dalej:

*„Wielu wspaniałych nowosądeckich twórców i animatorów kultury ludowej współpracowało z nami. Wymienienie ich wszystkich zajęłoby sporo miejsca. Pragnę jednak przy tym podkreślić wspaniałą współpracę z zarządem GSM, kierownictwem ZAB II i z rodzicami, którzy poświęcają swój czas”.*

Każdy klub osiedlowy działający przy ZAB-ach może w historii swojego działania poszczycić się podobnymi do ZAB I i II osiągnięciami. O nich stosunkowo często informują biuletyny informacyjne GSM i lokalna prasa. Powstałe stowarzyszenia działające przy ZAB-ach to np. Stowarzyszenie na rzecz Aktywnego Trybu Życia przy ZAB I, Stowarzyszenie na rzecz rozwoju sportu

dzieci i młodzieży przy ZAB V, poszerzają kulturalno-społeczny i socjalny zakres działalności klubów wspomagając je również finansowo i organizacyjnie.

GSM jest prawie jedyną „firmą” na terenie miasta Nowy Sącz prowadzącą stosunkowo szeroki zakres i różnorodność działalności kulturalnooświatowej, wychowawczej i socjalnej dla swych członków-mieszkańców osiedli i z tego tytułu ponosi rok rocznie koszty w granicach 250 tys. złotych, co znacząco wyróżnia spółdzielczość od innych firm komercyjno-rynkowych.

### 3. Aktualny stan organizacyjny Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i kształtowanie się poziomu zatrudnienia pracowników.

W zasadzie wielkość zatrudnienia w każdej firmie zależna jest od szeregu czynników, między innymi od stopnia pracochłonności w sferze działalności produkcyjnej, w usługach i innych tematycznych zakresów działania. W GSM, zwłaszcza w ZAB-ach, o ilości zatrudnionych decyduje głównie: stan posiadania zasobów mieszkalnych i infrastruktury technicznej, złożoności i pracochłonności techniczno administracyjnych obsługi tych zasobów łącznie z komórkami finansowymi i rozliczeniowymi. Struktura organizacyjna administracji ogólnej zarządu zależna jest od funkcji koncepcyjno logistycznej i nadzorczej, jaką ma do spełnienia wobec własnej działalności i działalności ZAB.

Wyżej zarysowany stan organizacyjny najlepiej odzwierciedlają struktury i schematy organizacyjne spółdzielni. Niezależnie od wspomnianych struktur i schematów organizacyjnych pewien uzupełniający pogląd na skalę zadań i wielkość zatrudnienia świadczyć mogą m.in. następujące wielkości. Stan posiadania GSM mierzony ilością 8824 mieszkań o łącznej powierzchni 442.674 m<sup>2</sup> zasobów mieszkalnych łącznie z 74,3 ha powierzchni terenów z ilości zamieszkałych ok. 30 tys. osób przedstawiony został w części 3 rozdz. III niniejszej monografii. Znając te wielkości można dostrzec skalę zadań spółdzielni, bowiem łączna powierzchnia zasobów spółdzielczych to niespełna 46 tys. m<sup>2</sup>, czyli na każdego zatrudnionego pracownika spółdzielni przypada nieco ponad 16 mieszkań lub ponad 2630 m<sup>2</sup> ich powierzchni. Doliczając do powierzchni mieszkalnej użytkowej garaże, parkingi, ciągi komunikacyjne oraz zieleni, każdy z zatrudnionych ma do wykonania określone prace na obszarze obejmującym 3 ha.

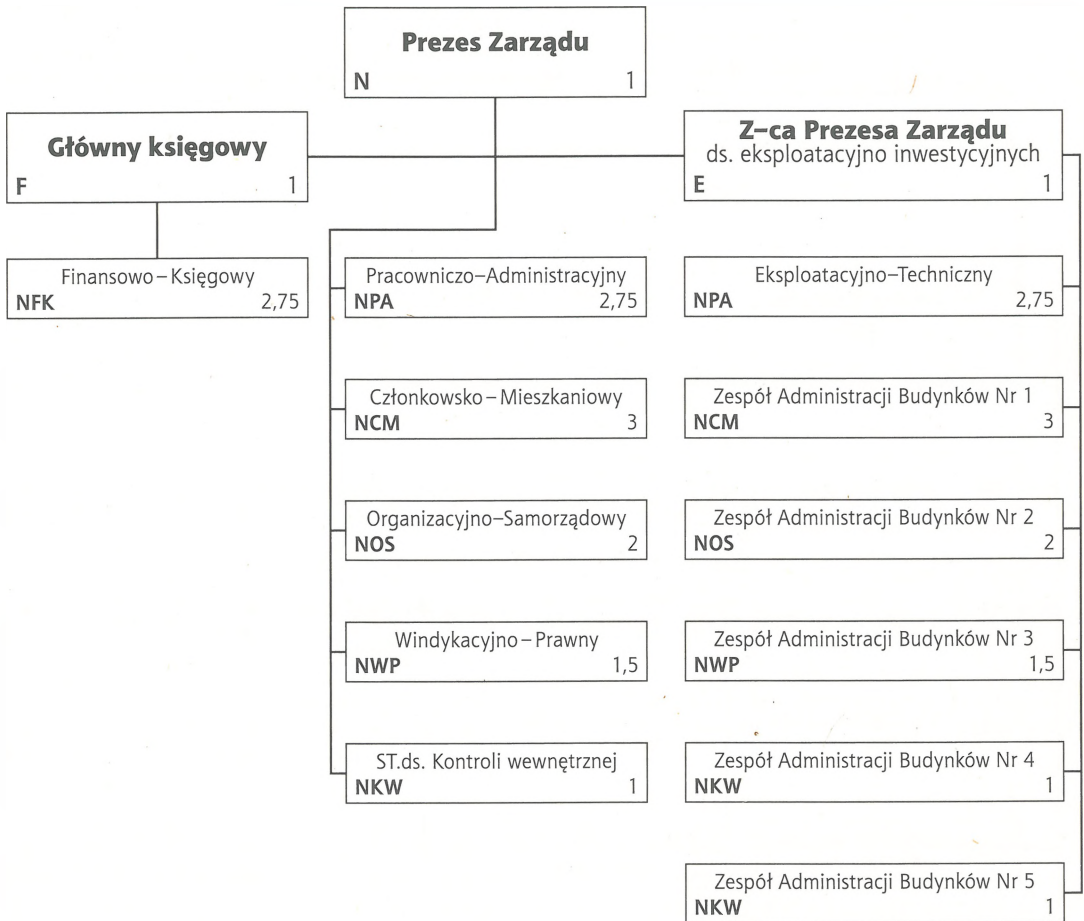
Organizację wewnętrzną Spółdzielni, poziom etatyzacji zatrudnienia i poziom zatrudnienia przedstawiają poniższe tabele:

**Tab. 2**  
**Etatyżacja Zatrudnienia w Zespołach Administracji Budynków GSM**

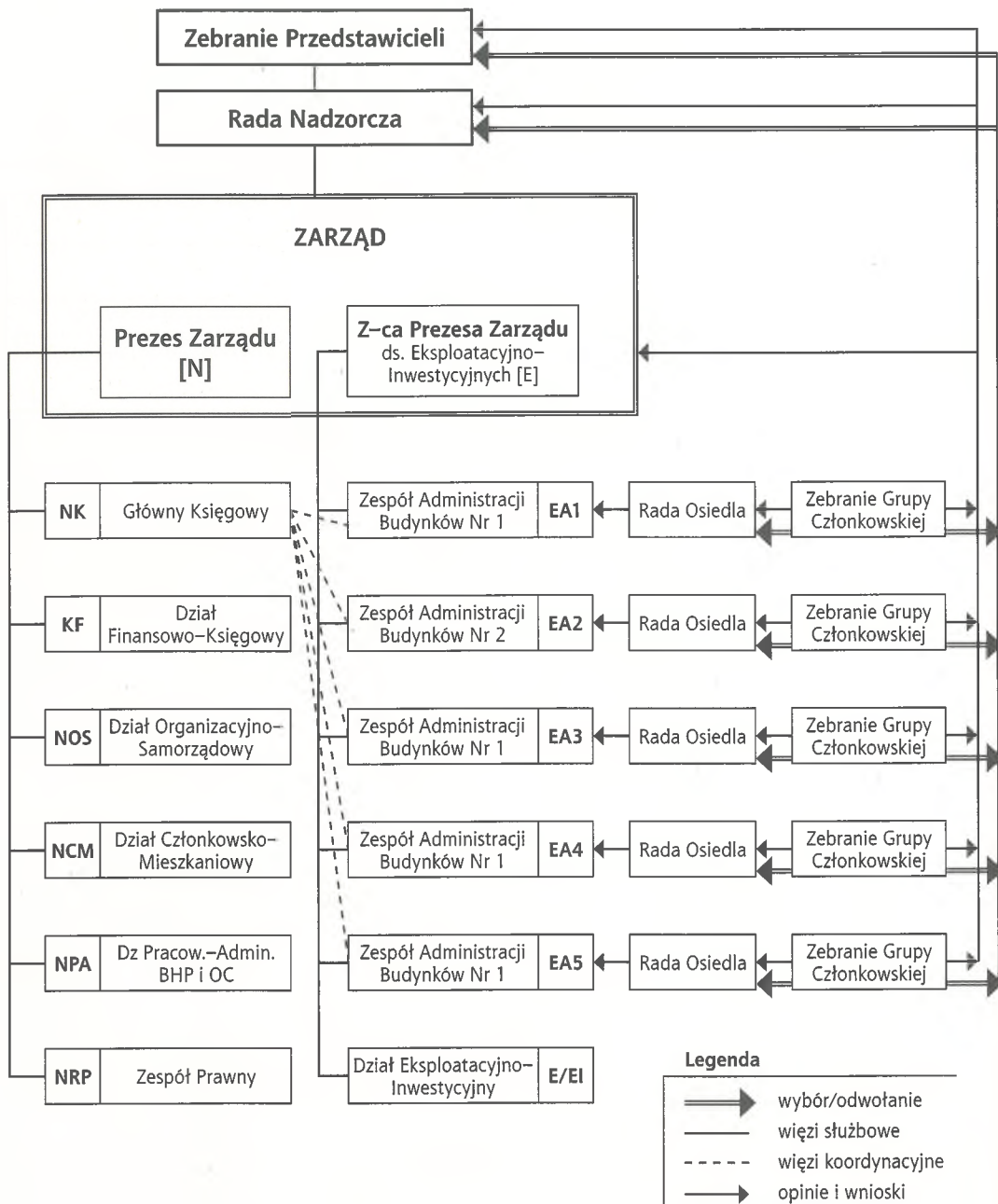
Kierownik ZAB	A1	1	Administrator	A1	2	Sprzątający	A1	20,75
	A2	1		A2	1		A2	13,38
	A3	1		A3	2		A3	28,50
	A4	1		A4	0,25		A4	3,00
	A5	1		A5	1		A5	13,00
		<b>5,00</b>			<b>6,25</b>			<b>78,63</b>
Z-ca Kierownika ZAB	A1	1	Technik	A1	2	Konserwator	A1	10,00
	A2	0		A2	2		A2	9,00
	A3	1		A3	3		A3	13,25
	A4	0		A4	0		A4	2,50
	A5	0		A5	1		A5	5,00
		<b>2,00</b>			<b>8,00</b>			<b>39,75</b>
Główny Księgowy ZAB	A1	1	Pracownik księgowości	A1	3	Kasjer	A1	1,50
	A2	1		A2	2		A2	1
	A3	1		A3	4		A3	1
	A4	1		A4	0		A4	0,75
	A5	1		A5	3		A5	1
		<b>5,00</b>			<b>12,00</b>			<b>5,25</b>
Prac. społeczno-wych.	A1	2						
	A2	1,5						
	A3	2						
	A4	0						
	A5	0						
		<b>5,5</b>						
<b>Prac.ZAB</b>	<b>169 etat.</b>							
<b>Prac. umysłowi</b>	<b>50</b>							
<b>Prac. fizyczni</b>	<b>119</b>							
Sprzątający	79							
Konserwatorzy	40							



**Tab. 3**  
**Struktura Organizacyjna Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2006 r.**



Tab. 4  
**Schemat Organizacyjny Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
 w Nowym Sączu – 2004**



Schemat ten pokazuje podległość służbową, więzi koordynacyjne i opiotwórcze ze strony samorządu spółdzielczego. Podobnie, jak przy zmiennej ilości zatrudnionych pracowników i podejmowania nowych, własnych zadań z tych samych przesłanek ulegały zmianom struktury organizacyjne Spółdzielni. W okresie 50-lecia wewnętrzną strukturę GSM zmieniano siedemnaście razy, zaś schemat organizacyjny pięć razy. Wielkość zatrudnienia oraz struktury i schematy organizacyjne Spółdzielni każdorazowo podlegały na wniosek Zarządu zatwierdzeniu przez Rady Nadzorcze.

**Tab. 5 Poziom zatrudnienia i wynagradzania pracowników GSM w 2007 roku.**

Treść	RAZEM	ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5	Adm. Og.
	pełne zł						
<b>OGÓŁEM</b>	<b>4 824 753</b>	<b>1 047 076</b>	<b>780 147</b>	<b>1 310 058</b>	<b>206 897</b>	<b>635 579</b>	<b>844 996</b>
Zatrudnienie w etatach	187,74	44,20	31,94	57,21	8,50	26,02	19,87
Wynagrodzenia	4 475 128	983 889	730 928	1 243 358	201 642	582 269	733 042
Przeciętne w miesiącu	2021						
<b>Inne wynagrodzenia</b>							
Nagrody, odprawy	144 530	28 475	21 413	31 820	1 888	31 338	29 596
Bezosobowe włas. pracow.	77 029	19 650	11 339	26 780	3 000	16 260	0
Bezosobowe pozostałe	63 154	6 212	13 317	0	367	350	42 908
Diety RO, RN	64 912	8 850	3 150	8 100	0	5 362	39 450
<b>Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych (umysłowi)</b>							
Zatrudnienie w etatach	68,22	13,19	9,14	15,45	3,00	8,32	19,12
Wynagrodzenia	2 183 284	394 036	277 464	449 005	88 826	252 503	721 450
<b>Pracownicy na stanowiskach robotniczych</b>							
Zatrudnienie w etatach	119,52	31,01	22,80	41,76	5,50	17,70	0,75
Wynagrodzenia	2 291 844	589 853	453 464	794 353	112 816	329 766	11 592

Źródło: GSM-sprawozdanie za 2007 rok.

Dane statystyczne zawarte w wymienionych tabelach przedstawiają wielkość zatrudnienia i struktury organizacyjne. Nie obrazują one jednak włożonego przez pracowników Spółdzielni fizycznego i intelektualnego wysiłku, którego miarą są osiągnięte nie tylko w wymiarze ilościowym, ale także jakościowym wyniki gospodarczo-finansowe Spółdzielni jako całości. Powracając do danych wskaźników i wyliczeń pracochłonności działania załogi w zabezpieczeniu warunków eksploatacyjnych mieszkań i administracyjnej obsługi członków-mieszkańców osiedli należy stwierdzić, że codziennie załatwianych jest dziesiątki indywidualnych spraw i problemów członków.

Wczytując się w różnorakie publikacje z działalności spółdzielczości mieszkaniowej trudno zauważyć, że o tych, którzy codziennie wykonują „czarną robotę” prawie się nie wspomina. Podkreślenia wymaga fakt, że skala złożoności często zmieniających się wrażliwości mieszkańców Spółdzielni przekłada się na nie zawsze obiektywną opinię pracy pracowników Spółdzielni, głównie przy bezpośrednich kontaktach z mieszkańcami osiedla. Zasadność tej tezy po części potwierdzają wspomnienia niektórych pracowników Spółdzielni. Osoba zajmująca się sprzątaniami mówi: *„Przez jakiś okres, mimo moich starań, znowu będzie nie do wytrzymania z niektórymi paniami mieszkającymi w budynku, bo podniesione zostały stawki czynszowe i zdrożało ogrzewanie mieszkań. Niezadowolone z tego tytułu spadnie bezpośrednio na mnie, a nieusunięty niedopatek panie wówczas widzą z odległości kilometra”*. Drugie wspomnienie dotyczy oceny zaangażowania niektórych pracowników ZAB. Osoba, która pracowała na stanowisku kierownika działu administracji ogólnej Spółdzielni i WSM przez okres trzydziestu lat wspomina: *„Proszę sobie wyobrazić, że z niektórymi pracownikami ZAB zaocznie studiowaliśmy w Krakowie i po przyjeździe zająć przed północą do Nowego Sącza, to ja szłam do domu, a one wcześniej na „swoich” osiedlach sprawdzały co się dzieje, i czy jest posprzątane itp.”*. Na tle tych pozytywnych ocen pracowników jednocześnie trudno byłoby przemilczać w historii Spółdzielni pewne przypadki braku solidności, jakości wykonywania pracy głównie na rzecz technicznej sprawności mieszkań lub też skutecznej i stosunkowo szybkiej reakcji na występujące awarie. Z oceny wnoszonych przez członków Spółdzielni skarg i uwag, zwłaszcza w czasie pełnienia dyżurów wynika, że ujemnych zachowań pracowników jest coraz mniej, przy jednoczesnym wzroście wymagań ze strony mieszkańców osiedli. Pozytywne strony tego korzystnego zjawiska nie mogą jednak zostać niedostrzeżone przy ocenie poziomu płac niektórych grup pracowniczych Spółdzielni. Ujęty w Tab. nr. 5 średni poziom płac pracowników Spółdzielni jest potwierdzeniem niezmiennie aktualnego problemu.

#### 4. Skład osobowy przewodniczących Rad Nadzorczych i Zarządów GSM w okresie pięćdziesięciolecia Spółdzielni.

Rady Nadzorcze spełniają funkcje uchwałodawcze i kontrolne w stosunku do Zarządów Spółdzielni i im podległych działów i zespołów Administracji Budynków w zakresie sposobów realizacji uchwał i wniosków podejmowanych przez najwyższy organ Spółdzielni jak i uchwał własnych kierowanych do realizacji Zarządowi Spółdzielni. Rady Nadzorcze swe funkcje statutowe wykonują poprzez Komisje Rady. Ilość Komisji Rady i ich branżowy za-



kres rzeczowy uregulowany jest w statutach Spółdzielni oraz w regulaminach zatwierdzonych przez Walne Zebranie Członków w stosunku do Rady Nadzorczej, zaś w stosunku do Komisji Rady przez Rady Nadzorcze. Kompetencje Rad Nadzorczych określają przepisy ustawowe o spółdzielczości i statuty spółdzielni. Należy zwrócić uwagę, że następuje ewolucja znaczenia i prestiż statutów spółdzielni, bowiem w opinii Członków Spółdzielni często na różne potrzeby występują zawołania „to jest nasza wewnętrzna konstytucja i trzeba ją przestrzegać”.

Kompetencje Rad Nadzorczych w spółdzielczości mieszkaniowej są znacząco większe w stosunku do innych typów spółdzielni. Z tego wnioskować można, że spółdzielczość mieszkaniowa już w ustawowych założeniach ma charakter bardziej samorządowy z uwagi na społeczne funkcje, jakie ustawowo wyznaczono w zadaniach i celach spółdzielczości mieszkaniowych. Rady Nadzorcze, podobnie jak inne organy samorządu, np. Rady Osiedlowe w historii działalności, nie tylko w GSM, podlegały tym samym oddziaływaniom określonej praktyki zwłaszcza w latach 1958–1989 zastępowania ich kompetencji wytycznymi, zarządzeniami, normatywami mieszkaniowymi w tle oddziaływania politycznego na kierunki działalności samorządu. Pomimo wspomnianych ograniczeń nie tylko ustawowego, ale praktycznego znaczenia Rady Nadzorczej w historii swej działalności wskazują jednak, że mieliśmy do czynienia z ich bezinteresowną aktywnością w dążeniu do realizacji określonych dla spółdzielni celów. Trzeba także pamiętać, że zwłaszcza w poprzednim okresie (1958–1989) praktyki niektórych zarządów spółdzielni niekiedy determinowały poziom pracy Rad Nadzorczych, nie w pełni realizując kierowane pod swoim adresem uchwały i wnioski. Również nie przedkładano Radom Nadzorczym i Komisjom Rady do opiniowania także spraw leżących w jej kompetencji, np. plany nowych inwestycji, kwestie podziału nowych mieszkań przez zewnętrznych dysponentów. Ale w historii GSM dla zobiektywizowania poziomu pracy Rad Nadzorczych można było dostrzec występujące niekiedy ujemne postawy niektórych członków tych Rad. Jeden z byłych prezesów Zarządu Spółdzielni temat współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą tak wspomina: *„Jak pamiętam, poziom pracy Rady Nadzorczej zawsze zależał od zaangażowania i wiedzy Przewodniczącego Rady i przewodniczących Komisji Rad. To oni nadają ton jej pracy, swoją wiedzą i inwencją w dążeniu do obranego celu stwarzają atmosferę do twórczej pracy i choć w stosunku do Zarządu mają większe wymagania, to się w sumie opłaca. Ale również w niektórych kadencjach Rady zdarzało się, że nie można było odbyć planowanego posiedzenia Rady ze względu na brak frekwencji. To znacząco utrudniało pracę Zarządu. Trzeba było znaleźć metody zwiększonego zainteresowania niektórych członków Rady sprawami Spółdzielni, np. proponując wprowadzenie diet za posiedzenia Rady, co bardzo pomogło w frekwencji zebrań.”*

Część pierwszą wspomnienia byłego prezesa Zarządu potwierdzał także jeden z członków Rady Nadzorczej z nie tak dawnej kadencji: „Przyznam, że przy tak sformułowanej opinii o przewodniczących prezydentów Rady Nadzorczej trudno byłoby trafnie określić przyczyny częstych zmian przewodniczących Rad Nadzorczych, głównie w latach 2002–2006, czy na tą częstotliwość zmian miały wpływ czynniki pozamerytoryczne”. Kolejny członek Rady oceniając wypowiedź byłego Prezesa o początkach komercjalizacji działalności Rady wspomina: „Będę nieoryginalny w swojej wypowiedzi na temat najnowszego statutu Spółdzielni w części dotyczącej wysokości diet dla przewodniczącego i członków Rady. Podobnie dla Przewodniczącego Rady Osiedla i ich członków i nie w pełni akceptuję wyrażoną krytyczną opinię lub opinię publikowaną przez niektórych członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej na temat wysokości tych świadczeń. W tym skomercjalizowanym świecie trudno jest znaleźć reprezentujących sobą określoną wiedzę i aktywność „idealistów” do pracy samorządowej. W tej filozofii innego spojrzenia na pracę samorządową, wzorem innych typów spółdzielni i spółek prawa handlowego, należałoby prowadzić przez istniejące Związki Rewizyjne spółdzielczości mieszkaniowej dla kandydatów na członków Rad Nadzorczych specjalistyczne kursy kwalifikacyjne, upoważniające do pełnienia tych funkcji. Kompetencje Rad Nadzorczych i zarządzanie spółdzielnią wymagają stosownych znajomości zagadnień i zasad, którymi rządzi się ekonomia i społeczne aspekty spółdzielczości mieszkaniowej”.

Podając te wypowiedzi nie jest zadaniem autora monografii GSM komentowanie różnych spojrzeń członków Spółdzielni na problemy samorządu. Przytaczam je dla ukazania złożoności aspektów, mających w okresie pięćdziesięciolecia spółdzielni wpływ na poziom funkcjonowania samorządu spółdzielczego w interesie wszystkich członków Spółdzielni.

W spółdzielczości mieszkaniowej nawet wówczas, gdy w różny sposób ograniczona była działalność Rad Nadzorczych, ich znaczenie i prestiż, jakim się charakteryzowały, w znaczący sposób wpłynęły na dynamikę rozwoju spółdzielni, a w ostatnich latach na zabezpieczenie techniczno–eksploatacyjnego poziomu istniejących zasobów mieszkaniowych.

Jest to tym samym uzasadniony powód, by dla podkreślenia znaczenia działania Rad Nadzorczych w okresie 50–ciu lat przedstawić osobowy skład przewodniczących Rad Nadzorczych, a od 1990 roku skład Prezydentów Rad Nadzorczych.

Pierwszym Przewodniczącym (wówczas Rady Spółdzielni) był Henryk Bębnek, a następnie funkcje te pełnili:

1. Henryk Mizianty
2. Bolesław Krzysztoń
3. Janusz Biedroń
4. Henryk Kądziołka

5. Leszek Korzeniowski
6. Jerzy Pajor
7. Kazimierz Korczyński
8. Piotr Polek
9. Marian Gonciarz
10. Franciszek Chlebek
11. Bogusław Budzyński

Wykorzystując możliwości dysponowania źródłowymi materiałami z pełną satysfakcją wymieniam osobowe składy Prezydiów Rad Nadzorczych na przestrzeni lat 1990–2008.

### **I. Lata 1990 – 1994**

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Henryk Kądziołka, Jerzy Pajor.
2. Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Leszek Korzeniowski, Krystyna Krzyżanowska – Towpik, Jan Skawiński, Jan Walczak.
3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Ewa Olesiak.
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Stanisław Sarata.
5. Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej – Jerzy Barecki, Stanisław Ślęzak.
6. Przewodniczący komisji Organizacyjno – Samorządowej – Józef Gryboś, Ryszard Grotek.
7. Komisja Inwestycyjna – Jan Pakuszyński.
8. Komisja Społeczno – Wychowawcza – Dorota Zielińska, Stanisław Olchawa.
9. Komisja GSM – Wiesław Duma.

### **II. Lata 1994 – 1998**

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Jerzy Pajor.
2. Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Stanisław Kołcz.
3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Janina Pajor.
4. Przewodniczący Komisji Organizacyjno – Samorządowej – Józef Trzupek.
5. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Janina Pajor.
6. Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej – Lucjan Cisowski.
7. Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej – Grzegorz Jędrzejewski, Bogumiła Bukowiec.

### **III. Lata 1998 – 2002**

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Kazimierz Korczyński, Piotr Polek.
2. Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Krzysztof Migacz, Janusz Piątkowski, Stanisław Kołcz.
3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Henryk Oboza, Janina Pajor, Bronisław Waligóra, Marian Szablowski.



4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej—Janina Pajor, Wanda Kwiatkowska.
5. Przewodniczący Komisji Organizacyjno—Samorządowej—Krzysztof Migacz, Jan Maślanka.
6. Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej—Krzysztof Syrzisko.
7. Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej—Mieczysław Zwolennik, Krystyna Stefańska.

#### **IV Lata 2002 – 2006**

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej—Marian Gonciarz, Bogusław Budzyński, Franciszek Chlebek.
2. Z—ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej—Krzysztof Migacz, Janusz Piątkowski.
3. Sekretarz Rady Nadzorczej—Henryk Oboza, Janina Pajor, Marian Szabłowski.
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej—Wanda Kwiatkowska.
5. Przewodniczący Komisji Organizacyjno—Samorządowej—Bronisław Waligóra, Jan Maślanka.
6. Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej—Mieczysław Marczyk, Piotr Polek, Bogusław Budzyński.
7. Przewodniczący Społecznej Komisji Mieszkaniowej—Mieczysław Zwolennik.

#### **V Lata 2006 – (2010)**

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej—Bogusław Budzyński.
2. Z—ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej—Henryk Boruch.
3. Sekretarz Rady Nadzorczej—Zygmunt Kurdziel.
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej—Maria Pipek.
5. Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej—Krzysztof Syrzisko, Czesław Musiał.
6. Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo—Samorządowej—Ewa Rzonca.

Osobowy skład Prezydiów Rad Nadzorczych w niektórych kadencjach zmienił się. Z przedstawionej prezentacji składu Prezydiów Rady Nadzorczej wynika, że w kadencji 2002–2006 nastąpiło najwięcej zmian w poszczególnych funkcjach. Również w poszczególnych kadencjach zmieniała się liczba członków Rady od 17 osób pierwszej Rady Nadzorczej do 25 osób w latach 1962–2006 do 13 osób w obecnej kadencji. W pierwszej kadencji, tj. w latach 1958–1962 zasiadało w Radzie 17 osób, zaś osobowy skład pierwszej Rady (wówczas określano Rady Spółdzielni) podany został w pierwszej części Rozdziału II monografii. Podziękowania za pracę i działalność Rad Nadzorczych na przestrzeni 50—ciu lat GSM skierowane są również do członków Rady, niewymienionych osobowo, bowiem ich zasługi w rozwoju Spółdzielni są niezaprzeczalnym dowodem wspólnych interesów. Dla uzupełnienia niektórych danych o Radach Nadzor-



czych GSM podam, że w różnych okresach niezależnie od czasookresu działania w danej kadencji podejmowało tę społecznie ważną pracę ponad 500 osób. Jest to ogromny, samorządowy i intelektualny potencjał Spółdzielni jako współtwórcy obecnego majątku zarówno w wymiarze społecznym jak i wymiarze ilości zasobów mieszkaniowych i jego infrastruktury. Z tym dorobkiem wchodzimy w nowe pięćdziesięciolecie.

W systemie organizacyjnym Spółdzielni i w ustawowych a także statutowych zapisach Zarządy Spółdzielni wypełniają szczególną rolę w zarządzaniu Spółdzielnią i w dążeniu do realizacji jej zadań. Zarząd Spółdzielni wyróżnia się również w stosunku do innych ustawowych organów Spółdzielni braniem bezpośrednio odpowiedzialności za zgodność swego działania, nie tylko z postanowieniami statutu spółdzielni i uchwał Walnych Zgromadzeń Członków i Rady Nadzorczej, lecz także z ogólnymi przepisami regulującymi zasady gospodarki finansowej. Obecne przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. osobistą odpowiedzialność członków Zarządu traktują bardzo surowo.

Wracając do historii działalności Zarządów w GSM, a także do imiennego przedstawienia w poszczególnych kadencjach ich działalności proponuję przedstawić „poczet” Zarządów na przestrzeni pięćdziesięcioletniej działalności.

Prezesi	Zastępcy	Główni księgowi
1. Mieczysław Drzała w latach 1958 – 1975	Mieczysław Grabczak od 1.04.1971	Albina Tokarz od 1.01.1960
2. Józef Lupa 1975 – 1980	Eugeniusz Klapsa 22.01. 1973 – 31.03.1984	Janina Gawlik 1.02.1974 – 1978
3. Henryk Skarka 16.05.1980 – 30.09.1985	Wiesław Szczepanik 1.07.1973 – 5.09.1989	Sojka Anna 1.05.1979 – 31.12.1981
4. Tadeusz Pawłowski 15.05.1985 – 30.04.1989	Władysław Fąfara 1985 – 1989	Włodzimierz Bulsacki 31.01.1981 – 30.04.1991
5. Andrzej Żelazko 1989 – 1990	Andrzej Chruściel do 31.12.1990	Maria Kfak w 1991 r.
6. Kazimierz Chamioło 1990 – 1992	Bronisław Kurdziel do 16.04.1992	Kazimierz Zboś Do 30.09.1992
7. Józef Kurek 1992 – 2003	Zdzisław Olech 1992 – 12.06.2003	Alicja Machowska do 28.06.2004
8. Tadeusz Czoch 2004 r.	Henryk Oboza 2003 – 2004	Krystyna Biela od 21.04.2004
9. Zdzisław Krzyżostaniak 2004 r.	Henryk Oboza 2003 – 2004	Krystyna Biela od 21.04.2004

Prezesi	Zastępcy	Główni księgowi
10. Piotr Polek 2004–2007	Wiesław Bagnicki 22.10.2004–18.01.2007	Krystyna Biela od 21.04.2004
11. Wiesław Bagnicki od 19.01.2007	Ryszard Jasiński od 12.02.2007	Krystyna Biela od 21.04.2004

Funkcje przewodniczącego Zarządu i zastępcy przewodniczącego Zarządu miały wcześniej swe umocowania w obowiązujących wówczas ustawowych przepisach o spółdzielczości a także unormowań w ówczesnych statutach Spółdzielni. Zmienił się również sposób wyboru Zarządu. Jak już podałem, pierwszy Zarząd wybierany był przez Walne Zgromadzenie Członków w składzie pięcioosobowym i z pośród siebie wybierano przewodniczącego, zastępcę Zarządu, dopiero od 1967 roku wybór następował przez Rady Nadzorcze. Na przestrzeni 50–ciu lat działalności Spółdzielni jedenaście razy wybierano nowe Zarządy. Średnia kadencja „urzędowania” Prezesów za cały okres do 2008 r. wynosi 4,5 lat. Obecnie w całej gospodarce kraju średnia kadencja trwania na swych stanowiskach prezesów spółdzielni, spółek prawa handlowego zbliżona jest do 5 lat. Jednakże, gdy popatrzymy na niektóre okresy pełnienia tych funkcji w GSM zauważyć można stosunkowo częste zmiany na tych stanowiskach zwłaszcza w latach 1989–2004. Były to bardzo krótkie czasookresy pracy, nie gwarantowały one stabilności sprawnego zarządzania spółdzielnią. Średnia czasu pełnienia funkcji prezesa Zarządu w tym okresie wynosiła niecałe dwa lata. Podobnie miała się osobowa rotacja wiceprezesów zarządu. Na średnią ogólną czasookresu urzędowania prezesów „zapracował” głównie pierwszy prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Mieczysław Drzała, pełniąc tę funkcję przez 17 lat w Spółdzielni Mieszkaniowej (od 1958–1975), zaś przez 7 lat (1975–1982) był prezesem Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, a potem Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych.

Można pogratulować Mieczysławowi Drzale nie tylko ćwierć wieku pracy i działania w spółdzielni mieszkaniowej, ale przede wszystkim efektów jego pracy. Był to człowiek o niespożytej energii, inicjatywie, osobistej wielkiej kulturze umiejętności zarządzania spółdzielczością mieszkaniową. W latach 1958–1975 bezpośrednio przyczynił się do wybudowania ok. 3400 mieszkań. Potrafił mimo wspomnianych już ograniczeń nadać Radom Nadzorczym, Radom Osiedlowym sensu społecznikowskiej i samorządowej pracy. Pełniąc funkcję prezesa zarządu WSM i WSZM był organizatorem Zakładu Remontowo–Budowlanego Spółdzielczego Przedsiębiorstwa Budownictwa, „Investprojektu” i zaplecza techniczno–materiałowego dla potrzeb zrzeszonych w Wojewódzkiej Spółdzielni siedmiu spółdzielni mieszkaniowych byłego województwa nowosądeckiego.

W czasie pisania niniejszej monografii byłem mile zaskoczony ilością zgłaszanych przez niektórych byłych i obecnych pracowników spółdzielni i sa-

morządu spółdzielczego próśb i wniosków o pokazanie w monografii jego sylwetki a nawet o to by rozważyć możliwości podjęcia starań o nadanie jego nazwiskiem patronactwa GSM. Wspominam o tym nie tylko z obowiązku autorskiego monografii ale również z osobistego przekonania o zasadności zgłoszonych propozycji. Również pozostałym poprzednim zarządom składamy podziękowania za określony wkład w rozwój Spółdzielni w czasie pełnienia swych funkcji. Kolejnym „długookresowym” prezesem Spółdzielni był Józef Kurek, który łącznie z wice-prezesem ds. technicznych Zdzisławem Olechem przepracowali na tych stanowiskach dwanaście lat.

W konwencji monografii trudne jest szukanie przyczyn stosunkowo częstych zmian składu zarządów Spółdzielni, zapewne historia częstych zmian wskazuje nam ścisły związek tych zmian z poziomem funkcjonowania i rozwojem spółdzielni. Jest to problem pouczający z pogranicza tzw. ukształtowania polityki kadrowej. W praktyce bowiem łatwiej jest zmienić człowieka na stanowisku niż zmienić przyjęty system zarządzania i wewnętrzne struktury. Niezatwierdzenie zaproponowanych zmian wewnątrzorganizacyjnych ujętych w programie restrukturyzacji jest tego dowodem.



## Kierunki rozwoju GSM na tle zachodzących zmian prawnych i społecznych.

Od czasu zmian ustrojowych spółdzielczość oczekuje kompleksowych uregulowań jej działalności, bowiem od tego czasu mamy do czynienia z tylko szczątkowymi zmianami prawnymi. Brak jest dotychczas określenia przez państwo wizji i miejsca społeczności mieszkaniowej w realizacji polityki mieszkalnictwa kraju. Oczekiwać można było, że rola spółdzielczości mieszkaniowej w wspólnym rozwiązywaniu problemów budownictwa mieszkaniowego w Polsce będzie podobna jak w krajach Unii Europejskiej, których dla spółdzielczości mieszkaniowej wyznaczono funkcję sektora budownictwa społecznego wspomagając spółdzielnie mieszkaniowe w realizacji wyznaczonych celów.

W istniejącej prawno-społecznej sytuacji istotne staje się pytanie, dlaczego spółdzielczość mieszkaniowa nie wykształciła dotychczas skutecznych elementów obronnych. Odpowiedź na tak sformułowane pytanie w pewnej mierze zawarta została w opisie części 2 rozdziału III monografii. Dotyczy to negatywnej oceny skutków likwidacji w 1990 roku wszystkich branżowych związków spółdzielczych. Dodam, że zapewne związki te gdyby ich nie zlikwidowano, musiałyby w nowych warunkach społecznych i rynkowych zostać zreorganizowane przedmiotowo tzn. znacznie ograniczono by kompetencje w stosunku do zrzeszonych spółdzielni. W tych ogólnych rozważaniach zasadne jest również pytanie odnoszące się do Jubilatki, dlaczego GSM i inne spółdzielnie mieszkaniowe na terenie miasta Nowy Sącz nie mają swej reprezentacji w Radzie Miasta mając wówczas możliwość wpływu na ograniczenie nadmiernych stawek cenowych na dostawę wody i energii cieplej ustalone przez spółki podległe Radzie Miasta oraz na wpływanie w podejmowaniu decyzji korzystnej dla spółdzielni w wielu żywotnych sprawach? Otóż odpowiedź wydaje się prosta: brak solidaryzmu spółdzielczego (lub jak kto woli-pozytywnego lobby) między członkami Spółdzielni w wspieraniu w wyborach kandydatów na radnych będących również członkami lub działaczami spółdzielni.



Zapewne z tego przykładu można wysunąć tezę, że interesów Spółdzielni musimy na różne sposoby bronić sami.

W sprawach ekonomicznych zaobserwować można, że mija czas zauroczenia i fascynacji wolnym rynkiem. Czas pokazuje, że oferta spółdzielczego budownictwa może być atrakcyjna, zarówno dla samorządów terytorialnych jak i samych zainteresowanych, a więc ludzi bez własnego mieszkania. Ludzie zamożni są mniej zainteresowani budową poprzez spółdzielnie własnościowych mieszkań, chociaż cele spółdzielni mieszkaniowych zakładają również budowę własnościowych domów jednorodzinnych. Prognozowanie budowy mieszkań musi być oparte na realnych przesłankach między innymi przesłankach demograficznych, rynku pracy, dochodów ludności lub określonych grup chętnych do zlecenia spółdzielni budowy mieszkania.

Obecne metody i określenia dochodów ludności są mało przydatne do prognozowania potrzeb mieszkaniowych i zdolności kredytowej uczestników tego procesu. Jak już wspomniałem, w warunkach Nowego Sącza występują potrzeby zabezpieczenia „stancji” dla studentów (miasto Nowy Sącz staje się miastem akademickim). Warto podjąć ten interesujący temat, który może łączyć w sobie interes przyszłego właściciela mieszkania i potrzeby zabezpieczenia lokum dla studentów. Wśród spółdzielczych zasobów mieszkaniowych następuje naturalna zmiana pokoleń, ale nieco trudniej i powolniej zmieniają się poglądy na spółdzielcze funkcje ukształtowane przez niełatwą historię. W dalszym ciągu tkwi w nas pogląd, że spółdzielnia to „oni”, że jak mieszkanie technicznie się „zestarzeje”, to dadzą nowe. Jest to głębsza refleksja która w realiach rynku mieszkaniowego narzuca pewne myślenie o specyfice tego tematu. Szereg budynków GSM ma już 50 lat, a ponieważ budowane były w ówczesnej technologii to ten wiek ma duże znaczenie. Uważni analitycy historii czasów trwania eksploatacji budynków budowanych po 1965 roku wskazują na brak rozwiązań przyszłościowych i finansowych podstaw do odtwarzania technicznie zużytych zasobów mieszkaniowych, „*bo niekiedy brakuje środków na bieżące utrzymanie gotowości technicznej i przestrzeganie normatywów technicznych*” a w systemach finansowych brak jest obligatoryjnego tworzenia odpisów na cele odtworzeniowe substancji mieszkaniowych<sup>26</sup> (dotyczy to zwłaszcza wspólnot).

Z tym problemem można uporać się tylko duże organizmy spółdzielcze prowadzące również gospodarkę poza mieszkaniową, z której część zysków mogą wspierać małą dochodową „mieszkaniówkę”. Mam również nadzieję, że niektóre przepisy ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. ulegną zmianie. Jak już wspominałem, przy opisie modelu finansowego spółdzielni mieszkaniowej, przepisy wspomnianej ustawy zobowiązują do prowadzenia przychodów i kosztów z podziałem na nieruchomości. Wprowadza to określone trudności w gospodarce re-

<sup>26</sup> W latach 30 spółdzielnie mieszkaniowe tworzyły fundusze na odtworzenie substancji mieszkaniowej z części odpisów amortyzacyjnych.

montowej tych nieruchomości. W praktyce zasada ta przeczy zasadzie solidaryzmu spółdzielczego. Nikt się nie zastanawia, skąd mieszkańcy budynków wchodzącego w skład nieruchomości pozyskają środki na ważniejsze roboty, np. ocieplenie dachu itp. Dotychczas rozliczano przychody i koszty osiedlami, co stwarzało możliwości realizacji większych przedsięwzięć w niektórych budynkach, nie podwyższając ustalonych miesięcznych stawek funduszu remontowego.

Na tle dotychczasowej działalności GSM w kontekście obowiązujących przepisów finansowania budownictwa mieszkaniowego i zasad prowadzenia działalności finansowej zapewne większość spółdzielni mieszkaniowych w tym również GSM stoi przed wyborem czy być spółdzielnią tylko eksploatacyjną prowadzącą gospodarkę wybudowanymi w poprzednich latach zasobami mieszkaniowymi i szerzej pojętej infrastrukturze? Jednoznaczna odpowiedź na tak sformułowane pytanie na tle przedstawionych niektórych uwarunkowań jest bardzo trudna. Bez głębszej analizy zarówno potrzeb (mieszkaniowych miejscowego rynku) i finansowych warunków realizacji tych potrzeb, trudno przewidywać jednoznaczne kierunki tego działania. Wydaje się celowym opracowanie krótko i długo okresowej strategii rozwoju Spółdzielni.

Za punkt wyjścia do opracowania tej strategii niezbędne jest między innymi przyjęcie zasady, że bez inwestycji rozwojowych w każdej działalności gospodarczej następuje stagnacja. Do stagnacji obecnie przygotowują nas niektóre przepisy ustawy z 14 czerwca 2007 roku. Kolejnym punktem wyjścia do opracowania krótko okresowej strategii jest przyjęcie zasady, że oczekiwania na rozstrzygnięcia państwa z zakresu działania spółdzielni mieszkaniowych może okazać się złudne, a ten czas niezdecydowania spółdzielni może być wykorzystany przez konkurencję, (to główne cechy gospodarki kapitalistycznej). Kto działa szybko ten dwa razy korzysta.

Wytucznych może nie być, wytuczne mieszczą się w naszym realizmie, rzeczywistości i szybkości działania.

### **Zmiana struktury własnościowej mieszkań.**

Założyciele spółdzielni w 1958 roku przyjęli, że nowo powstała spółdzielnia będzie spółdzielnią lokatorską. Zapewne mieli na względzie fakt, że tym spółdzielniom mieszkaniowym wówczas stwarzano najlepsze warunki kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Dopiero w 1972 roku przyjęto zmianę właściwości spółdzielni mieszkaniowej na spółdzielnie lokatorsko-własnościową. Zgodnie z przepisami ustawy z lipca 1982 roku pojawiają się pojęcia spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkaniowego, ograniczone prawo mate-

rialne. W tym też roku następuje przekształcenie 66 mieszkań lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkaniowego wraz z możliwością założenia księgi wieczystej. Najwięcej własnościowych przekształceń dokonano w 1989 roku, bo 2789 mieszkań, a w 2002 roku 1587 mieszkań. W ustawie z dnia 15.12.2000 roku szczegółowo uregulowano kwestie prawno-lokalowe, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, jak również pojawiło się po raz pierwszy pojęcie prawa odrębnej własności lokalowej. Efektem tych zmian mieszkań własnościowych było 7202 w 2004 roku, a odrębnej własności 88 mieszkań. Najwięcej częstych zmian uregulowań ustawowych w tym obszarze obserwujemy w latach 2002–2007, np. ustawa z dnia 14 V 2007 zmienia przepisy ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. wprowadzając nazwę spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Na koniec 2007 roku GSM posiadała 6908 mieszkań własnościowych co stanowiło 78% ogółu mieszkań, oraz 1279 mieszkań na odrębnej własności tj. 14,5% ogółu mieszkań. Łącznie mieszkań własnościowych i na odrębnej własności jest 8187, stanowi to 92 % do ogółu mieszkań. Aktualnie spółdzielnia posiada 637 mieszkań lokatorskich. Proces uwłaszczenia w GSM przebiegał bez większych zahamowań proceduralnych i uwag merytorycznych i trwa obecnie cały czas w miarę wpływu określonych wniosków. Pojawiają się natomiast krytyczne uwagi w kwestii różnic w wartości ceny zakupu mieszkań pod rządami ustawy z 2005 roku w stosunku do ustawy z 14 czerwca 2007 roku (słynne hasło: mieszkanie za złotówkę pod rządami ustawy z 2007 roku stało się na ogół rzeczywistością).

Wprawdzie ustawodawca wybiórczo przewiduje, że dla rekompensaty wyższych poprzednio kosztów przekształceń mieszkań, spółdzielnia za zgodą walnego zebrania członków może zwolnić zainteresowanego z płacenia składek na fundusz remontowy przez okres wyrównania powstałych wartościowych różnic, ale te przepisy w zasadzie mają charakter deklaracyjny i w praktyce są nierealne z dwóch powodów:

- walne zebrania członków spółdzielni nie przychylają się do wymienionej zgody, bo to powodowałoby wzrost składki funduszu remontowego dla pozostałych członków spółdzielni.
- takie rozwiązanie w zasadniczy sposób ograniczałoby środki na niezbędne remonty i utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Stąd też ustawa w tej części została zaskarżona do trybunału konstytucyjnego.

Dobrze, że w GSM procentowy udział przekształceń mieszkań w powyższej cenie jest minimalny, stanowi bowiem tylko 2%. Gorzej jest w innych spółdzielniach mieszkaniowych, gdzie ten udział wynosi nawet do 60%.



W stosunku do 1980 roku zmieniły się także proporcje udziału mieszkań według form własności na terenie miasta Nowego Sącza. Na koniec 2006 roku struktura mieszkań według form własności na terenie miasta Nowy Sącz kształtowała się następująco<sup>27</sup>:

Na 27 216 mieszkań ogółem udział wynosił:

– osoby fizyczne	14 585 mieszkań	53,6 %
– spółdzielnie mieszkaniowe ogółem	10 470 mieszkań	38,5 %
– w tym GSM	8 824 mieszkań	35,2 %
– miasto	1 382 mieszkań	5,1 %
– TBS	411 mieszkań	1,5 %
– zakłady pracy i pozostałe podmioty	125 mieszkań	1,3 %

W omawianym okresie zasadniczy wzrost udziału zasobów mieszkaniowych w stosunku do mieszkań ogółem na terenie miasta Nowego Sącza nastąpił w sektorze prywatnym, jednakże około 50% tegoż przyrostu wynika z przekształceń własnościowych mieszkań. Na przykład w 1980 roku, udział tego sektora wynosił tylko 32%. Warto również odnotować, że aktualnie zasoby mieszkaniowe pozostałych spółdzielni mieszkaniowych wynoszą 1646 mieszkań. GSM posiada 54,84 ha gruntów na własność i około 20 ha w wieczystym użytkowaniu. Czyszn z tego tytułu przekazywany urzędowi miasta w roku 2008 wyniósł 120,389 złotych. Dotyczy to szczególnie gruntów pod zewnętrzną infrastrukturę (drogi pieszo–jezdne, place zabaw, boiska, budynki administracyjne, pawilony usługowe).<sup>28</sup>

### 1. Rola spółdzielni w zarządzaniu nieruchomościami mieszkaniowymi oraz w rozwoju infrastruktury mieszkaniowej i technicznej.

W najbliższym czasie odbędzie się Kongres Polskiej Spółdzielczości, który zapewne wypracuje określone dezyderaty pod adresem rządu, by nadać spółdzielczości mieszkaniowej wynikającą z jej istoty rangę w zaspakajaniu potrzeb

<sup>27</sup> Informator Statystyczny UM Nowy Sącz z 2007r.

<sup>28</sup> W 2005 r. UM Nowy Sącz odmówił sprzedaży na własność gruntów pod infrastrukturę zewnętrzną, pomimo, że inne powiaty, np. Tarnów, Limanowa, czy też Stary Sącz wyraziły zgodę na sprzedaż całości dotychczas użytkowanych gruntów będących w wieczystym użytkowaniu.



mieszkaniowych ludności wraz z określoną pomocą finansowo-kredytową wspierającą realizację tych celów. Mam również nadzieję, że obecna miesza-  
na regulacji prawnych właściwych dla podmiotów komercyjnych z elementami  
systemu spółdzielczego zostanie właściwie zinterpretowana. Dla zobrazowania  
zamierzeń GSM w najbliższym okresie koniecznym wydaje się uwzględnienie  
trzech obszarów tematycznych:

- pierwszy wiąże się z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i infra-  
struktury technicznej na wysokim poziomie gwarantującym bezpieczeństwo  
zamieszkania na osiedlach,
- drugi obszar dotyczy rozeznania realnej konieczności dokonania ko-  
rekt w systemie zarządzania jakością i poddania się audytowi dla zdobycia cer-  
tyfikatu ISO (Międzynarodowa Organizacja Normalizacyjna),
- trzeci obszar to rozeznanie potrzeb nowych mieszkań na miejscowym  
rynku mieszkalnictwa oraz faktyczną ocenę istniejących źródeł pomocy finan-  
sowej dla nowych inwestycji.

W pierwszym obszarze należałoby przewidywać, że zmiany własności-  
we mieszkań co do zasady nie spowodują zmian dotychczasowej funkcji spół-  
dzielni w zakresie bieżących konserwacji, przeglądów czy remontów mimo, że  
właściciel mieszkania nie musi być członkiem Spółdzielni. Są przesłanki, że do-  
tychczasowy zakres remontów i modernizacji może się stosunkowo zwiększyć  
poprzez dodatkowe zlecenia przez właściciela mieszkania Spółdzielni. Skala  
tych zleceń będzie zależna od jakości wykonania i konkurencyjnej ceny. Spół-  
dzielnia w dalszym ciągu będzie zarządzała nieruchomościami wspólnymi i in-  
frastrukturą techniczną i społeczną.

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 (szczegól-  
nie wysokich), gwarantując bezpieczeństwo przeciwpożarowe na po-  
szczególnych 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,
- prowadzić działania służące poprawie warunków technicznych,

- dokończyć modernizację i konserwację instalacji wentylacyjnej,
- przeprowadzić remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

W drugim obszarze należałoby dokonać zapisów w rozliczaniu dochodów i wydatków zamiast na poszczególne osiedla, na nieruchomości z indywidualnym rozliczeniem dla właścicieli mieszkań. Jeżeli w tym zakresie (o czym już wspominałem) nie nastąpi zmiana zaskarżonych do Trybunału Konstytucyjnego zapewne, Spółdzielnia zmuszona zostanie do dostosowania swej struktury organizacyjnej do nowego sposobu rozliczenia. Należy się spodziewać zwiększonych wymogów właścicieli mieszkań zarówno w zakresie precyzyjnego ustalania przychodów i wydatków na poszczególne (będące w odrębnej własności) mieszkania, jak i jakości i terminów wykonania ustalonych w tym zakresie zadań. Zapewne w opisanym wyżej zakresie sytuacja wymuszać będzie poprawę jakości realizacji dotychczasowego zakresu zadań omówionych w obszarze pierwszym. Te przesłanki dla sprawności i jakości działań Spółdzielni wskazują na potrzebę poddania się procedurze uzyskania certyfikatu Zarządzania Jakością ISO. W historii GSM żadne dotychczasowe okoliczności w zasadzie nie powodowały merytorycznej potrzeby reprezentowania niezbędnego obecnie prestiżu i wiarygodności wobec swych członków. Certyfikat ISO i przestrzeganie jego reguł taki prestiż wzmacnia.

Trzeci obszar odnosi się do bardziej perspektywicznych celów i zadań Spółdzielni. Należałoby precyzować wizję rozwoju Spółdzielni poprzez nowe inwestycje, wykorzystując w pierwszej kolejności posiadane na ten cel własne tereny. Dotyczy to również budowy garaży, czy też innych pawilonów usługowych, jak również budowę nowych mieszkań. Kiedy już ustalone zostaną cele strategii Spółdzielni, konieczne będzie określenie programów i inwestycji, które posłużyć mogą do ich urzeczywistnienia. Wykonana analiza miejscowego rynku mieszkaniowego i ocena różnych założeń znacznie ułatwi ustanowienie programów i inwestycji.

Przyznam, że w wymienionym zakresie upatrywałem możliwość pozyskania niezbędnych materiałów do określenia potrzeb mieszkaniowych w strategii rozwoju miasta Nowego Sącza na lata 2004–2013<sup>29</sup> i miejsca GSM w tej strategii. Strategia przewiduje jednakże zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta przez TBS. Zapewne strategia ta nie obejmuje założeń rozwoju podmiotów, nie podporządkowanych Urzędowi Miasta. Chociaż określenie w tej strategii potrzeb mieszkaniowych byłoby wskazówką dla projektowania budowy nowych mieszkań np. przez spółdzielczość mieszkaniową. Spółdziel-

<sup>29</sup> Strategia Rozwoju miasta Nowego Sącza na lata 2004–2013

czość mieszkaniowa z istoty działania i natury rzeczy dąży do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków – mieszkańców miasta Nowy Sącz i ta przesłanka stanowi wystarczającą podstawę do określania potrzeb i możliwości realizowania inwestycji mieszkaniowych. W tych rozważaniach nie powinno zabraknąć ścisłej współpracy z Urzędem Miasta na wielu płaszczyznach, między innymi pozyskania terenów pod budownictwo oraz wspólnego przedsięwzięcia budowy mieszkań. Na rynku mieszkalnictwa liczy się przede wszystkim ten, kto buduje taniej, jakościowo lepiej i stwarza korzystniejsze warunki finansowania budowy i warunki uzyskania własności mieszkań. GSM może na tym odcinku odegrać znaczącą rolę.

---

## 2. Podsumowanie – relacja z uroczystej akademii poświęconej 50. leciu działalności Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Prezentując monografię Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu pragnę zwrócić uwagę na niektóre ważniejsze aspekty jej działalności w okresie 50-lecia na tle istniejących wówczas uwarunkowań społeczno-politycznych. Ukazany na niektórych przykładach sposób funkcjonowania spółdzielczości mieszkaniowej w okresie między wojennym zawsze budzi zainteresowanie nie tylko historyków, ale również współczesnych praktyków i działaczy Spółdzielni. W dokumentach historycznych szukają odpowiedzi, jak spółdzielnie tamtego społeczno-ekonomicznego okresu pomagały swym członkom w realizacji marzeń posiadania „własnego” mieszkania.

Częściową odpowiedź na to zainteresowanie można znaleźć w rozdziale II monografii.

Działacze Polskiej Spółdzielczości, między innymi Ryszard Jajszyk<sup>30</sup>, nazwali okres międzywojenny okresem nowatorskim, okres okupacji niemieckiej – okresem heroicznym, lata 45–54 – okresem unicestwienia, zaś lata 1956–1989 okresem rozwoju materialnego. Istotnie w niniejszej monografii w części 1, rozdziału II wspominam o uwarunkowaniach politycznych rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej w latach 1945–1954 oraz okres po przełomowych zmianach społecznych 1956 roku. Okres rozwoju materialnego Spółdzielni w wyrazie ilościowym skutkowało powstaniem prawie 99% całego potencjału materialnego GSM.

Niestety ilość nie przeszła w jakość, o czym wspominałem wcześniej pisząc między innymi o mieszkaniach „oszczędnościowych” o urbanistycie osie-

---

<sup>30</sup> Obchody 100 letniej rocznicy Spółdzielczości Mieszkaniowej w Poznaniu 1990 roku



dli, architekturze budynków i technologii budowy, a obecnie finansowo–technicznych skutkach tamtych rozwiązań technologicznych, energetycznych i normatywnych. Wspominam również o centralnych wewnątrz spółdzielczych strukturach, a także o ograniczeniach administracyjno politycznych w samodzielności spółdzielni. Najbardziej, zdaniem autora, dotkliwymi dla przestrzegania konstytuwności zasad spółdzielczości były ograniczenia samodzielności w spółdzielni, np. podział mieszkań i zakres inwestycji. Pisząc o zewnętrznej dyspozycyjności mieszkań stwierdzić można, że państwo stało się głównym dystrybutorem mieszkań, niekoniecznie swoich, zaś w pierwszych latach tamtego okresu status własnościowy mieszkań był kategorią wtórną. Pisząc o ograniczeniach, fasadowości i pomijaniu samorządu spółdzielni przy podejmowaniu ważnych decyzji podjęta została również próba określenia przyczyn małej frekwencji członków spółdzielni w statutowych zebraniach w aktualnym okresie pełnej demokracji. Zauważyć można było również, że już w latach 80. następuje ewolucja zmian w społecznym i prawnym podejściu do spółdzielczości mieszkaniowej zwiększające jej samodzielność i były to pozytywne początki zasadniczych zmian ustrojowych dokonanych po 1990 roku.

Nie można również pominąć zauważalnych zmian w podejściu do wielu krytycznych uwag i wniosków mających istotny wpływ na zakres działalności spółdzielni, np. przywrócenie samodzielności w zakresie przygotowywania i realizacji inwestycji. Na tle wymienionych niektórych uwag w sferze jakości działalności spółdzielni mieszkaniowej a także zapisów w poprzednich częściach monografii można by się pokusić o kilka spostrzeżeń natury ogólnej:

1. Pomimo wielu negatywnych, bardzo często nadmiernie eksponowanych elementów działalności spółdzielni mieszkaniowych, ich materialno–organizacyjny dorobek w całym okresie działania jest niezaprzeczalny nawet dla osób, które z zasady nie rozumieją lub są przeciwne zasadom spółdzielczości. Nikt nie ma prawa obciążać spółdzielczości za trwanie w systemie jak długo on nie został zburzony. Wiem, że spółdzielczość nie jest tworem umysłów kapitalistów i dogmatycznych komunistów, zakorzeniona jest w tradycji na rzecz postępu słabszych uczestników życia gospodarczego. Istota działalności spółdzielni mieszkaniowej w tamtym okresie ma swe odzwierciedlenie w zaspokojeniu potrzeb dla około 9 tysięcy członków i ich rodzin na terenie miasta Nowego Sącza, ludzi w większości będących w bardzo trudnych warunkach materialnych, zamieszkałych często w barakach, na strychach i suterenach lub młodych małżeństw bez ekonomicznych warunków posiadania własnych mieszkań.
2. Spółdzielczość sama w sobie nie powinna być bezpośrednim adresem krytyki, lecz uwarunkowania polityczne tamtego okresu, w których spółdzielni przyszło działać.



Zapewne dla założycieli Spółdzielni Mieszkaniowej trudny był wybór, czy ratować ludzi z mieszkaniowej biedy wiedząc, że ich Spółdzielnia będzie zmuszona poddać się wówczas obowiązującym regułom polityki mieszkaniowej Państwa, często sprzecznej z cechami i wartościami, którymi winna kierować się spółdzielczość. Wybór był oczywisty: powołujemy spółdzielnię i nie ulegamy polityce ograniczania podstawowych cech samodzielności i samorządności. Również i dziś zapewne swą działalnością potrafimy udowodnić wyższą społeczną wartość spółdzielczego działania i obronić się przed negatywnymi poglądami na spółdzielczość i jej społeczną misję w społeczeństwie obywatelskim. We wstępie do monografii podawałem przykłady celowego przemilczania istniejącej rzeczywistości, że mamy na terenie miasta Nowego Sącza osiedla spółdzielcze, że dzięki wysiłkowi spółdzielców stają się one coraz piękniejsze. Obecnie najważniejszym zadaniem kierownictwa Spółdzielni jest pielęgnowanie tego, co piękne, zadbanie o stan techniczny budynków i zmodernizowanie ciągów chodników i zieleni. Ważnym wezwaniem jest by prowadzić działalność mieszkaniową tak aby nie dopuszczać do podwyżek czynszów w części zależnej od spółdzielni i tworzyć wspólne z innymi spółdzielniami mieszkaniowymi na terenie miasta Nowego Sącza front obrony przed częstymi podwyżkami cen za ciepło i wodę oraz innych opłat na rzecz miasta. Wybrani na najbliższy Kongres Spółdzielczości Polskiej przedstawiciele naszej spółdzielni mają szansę nadać sprawom realny kształt. Zaś wewnątrz spółdzielni trzeba przełamać pogląd, że spółdzielnia to nie sam Zarząd, Rada Nadzorcza i kierownictwa ZAB i z pełną wyrazistością przyjąć za oczywistość, że spółdzielnia to przede wszystkim jej członkowie – czyli my i także w członkach i w działaczach spółdzielni upatrywać jej jedność i powodzenie.

Pod powyższym przesłaniem obchodzone były uroczystości jubileuszowe 50-lecia powstania GSM. W sierpniu 2008 roku odbyło się spotkanie z seniorami, założycielami Spółdzielni z prezesami byłych zarządów, które pozwoliło odświeżyć szereg zdarzeń historycznych istotnych z perspektywy jej działalności. 7 września 2008 roku zorganizowany został piknik dla mieszkańców GSM. Zainteresowanie było bardzo duże, była to także okazja do prezentowania dorobku działalności kulturalno-oświatowej poszczególnych Zespołów Administracji Budynków. Konkursy sportowe, rysunkowe, sprawnościowe dla dzieci, występy zespołów tanecznych, muzycznych i wokalnych to dorobek ludzi zajmujących się działalnością kulturalno-oświatową i wychowawczą GSM. Najważniejszą uroczystością, wieńczącą niejako obchody 50-lecia Spółdzielni była uroczysta akademii z okazji Jubileuszu, która odbyła się 25 października 2008 r.

Uczestnicy akademii to działacze samorządu osiedlowego, Rady Nadzorczej, prezesi poprzednich zarządów Spółdzielni, prezydent Nowego Sącza, wiceprezes Krajowej Rady Spółdzielczości i inni goście. W tym doniosłym akcencie uroczystości wzięli również udział zasłużeni i wieloletni pracownicy

Spółdzielni i kierownictwo ZAB. Warto podkreślić bogaty repertuar tematyczny piosenek w wykonaniu zespołu Akord, oraz występu regionalnego zespołu Dunajcove Dzieci. Z punktu widzenia cech i wartości spółdzielczego działania należy podkreślić, że najbardziej wzruszającym momentem przed rozpoczęciem uroczystej akademii, był hymn spółdzielczy z melodią podkładu. Uczestnicy uroczystości z ogromną powagą na stojąco wysłuchali, niektórzy zapewne po raz pierwszy, historycznego hymnu spółdzielczości.<sup>31</sup> Ten patriotyczny zwyczaj został wcześniej zaniechany. Szkoda, bo to zdecydowanie wyróżnia i konsoliduje spółdzielców.

Powracając do uroczystej akademii godnym podkreślenia były niezmiennie uroczyste i nader ważne dla Spółdzielni akcenty:

#### Uroczyste otwarcie akademii przez prezesa zarządu GSM– Wiesława Bagnickiego oraz Jego wystąpienie:

Szanowni Państwo,

Poczytuję sobie za wielki przywilej, że dziś mogę otworzyć to spotkanie.

W imieniu własnym i organizatorów tego spotkania, chciałbym serdecznie przywitać wszystkich przybyłych. Cieszę się, że przyjeśliście Państwo nasze zaproszenie i razem spędzimy kilka chwil poświęconych Złotemu Jubileuszowi, 50-lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Szczególnie pragnę powitać: prezydenta m. Nowy Sącz p. Ryszarda Nowaka. Jubileusz 50-lecia Spółdzielni to bardzo ważna chwila dla nas wszystkich. Jest okazją do wspomnień, które choć minione zawsze pozostają w pamięci, chociaż czas je porządkuje, czasem dodaje blasku, co dla nas istotne, dotyczą prawie każdego z nas. Wspomnienia te są pełne emocji, bo przecież trudno być obojętnym wobec własnego miejsca zamieszkania, w którym zostawiło się część życia czy spędziło się jego większą część. Wielu z nas w Spółdzielni mieszka lub mieszkało, albo przynajmniej wpłacało i oczekiwało w nadziei otrzymania przystawionego własnego „kąta”.

Szanowni Państwo, a jak zaczęła się ta historia?

Otóż, zaczęła się od I Nadzwyczajnego Zgromadzenia Założycieli Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 30 października 1958 r. To w tym dniu podjęto uchwałę o założeniu Spółdzielni, uchwalono statut, wybrano pierwszy Zarząd i Radę Nadzorczą. Może nikt wtedy nie przypuszczał, że to Walne da początek tak znaczących osiągnięć Spółdzielni. To dzisiaj, po 50 latach możemy widzieć i ocenić, jak przełożył wpływ wywarła na życie ludzi w Nowym Sączu i okolicy, jak wielki wpływ

<sup>31</sup> Odnoszę się do tego momentu z osobistym wzruszeniem, bowiem pamiętam jak w latach 60. Uczestnicząc w walnym zebraniu członków Spółdzielni Handlowo-Rolniczej w Tymbarku, rolnicy uczestnicy tego zebrania rozpoczynali obrady od hymnu (tak, tak z pamięci)

miała na rozwój miasta. Wiele, bowiem rodzin znajdowało mieszkanie w jej zasobach a trud własnej pracy i zdolności oddawało dla rozwoju zakładów pracy i miasta.

Utworzenie Spółdzielni wynikało w dużej mierze z silnego pragnienia zaspokojenia potrzeb posiadania własnego mieszkania. A dzisiaj na tle obecnej sytuacji w kraju można powiedzieć, że choć spotkali się wtedy ludzie o różnych ideologiach, o różnych poglądach religijnych i kulturowych o różnych korzeniach, to cele i aspiracje zawarte w idei spółdzielczości były wspólne dla nich wszystkich. A jaki był w 1958 roku Nowy Sącz? Byliśmy wtedy małą galicyjską miejscowością. W znacznej mierze była u nas jednorodzinna często drewniana zabudowa i jedynie w okolicach Rynku, ul. Jagiellońskiej stał szereg kamienic tworząc piękne i dziś stare miasto. Trudne to były czasy: wielu ludzi żyło wtedy w suterrenach, piwnicach, poddaszach. Miasto jednak się rozwijało.

Powstanie Spółdzielni było z całą pewnością punktem zwrotnym w dziejach mieszkalnictwa w Nowy Sączu. Ożywiło je dając nowe nadzieje wielu rodzinom. I tak w 1959 r. zostaje zasiedlony pierwszy budynek wielorodzinny przy ul. Żółkiewskiego 25 z 45 mieszkaniami.

W 1962 r. oddane są do użytku następne 4 budynki przy ul. Grota Roweckiego, a następne budynki to przy ul. Al. Wolności. Sienkiewicza 23. W ZAB-2 (os. Kochanowskiego) pierwsze budynki oddane są do użytku w 1968 r. i są to Żywiecka 35, Paderewskiego 52, Kołłątaja 16 następne w 1969 r. Szkolna, Tuwima, Na Rurach. W ZAB-3 (Westerplatte-Gołąbkowice) pierwsze budynki oddane są do użytku w 1979 r. i są to Lwowska 112, 116, 122, 128, 132.

W ZAB-4 (Słoneczne-Stary Sącz) pierwsze budynki oddane są do użytku w 1976 r. to Słoneczne 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7.

Dziś Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa to cztery osiedla w Nowym Sączu oraz jedno w Starym Sączu. Łącznie 180 budynków, 8824 lokali mieszkalnych, 25 pawilonów, 559 garaży. Łącznie mieszka w tych budynkach ok. 25 tys. ludzi (prawie 1/3 mieszkańców miasta). Spółdzielnia to również duży pracodawca. Zatrudnia 190 osób oraz zleca corocznie roboty na wartość z reguły ponad 7 milionów złotych, a to daje utrzymanie kolejnej dużej grupie rodzin. W jej lokalach użytkowych wiele rodzin prowadzi własną działalność, dzięki czemu ma tak zwany własny chleb. Dzisiaj z dumą o Spółdzielni mogą mówić zarówno pracownicy Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jak i jej mieszkańcy. Spółdzielnia przechodziła w okresie swojego 50-lecia szereg burzliwych zdarzeń. Lata 1958-1989 trudno jednoznacznie dziś zdefiniować. Z jednej strony jak cała spółdzielczość w Polsce została skazana na wręcz monopolistyczną pozycję, ale z otrzymanym problemem rozwiązania kwestii mieszkaniowej. Państwo poniekąd umyło ręce od odpowiedzialności za stan „mieszkalnictwa” przerzucając ją na barki spółdzielni, ale równocześnie uzależniając sektor spółdzielczy od decyzji organów władzy państwowej. Mając taką możliwość dowolnej manipulacji dobrem spółdzielczym, rozmaici decydenci różnych szczebli nie zwracali sobie głowy zasadami, którymi musia-



ła – a przynajmniej powinna – kierować się spółdzielczość. A przecież głównym jej zadaniem miała być troska o swoich członków, którzy oszczędzali i gromadzili pieniądze – byle wreszcie uzyskać własne lokum. Pieniędźmi tymi obracano, lecz oczekujący na mieszkania nie mieli gwarancji, że otrzymają je w określonych granicach czasowych, np. dwóch, pięciu czy dziesięciu lat. Odgórne „wyszarpywanie” mieszkań spółdzielniom powodowało, że kolejki wydłużały się w nieskończoność, terminy otrzymania mieszkań oddalały się nawet do kilkunastu lat. To odczuł każdy z nas osobiście. Po roku 1989 Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa potrafiła przetrwać w całości, mimo wielu wstrząsów również gwałtownych przemian ustrojowych, zmian polityki gospodarczej stanowiących poważne zagrożenia dla jej bytu ekonomicznego. Nie było to łatwe.

W pierwszych latach XXI wieku Spółdzielnia znalazła się na granicy upadłości. Posiadała wiele pustostanów. Niepłacone zobowiązania były ogromne. Rosły odsetki karne. Pojawiły się sprawy sądowe. Wzrosły znacznie zadłużenia czynszowe. Udało się jednak zmienić te tendencje. Dzięki konsekwentnej pracy ostatnich lat, dzisiaj mogę zameldować: kondycja Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra, a to pozwala stwarzać dla jej członków poczucie bezpieczeństwa zamieszkania.

Jest to istotne, bowiem budynkom przybywa lat i zaczyna pojawiać się szereg nie tylko usterek, ale poważnych problemów technicznych wymagających remontów o coraz większych nakładach. A na to trzeba mieć zgromadzone odpowiednie środki. Mimo wielu prób działań godzących w byt Spółdzielni (kilku tzw. „reformatorów”), udało się zgromadzić niezbędne środki w sposób dla Państwa jak najmniej uciążliwy. Staramy się żeby codzienne życie naszych mieszkańców było łatwiejsze, wygodniejsze i bezpieczniejsze. W jakimś stopniu życie komplikuje nam nowa ustawa z 14 czerwca 2007 roku z szeregiem zapisów zredagowanych bez wyobraźni i godzących w spółdzielczość. Gdyby przypomnieć tutaj Deklarację Praw Człowieka, która uznaje, że „przyrodzona godność wszystkich członków wspólnoty ludzkiej jest podstawą wolności, sprawiedliwości i pokoju świata” i wiąże się z uznaniem fundamentalnych praw, których pragnie każda istota ludzka: m.in. prawa do własności; prawa do wolności opinii i wyrażania jej; wolności myśli, oraz zakazu tortur i poniżającego traktowania. Dzisiaj twórcy coraz to nowych ustaw o Spółdzielniach mieszkaniowych zapominają o tym, ingerując w prywatną własność człowieka – członka spółdzielni. Dalecy jesteśmy jednak od pesymizmu. Polski ruch spółdzielczy przetrwał o wiele gorsze czasy; wierzymy, że da sobie radę także dziś.

A co można powiedzieć o przyszłości tej Spółdzielni? Jestem przekonany, że wiele zadań przed nami. A taka organizacja jak Spółdzielnia jest niezbędna. I taka organizacja jak Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w całości i jedności jest niezbędna. Był okres znaczących osiągnięć w ilości wznoszonych budynków. Dzisiaj należy dbać o te budynki, dokonywać niezbędnych remontów, przebudować infrastrukturę: drogi, parkingi, modernizować instalacje. Ochraniać i pilnować własności członków. Przyszłość Spółdzielni jest w naszych rękach. Wszyscy mu-



simy o tym pamiętać, pilnować Spółdzielni i przeciwdziałać naruszaniu jej praw. Powinniśmy działać z przekonaniem w wielkość spółdzielczych ideałów. Na koniec chciałbym podziękować wszystkim, którzy tę Spółdzielnię utworzyli, włożyli trud w jej rozwój i swoją pracą stworzyli jej wielkość. Spółdzielnia jest wielka i na zawsze pozostanie w pamięci mieszkańców Nowego Sącza. Pragnę wyrazić serdeczną wdzięczność wszystkim, którzy wspierali i wspierają naszą Spółdzielnię.

### Wystąpienie przewodniczącego Rady Nadzorczej GSM – Bogusława Budzyńskiego

Szanowni Goście, Drodzy Spółdzielcy i pracownicy GSM

W imieniu Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej z okazji jubileuszu 50-lecia spółdzielni pragnę serdecznie wszystkim przywitać i przestać podziękowania dla wszystkich członków Spółdzielni, działaczy samorządu, pracowników za włożony trud w powstanie i rozwój naszej Spółdzielni.

Równocześnie w imieniu ok. 8800 członków Spółdzielni, działaczy samorządu spółdzielczego i pracowników pragnę także gorąco przywitać zaproszonych na dzisiejszą akademię Szanownych Gości.

Spółdzielnia na przestrzeni 50-lecia współpracowała w otoczeniu wielu firm i instytucji i działała w ścisłej współpracy z władzami a szczególnie w poprzednim okresie z Prezydium Miejskiej Rady Narodowej a obecnie z Urzędem Miasta Nowy Sącz.

Dziękujemy za owocną współpracę i udzieloną pomoc.

Historia, bowiem dowiodła, że ścisła współpraca Spółdzielni z firmami, instytucjami i Urzędem Miasta może przynieść obopólne korzyści w rozwiązywaniu wielu problemów społecznych szczególnie dla ponad 30-to tysięcznej rzeszy mieszkańców miasta zamieszkałych w zasobach spółdzielczych.

Trzeba, bowiem również docenić fakt, że w latach 1970–1985 udział Spółdzielni w budowie nowych mieszkań w mieście Nowy Sącz wynosił 80%. Spółdzielnia była i jest naturalnym partnerem samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu wielu problemów społecznych mieszkańców.

Z okazji jubileuszu „Grodzkiej” kieruję serdeczne pozdrowienia do bratnich Spółdzielni Mieszkaniowych na terenie Nowego Sącza.

Szanowni Zebrani

Dzisiejsza uroczysta akademia z okazji 50-lecia działalności Spółdzielni ma na celu ukazanie przebytej drogi w jej rozwoju. Od zakupu 54 mieszkań w 1958 roku do wybudowania 8420 mieszkań do roku 2004. To także Pawilony handlowe, budynki administracyjne, świetlice i kluby, boiska sportowe, place zabaw i garaże. To również tysiące indywidualnych spraw, problemów członków Spółdzielni załatwianych przez pracowników, kierowników ZAB i Zarządy Spółdzielni.

W Radach Nadzorczych, Radach Osiedlowych i Statutowych Zebraniach Członków Spółdzielni w okresie 50-ciu lat czynnie uczestniczyło ponad 25 tysięcy osób.

To spółdzielczy wkład w demokrację i kształtowanie społecznych cech spółdzielczego działania.

Na przestrzeni 50-ciu lat oprócz budowy mieszkań i infrastruktury technicznej i działalności kulturalno-oświatowej szczególną uwagę zwracano na bieżącą konserwację, remonty stwarzając warunki bezpieczeństwa zamieszkania.

Osiedla nam pięknieją, następuje wymiana i modernizacja chodników i zieleni, a rozpoczęta w 1994 roku termomodernizacja budynków, którą zamierza się zakończyć w 2010 roku przy ogólnych nakładach ok. 45 mln złotych przyczyni się do zmniejszania zużycia energii cieplnej. Podobnie następuje przyspieszona wymiana stolarki okiennej w budynkach.

Wszystko to dzieje się dzięki finansowym wysiłkom ze strony członków Spółdzielni, organizatorskiej pracy kierownictwa ZAB i zaangażowaniu Zarządu Spółdzielni.

Jest to również okazja by podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni, którzy codziennie wykonują niełatwą pracę, dbając o estetykę, gotowość techniczną budynków i infrastruktury a także możliwie sprawne załatwianie dziesiątki spraw członków, mieszkańców osiedli spółdzielczych. Od ich zaangażowania zależy estetyczny wygląd osiedli i zadowolenie mieszkańców.

Spółdzielnia to przede wszystkim jej członkowie i działacze samorządu spółdzielczego. Od stopnia czynnego interesowania się sprawami Spółdzielni ze strony jej członków, Rad Osiedli i Rady Nadzorczej zależy powodzenie w sprawnym funkcjonowaniu Spółdzielni i jej rozwoju.

Jeżeli w latach 1958-1989 statutowe uprawnienia samorządu były często zastępowane wytycznymi, instrukcjami, normatywami mieszkaniowymi m.in. ze strony byłego Centralnego Związku Budownictwa Mieszkaniowego a także często pomijane w rozstrzyganiu ważnych dla Spółdzielni spraw, to po 1990 roku zwiększyła się praktyczna realizacja statutowych uprawnień i aktywność samorządu. Dużą rolę w bezpośrednim rozpatrywaniu spraw i w załatwianiu wielu problemów odegrały powstałe w 1986 roku Rady Osiedli. Są one ważnym źródłem różnych inicjatyw i praktycznie stanowią o twórczej atmosferze współdziałania z Członkami Spółdzielni na osiedlach.

Z statystyki wynika, że od 1986 roku w działalności Rad Osiedli w poszczególnych kadencjach zaangażowanych było ponad 500 osób. Stanowi to 5,7% do ogółem Członków Spółdzielni.

Znaczna część członków Rad Osiedli uczestniczy we wszystkich kadencjach. Świadczy to o społecznym zaufaniu dla niektórych Członków Rad Osiedli.

Gdy jednak zobaczymy statystykę ilości członków Spółdzielni biorących udział w Walnych Zebraniach czy Zebraniach Członkowskich to na przestrzeni 50-ciu lat można zauważyć pewną socjologiczną zależność.

Największy udział członków w statutowych zebraniach był wówczas, gdy oczekiwano na przydział mieszkań i w początkowym okresie zamieszkania.

Najogólniej rzecz biorąc jest to między innymi zależne od historycznych uwarunkowań, bowiem członkiem Spółdzielni zostawało się nie zawsze z własnego wyboru, lecz z przyczyn ekonomicznego przymusu, bowiem warunkiem otrzymania mieszkania było podpisanie deklaracji członkowskiej.

W dniu tak uroczystym dla naszej Spółdzielni mówię o nie zawsze chwalebnych zachowaniach niektórych Członków. Zaprzeczeniem powyższych uogólnień w historii Spółdzielni mieliśmy także do czynienia z pełną mobilizacją Członków Spółdzielni np. podjęcie decyzji w 2005 roku o zakupie na własność Spółdzielni 54 ha gruntu dotychczas będącego w wieczystym użytkowaniu.

Jestem przekonany, że w ważnych dla Spółdzielni sprawach można zawsze liczyć na konsolidację Członków Spółdzielni.

Spółdzielnia także z powodu zmian własnościowych mieszkań musi liczyć na samoistne włączanie się ogromnego potencjału intelektualnego i twórczego tkwiącego w Członkach Spółdzielni.

Jest również rzeczą oczywistą, że trudno będzie współcześnie wymuszać aktywność Członków w kwestii własnej Spółdzielni. Żadne nieracjonalne przestanki nie zastąpią naszej wewnętrznej potrzeby działania na rzecz solidaryzmu spółdzielczego i identyfikowania się z problemami Spółdzielni.

Rady Nadzorcze Spółdzielni jako jedne z najważniejszych wykonawczych organów Spółdzielni na przestrzeni 50-ciu lat stanowiły o poziomie działalności i rozwoju Spółdzielni.

Podlegały one tym samym administracyjno-politycznym ograniczeniom, co pozostałe organy samorządu. Te ograniczenia zarówno w okresie przed 1989 rokiem, jak choć w mniejszym zakresie po 1980 roku dotyczyły marginalizacji statutowego znaczenia Rady Nadzorczej.

Mimo wszystko praca ponad 450 Członków Rady wszystkich poprzednich kadencji wywarła ogromny wpływ na sprawność funkcjonowania Spółdzielni. Załatwiano tysiące spraw, chociaż ich charakter i treść zmieniały się wraz ze zmianą społeczno-gospodarczą kraju, to zawsze były one bardzo ważne dla Członków Spółdzielni. Począwszy od uczestnictwa Członków Rad Nadzorczych w komisjach przydziału mieszkań, interesowanie się przebiegiem realizacji inwestycji, rozpatrywaniem i zatwierdzeniem sprawozdań z działalności Spółdzielni i wyników kontroli, i na programowaniu rozwoju Spółdzielni kończąc.

Jeżeli w poprzednim okresie najważniejszymi sprawami Spółdzielni było budownictwo mieszkaniowe, to współcześnie najważniejszymi zadaniami jest gwarancja utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych i infrastruktury na technicznie dobrym poziomie. Wokół tych zagadnień koncentruje się obecnie praca Rady Nadzorczej i jej Komisji.

Problemami towarzyszącymi wymienionych zadań są m.in.:

- systematyczna analiza zużycia ciepła. Warto podkreślić, że w stosunku do 2000 roku moc zamówiona w dostawie ciepła w stosunku do 2007 roku spadła ok. 35%. Oszczędność ta jest również wynikiem termorenowacji i docie-



pleń dachów budynków oraz wymiany stolarki okiennej. Jednakże z uwagi na wzrost cen dostaw energii cieplnej wymienione oszczędności praktycznie kształtują się na poziomie średnim 10%.

- z inicjatywy Rady Nadzorczej od 2003 roku wprowadzono przetargi na roboty remontowo-budowlane, zakupy i niektóre konserwacje i przeglądy. Wykorzystując dobrą koniunkturę w podaży wykonawstwa wymienionych robót nastąpił znaczny spadek cen na te roboty,
- sprawa możliwości korzystania z funduszy Unii Europejskiej w formule rewitalizacji budynków jest przedmiotem bieżącego interesowania się możliwością pozyskania tych funduszy,
- pełnienie przez Członków Rady Nadzorczej i Rad Członkowskich dyżurów pozwala Członkom Spółdzielni na bezpośrednie przekazywanie swoich spraw. Pozwala to również Radzie Nadzorczej i Radom Członkowskim na formułowanie planów posiedzeń zarówno komisji Rady jak i Rady Nadzorczej.

Na zakończenie, będąc wierny spółdzielczemu solidaryzmowi, uważam za konieczną a wręcz nieodzowną konsolidację Członków Spółdzielni i organów samorządu wokół bieżących problemów Spółdzielni utrzymania jej jedności, która staje się zasadniczym warunkiem efektywnej pracy Spółdzielni w okresie nowego 50-lecia.

Nieodzownym staje się również, w oparciu o bogate doświadczenia z przeszłości jak i obecnego kształtowania przez Państwo ekonomicznych i społecznych warunków rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowych, wspólne opracowanie strategii rozwoju budownictwa mieszkaniowego przez naszą Spółdzielnię.

Szanowni Zebrani

Zapewne będę wyrazicielem wszystkich uczestników dzisiejszej uroczystości, a także wszystkich Samorządów Spółdzielni i jej Zarządu, że z okazji Jubileuszu 50-lecia Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej podziękujemy członkom pierwszej Rady Nadzorczej na czele z mgr Henrykiem Bembenkiem i wszystkim członkom Rady Nadzorczej sprawującej swe ważne funkcje Spółdzielczego Samorządu w tym okresie.

Podziękowania te składam za ogromny wkład w mocne podstawy rozwoju naszej Spółdzielni. Niech inicjatywa poprzednich Rad i Zarządów oraz ogromny trud w powstanie i sprawne funkcjonowanie Spółdzielni będzie głównym przesłaniem do działania w następnym 50-leciu.



Wręczenie przez prezydenta miasta Nowego Sącza, Ryszarda Nowaka, prezesowi Zarządu Spółdzielni statuetki oraz zastępcy prezesa Zarządu – Ryszardowi Jasińskiemu grawertonu. Także prezydent miasta Nowego Sącza przyznał pracownikom ZAB-2 oraz działaczom samorządowym os. Kochanowskiego grawertonu za działalność na rzecz osiedla. Wyróżnienia otrzymali:

Błaszczyk Teresa  
Skrzypek Grażyna  
Łęczycki Adam  
Koprowska Maria  
Ledniowska Danuta  
Mróz Jacek  
Unold Józef  
Ślęzak Stanisław  
Duma Wiesław  
Szablowski Marian  
Gronuś Andrzej

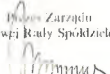
## KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NADAJE ODZNAKĘ

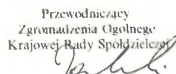
ZA ZASŁUGI  
DLA  
SPÓŁDZIELCZOŚCI

*Grodzkiej Spółdzielni Mieszkańcowej  
w Nowym Sączu*

Przewodniczący  
Krajowej Rady Spółdzielczej

  
Alfred Damagalski

Przewodniczący  
Zgromadzenia Ogólnego  
Krajowej Rady Spółdzielczej

  
Jerzy Jankowski



**Prezydent Ryszard Nowak**  
w swym wystąpieniu w bardzo interesujący sposób  
odniósł się do Jubileuszu 50. lecia

Panie Prezesie, Panie, Panowie,

50 lat to rzeczywiście szmat czasu, to jest jubileusz, który zmusza nas, żeby spojrzeć wstecz, na poprzednie lata, na to, co się zrobiło. Nikt nie wybiera czasu, w którym się żyje, w którym się pracuje, ale zawsze w najtrudniejszych czasach, w najtrudniejszych sytuacjach politycznych i gospodarczych Spółdzielnia radziła sobie dobrze i pozostawiła w Nowym Sączu trwałą ślad. Ten ślad to wszystkie budynki, to też ci wszyscy mieszkańcy: 25 tys. osób, blisko 1/3 Sączezan. To jest naprawdę niezwykle ważne i bogate w doświadczenia wydarzenie. Pracownicy spółdzielni to osoby godne, żeby o nich wspomnieć, podziękować i je uhonorować. Wysoko cenię współpracę z Panem Prezesem, spotykamy się często, czasami by rozwiązać jakiegoś problem. Mamy nadzieję, że będzie ich jak najmniej, ale osobiście jestem do dyspozycji i myślę że wspólnie w sytuacji w której trzeba podejmować określone decyzje będziemy mogli to robić dla dobra nie tylko spółdzielców ale również dla dobra całego miasta. Obu nam zależy, aby to miasto się rozwijało, kwitło. Spółdzielnia jest charakterystycznym, znaczącym elementem tego miasta i życzyłbym sobie i życzyłbym Państwu, by była coraz bogatsza, coraz piękniejsza, by również była wizytówką Nowego Sącza. Dzisiaj pozostaje mi tylko złożyć Państwu serdeczne gratulacje i życzenia wszystkiego dobrego. Życzę by następne 50 lat były równie bogate w efekty pracy. Zdaję sobie sprawę z tego, że miasto nie jest z gumy, że nie da się już go rozciągnąć i nie ma już takich terenów jak dawniej pod budownictwo, ale teraz przyszedł czas żeby zadbać o to, co się już posiada, by to, co jest, było na wysokim poziomie. Więc proszę jeszcze raz przyjąć moje gratulacje i życzenia wszystkiego dobrego. A ja pozwolę sobie wręczyć Panu Prezesowi statuetkę i kilka upominków dla osób długo pracujących w Spółdzielni.



**Zastępca przewodniczącego Rady Miasta Stefan Homoncik**  
w imieniu przewodniczącego Rady Miasta Artura Czerneckiego równie interesująco podsumował 50. lecie GSM:

Szanowni Państwo, Panie Prezesie,

50 lat minęło, słowa piosenki, teżka w oku się kręci. Kto pamięta te 50 lat, wspomina na pewno to co Pan Prezes był uprzejmy tutaj powiedzieć? Ja pamiętam gdzie były łąki, trawy, pola. Tereny przy Dworcowej – rosła tam pszenica, rosły zboża. Tereny, w których obecnie jesteśmy były to łąki, pola i mokradła. To dzięki waszej pracy i inicjatywie waszych poprzedników powstało wiele budynków, to w tym czasie pamiętam wiele młodych rodzin z zadowoleniem i szczęściem dowiadywało się, że dostało mieszkanie w bloku. To wasza praca przyniosła wiele radości mieszkańcom tego miasta, powoduje że miasto pięknieje i jest coraz ładniejsze. W imieniu Rady Miasta chcę złożyć Wam, Drodzy Państwo, życzenia i podziękowania za wasz trud i pracę, chcę, żeby mieszkańcy waszych bloków byli zadowoleni, żeby nie mieli żadnych usterek a Wy z kolei żebyście nie mieli żadnych kłopotów. W imieniu Rady Miasta pragnę odczytać parę słów z gawertonu: Z okazji 50 lecia działalności GSM w imieniu Rady Miasta Nowego Sącza składam serdeczne gratulacje z wyrazami uznania za wieloletnią pracę na rzecz miasta Nowego Sącza, proszę również przyjąć życzenia wielu sukcesów, pomysłności na kolejne dziesięciolecia.

**Pan Zdzisław Kaczmarek zastępca prezesa Zarządu Krajowej Rady Spółdzielczej wręczył nadane przez KRS odznaki „zasłużony działacz ruchu spółdzielczego” dwóm współzałożycielom Spółdzielni: Jerzemu Sowie i Tadeuszowi Jabłońskiemu. Również KRS nadała odznakę za zasługi dla spółdzielczości Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu, który wręczył prezesowi Spółdzielni, Wiesławowi Bagnickiemu – ce prezes KRS Zdzisław Kaczmarek. Na wniosek Rady Nadzorczej Zarządu GSM uchwałą KRS wyróżniono odznaką „Zasłużony działacz ruchu spółdzielczego”, następujących pracowników GSM:**

Błaszczyk Józef  
Dynowska – Lotter Zofia  
Gadzina Janina  
Hasior Bożena  
Koprowska Maria  
Latos Anna  
Latos Bogusław  
Leśniak Henryk  
Machowska Anna

Migacz Krystyna  
Mółka Maria  
Oboza Henryk  
Obrzut Elżbieta  
Pabisz Irena  
Pajor Jan  
Pyzik Mieczysław  
Wójcik Krzysztof  
Zielińska – Pawlik Barbara



Piknik Jubileuszowy

Także wyróżniono odznaką „zasłużony działacz ruchu spółdzielczego” niektórych członków spółdzielni działających w organach samorządowych:

Antosz Stanisław  
 Boruch Henryk  
 Budzyński Bogusław  
 Duma Wiesław  
 Jabłoński Tadeusz  
 Kamiński Stanisław  
 Kołcz Stanisław  
 Kudziel Zygmunt  
 Kurlaj Władysław  
 Mięsovska Maria  
 Mróz Jacek

Pancerz Jan  
 Rzońca Ewa  
 Skarka Henryk  
 Skawiński Jan  
 Słaby Maria  
 Sowa Jerzy  
 Szablowski Marian  
 Ślęzak Stanisław  
 Tabasz Tadeusz  
 Waligóra Bronisława  
 Zboś Kazimierz

Były również inne ważne odznaczenia i grawertony przyznane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej pracownikom ZAB-2:

Błaszczyk Józef  
 Leśniak Henryk  
 Zielińska-Pawlik Barbara

oraz działaczom samorządowym: Kołcz Stanisław, Waligóra Bronisław, Zboś Kazimierz. Towarzystwo Przyjaciół Dziecka przyznało medal Dr Henry-





Piknik Jubileuszowy

ka Jordana dla pani Marii Koprowskiej, Adama Łęczyskiego oraz odznakę Przyjaciół Dziecka pani Agnieszce Rutkowskiej. Po każdym wręczeniu i przemówieniach zwłaszcza zaproszonych gości swymi tematycznymi piosenkami uświetniał zespół Akord.

Ponadto w interesujący sposób  
 v—ce prezes KRS Zdzisław Kaczmarek  
 przedstawił znaczenie 50. lecia spółdzielczości:

Jest mi szczególnie miło w imieniu Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej wręczyć odznaczenie niedawno ustanowione, odznaczenie dla Spółdzielni za szczególne zasługi i rozprzestrzenianie przede wszystkim dobrych opinii o Spółdzielni, o ty wszystkim o czym Pan Przewodniczący Rady Nadzorczej dzisiaj tak ładnie mówił. To właściwie odznaka przeznaczona przez Krajową Radę. Chciałem powiedzieć, że odczuwam duży zaszczyt uczestnicząc dzisiaj w takiej miłej uroczystości, w bieżącym roku tych jubileuszów jest wyjątkowo dużo, ale słyszeliśmy, że 50 lat to jest szmat czasu. Chciałem powiedzieć, że w bieżącym roku mamy 300 spółdzielni, które przekroczyły już 100 lat istnienia, i tak jak Pan Prezydent mówił, że Spółdzielnia Grodzka dawała sobie radę w różnych okresach, w bardziej korzystnych i mniej korzystnych. To te 300 spółdzielni, jubilatki ponad 100-letnie przeżyły i czas zaborów i czas okupacji i czas centralizmu komunistycznego, ale i przystosowywania się do trudnych warunków gospodarki rynkowej. Najstarsza

spółdzielnia w Polsce to bank spółdzielczy w Brodnicy—liczy w br. 147 lat. Mają spółdzielnie w sobie coś takiego, w swoim systemie organizacyjnym, ekonomicznym a przede wszystkim w poczuciu więzi społecznej, że tym strukturom organizacyjnym daje się przeżyć w tych trudnych okresach czasu, a w obecnym okresie czasu coraz częściej do spółdzielczości powraca słowo rozwój. Z tym wszystkim, co jest potrzebne do życia mieszkańców naszych zasobów. Ja o tym wszystkim mówię, dlatego że niezależnie od tych wszystkich słów, które dzisiaj słyszeliśmy równocześnie i z prawa i z lewa, jeśli tak nie ładnym językiem polskim można powiedzieć: słyszy się dużo uwag krytycznych o spółdzielczości. Przy bliższym poznaniu dowiadujemy się dopiero w wyniku procesów sądowych, że każda krytyka to była najczęściej część prywaty, która krytykant chciał dla siebie w spółdzielni załatwić, bo przecież spółdzielczość mieszkaniowa to olbrzymi majątek, majątek bardzo często w centrum miasta. To są miliardy złotych na dzisiejsze czasy. A prawo spółdzielcze póki co w trzecim artykule mówi wyraźnie: majątek spółdzielni jest majątkiem ich członków, stąd, jak Przewodniczący Rady Nadzorczej mówił o konsolidacji spółdzielni, wspominał o tym również Prezes, w dzisiejszych czasach sądzę, że wypadatoby powiedzieć, że tego majątku musimy bronić. Tym bardziej, że są zakusy wyrywania tego majątku krok po kroku z własności prywatnej członków spółdzielni. Zastanawiałem się, czy to powiedzieć, ale odważę się, mianowicie: spółdzielczość mieszkaniowa jest czasami w ogniu krytyki niestety i słusznej. Krajowa Rada Spółdzielcza otrzymuje rocznie około 1300–1500 listów i skarg na kierownictwa spółdzielni. Z państwa Spółdzielni póki co takiego listu nie było i mam nadzieję, że nie będzie. To świadczy o stosunkowo dobrych relacjach, jakie są pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem. Jestem po osobistym urokiem znajomości problemów, jakie w swym wystąpieniu Przewodniczący Rady dzisiaj nam wszystkim ukazał. To świadczy o tym, że Rada Nadzorcza jest rzeczywiście autentycznym reprezentantem Państwa wszystkich interesów spółdzielni. Proszę Państwa, ja mam 100 szefów w Krajowej Radzie Spółdzielczej, bo zgromadzenie Rady Ogólnej Krajowej Rady Spółdzielczej liczy 100 osób. Przewodniczącym Rady Ogólnej jest pan Jerzy Jankowski, specjalista w zakresie spółdzielczości mieszkaniowej, był poseł na sejm RP w kilku kadencjach. Prezesem zarządu jest prezes Domagalski, ci panowie przesyłają również państwu przestanie na piśmie, bardzo ładne, bardzo dobrze przypominające idee spółdzielczości. Ja nie będę całego przekazywał, ale dwa fragmenty pozwolę sobie państwu przeczytać:

Dziś zasoby spółdzielcze to, 3,5 mln mieszkań i ok. 10 mln mieszkańców, spółdzielnie mieszkaniowe to także kilka tysięcy domów kultury, świetlic i klubów w których toczy się życie kulturalne mieszkańców. Zespołów artystycznych, kół zainteresowań i ognisk muzycznych, to dziesiątki tysięcy działaczy zaangażowanych w działanie swoich spółdzielni. W dniu Jubileuszu pragniemy przekazać wszystkim członkom GSM w Nowym Sączu gorące pozdrowienia, a działaczom samorządowym, pracownikom oraz zarządowi podziękowania za wielki wkład pracy, zaangażowanie na rzecz rozwoju spółdzielni i troskę o dobre warunki życia mieszkańców. Pamięć

tajmy o tymPże spółdzielnia to członkowiePdbajmy o jej właściwie funkcjonowanie i troszczmy się o jej dobre imięPtak jak dbamy o swoje własneó odalbym od siebie tak jak to państwo do tej pory robiliścieb

Spółdzielczość egoizmowi współczesnego kapitalizmu przeciwstawia solidaryzm i współczesną pomocbPartykularnym interesom dobro wspólnePofertę bogactwa dla nielicznych zastępuje prawem równym dla wszystkichbSzanuje toPco własnePale roa zumie znaczenie słowa naszebNiech to przestanie będzie swego rodzaju przestaniem dla pracy służb administracji spółdzielni i jej organów samorządowychb

Jeżeli w spółdzielni pracuje i dd pracownikówPwiększość z pracowników równa nież posiada rodzinyPmożna by powiedziećPże dzięki spółdzielni utrzymuje się w ciągu roku kilkaset osóbPale równocześnie dzięki PaniomPPanom pracownikom spółdzielniPczłonkowie spółdzielni przede wszystkim patrzą na wizerunek spółdzielniPto dzięki Państwu ogrom spółdzielni jest dobry w środowisku nowosądeckimbó zięą kują bardzoPwszystkiego najlepszego.

Przedstawione w znacznym skrócie materiały z przebiegu uroczystości jubileuszowej GSM zapewne nie oddają w całości budującej atmosfery wśród działaczy i pracowników Spółdzielni, ale mają one ogromne znaczenie w wymiarze historii i przyszłościowym. Zapewne wielu uczestników uroczystej akademii dostrzec mogło, że spółdzielczość w wymiarze społecznym reprezentuje sobą wartości różniące się od innych podmiotów, że warto dla tej Spółdzielni (czyli również we własnym interesie) pracować i działać. Zaprezentowanie w monografii GSM ważniejszych dokumentów o nieprzemijającej wartości z uroczystości jubileuszowej ma zasadnicze znaczenie w zachowaniu pamięci o problemach, o działaczach i pracownikach Spółdzielni, o dokonaniach i czasem także błędach na przestrzeni 50 lat, a także podejmowania próby narysowania zadań na najbliższą przyszłość w nowym 50-leciu Spółdzielni. Dla autora monografii natomiast największą satysfakcją stanowi to, że treść opinii o przebytych drogach Spółdzielni w okresie 50-lat wyrażanych w zaprezentowanych wystąpieniach Przewodniczącego Rady i Prezesa Zarządu Spółdzielni oraz wypowiedziach zaproszonych gości są w większości zbieżne z oceną, tezami i kierunkami działania zamieszczonymi w treści poszczególnych rozdziałów monografii.



Uroczyste obchody jubileuszowe GSM – piknik w Parku Strzeleckim





Uroczyste obchody jubileuszowe GSM – piknik w Parku Strzeleckim





Uroczyste obchody jubileuszowe GSM – piknik w Parku Strzeleckim

---





Uroczyste obchody jubileuszowe GSM – piknik w Parku Strzeleckim



## BIBLIOGRAFIA

Jan Rajman „Przemiany ludnościowe i rozwój życia gospodarczego”, „Rocznik Sądecki, tom III pt. dzieje Nowego Sącza”

GUS Warszawa. Roczniki statystyczne miasta.

Roczniki statystyczne powiatu i województwa nowosądeckiego, Małopolski z wymienionych okresów.

Opracowanie Zbigniewa Beiersdorfa i Bogusława Krasnowolskiego pt. „Urbanistyka, architektura i plastyka”, Rocznik Sądecki TOM III pt. *Dzieje Nowego Sącza*

Opracowanie Wydawnictwo Związku Spółdzielni i Zrzeszeń Pracowniczych Rzeczypospolitej Polski, Warszawa 1937 rok.

Opracowanie książkowe Krzysztof Madej

K. Boczar, Spółdzielczość

Roczniki statystyczne Powiatu i Województwa Nowosądeckiego z tych lat

J. Plocharski „Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce”

## OBJAŚNIENIA SKRÓTÓW

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| GSM   | - | Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa   |
| R.N.  | - | Rada Nadzorcza  |
| PZGS  | - | Powiatowy Związek Gminnych Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”   |
| ZNAK  | - | Zakłady Naprawcze Taboru Kolejowego   |
| PKP   | - | Polskie Koleje Państwowe  |
| WZSM  | - | Wojewódzki Związek Spółdzielni Mieszkaniowych   |
| CZSBM | - | Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego  |
| ZUS   | - | Zakład Ubezpieczeń Społecznych  |
| WSM   | - | Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa  |
| ZAB   | - | Zespoły Administracji Budynków  |
| NKB   | - | Nowosądecki Kombinat Budowlany  |
| WZGS  | - | ZIB – Wojewódzki Związek Gminnych Spółdzielni „Samopomoc Chłopska”<br>Zakład Inwestycji i Budownictwa |
| TBS   | - | Towarzystwo Budownictwa Społecznego   |
| R.M.  | - | Rada Ministrów  |
| PKO   | - | Powiernicza Kasa Oszczędności   |
| BHZ   | - | Biuro Handlu Wewnętrznego   |
| ISO   | - | Międzynarodowa Organizacja Normalizacyjna (International Organization for Standardization)            |
| RO    | - | Rada Osiedla  |



## ANEKS

### Lista członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu, stanowiąca załącznik do protokołu Walnego Zgromadzenia Założycielskiego – 30 października 1958 roku.

L.P. Imię i nazwisko	Miejsce pracy i adres	Koszt przybliżony mieszkania	Wkłady budowlano-mieszkaniowe 20%	Pomoc finansowa zakładów pracy	Wielkość kredytu	Okres spłaty
1. Wilhelm Niemczewski	PKP N. Sącz Grodzka 17	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
2. Janusz Olesiak	PKP N. Sącz N.Kol. X/2	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
3. Jerzy Sowa	PKP N. Sącz Dunajewskiego 8	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
4. Stanisław Chruślicki	PKP N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
5. Janina Krzeszowska	PKP N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
6. Marian Berezowski	PKP N. Sącz Korzeniowskiego 41	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
7. Stefan Citak	PKP N. Sącz	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
8. Maria Dyda	PKP N. Sącz	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
9. Jadwiga Tarka	PKP N. Sącz Reja 29	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
10. Kazimierz Kogut	PKP N. Sącz PONS.M.	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
11. Bogusław Cebula	PKP N. Sącz Wasowiczów 10	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
12. Barbara Bocheńska	PKP N. Sącz Podhalańska 27	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
13. Bolestaw Gawron	PKP N. Sącz Nasącz. Kol. VII.	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
14. Józefa Czubak	PKP N. Sącz 1 Maja 825	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
15. Czesław Mozdyniewicz	PKP N. Sącz Batorego 62	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
16. Franciszek Kociotek	PKP N. Sącz Grodzka-Bocz. 2	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
17. Ludwik Pawlik	PKP N. Sącz Sienkiewicza 48	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
18. Stefan Salomon	PKP N. Sącz Oplotki 2	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
19. Stanisław Oleksiewicz	PKP Granicz. 16	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
20. Janina Zięba	PKP N. Sącz Grodzka 24	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
21. Maria Dobek	PKP N. Sącz Nasącz. Kol. IV	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
22. Wiesław Stawiarz	PKP N. Sącz N. Kol. II/2	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
23. Józef Noga	PKP N. Sącz Nasącz. Kol. X/1	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
24. Stanisław Pomietto	PKP Naściszowska 72	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
25. Jan Pałka	PKP Długosza 10	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
26. Zdzisław Pulit	PKP Zakamienica 6	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
27. Józef Hudy	PKP Nawojowska 39	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
28. Jan Górka	PKP Matejki 35	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
29. Michał Mróz	PKP Węgierska 27	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
30. Stefan Dziubanowski	PKP Jagiellon. 59	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
31. Bogumiła Jacak	PSS N. Sącz Lwowska 40	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
32. Janina Szczypuła	MHD Podhalańska 22	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
33. Czesław Rożkowski	Sp. Przelom Kilińskiego 7	82,800	16,560		66,240	35 lat
34. Tadeusz Jabłoński	ZNAK Dąbr. Polska 72	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
35. Józef Cichoński	ZNAK N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
36. Wincenty Miśkiewicz	ZNAK Rokitniańczyków	82,800	16,560		66,240	35 lat
37. Ignacy Włodarczyk	ZNAK Świerczewskiego 182	82,800	23,000		92,000	35 lat
38. Stanisław Paszyna	ZNAK Westerplatte 31	115,000	23,000		92,000	35 lat
39. Wacława Korczyńska	ZNAK Wigury 11	115,000	23,000		92,000	35 lat
40. Janina Gażanka	ZNP N. Sącz Batorego 56	82,800	16,560		66,240	35 lat
41. Julian Górszczyk	PZWS Zdrojowa 104	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
42. Józef Sołtys	PZWS Zdrojowa 104	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
43. Stanisław Popardowski	PZWS Zdrojowa 104	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
44. Elżbieta Fecko	PZWS Zdrojowa 104	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
45. Halina Essen	PZWS Zdrojowa 104	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
46. Stanisław Zieliński	PZGS Matejki 27	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
47. Władysław Jacak	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
48. Maria Wysowska	PZGS	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
49. Marian Sobczyk	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
50. Stefania Bach	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat

51. Zygmunt Prokop	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
52. Zbigniew Świętkowski	PZGS	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
53. Eugeniusz Sieja	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
54. Tadeusz Stanek	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
55. Albina Czuba	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
56. Albina Tokarz	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
57. Bolesław Krzysztoń	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
58. J. Potoczek	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
59. L. Drabczyk	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
60. Hn. Kotarba	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
61. L. Niedzielski	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
62. Mieczysław Drzała	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
63. Stanisław Chabasiowicz	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
64. Miecz. Rabczak	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
65. Włodz. Michalik	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
66. Włodz. Bulzacki	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
67. Zakład. Rada	PZGS	82,800	16,560		66,240	35 lat
68. PZGS N. Sącz	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
69. H. Mizianty	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
70. St. Soldra	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
71. Miecz. Osowski	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
72. Wanda Wąsowicz	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
73. Jan Bodziony	PZGS	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
74. Cecylia Muck	Szkołnictwo N. Sącz Sienkiewicza 15	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
75. Stefan Jabłoński	Wydział Zdrowia	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
76. Władysław Jachimiek	PSS N. Sącz Zakamienia 8a	149,500	29,900		119,600	35 lat
77. Stefan Wojtczak	MHD Długosza 12	82,800	16,560		66,240	35 lat
78. Józef Michalik	ZNAK Batorego 66	82,800	16,560		66,240	35 lat
79. Stanisław Lequtko	Sp. Szewców Szopena 3	149,500	29,900		119,600	35 lat
80. Monika Kopacz	MHD Kunegundy 31	115,000	23,000		92,000	35 lat
81. Stanisław Świerczek	Sp. Szewców Sienkiewicza 67	115,000	23,000		92,000	35 lat
82. Władysław Wąsowicz	Sp. Szewców Hallera 26	82,800	16,560		66,240	35 lat
83. Jan Wróbel	N. Sącz Pijarska 18	115,000	23,000		92,000	35 lat
84. Stanisław Mrozowski	MPGK N. Sącz Dunajcowi 37	115,000	23,000		92,000	35 lat
85. Tadeusz Kiwak	N. Sącz Grodzka 27	115,000	23,000		92,000	35 lat
86. Rudolf Barszczak	MHD Wąska 1	115,000	23,000		92,000	35 lat
87. Stanisław Oleksy	PKP N. Kol. I.3	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
88. Jan Kmiecik	PKS Krakowska 24	82,800	16,560		66,240	35 lat
89. Helena Humińska	PTHW N. Sącz Sienkiewicza 63	115,000	23,000		92,000	35 lat
90. Wilhelm Altheim	N. Sącz Dąbrówka Pol.	46,000	9,200		36,800	35 lat
91. Marian Cięciel	PKP N. Sącz	46,000	9,200	6,900	36,800	35 lat
92. Ignacy Dziubanowski	ZNTK N. Sącz	82,800	16,560		66,240	35 lat
93. Julian Kornas	PKP Lwowska 43	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
94. Jan Orel	PKP Długosza 7	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
95. Wojciech Kasprzyk	PZGS N. Sącz	82,800	16,560	12,420	66,240	35 lat
96. Florentyna Wrońska	PZGS N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
97. Adolf Poremba	PZGS N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
98. Henryk Bębenek	PZGS N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
99. Władysław Hudy	PZGS N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
100. Julia Tarasek	PSS Zdrojowa 53	115,000	23,000		92,000	35 lat
101. Wiesław Szewczyk	ZNTK N. Sącz	115,000	23,000		92,000	35 lat
102. Adam Sołtys	ZNTK N. Sącz	115,000	23,000		92,000	35 lat
103. N. Sącz Wieżenie	PKP N. Sącz	115,000	23,000		92,000	35 lat
104. Marian Radzik	PKP N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
105. Bol. Głowacki	PKP N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
106. Władysław Bacia	PKP N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
107. Józefa Skórka	ZNTK N. Sącz	82,800	23,000		66,240	35 lat
108. Józef Wideł	PKP N. Sącz	115,000	16,560	17,250	92,000	35 lat
109. Józefa Gumułczyńska	PZGS N. Sącz	115,000	23,000	17,250	92,000	35 lat
110. Marian Stempniewicz	Sp. Fryz.	115,000	23,000		92,000	35 lat
111. Tadeusz Dąbrowski	ZNTK N. Sącz	115,000	23,000		92,000	35 lat

Wzór Nr. 4

Protokół

12

z posiedzenia konstytucyjnego Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

Obecni członkowie Rady Nadzorczej Ob.Ob. Mgr Bębenek Henryk, Chruślicki Stanisław, Dobek Maria, Kotarba Henryk, Kasprzyk Wojciech Niemczewski Wilhelm, Oleksiewicz Stanisław, Stawiarz Wiesław, Sołdra Stanisław, Sobczym Marian, Świątkowski Zbigniew, Paszyna Stanisław. Przewodniczył w zebraniu Ob. Bronowski Tadeusz.

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia założycielskiego członków Spółdzielni Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników P.K.P. i P.Z.G.S. w Nowym Sączu.

Rada Nadzorcza wybrana na Walnym Zgromadzeniu w dniu 30 października 1958 ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący:	Ob. Mgr Bębenek Henryk
Z-ca przewodn. .	" Niemczewski Wilhelm
Sekretarz	" Dobek Maria
Członkowie	" Kasprzyk Wojciech
	" Stawiarz Wiesław
	" Sobczyk Marian
	" Świątkowski Zbigniew
	" Paszyna Stanisław
	" Chruślicki Stanisław
	" Kotarba Henryk
	" Oleksiewicz Stanisław
	" Sołdra Stanisław

podpis nieczytelny  
Przewodniczący Zebrania

podpis nieczytelny  
Sekretarz Rady Nadzorczej/

/-/ Mgr. Bębenek Henryk  
/Przewodniczący Rady Nadzorczej

Nowy Sącz, dnia 30.X. 1958

Za zgodność odpisu:



Wzór Nr. 5

p r o t o k ó ł

(11)

z posiedzenia konstytucyjnego Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu, z dnia 30 października 1958 r.

Obecni Członkowie Zarządu Ob. Ob. Sowa Jerzy, Oleśiak Janusz, Drzała Mieczysław, Zieliński Stanisław, Korczyńska Wacława - przewodniczył zebraniu Ob. Mgr Bębenek Henryk przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni/Erzeszenia/ Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników P.K.P. i P.Z.G.S. w Nowym Sączu.

Zarząd wybrany na Walnym Zgromadzeniu założycielskim w dniu 30 października 1958 r. ukonstytuował się następująco:

Przewodniczący:	Ob. Sowa Jerzy
Z-ca przewodn..	Ob. Drzała Mieczysław
Sekretarz	Ob. Oleśiak Janusz
Członkowie	Ob. Zieliński Stanisław
	Ob. Korczyńska Wacława

Podpisy:

podpis nieczytelny  
.....  
/Przewodn. Rady Nadzorczej/

Zarząd: /-/ Sowa Jerzy .....  
          /-/ Drzała Mieczysław .....  
          /-/ Korczyńska Wacława .....  
          /-/ Oleśiak Janusz

Nowy Sącz, dnia 30 październik ..... 1958

Za zgoęność odpisu:

Dokument obrazujący wysokość wkładów na mieszkania lokatorskie i własnościowe.

Uchwała Rady Spółdzielni NR 229/73

podjęta w dniu 3.11.1973 r. w sprawie ustalenia wysokości wkładów na mieszkania spółdzielcze lokatorskie i własnościowe.

Na podstawie Zarządzenia Min. Gospodarki Terenami i Ochrony Środowiska z lutego 1973 r. /MP Nr 10/73 oraz okólnika Nr 13 CZSBM z dnia 28.03.1973 r. Inf. i Komunikaty Nr 6/73 Rada Spółdzielni podejmuje uchwałę:

I. Dla osób rejestrowanych na kandydatów oraz ubiegających się o członkostwo, a mających otrzymać mieszkania do roku 1980 ustala się orientacyjną wysokość wkładów na mieszkania lokatorskie oraz własnościowe j.n.

1. Wkłady na mieszkania lokatorskie obliczone dla obecnie realizowanego normatywu i standardu wyposażenia mieszkań i planowanego do realizacji do 1980 r.

a) stawka podst. ryczałtowa	- 510 zł/m <sup>2</sup> /strefa peryf./
dodatek za c.o.	- 50 zł/m <sup>2</sup>
dod. za inst..gaz.	- 50 zł/m <sup>2</sup>
<hr/>	
	610 zł/m <sup>2</sup>

b) stawka podstawowa ryczałtowa	- 580 zł/m <sup>2</sup> /strefa śród./
dodatek za c.o.	- 50 zł/m <sup>2</sup>
dod. za inst.. gaz.	- 50 zł/m <sup>2</sup>
<hr/>	
	680 zł/m <sup>2</sup>

1a. M-1 19,9 m<sup>2</sup> x 610 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 12.100 zł  
M-2 28,2 m<sup>2</sup> x 610 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 17.200 zł  
M-3 37,7 m<sup>2</sup> x 610 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 23.000 zł  
M-4 47,5 m<sup>2</sup> x 610 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 29.000 zł  
M-5 56,4 m<sup>2</sup> x 610 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 34.300 zł  
M-6 64,6 m<sup>2</sup> x 610 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 39.400 zł

1b. Wkłady na mieszkania lokatorskie – strefa śródmiejska  
M-1 19,90 m<sup>2</sup> x 680 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 13.500 zł  
M-2 28,80 m<sup>2</sup> x 680 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 19.200 zł  
M-3 37,70 m<sup>2</sup> x 680 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 25.600 zł  
M-4 47,50 m<sup>2</sup> x 680 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 32.300 zł  
M-5 56,40 m<sup>2</sup> x 680 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 38.400 zł  
M-6 64,60 m<sup>2</sup> x 680 zł/m<sup>2</sup> = w zaokrągł. 43.900 zł

2. Wkłady na mieszkania własnościowe – strefa peryferyjna

Stawka podstawowa 510 zł/m<sup>2</sup> pow. o 80% = 510 + 408 = 918 zł/m<sup>2</sup>

Stawka podstawowa	- 918 zł/m <sup>2</sup>
dodatek za c.o.	- 50 zł/m <sup>2</sup>
dod. za inst.. gaz.	- 50 zł/m <sup>2</sup>
<hr/>	

1.018 zł/m<sup>2</sup>

Historyczny dokument potwierdzający bardzo dobrą opinię o pracy Mieczysława Drzały.



## PREZES ZARZĄDU CENTRALNEGO ZWIĄZKU SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO

Obywatel  
Mieczysław DRZAŁA

Prezes Zarządu  
Wojewódzkiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej

w Nowym Sączu

41 grudnia 1980 r.

Z okazji 35 letniej pracy zawodowej proszę przyjąć od Zarządu Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego i ode mnie osobiście serdeczne gratulacje i wyrazy uznania za dotychczasową działalność zawodową i społeczną. Pracując przez okres 23 lat w spółdzielczości budownictwa mieszkaniowego położyliście duże zasługi dla jej rozwoju.

Wasza długoletnia sumienna i ofiarna praca w wykonywaniu codziennych zadań na kierowniczych odpowiedzialnych stanowiskach jest wysoko oceniana przez Zarząd Związku.

Jestem głęboko przekonany, że nadal nie będziecie szczeni i starań aby swą pracą jak najlepiej realizować trudne zadania postawione przed spółdzielczym budownictwem mieszkaniowym w województwie nowosądeckim.

W dniu Jubileuszu składam Wam serdeczne podziękowania za dotychczasowe osiągnięcia oraz na podstawie art. 9 ust. 1 Układu Zbiorowego Pracy dla Pracowników Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego zgodnie z zasadami określonymi w uchwale nr 138 Rady Ministrów z dnia 22 września 1978 r. - przyznaję nagrodę jubileuszową w wysokości 200 % miesięcznego wynagrodzenia.

Życzę Wam dalszych sukcesów w pracy zawodowej i społecznej oraz wiele pomyślności w życiu osobistym.

*Stanisław Kukuryba*



Historyczny dokument potwierdzający bardzo dobrą opinię o pracy Mieczysława Drzały.

Pan  
Mieczysław Drzała  
Prezes Zarządu  
Wojewódzkiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej  
w Nowym Sączu

Z okazji przejścia na emeryturę - Rada Nadzorcza Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu pragnie wyrazić słowa najwyższego uznania i podziękowania za wieloletnią działalność na rzecz rozwoju spółdzielczości mieszkaniowej woj. nowosądeckiego.

Pełne zaangażowanie Pana Prezesa w pracy zawodowej, bogate doświadczenia i wiedza, oraz wybitne zdolności organizatorskie znajdują odzwierciedlenie w rozwoju i organizacji jednostek spółdzielczości mieszkaniowej, a także w pomnażaniu zasobów mieszkaniowych, placówek handlowo-usługowych i kulturalno-oświatowych.

Szczególny dorobek ma Pan w zakresie rozwoju spółdzielczych służb projektowania budownictwa mieszkaniowego, obsługi inwestycyjnej oraz wykonawstwa własnego.

Dorobek ten został doceniony przez władze państwowe, terenowe oraz spółdzielcze co ma wyraz w przyznaniu wysokich odznaczeń państwowych, resortowych, regionalnych i spółdzielczych.

Doceniając w pełni ten dorobek - Rada Nadzorcza WSM pragnie przekazać Panu wyrazy najwyższego uznania, szacunku i podziękowania.

Życzymy również dalszych sukcesów w działalności organizacji spółdzielczych, oraz dobrego zdrowia i wszelkiej pomyślności w życiu osobistym.

Rada Nadzorcza WSM

Nowy Sącz, wrzesień 1989 r.

*Nikolowski*  
*Olycy*  
*Prasol*  
*CT*  
*Andrzej*  
*Abbi*  
*A. Pomurcin*  
*Sanklik*  
*Garolcia*  
*Brzdalla*



ISBN 978-83-926449-1-0