

PŁOCKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA

GŁOS PSML-W



Siedziba Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej:
ul. Obrońców Westerplatte 6a, 09-400 Płock
Tel. (024) 262-34-39, tel./fax (024) 262-42-11

Spis treści

* Z DZIEJÓW PSML-W	s. 2
* SPÓŁDZIELNIA DZIS	s. 2
* WŁADZE I PRZEDSTAWICIELE, CZYLI KTO JEST KIM	s. 2-3
* WŁASNOŚĆ LOKALU Z GRUNTEM (PODSTAWOWE INFORMACJE)	s. 4-5
* ODREBNA WŁASNOŚĆ LOKALI W PSML-W	s. 6-7
* DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWA W CZŁONKOWIE PSML-W	s. 8-13
* KLUB OSIEDLA DWORCOWA	s. 10
* KLUB OSIEDLA KOCHANOWSKIEGO	s. 11
* KLUB OSIEDLA ŁUKASIEWICZA	s. 12
* SPÓŁDZIELCZY DOM KULTURY	s. 13
* SPÓŁDZIELNIA JUTRO	s. 14
* REMONTY	s. 14
* PLAN Y I ZAMIERZENIA	s. 14
* ZADŁUŻENIA W OPŁATACH ZA LOKALE	s. 15
* DEWASTACJA	s. 15
* NAGRODY - NOMINACJE	s. 15
* DOCIEPLANIE BUDYNKÓW	s. 16

Szanowni Państwo!



Oddajemy w Wasze ręce informację o sytuacji, poczynaniach i planach Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej. Pragniemy, aby ten sposób komunikowania się z Członkami stał się trwałym elementem działalności Spółdzielni. Od trzynastu lat mam zaszczyt i satysfakcję pełnić obowiązki Prezesa Zarządu PSML-W w Płocku, największej i najstarszej spółdzielni mieszkaniowej na północnym Mazowszu. Czy wykonuję to właściwie - oceniają Członkowie. Podstawowe informacje o historii, stanie i organizacji Spółdzielni są prezentowane na kolejnych stronach „Głosu”. Określając najkrócej obecną sytuację Spółdzielni, można powiedzieć, że mimo radykalnych zmian warunków prawnych i ekonomicznych na początku lat dziewięćdziesiątych, PSML-W okrzepła, dostosowała się do nowych warunków, działa i jej istnienie w ciągu najbliższych kilku, a może nawet kilkunastu lat – nie jest zagrożone. W Kierownictwie Spółdzielni zgodnie hołdujemy zasadzie systematycznej, upartej, nieraz trudnej, ale konsekwentnej realizacji dokład-

nie przemysłowych, długofalowych planów. Najważniejszym zadaniem jest najlepsza, jak potrafimy, obsługa Członków, w zakresie której, mimo starań, jest jeszcze dużo do zrobienia. W bieżącym roku PSML-W zamierza ubiegać się o Certyfikat ISO 9001-2000, aby w ten sposób poprawić wewnętrzną organizację. Za lata 2003 i 2004 uzyskała Certyfikat „Solidna Firma” i miejsce na „Białej liście” firm (zob. s. 15). Spółdzielnia charakteryzuje się dużą stabilnością kadry, ostatnio konsekwentnie odmładzanej. Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa ma pełną płynność finansową, praktycznie nie ma kredytów do spłaty, jej nieruchomości nie są obciążone hipoteką. W ciągu ostatnich lat PSML-W była poddana: trzem kompleksowym lustracjom i jednej lustracji problemowej (dokonanej przez Krajową Radę Spółdzielczą), dwóm kontrolom inspektorów Najwyższej Izby Kontroli, trzem kontrolom organów skarbowych (ostatnia w lutym-marcu 2005), a także wielu kontrolom ZUS i Banku. Żadna z tych kontroli nie wykazała nieprawidłowości.

Chcąc przybliżyć Państwu wiedzę na temat naszej Spółdzielni prezentujemy szczegółowe informacje między innymi o: majątku Spółdzielni i jej sytuacji ekonomicznej, o tym co się działo, dzieje i będzie działo w zakresie utrzymania i poprawy technicznego stanu zasobów; jak również – co to jest ustanowienie odrębnej własności, jak ją uzyskać i co już w tym zakresie zrobiono; można także dowiedzieć się o prowadzonej na szeroką skalę działalności społeczno-wychowawczej. Dzięki systematycznej i konsekwentnej realizacji długoterminowych planów mogło być zrealizowanych wiele przedsięwzięć, wydawałoby się na starcie trudnych do wykonania. Bo właśnie taka spokojna, ciągła praca musi przynieść i przynosi efekty. Posłużę się jednym przykładem. W 1994 r. nawałny deszcz spowodował zalanie ponad 800 mieszkań. Po realizacji programu wymiany poszyc dachowych na papę termozgrzewalną w 2001 r. podobny deszcz był przyczyną 15 zalań, z czego większość przez okna. Pełni wiary w skuteczność wyżej wspomnianych metod – rozpoczęliśmy w 2004 r. realizację dwóch programów: największego techniczno-ekonomicznego przedsięwzięcia w historii PSML-W, a więc kompleksowego ocieplenia budynków oraz przenoszenia na Członków, którzy tego sobie życzą, odrębnej własności lokali wraz ze współwłasnością gruntu. Oba te przedsięwzięcia planowane są ze względu na swój zakres na lata i potrzeba, tak jak w poprzednich, dużo wytrwałości, a może i uporę, by je doprowadzić do końca. Czego wszystkim Członkom i sobie życzę.

prezes PSML-W
B. Józefowski
Bogumił Józefowski

Z dziejów PSML-W

Już po wojnie w całej Polsce panował olbrzymi „głód” mieszkań. Dla zaspokojenia tych potrzeb odrodził się ruch spółdzielczy budownictwa mieszkaniowego (m.in. w Poznaniu i Warszawie).

W Płocku w marcu 1958 r. z inspiracji władz Miasta powstały dwie spółdzielnie mieszkaniowe: Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa, którą założono na bazie płockiej spółdzielczości pracy dla zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jej pracowników oraz Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa przy Fabryce Maszyn Żniwnych, której celem było budowanie mieszkań dla pracowników płockich zakładów.

Pierwsze zebrania założycielskie odbyły się w RSM przy FMŻ – 17 marca 1958 r., a w PSM – 27 marca 1958 r. Na zebraniach tych przyjęto statuty spółdzielni oraz wybrano pierwsze Rady Nadzorcze i Zarządy Spółdzielni. Obydwie spółdzielnie nabyły osobowość prawną w momencie zarejestrowania ich przez płocki Sąd Powiatowy – PSM została zarejestrowana 28 maja 1958 r.

Osiemnastego grudnia 1965 r., po wcześniejszym ustaleniu Rad Nadzorczych i Zarządów, odbyło się połączone walne zebranie członków obydwu



Ul. Władysława Hermana (lata 60.)

spółdzielni. Podczas obrad podjęto uchwałę o ich połączeniu. Został przyjęty nowy Statut i wybrano nową Radę Nadzorczą. Powstała w ten sposób spółdzielnia przyjęła nazwę Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Oficjalnie stało się to 15 czerwca 1972 r. na Zebraniu Przedstawicieli.

We wrześniu 1958 r. PSM rozpoczyna budowę pierwszego domu mieszkalnego o 37 mieszkaniach (Westerplatte 10/1). 25 października 1958 r. następuje uroczyste wmurowanie kamie-

nia węgielnego pod pierwszy budynek. 30 grudnia 1972 r. spółdzielnia przekazuje do użytku Spółdzielczy Dom Kultury, a 20 czerwca 1973 r. – z zasobów PSML-W wyodrębnione zostają trzy osiedla: Kochanowskiego, Tysiąclecia i Łukasiewicza. W grudniu 1982 r. powołano wyodrębnione Osiedle Dworcowa, natomiast w 1998 r. – na bazie części zasobów Osiedla Łukasiewicza – powołano wyodrębnione 5. osiedle PSML-W – Rembielińskiego.

Spółdzielnia dziś

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa posiada w Płocku (zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2004 r.) około 93,6 ha powierzchni gruntów, 293 budynki – w tym: 201 mieszkalnych.

W zasobach PSML-W w Płocku znajdują się 12 424 lokale mieszkalne, które zamieszkuje 30 267 osób. Spółdzielnia liczy 18 364 Członków (w tym 67 Członków oczekujących). Powierzchnia użytkowa zasobów wynosi prawie 604 tys. mkw. Powierzchnię użytkową stanowią: w 91,2 proc. lokale mieszkalne, w 6,3 proc. lokale użytkowe, a w 2,5 proc. garaże i miejsca postojowe.

W zasobach PSML-W znajduje się 111 budynków mających 30 lat i więcej (to pierwsze budynki eksploatowane od 1959 r.), 73 budynki, które istnieją od 20- 29 lat, dwanaście ma od 10 do 19 lat; jest także 5 budynków, które liczą mniej niż 10 lat.

Na 201 budynków mieszkalnych, 115 budynków (ponad 7 i pół tys. mieszkań) zbudowanych zostało w technologii wielkopłytowej. Ilość mieszkań w tych budynkach stanowi 61,5 proc. wszystkich mieszkań w płockich zasobach Spółdzielni. Majątek PSML-W wynosi 282 688 tys. zł brutto (193.234 tys. zł netto – po uwzględnieniu umorzenia środków trwałych), z czego większość (około 70 proc.) stanowią budynki mieszkalne. Budynki znajdują się na gruntach, będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni oraz w części na gruntach własnych wykupionych od Miasta.

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów bankowych na bieżącą działalność gospodarczą. Do spłaty pozostała niewielka kwota kredytu zaciągnięta na budowę 6 budynków mieszkalnych, wybudowanych w latach 1990-1994 (jest ona wpłacana przez użytkowników lokali mieszkalnych w miesięcznych ratach).

Członkowie Spółdzielni, spłacając w całości zadłużenie kredytowe do końca tego roku, będą mogli skorzystać z preferencyjnych warunków, tj. z możliwości umorzenia 70 proc. odsetek od kredytu.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Spółdzielnia zachowuje od kilku lat pełną płynność finansową.

Zob. też mapa zasobów PSML-W - s. 9

STATYSTYKI

Osiedle Kochanowskiego:

- 52 budynki mieszkalne
- 8 pawilonów handlowych wolnostojących
- 12 zespołów boksów garażowych, w których znajdują się:
 - 1904 – lokale mieszkalne
 - 71 – lokali użytkowych
 - 152 – boksy garażowe

Osiedle Tysiąclecia

(Płock bez Bielska):

- 37 budynków mieszkalnych
- 13 pawilonów handlowych wolnostojących
- 12 boksów garażowych, w których znajduje się:
 - 2870 – lokali mieszkalnych
 - 81 – lokali użytkowych
 - 157 – boksów garażowych

Osiedle Łukasiewicza:

- 38 budynków mieszkalnych
- 8 pawilonów handlowych wolnostojących, w których znajduje się:
 - 2762 – lokali mieszkalnych
 - 39 – lokali użytkowych

Osiedle Dworcowa:

- 35 budynków mieszkalnych
- 5 pawilonów handlowych wolnostojących
- 27 zespołów boksów garażowych, w których znajduje się:
 - 2165 – lokali mieszkalnych
 - 46 – lokali użytkowych
 - 293 – boksów garażowych

Osiedle Rembielińskiego:

- 39 budynków mieszkalnych
- 6 pawilonów handlowych wolnostojących
- 1 garaż wielopoziomowy, w których znajdują się:
 - 2723 – lokale mieszkalne
 - 86 – lokali użytkowych
 - 379 – boksów garażowych

Władze czyli

Spółdzielnia to instytucja samorządna i demokratyczna. Na straży tych spółdzielczych wartości stoi odpowiednia struktura władz. Organami Spółdzielni są – od góry – Zebranie Przedstawicieli, Rada Nadzorcza, Zarząd, Zebrania Grup Członkowskich i Rady Osiedli.

Zebranie Przedstawicieli

Jest ono najwyższym organem PSML-W. Udział w nim biorą z głosem stanowiącym Członkowie Spółdzielni, którzy uzyskali mandaty na Zebraniu Grupy Członkowskiej oraz osoby prawne przez ustanowionych pełnomocników (o ile zostali wybrani przedstawicielami).

Liczbę przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni proporcjonalnie do ilości członków danej grupy i zgodnie z zasadą wynikającą z postanowień par. 75 ust. 2 Statutu. Wyboru przedstawicieli dokonują Zebrania Grup Członkowskich.

Kadencja przedstawicieli trwa 3 lata – od dnia wyboru. W tym czasie uczestniczą oni w trzech Zwyczajnych Zebraniach Przedstawicieli.

Zwyczajne Zebranie Przedstawicieli zwołuje Zarząd. Odbywa się ono raz w roku w terminie do 30 czerwca.

Uchwały Zebrania Przedstawicieli obowiązują wszystkich Członków. W 2005 r., zgodnie z podziałem dokonanym przez Radę Nadzorczą, zostanie wybranych 115 przedstawicieli. Wybiorą ich Zebrania Grup Członkowskich: Osiedla Kochanowskiego (18 przedstawicieli), Osiedla Tysiąclecia (27), Osiedla Łukasiewicza (25), Osiedla Dworcowa (19), Osiedla Rembielińskiego (26).

Zebrania Grup Członkowskich

Z uwagi na to, że w naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie zostaje zastąpione przez Zebranie Przedstawicieli, organem Spółdzielni są także Zebrania Grup Członkowskich.

Zgodnie z podziałem Członków Spółdzielni, dokonanym przez Radę Nadzorczą, funkcjonuje pięć Grup Członkowskich jw. z każdego osiedla; tyle, że do Grupy Członkowskiej Osiedla Rembielińskiego, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, są obecnie włączeni Członkowie oczekujący na ustanowienie prawa do lokalu i uczestniczą oni w zebraniu tej Grupy Członkowskiej.

W Zebraniu Grupy Członkowskiej biorą udział Członkowie zamieszkalni na terenie objętym działaniem Grupy Członkowskiej. Każdy Członek Spółdzielni uczestniczy w zebraniu tylko jednej Grupy Członkowskiej i przysługuje mu jeden głos.

Do uprawnień Zebrania Grupy

Członkowskiej należy: wybieranie spośród Członków Grupy Członkowskiej przedstawicieli na Zebranie Przedstawicieli, Członków Rady Osiedla, Członków Rady Nadzorczej, a także ich odwoływanie; rozpatrywanie okresowych sprawozdań Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla; wyrażanie swojej opinii i zgłaszanie do właściwych organów Spółdzielni wniosków w sprawach Spółdzielni, a zwłaszcza we wspólnych sprawach Członków wchodzących w skład Zebrania Grupy Członkowskiej, rozpatrywanie spraw, które mają być przedmiotem obrad najbliższego Zebrania Przedstawicieli i zgłaszanie swoich wniosków w tych sprawach.

Zebranie Grupy Członkowskiej podejmuje uchwały rodzące skutki prawne wyłącznie w sprawach dotyczących wyboru Przedstawicieli, Członków Rady Osiedla, Członków Rady Nadzorczej i ich odwołania. W innych sprawach uchwały Zebrania Grupy Członkowskiej mają charakter opiniodawczy i wnioskujący.

Zebrania Grup Członkowskich zwołuje Zarząd raz w roku w pierwszym półroczu, a także przed każdym Nadzwyczajnym Zebraniem Przedstawicieli Członków. Zarząd ustala porządek obrad Zebrania Grupy Członkowskiej.

Zebrania Grup Członkowskich obradują w oparciu o regulamin obrad uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza

Sprawuje ona funkcję kontrolną i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Rada Nadzorcza składa się z 16 osób, wybranych na okres 4 lat spośród Członków Spółdzielni wchodzących w skład Grupy Członkowskiej.

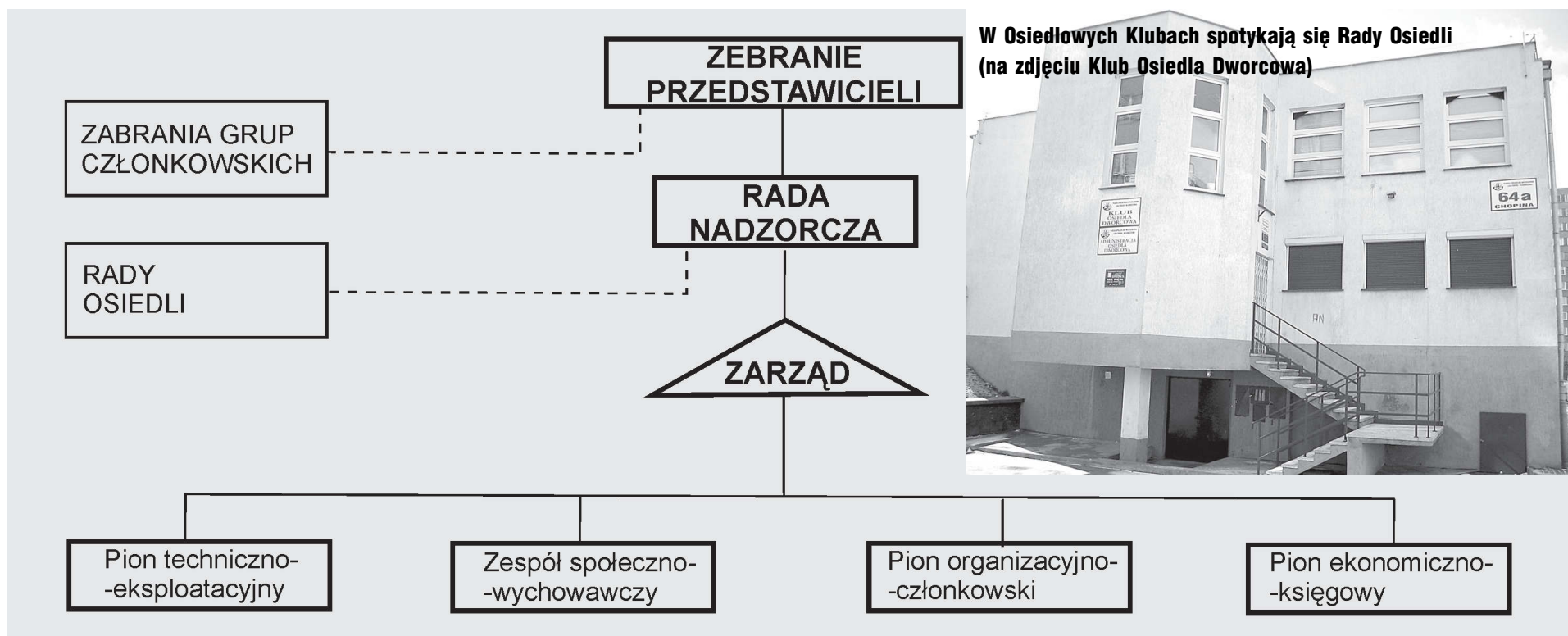
Obecny skład Rady Nadzorczej, na 4 letnią kadencję, ogłoszony został 14 czerwca 2002 r. przez Zebranie Przedstawicieli Członków PSML-W.

Zgodnie ze Statutem, kadencja Rady Nadzorczej trwa od Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli, na którym ogłoszony został jej skład – do Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli, które odbywa się po 4 latach od ogłoszenia jej składu. Kadencja tej Rady Nadzorczej trwa do Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli w 2006 r.

Zarząd Spółdzielni

Kieruje on Spółdzielnią oraz repre-

i przedstawiciele, kto jest kim



W Osiedlowych Klubach spotykają się Rady Osiedli (na zdjęciu Klub Osiedla Dworcowa)

zentuje ją na zewnątrz. Wybiera go Rada Nadzorcza PSML-W.

Stosownie do postanowień Statutu Zarząd Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działa w 3-osobowym składzie: na jego czele stoi Bogumił Andrzej Józefowski – Prezes Zarządu. Kolejne osoby to: Jan Karol Rączkowski – jego Zastępca oraz Zofia Grażyna Kędzierska – Członek Zarządu.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.

Zadania Spółdzielni realizowane są przez jednostki funkcjonalne o charakterze ogólnym, administracje Osiedli, jak również placówki społeczno-wychowawcze.

W strukturze organizacyjnej, do zarządzania zasobami, został wyodrębniony pion ds. technicznych i eksploatacji, w tym 5 administracji Osiedli: Kochanowskiego (którą kieruje Jerzy Wiśniewski), Tysiąclecia (Jan Robakiewicz), Łukasiewicza (Ewa Socha-Nych), Dworcowa (Zenon Antczak) oraz Rembielińskiego (Bogdan Kapowicki). Kierownicy Osiedli posiadają udzielone przez Zarząd pełnomocnictwa, których zakres jest szeroki i pozwala na sprawne zarządzanie Osiedlem. Obejmuje on przede wszystkim bezpośrednią obsługę mieszkańców w zakresie administrowanych zasobów, wykonywanie obsługi porządkowo-estetycznej budynków i terenów przyległych, dokonywanie kontroli nad świadczonymi usługami w zakresie konserwacji zasobów przez podmioty gospodarcze; do ich zadań należy także kontrola nad świadczonymi usługami komunalnymi oraz nadzór nad realizacją robót remontowych.

Administracje Osiedli dbają zatem o utrzymanie w należytym stanie technicznym zasobów: poprzez remonty i konserwacje, obsługę użytkowników lokali, zapewnienie ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, gazu w budynkach wyposażonych w gaz przewodowy oraz interweniowanie u dostawców w przypadku wystąpienia zakłóceń. Powinni dbać o wyposażenie budynków (w których jest taki wymóg) w sprzęt przeciwpożarowy, o oświetlenia części i pomieszczeń wspólnych w budynkach. Administracje przeprowadzają dezynfekcję, dezynsekcję oraz deratyzację w pomieszczeniach wspólnych budynku oraz dbają m.in. o utrzymanie odpowiedniego stanu estetycznego w budynku (za wyjątkiem sprzątania klatek schodowych w zakresie należącym do użytkowników) i w jego otoczeniu.

Do ich zadań należy również oznaczenie numeracji nieruchomości

budynkowej, lokalu, klatki schodowej, kondygnacji, a także zapewnienie odpowiednich pomieszczeń i pojemników do gromadzenia nieczystości stałych i usuwania odpadów.

Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o plan rzeczowo – finansowy robót, opracowany na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków i otoczenia oraz środków na funduszu remontowym.

Problemem w prowadzeniu prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest niedostatek przestrzeni (brak miejsc postojowych), dewastacja (kabiny dźwigowe, ściany klatek schodowych i elewacji, ławki parkowe, urządzenia zabawowe), a także nieprzestrzeganie zasad porządku domowego oraz zasad współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju, bezkonfliktowego zamieszkiwania, usuwania

zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta, suszenia bielizny, przebywania psów poza obrębem mieszkania, społecznego sprzątania klatki schodowej).

Dodajmy przy tym, iż nad całokształtem działalności gospodarki finansowej Spółdzielni i ewidencją zdarzeń gospodarczych czuwa wyodrębniony w strukturze PSML-W pion ekonomiczno-księgowy.

Wyodrębniony w strukturze Spółdzielni Zespół Społeczno-Wychowawczy realizuje działalność przez Spółdzielczy Dom Kultury oraz trzy Kluby Osiedlowe zlokalizowane na Osiedlach: Kochanowskiego, Łukasiewicza i Dworcowa. W tej formie działalności statutowej starano się przygotować propozycje programowe w miarę możliwości dla wszystkich mieszkańców (dla poszczególnych grup wiekowych oraz potrzeb i preferencji środowisk spółdzielczych). Współpracuje przy tym ściśle z

Radą Nadzorczą i Radami Osiedli. Placówki „S-W” współpracują z wieloma instytucjami kultury i jednostkami oświatowymi, organizując wspólne zajęcia i imprezy z przedszkolami i szkołami środowiskowymi, a także środowiskiem osób niepełnosprawnych (więcej – na s. 8-13).

Rady Osiedli

Terenem ich działania są – jak wskazuje nazwa – Osiedla, należące do zasobów Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej (patrz mapa – na s. 9). Dlatego też Rad Osiedli jest pięć.

Rady te składają się łącznie z 60 Członków. Każda Rada liczy 12 Członków. Ostatnio wybrano je w 2002 r. Przypomnijmy – dokonały tego Zebrania Grup Członkowskich. Kadencja ich trwa 4 lata – od dnia wyboru do Zebrania Grupy Członkowskiej, zwołanego w 2006 r. przed terminem Zwyczajnego Zebrania Przedstawicieli.

Rady Osiedli mają do wykonania znaczące zadania w działalności Spółdzielni.

Do kompetencji tych organów Spółdzielni należy m.in. uchwalanie projektów planów gospodarczych Osiedla, sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością administracji swojego Osiedla, rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłaszanych przez Członków oraz organizowanie rozjemstwa, inicjowanie działań w celu podniesienia estetyki Osiedla i poprawy warunków zamieszkiwania, inicjowanie działań mających na celu niesienie pomocy bytowej dla potrzebujących mieszkańców Osiedla itp.

Członkowie Rad Osiedli pełnią dyżury, w czasie których Członkowie danego Osiedla mogą przedstawiać swoje wnioski, uwagi i opinie w sprawach Osiedla i Spółdzielni. □



Własność lokalu z gruntem (podstawowe informacje)

W ostatnim czasie coraz więcej członków spółdzielni mieszkaniowych, zwłaszcza PSML-W, wyraża zainteresowanie nabyciem odrębnej własności lokali „wraz z gruntem”. Wciąż jednak wiedza na ten temat nie jest ani pełna, ani powszechna. Postaramy się zatem przybliżyć temat własności lokali i własności gruntów, rozwiewając pewne mity i wyjaśniając wątpliwości.

Podstawy prawne działalności spółdzielni mieszkaniowych

Podstawę prawną działania spółdzielni stanowią: ustawa „Prawo spółdzielcze” z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848), ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116, zmiana Dz. U. z 2004 r. Nr 19 poz. 177 i Nr 63 poz. 591), ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami) oraz statuty poszczególnych spółdzielni. Przepisy te określają zasady działania spółdzielni, prawa i obowiązki spółdzielców oraz zasady postępowania przy wykonywaniu tych praw i obowiązków. Członkowie PSML-W mogą otrzymać odpis Statutu w siedzibie Spółdzielni, natomiast ujednolicono teksty wskazanych aktów prawnych są dostępne np. w internecie na stronie Kancelarii Sejmu RP (www.sejm.gov.pl).

W chwili obecnej trwają prace ustawodawcze nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale nie wiadomo jeszcze, kiedy się zakończą i jaki będzie ich efekt końcowy.

Trzy rodzaje praw

Skoro znamy już podstawy funkcjonowania spółdzielni, czas na wyjaśnienie, jak to właściwie jest z prawami do lokali w spółdzielniach - jakie to prawa, czym się różnią i co można z nimi zrobić. Obecnie w spółdzielniach funkcjonują 3 rodzaje praw do lokali: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także odrębna własność lokalu.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego

Uregulowane jest w art. 9-16 i art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To prawo do używania lokalu mieszkalnego, gdy lokal pozostaje własnością spółdzielni. Może ono przysługiwać jednej osobie albo małżonkom, jest niezbywalne, nieodziedziczone i nie podlega egzekucji. Prawo to może przysługiwać tylko członkowi spółdzielni.

Prawo to powstaje z chwilą zawarcia umowy cywilnoprawnej między członkiem i spółdzielnią, po wniesieniu przez niego wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadających na jego lokal. Obowiązek za-

wierania umowy został wprowadzony w kwietniu 2001 r. Umowy zastąpiły wcześniej wydawane przydziały, przy czym przydziały te są w dalszym ciągu ważne.

Członek spółdzielni przed zasiedleniem mieszkania wносił wkład mieszkaniowy, który stanowił najczęściej około 10 proc. pierwotnych kosztów budowy mieszkania, a po zasiedleniu mieszkania spłacał kredyt lokatorski, w wysokości zróżnicowanej w zależności od warunków kredytowania - najczęściej 30-60 proc. pierwotnych kosztów budowy. Oznacza to, iż członek spółdzielni wniósł łącznie około 40-70 proc. pierwotnych kosztów budowy jego mieszkania. Lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa w przypadku utraty członkostwa. Jeżeli prawo to przysługiwało małżonkom, to w razie rozwodu albo śmierci jednego z nich przypada drugiemu z małżonków, przy czym jeżeli małżonek, któremu przypało to prawo, nie jest członkiem spółdzielni, to musi do niej przystąpić. Prawo to wygasa w przypadku śmierci obojga małżonków. Po wygaśnięciu prawa lokatorskiego dzieci i inne osoby bliskie zamieszkałe z małżonkami (lub jednym z małżonków) nabywają roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i ustanowienie nowego prawa lokatorskiego do danego lokalu.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Uregulowane jest w art. 4 ust. 1 i art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosuje się odpowiednio także przepisy innych ustaw, w tym Kodeksu Cywilnego.

W przypadku tego prawa do lokalu narosło wiele mitów - w tym najczęściej spotykany, ale nieprawdziwy, że „skoro zapłaciłem (wykupiłem mieszkanie), to jest ono moją własnością”. Otóż nie! Mimo iż członek spółdzielni wpłacił pełen wkład budowlany („wykupił mieszkanie”) - czy to od razu przed otrzymaniem przydziału, czy też później, przekształcając prawo lokatorskie na własnościowe - nie stał się właścicielem mieszkania. Na podstawie zarówno przepisów prawa spółdzielczego (obecnie uchylonych), jak i obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, właścicielem lokalu nadal pozostaje spółdzielnia.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym na własności spółdzielni, ale jest zbywalne, dziedziczne, obciążalne i podlega egzekucji. Prawo to powstaje z chwilą zawarcia umowy cywilnoprawnej między członkiem i spółdzielnią, po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Zgodnie z art. 251 Kodeksu Cywilnego podlega takiej samej ochronie, jak własność - mimo że nią nie jest.

Obowiązek zawierania umowy został wprowadzony od 15 stycznia 2003 r. Umowy zastąpiły wcześniej wydawane przydziały, przy czym

przydziały te są w dalszym ciągu ważne.

Zbycie (darowizna, sprzedaż) własnościowego prawa do lokalu następuje w formie aktu notarialnego.

Prawo to jest również związane z członkostwem w spółdzielni (z pewnymi wyjątkami), może należeć do kilku osób, z tym, że członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, albo do małżonków - wtedy członkami mogą być oboje małżonkowie. Ustanowienie własnościowego prawa do lokalu w nowo budowanym budynku wymaga członkostwa w spółdzielni. Natomiast zgodnie z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego z 30 marca 2004 r. zbycie prawa własnościowego (sprzedaż, darowizna) nie jest uzależnione od przyjęcia nabywcy w poczet członków spółdzielni.

To samo dotyczy nabycia własnościowego prawa w drodze dziedziczenia. Jeżeli nabywców lub spadkobierców tego prawa jest kilku, a żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni, winni oni wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika do dokonywania czynności prawnych związanych z tym prawem. Ale tu uwaga: zgodnie z art. 1714 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o ustanowienie odrębnej własności lokalu może ubiegać się wyłącznie członek spółdzielni!

Dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może być prowadzona księga wieczysta - w takim przypadku można je obciążyć hipoteką.

Tu od razu kolejny mit: założenie księgi wieczystej dla własnościowego prawa do lokalu nie daje własności tego lokalu! Księga wieczysta daje większą pewność obrotu prawem do lokalu, umożliwia też ustanowienie hipoteki (np. dla zabezpieczenia kredytu), ale w żaden sposób nie zwiększa uprawnień posiadacza takiego prawa. Poza tym należy zauważyć, że w przypadku przekształcenia w odrębną własność własnościowego prawa do lokalu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta, członek spółdzielni musi dodatkowo (na swój koszt) uzyskać aktualny odpis z tej księgi. Natomiast zarówno opłata za założenie księgi wieczystej (gdy nie była założona wcześniej) jak i za dokonanie wpisu ustanowionej odrębnej własności lokalu w już istniejącej księdze, są takie same.

Odrębna własność lokalu

Uregulowana jest w rozdziale 3 (artykuły 18 - 27, art. 4 ust. 2 i 4) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosuje się odpowiednio także przepisy innych ustaw, w tym ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903) oraz Kodeksu Cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece; odpowiednie zastosowanie mają tu również przepisy innych ustaw dotyczące własności.

Prawo odrębnej własności to pełna własność tego lokalu. Właściciel lokalu jest jednocześnie współwłaścicielem w części ułamkowej części wspólnej budynku (korytarze, klatki schodowe itp.) oraz współwłaścicielem (albo współużytkownikiem wie-

czystym) gruntu, na którym znajduje się dany budynek.

Odrębna własność lokalu jest prawem zbywalnym, dziedzicznym, obciążalnym i podlegającym egzekucji.

Dla odrębnej własności lokalu musi być prowadzona księga wieczysta. Odrębna własność lokalu jest ustanawiana w formie aktu notarialnego zawartego pomiędzy spółdzielnią i zainteresowanym członkiem spółdzielni. Może być ustanowiona albo w nowo budowanych budynkach, albo w drodze przekształcenia dotychczas posiadanego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. Powstaje z chwilą założenia nowej księgi wieczystej albo dokonania wpisu w już istniejącej księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Tu od razu wyjaśnienie: możliwe jest ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku znajdującym się na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu spółdzielni. Jednak w przypadku, gdy możliwe jest nabycie własności użytkowanego przez spółdzielnię gruntu z odpowiednio atrakcyjną bonifikatą (w Płocku jest to 99 proc. od ceny wykupu), znacznie korzystniejsze jest wstrzymanie się z ustanowieniem odrębnej własności do czasu wykupienia gruntu. Dzięki temu zawierając akt notarialny ze spółdzielnią członek stanie się od razu współwłaścicielem gruntu, a za grunt już wykupiony nie trzeba w przyszłości wносить opłat za użytkowanie wieczyste. Zbycie odrębnej własności lokalu (sprzedaż, darowizna) dokonywane jest w drodze aktu notarialnego i nie ma konieczności przyjmowania nabywcy w poczet członków spółdzielni. Podobnie członek spółdzielni, który stał się właścicielem lokalu, może z niej wystąpić. Można być właścicielem nie będąc członkiem spółdzielni.

I tu dochodzimy do kolejnej sprawy budzącej zainteresowanie spółdzielców: wspólnoty mieszkaniowej.

Wspólnota

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku, gdy w wyniku przekształcenia dotychczasowych spółdzielczych praw do lokali w danym budynku zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali, a żaden z właścicieli nie będzie członkiem spółdzielni (gdy wszyscy wystąpią ze spółdzielni), po ustaniu członkostwa ostatniego właściciela w budynku z mocy ustawy powstanie wspólnota mieszkaniowa. Perspektywa taka może na razie wydawać się odległą. Zmiana tego stanu wymaga zmiany obowiązujących przepisów ustawy, ale prace ustawodawcze trwające obecnie w Sejmie mogą doprowadzić do zmiany obecnego stanu prawnego.

Przekształcenie prawa do lokalu

Oczywiście członek spółdzielni może pozostać przy dotychczas posiadanym prawie do lokalu (lokatorskim albo własnościowym) i jego sytuacja prawa się nie zmieni. Gdy jednak

zechce zmienić swój status prawny, to ma następujące możliwości przekształcenia posiadanego dotychczas prawa do lokalu: z własnościowego prawa do lokalu na odrębną własność lokalu; z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na odrębną własność lokalu; z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu.

Przekształcenie dotychczas istniejącego prawa może być dokonane przez członka w każdym czasie, po spełnieniu warunków określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Nie ma żadnych ograniczeń czasowych w dokonywaniu przekształceń.

Przekształcenie odbywa się zawsze na wniosek członka, w którym określa on, z jakiej możliwości przekształcenia chce skorzystać.

Procedura ustanawiania odrębnej własności lokali

Najpierw konieczne jest określenie przedmiotu odrębnej własności - czyli dokładne wskazanie, czego właścicielem zostanie w przyszłości spółdzielca. Następuje to w formie uchwały zarządu spółdzielni (będącej w istocie dokładną inwentaryzacją danego budynku), podającej m.in. ogólną liczbę lokali i powierzchnię każdego z nich, pomieszczenia przynależne do każdego lokalu (piwnice), położenie lokali i pomieszczeń przynależnych (łącznie z rzutami kondygnacji i lokali w budynku), wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, osoby uprawnione do żądania przeniesienia własności poszczególnych lokali. Dokument ten musi być zgodny z rzeczywistością, gdyż informacje w nim zawarte staną się podstawą do opisywania lokali w aktach notarialnych zawieranych ze spółdzielcami.

Na podjęcie takiej uchwały zarząd ma 24 miesiące od daty złożenia pierwszego wniosku w danej nieruchomości (budynku). Dopiero po podjęciu i uprawomocnieniu się takiej uchwały może nastąpić przeniesienie własności lokalu. Dla zorientowania spółdzielców o koniecznym zakresie dokonanych prac podajemy przykładowo, że w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W takie uchwały Zarząd Spółdzielni podjął już dla ponad 90 proc. nieruchomości.

Ustanowienie własności lokalu

Następuje ono wyłącznie w drodze aktu notarialnego zawieranego przez członka spółdzielni ze spółdzielnią. Ustawa nie określa terminu do zawarcia takiego aktu - ustanowienie własności lokali może następować według kolejności ustalonej przez spółdzielnię.

W PSML-W kolejność zawierania aktów notarialnych zależy od kolejności nabywania od Gminy Płock własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi. Pierwsze akty w tym roku zostały zawarte 8 marca, a kolejne będą zawierane co tydzień, dwa razy w tygodniu.

Ciąg dalszy na s. 5

Ciąg dalszy ze s. 4

Oczywiście wszystkie osoby, które złożyły wnioski o ustanowienie odrębnej własności, są powiadamiane pisemnie z odpowiednim wyprzedzeniem o terminie zawarcia aktu i wszystkich czynnościach, jakich powinny dopełnić przed jego podpisaniem.

Przekształcenie własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności

Członek spółdzielni posiadający obecnie własnościowe prawo do lokalu wniósł wkład budowlany w pełnej wysokości i nie musi dopłacać dodatkowych kwot z tego tytułu. Jeżeli jednak w przeszłości członek korzystał z formy ratalnej przekształcenia i raty nie są do końca spłacone, to muszą zostać spłacone przed podpisaniem aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność lokalu.

Przed zawarciem umowy przeniesienia odrębnej własności członek spółdzielni powinien ponadto dokonać następujących spłat:

- 1) spłaty przypadającej na jego lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami (o ile nie zostały jeszcze spłacone),
- 2) spłaty przypadającego na jego lokal uzupełnienia wkładu budowlanego z tytułu modernizacji budynku (jeżeli była przeprowadzona a wkład nie został jeszcze uzupełniony),
- 3) spłaty przypadających na jego lokal zobowiązań spółdzielni z tytułu kredytów i pożyczek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów remontów nieruchomości, w której znajduje się lokal (jeżeli takie kredyty były zaciągane i nie zostały jeszcze spłacone),
- 4) spłaty zadłużenia z tytułu opłat za lokal (jeżeli występuje).

Ponadto w PSML-W Członek Spółdzielni musi pokryć koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu:

- a) zwrotu poniesionych kosztów związanych z określeniem przedmiotu odrębnej własności, wynikających z art. 41 i art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przypadających na jego lokal,
- b) poniesionych przez Spółdzielnię kosztów związanych z uzyskaniem między innymi: wypisu z księgi wieczystej nieruchomości, wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru budynków,
- c) jednorazowej wpłaty z tytułu nabycia własności gruntu przypadającej na jego lokal - o wysokości tych kwot Członkowie Spółdzielni są informowani pisemnie po zawarciu przez Spółdzielnię aktów notarialnych z Gminą Płock.

Jeżeli dla własnościowego prawa do lokalu prowadzona jest księga wieczysta, przed zawarciem aktu członek spółdzielni musi uzyskać aktualny odpis z księgi wieczystej, niezbędny do zawarcia aktu notarialnego - oczywiście ponosząc opłatę za jego uzyskanie.

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo odrębnej własności

Zgodnie z art. 12 ust. 1 pkt 5 i ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przed zawarciem umowy przenoszącej odrębną własność lokalu członek obowiązany jest do wpłaty różnicy między wartością rynkową lokalu a wniesionym przez członka wkładem mieszkaniowym, zwaloryzowanym proporcjonalnie do warto-

ści rynkowej lokalu.

Wartość rynkową lokalu, zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 149 - 159 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. nr 46 poz. 543, ze zmianami) ustala rzeczoznawca majątkowy, natomiast zgodnie z art. 12 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, koszt dokonania wyceny obciąża członka wnioskującego o przeniesienie odrębnej własności lokalu. W PSML-W Spółdzielnia może zlecić wycenę lokalu przez Spółdzielnię lub zlecić wycenę indywidualnie.

Zwaloryzowany wkład mieszkaniowy stanowi taką samą część wartości rynkowej lokalu, jaką część kosztów budowy lokalu pokrywał pierwotnie wkład mieszkaniowy Członka (wraz z przypadającą na dany lokal kwotą kredytu, którą Członek zobowiązany był spłacić).

Przykład

- całkowity koszt budowy lokalu wynosi 100 proc.
- wkład mieszkaniowy członka wraz ze spłaconym przez niego kredytem stanowi 65 proc. całkowitych kosztów budowy lokalu



tów budowy lokalu

Zatem: obecna wartość rynkowa lokalu to 100 proc.

- zwaloryzowany wkład mieszkaniowy wraz ze spłaconym kredytem stanowi 65 proc. obecnej wartości rynkowej lokalu

- różnica do dopłaty przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu wynosi 35 proc. obecnej wartości rynkowej lokalu.

Wielkość kwoty do dopłaty (procent wartości rynkowej lokalu) jest różna dla poszczególnych budynków i lokali, w zależności od wielkości kwoty wniesionej przed zasiedleniem mieszkania, wysokości i warunków spłaty kredytu przypadającego na lokal, i warunków kredytowania danego zadania inwestycyjnego.

Oczywiście zawarcie aktu notarialnego i założenie księgi wieczystej kosztuje, zatem poniżej przedstawiamy koszty związane z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność (zawarcia aktu notarialnej).

Koszty związane z przekształceniem spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność (zawarcia aktu notarialnego)

Obciążają one członka spółdzielni i

wynikają z art. 12 ust. 4 i 5 oraz art. 17 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12 kwietnia 1991 r w sprawie taksy notarialnej (Dz. U. z 1991 r. nr 33 poz. 146 ze zmianami):

- koszt zawarcia aktu notarialnego - opłata w wysokości 1/3 najniższego wynagrodzenia plus 22 proc. VAT;
- koszt założenia i wpisu do nowej księgi wieczystej (albo wpisu do już istniejącej księgi prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) - opłata w wysokości jednej trzeciej najniższego wynagrodzenia;
- opłata za wniosek o założenie księgi wieczystej bądź dokonanie wpisu do istniejącej księgi (plus 22 proc. VAT);
- opłaty za wypisy aktu notarialnego - za każdą rozpoczętą stroną (plus 22 proc. VAT).

Przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu (art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

Przekształcenie takie jest dokonywa-

proc. wartości rynkowej lokalu; w takim przypadku pozostała część wartości rynkowej lokalu powinna zostać wpłacona w ciągu 10 lat od zawarcia umowy o przekształcenie. Oczywiście osoba, która przekształciła prawo lokatorskie na własnościowe, może następnie dokonać przekształcenia w odrębną własność lokalu. Ale w przypadku, gdy przekształcenie na własnościowe prawo do lokalu zostało dokonane z rozłożeniem części płatności w czasie, przed zawarciem aktu notarialnego pozostała do spłaty kwota musi być dopłacona!

Własność gruntu a użytkowanie wieczyste

Sprawa ta stała się głośna dzięki odrębnej własności i wiąże się bezpośrednio z kwestią prawa do gruntu (nieruchomości gruntowych, na których znajdują się budynki stanowiące własność spółdzielni).

Przez wiele lat wszystkie grunty, na których spółdzielnie mieszkaniowe prowadziły działalność inwestycyjną (budowa budynków mieszkalnych, pawilonów handlowo-usługowych, garaży, dróg osiedlowych, placów zabaw itp.), były oddawane w użytko-

tów (a nie współużytkowaniem wieczystym). Własność gruntu jest mimo wszystko prawem mocniejszym niż wieczyste użytkowanie, a ponadto po wykupie gruntu nie trzeba by już było wносить opłat za jego wieczyste użytkowanie w następnych latach. Niestety, nabywanie własności gruntów było początkowo możliwe jedynie za pełną cenę, co nakładałoby na członków spółdzielni zbyt duże obciążenia finansowe związane z pokryciem kosztów wykupu.

Dopiero zmiana ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonana ustawą z 19 grudnia 2002 r. (obowiązująca od 15 stycznia 2003) wprowadziła możliwość (a nie obowiązek!) uchwalenia przez Rady Gmin (i inne odpowiednie organy) bonifikat od ceny wykupu gruntów pod budynkami nabywanymi przez spółdzielnie mieszkaniowe.

Zasady wykupu

1. Zgodnie ze wspomnianą uchwałą Rady Miasta, spółdzielnia może wykupić od miasta na własność grunty pozostające w jej użytkowaniu wieczystym, zabudowane budynkami mieszkalnymi, z bonifikatą wynoszącą 99 proc. różnicy między wartością prawa własności nieruchomości a wartością prawa użytkowania wieczystego. Cena wykupu gruntu pod poszczególnymi budynkami jest ustalana po dokonaniu wyceny wartości rynkowej gruntów, przy czym cena ta może być różna dla różnych budynków.
2. Koszty związane z nabyciem własności działki gruntu pod danym budynkiem (obejmujące m. in. cenę wykupu gruntu, koszt sporządzenia aktu notarialnego nabycia własności gruntu oraz koszt sporządzenia wyceny gruntu) zaliczane są do wkładu budowlanego lub mieszkaniowego, który pokrywają osoby posiadające prawa do lokali w tym budynku.

Kwota przypadająca na każdy lokal z tego tytułu jest określana proporcjonalnie do wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, ustalonego w uchwale Zarządu PSML-W w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danym budynku mieszkalnym.

3. Przypadający na każdy lokal koszt nabycia własności gruntu jest pokrywany w ratach stanowiących odrębny składnik comiesięcznych opłat eksploatacyjnych za dany lokal albo też może zostać pokryty jednorazową wpłatą. O wysokości całkowitego kosztu nabycia własności gruntu oraz wysokości rat mieszkańcy są powiadamiani pisemnie. W zależności od wysokości tych kosztów są one pokrywane w 12, 24 albo 36 ratach - aby stanowiły jak najmniejsze obciążenie dla mieszkańców.

Uchwała Rady Miasta, podjęta po zawarciu aktów notarialnych, dotyczy tylko takich gruntów, których wyłącznym użytkownikiem wieczystym są spółdzielnie mieszkaniowe. W ten sposób uniemożliwiła nabycie z bonifikatą własności gruntów będących we współużytkowaniu wieczystym spółdzielni i właścicieli lokali. Niezwłocznie po podjęciu tej uchwały PSML-W wystąpiła do Rady Miasta o uzupełnienie jej o prawo nabycia własności gruntów pod budynkami, w których ustanowiono już na rzecz Członków Spółdzielni odrębną własność lokali, ale jak dotychczas, kolejne wystąpienia Spółdzielni nie przyniosły rezultatu. □

ODRĘBNA WŁASNOŚĆ

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. daje członkom spółdzielni prawo żądania przeniesienia na nich własności poszczególnych lokali. Zobowiązała też spółdzielnie – w myśl art.41 i art.42 – do określonych czynności o charakterze geodezyjnym, ujawnienia podziałów działek w księgach wieczystych oraz ujednolicenia terminów użytkowania wieczystego gruntów.

Ustawa nakładała na Spółdzielnię, w zależności od istniejącego stanu faktycznego, obowiązek przeprowadzenia procedur połączenia lub podziału nieruchomości. Chodziło o wydzielenie poszczególnych nieruchomości, które pozostają w całości własnością Spółdzielni i określenie przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni. Uchwała taka jest w istocie dokładną inwentaryzacją danego budynku. Inwentaryzacja określa m.in. ogólną liczbę lokali i ich pomieszczenia przynależne, położenie lokali i pomieszczeń przynależnych (łącznie z rzutami kondygnacji w budynku), wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, a także osoby uprawnione do żądania przeniesienia własności poszczególnych lokali. Na podjęcie takiej uchwały Zarząd ma 24 miesiące od dnia złożenia pierwszego wniosku o wyodrębnienie własności lokalu w danej nieruchomości (budynku).

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa już w marcu 2001 r. podjęła czynności wynikające z ustawy.

• Już na początku marca zostało zlecone uprawnionym urbanistom opracowanie koncepcji zagospodarowania terenu dla poszczególnych administracji. Rozwiązania projektowe polegały na podziale terenu danego osiedla (wydzieleniu działek gruntu) i przypisaniu terenu do poszczególnych istniejących obiektów. W opracowaniach określono przeznaczenie obiektów, czyli wyodrębniono: budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe, usługowe, śmietniki, tereny rekreacyjne, zieleń ogólnodostępną i tereny obsługi komunikacyjnej. Zgodnie z art. 41 ust. 1 ustawy, Spółdzielnia w kwietniu 2001 r. wystąpiła z wnioskami do właściwego organu (tj. Zarządu Miasta Płocka) w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, załączając opracowane koncepcje zagospodarowania do zaopiniowania.

Tak poważny obowiązek, jaki został nałożony na Spółdzielnię, zgodnie z ustawą z 15 grudnia 2000 r. wymagał podjęcia uchwały przez Zebranie Przedstawicieli Członków Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej (29 czerwca 2001 r.) dla określenia zasad i kierunków działania Spółdzielni w celu realizacji zadań określonych w ustawie. M.in. w par. 1 pkt. 1 Uchwały wskazywał, iż należy w miarę możliwości wyodrębnić nieruchomości jednobudynkowe; wyodrębnić i pozostawić mieniem Spółdzielni nieruchomości służące zaspakajaniu potrzeb kilku budynków (a zwłaszcza drogi wewnętrzne, ogólnodostępne miejsca postojowe, altanki śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami technicznymi obsługującymi kilka budynków (np.: hydrofornie), ogólnodostępne place zabaw i boiska); co więcej – wyodręb-



Boisko przy ul. Łukasiewicza

nić nieruchomości zabudowane budynkami i innymi urządzeniami służącymi prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej; jak również wyodrębnić na terenach osiedli niezabudowane części nieruchomości stanowiące potencjalną rezerwę inwestycyjną. Zarząd Spółdzielni – kierując się zasadami określonymi w uchwale Zebrania Przedstawicieli Członków PSML-W – od lipca 2001 r. podjął dalsze działania, które polegały na podziałach geodezyjnych nieruchomości.

Podziałem geodezyjnym objętych zostało sto działek o łącznej powierzchni około 84 ha (podziału nie wymagało 78 działek o powierzchni około 11 ha). Zatem podziałowi geodezyjnemu podlegało 87 proc. tere-

nów Spółdzielni. Tereny PSML-W podzielone zostały na 717 działek.

Proces związany z podziałem nieruchomości wymagał wykonania usług geodezyjnych przez uprawnione firmy geodezyjne oraz prowadzenia procedur związanych z zatwierdzeniem dokumentacji geodezyjnej oraz wydaniem decyzji podziałowych przez Gminę Płock. Prawomocne decyzje podziałowe zostały wydane w okresie od kwietnia 2002 r. do lipca 2003 r.

••

Wszystkie podziały geodezyjne zatwierdzone decyzjami Urzędu Miasta Płocka zostały skierowane do Sądu Rejonowego w Płocku (do VI Wydziału Ksiąg Wieczystych) – o ujawnienie ich w księgach wieczystych pro-

wadzonych dla nieruchomości Spółdzielni.

Ostatnie ujawnienie działek zostało dokonane przez Sąd Rejonowy w Płocku (VI Wydz. KW) w październiku 2004 r. Bez ujawnienia nowych działek po podziale w księgach wieczystych nie można było spisać umowy notarialnej o ustanowienie odrębnej własności lokali.

•••

Realizacja zadań nałożonych przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. spowodowała również w naszej Spółdzielni potrzebę wyrównania okresów użytkowania wieczystego gruntów w poszczególnych księgach wieczystych. Bez tej procedury Zarząd Spółdzielni nie mógł podjąć uchwał określających przedmiot od-

rębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach. W lipcu 2001 r. PSML-W wystąpiła z wnioskiem do Zarządu Miasta Płocka o zawarcie umów notarialnych z Gminą Płock wyrównujących okresy użytkowania wieczystego w 31 księgach wieczystych. Wcześniej, 29 czerwca 2001 – Zebranie Przedstawicieli Członków PSML-W podjęło uchwałę wyrażającą zgodę na skrócenie lub wydłużenie okresów użytkowania wieczystego. Postępowanie związane z wyrównaniem okresów wieczystego użytkowania wymagało również podjęcia uchwały przed Radę Miasta Płocka. Następnie podpisano liczne porozumienia między Zarządem Spółdzielni i Gminą Płock w sprawie

LOKALI W PSML-W

działań zmierzających do zmian w aktach notarialnych w zakresie okresu użytkowania wieczystego gruntów.

Od czerwca 2002 r. do października 2003 r. podpisano więc 31 aktów notarialnych z Gminą Płock.

•••••

Niektóre podzielone działki nie miały dostępu do drogi publicznej i nie spełniały wymagań przewidzianych dla działek budowlanych. Niezbędne zatem były podziały nieruchomości Gminy Płock, mające zapewnić dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości Spółdzielni. Procedura administracyjno-prawna, związana z ustanowieniem służebności drogowej dla naszych działek trwała od lipca 2002 r. do grudnia 2004 r. Polegała ona m.in. na podziałach geodezyjnych, wydaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także na spisaniu aktu notarialnego z Gminą Płock.

Pozwoliło to na otrzymanie z Urzędu Miasta w marcu 2005 r. ostatnich prawomocnych decyzji podziałowych dla działek, gdzie została ustalona służebność drogowa przez działki Gminy Płock.

Do załatwienia pozostała nieruchomość zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi, która nie ma dostępu do drogi publicznej i konieczne jest ustanowienie służebności drogowej na terenie należącym do Wspólnoty Mieszkaniowej. Z prowadzonej korespondencji w powyższej sprawie wynika, iż ustanowienie służebności drogowej nastąpi w drodze postępowania sądowego.

•••••

Pamiętajmy jednak, że już w 2001 r. PSML-W zapoczątkowała realizację art. 42 ustawy.

Stało się to poprzez podjęcie Uchwały Zarządu, która zatwierdzała „Zasady inwentaryzacji pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego w zasobach PSML-W”.

Zgodnie z nią: Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację lokali, pomieszczeń do nich przynależnych oraz części wspólnych we wszystkich budynkach Spółdzielni. Sporządziła rzuty kondygnacji

poszczególnych budynków z oznaczeniami lokali, pomieszczeń przynależnych i części wspólnych oraz ustaliła wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadających na każdy lokal. Opracowała Projekt Uchwały określający przedmiot odrębnej własności lokali, a od stycznia 2003 r., czyli po wprowadzeniu w życie znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych PSML-W rozpoczęła wykładanie Projektów Uchwał określających przedmiot odrębnej własności dla poszczególnych budynków Spółdzielni, w kolejności zgodnej z datą wpływu wniosków Członków.

Pierwsze Projekty Uchwał określające przedmiot odrębnej własności poszczególnych lokali wraz z załącznikami Zarząd zatwierdził 30 stycznia 2003 r.

Do 14 marca 2005 r. zatwierdzono 287 Projektów Uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali dla 287 budynków oraz 284 Uchwały ostateczne.

Członkowie Spółdzielni byli powiadamiani pisemnie o wyłożeniu Projektów, które były udostępniane do wglądu osobom uprawnionym przez 21 dni. Razem z powiadomieniami Spółdzielnia doręczała opracowaną informację o warunkach, jakie muszą być spełnione dla ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz o kosztach z tym związanych.

•••••

Zgodnie z ustawą z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – prawo odrębnej własności to pełna własność lokalu. Właściciel lokalu jest jednocześnie współwłaścicielem (w części ułamkowej) części wspólnej budynku oraz współwłaścicielem albo użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się budynek. Przeniesienie własności lokalu następuje w drodze aktu notarialnego zawieranego przez spółdzielcę ze spółdzielnią.

Już jesienią 2003 r. PSML-W była przygotowana do zawierania z członkami aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali. Wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi

PSML-W były oddane w użytkowanie wieczyste naszej Spółdzielni. Wraz z własnością lokalu Członek Spółdzielni mógł nabyć tylko udział we współużytkowaniu wieczystym gruntu, a nie w jego własności.

Sytuacja ta budziła niezadowolone naszych Członków. Spowodowała, iż 27 marca 2003 r. i 24 listopada 2003 r. wystąpiliśmy z wnioskami do Rady Miasta o sprzedaż gruntu z bonifikatą. Brak decyzji, a później przesuwanie terminu podjęcia Uchwały spowodowało, że niektórzy mieszkańcy naszych budynków wyrazili wolę nabycia własności lokali nawet z wieczystym użytkowaniem gruntu. Dlatego też na wyraźne żądanie Spółdzielców PSML-W zawarła 32 akty notarialne ustanowienia odrębnej własności lokali w 9 budynkach.

W ten sposób Członkowie nasi stali się właścicielami lokali i współużytkownikami wieczystymi gruntów pod budynkami mieszkalnymi wraz ze Spółdzielnią.

Dnia 25 maja 2004 r. Rada Miasta Płocka podjęła Uchwałę Nr 498/XXVI/04 w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych, zabudowanych, wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Gminy Płock sprzedawanych w drodze bezprzetar-

gowej na rzecz użytkowników wieczystych będących spółdzielniami mieszkaniowymi.

W związku z powyższym wstrzymaliśmy podpisywanie aktów notarialnych z Członkami Spółdzielni, ponieważ dopiero po wykupieniu gruntów Członek Spółdzielni, dla którego ustanowiona będzie odrębna własność, stanie się właścicielem lokalu, współwłaścicielem pomieszczeń wspólnych i współwłaścicielem działki, na której stoi budynek.

Ponadto opracowaliśmy i wystosowaliśmy pismo do naszych Członków, w którym informowaliśmy o możliwości wykupu przez PSML-W gruntów pod budynkami mieszkalnymi z 99-proc. bonifikatą.

Od 2 lipca 2004 r. do 14 grudnia 2004 r. przygotowaliśmy i złożyliśmy do Prezydenta Miasta Płocka 11 wniosków dotyczących wykupu na własność 222 działek gruntu pod 181 budynkami mieszkalnymi.

Urząd Miasta (Referat Obrotu Nieruchomościami) zleca sukcesywnie rzeczoznawcom wycenę działek pod budynkami mieszkalnymi, a po dokonaniu wycen i przygotowaniu niezbędnych dokumentów oraz podpisaniu przez zainteresowane strony protokołów uzgodnień, Zarząd PSML-W przystępuje do podpisywania

aktów notarialnych z Prezydentem Miasta Płocka.

Do marca 2005 r. podpisaliśmy 53 akty notarialne nabycia własności nieruchomości gruntowych; obejmują one łącznie 60 działek gruntu, zabudowanych 53 budynkami mieszkalnymi i 1 budynkiem hydroforni.

Opracowaliśmy regulamin pod nazwą „Zasady i terminy wnoszenia przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu wpłat na pokrycie kosztów związanych z nabyciem gruntów”. Przygotowaliśmy informację o wykupie gruntów pod budynkami mieszkalnymi oraz powiadomienie o wysokości wpłat, jakich muszą dokonać Członkowie z tytułu pokrycia kosztów nabycia gruntów. Członkowie otrzymują w/w informację po nabyciu własności gruntu pod ich budynkiem.

Od lutego 2005 r. wysyłamy do osób (które złożyły wnioski o prawo odrębnej własności, a działki pod ich budynkami zostały wykupione) informację o możliwości zawarcia aktu notarialnego i warunkach, jakie w związku z tym musi spełnić Członek Spółdzielni.

Także od 8 marca 2005 r. Zarząd PSML-W rozpoczął ponownie podpisywanie aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali wraz z prawem współwłasności gruntu z Członkami naszej Spółdzielni. □

Północna ściana alei Kobylińskiego



Spółdzielczy Dom Kultury

ul. Bolesława Krzywoustego 3, tel./fax 263-35-60

Czynny codziennie w godz. 8-20

Kierownik: Jadwiga Korneszczyk

Sekcje i koła zainteresowań

- Miniprzedskole artystyczne
 - dzieci 3-6 lat
 - Chór Gama – dorośli
 - Sekcja tenisa stołowego – młodzież
 - Sekcja tenisa stołowego – dorośli
 - Sekcja Poetów Amatorów
 - młodzież szkół średnich i dorośli
 - Sekcja modelarska – dzieci i młodzież powyżej 10 lat
 - Sekcja kick-boxingu – młodzież, dorośli
 - Sekcja judo – dzieci
 - Sekcja break-dance – młodzież
 - Kapela podwórkowa – dorośli
 - Grupy wokalne dzieci
 - Teatr Muzyczny
- młodzież, dorośli
 - Sekcja plastyczna – dzieci 6-10 lat
 - Sekcja plastyczna – młodzież 11-15 lat
 - Klub Dziecięcej Rozrywki – 7-15 lat
 - Grupa Teatralna – 7-15 lat
 - Klub Pogodnej Jesieni – dorośli
 - Dziecięca Grupa Wokalna – 6-10 lat
 - Młodzieżowa Grupa Wokalna – 11-16 lat
 - Klub szachowy – dorośli
 - Klub brydżowy – towarzyski – młodzież
 - Klub krótkofalarski – młodzież, dorośli
 - Sekcja rękodziela artystycznego – dorośli
 - Kabaret „Układ koleżeński” – dorośli
 - Kabaret Seniora „A+A” – dorośli
 - Płockie Stowarzyszenie Twórców Kultury
 - Studio Tańca Mark Dance
 - Społeczne Ognisko Artystyczne

Więcej - s. 13

Kalendarz wydarzeń kulturalnych

3 maja (wtorek) – godz. 12.00

„Majowe Biesiadowanie” – piknik dla małych i dużych

4 maja (środa) – godz. 16.00

„Wiosenne malowanie” – zabawy plastyczne dla dzieci

5 maja (czwartek) – godz. 16.00

„Życie jest teatrem” – zajęcia teatralne dla dzieci

10 maja (wtorek) – godz. 16.00

„A w sercu maj” – wieczorek taneczny Seniorów

11 maja (środa) – godz. 11.00

„Poezja Chodnikowa” – działania literacko-plastyczne dla uczniów szkół gimnazjalnych i licealnych

12 maja (czwartek) – godz. 16.00

„Zabawny życiorys” – gry i zabawy dla dzieci na

doskonalenie kojarzenia

17 maja (wtorek) – godz. 18.00

Otwarcie pokonkursowej wystawy fotograficznej – „Jeszcze jeden pocałunek”

19 maja (czwartek) – godz. 10.00

„Inwazja kolorów” – happening – działania plastyczne na powietrzu dla przedszkolaków

24 maja (wtorek) – godz. 17.00

„Kochamy nasze Mamy” – uroczysty koncert z okazji Dnia Matki

25 maja (środa) – godz. 16.00

„Fala koloru” – zajęcia plastyczno- manualne dla dzieci

28 maja (sobota) – godz. 11.00

VI Przegląd Amatorskiej Twórczości Klubów Seniora

Klub Osiedla Dworcowa

ul. Chopina 64a, tel. 262-72-08

Czynny codziennie w godz. 8-20

Kierownik: Halina Budnicka

Sekcje i koła zainteresowań

- Klub gier i zabaw „Junior”
 - Koło plastyczne „Pędzelek”
 - Koło rytmiczno-taneczne
 - Sekcja wokально-muzyczna dla dzieci
 - Koło artystyczne „Miniaturki” dla młodzieży
- Koło teatralne „Niezapominajka”
 - Sekcja tenisa stołowego
 - Koło Seniora nr 15
 - Chór seniora „Jesienny Promień”
 - Młodzieżowy zespół wokально-muzyczny „Madison”

Więcej - s. 10

Kalendarz wydarzeń kulturalnych

5 maja (czwartek) – godz. 16.00

„Muzyka wokół nas” – zajęcia kształtujące wrażliwość słuchową i emocjonalną

6 maja (piątek) – godz. 17.00

„Mali dziennikarze” – redagujemy gazetkę klubową; zajęcia w Klubie Juniora

9 maja (poniedziałek) – godz. 16.00

Zabawa majowa w Kole Seniora

13 maja (piątek) – godz. 17.00

„Wiosna” – zajęcia pantomimiczne dla najmłodszych

18 maja (środa) – godz. 15.00

„Mali tropiciele” – wycieczka nad Wisłę

19 maja (czwartek) – godz. 16.00

„Kompozycje na wesolo” – zajęcia kreatywne

dla młodzieży

19 maja (czwartek) – godz. 17.00

„Szanujmy przyrodę” – wycieczka nad Wisłę

20 maja (piątek) – godz. 17.00

„Portret mojej mamy” – konkurs plastyczny w Kole „Pędzelek”

23 maja (poniedziałek) – godz. 17.00

„Raz na ludowo” – koncert piosenki ludowej w Kole Seniora

25 maja (środa) – godz. 16.30

„Zapraszamy mamy do zabawy” – impreza z okazji Dnia Matki

31 maja (wtorek) – godz. 16.00

„Słońcem malowane” – konkurs plastyczny w Kole Artystycznym

Klub Osiedla

Kochanowskiego

ul. Obrońców Westerplatte 6a, tel. 262-79-96 w. 104

Czynny codziennie w godz. 8-20

Kierownik: Anna Dojniak

Sekcje i koła zainteresowań

- Kochanowskiego
 - Koło szachistów
 - Gimnastyka dla pań
 - Klub Złotego Wieku
 - Sekcja recytatorsko-teatralna „Poranek ze szkołą”
 - Drużyna harcerska
 - Klub Malucha
- Sekcja rytmiki
 - Grupa tańca nowoczesnego
 - Sekcja plastyczna
 - Nauka gry na pianinie
 - Sekcja fotograficzna
 - Zespół „Szaranagajama” Nauka gry na gitarze

Więcej - s. 11

Kalendarz wydarzeń kulturalnych

4 maja (środa) – godz. 16.00

„Książka jest dobra na wszystko” – spotkanie dla seniorów

5 maja (czwartek) – godz. 16.00

„Czas na scenę” – zabawy teatralne dla dzieci

6 maja (piątek) – godz. 10.00

„Karaoke” – zabawy muzyczne dla dzieci

9 maja (poniedziałek) – godz. 10.00

„Dyktando” – międzyszkolny konkurs ortograficzny dla dzieci

10 maja (wtorek) – godz. 16.00

„Od stóp do głów” – zabawy muzyczno-ruchowe dla dzieci

11 maja (środa) – godz. 16.00

„Przy blasku świec” – wieczorek taneczny dla seniorów

13 maja (piątek) – godz. 15.30

„Święto polskiej niezapominajki” – blok muzyczno-

konkursowy dla dzieci i młodzieży

16 maja (poniedziałek) – godz. 12.00

„Dyktando” – rozstrzygnięcie konkursu ortograficznego – etap drugi

17 maja (wtorek) – godz. 16.00

„Małe nutki” – zajęcia rytmiczne dla najmłodszych

18 maja (środa) – godz. 16.00

„W rytmie tanga” – wieczorek taneczny dla seniorów

20 maja (piątek) – godz. 10.00

„Kolory maja” – przedszkolne spotkania z plastyką

24 maja (wtorek) – godz. 10.00

„Zatańcz jak potrafisz” – międzyprzedszkolny konkurs tańca

25 maja (środa) – godz. 16.00

„Nie ma jak u Mamy” – koncert z okazji Dnia Matki

30 maja (poniedziałek) – godz. 10.00

„Małe inscenizacje” – gry i zabawy dla dzieci

Klub Osiedla

Łukasiewicza

ul. Łukasiewicza 28, tel. 263-94-12

Czynny codziennie w godz. 8-20

Kierownik: Agnieszka Mazurowska

Sekcje i koła zainteresowań

- Chór „Serenada”
 - Sekcja tańca nowoczesnego dziewcząt
 - Sekcja tańca break-dance
 - Klub Seniora
 - Sekcja szaradziarska
 - Klub Malucha
 - Sekcja tenisa stołowego
 - Teatryk dziecięcy
 - Klub wideo
- Zespół muzyczny „Żużel”
 - Zespół muzyczny „System”
 - Polski Związek
 - Hodowców Gołębi
 - Maltańska Służba
 - Medyczna
 - Sekcja rękodziela artystycznego

Więcej - s. 12

Kalendarz wydarzeń kulturalnych

5 maja (czwartek) – godz. 16.00

„A w sercu ciągle maj” – spotkanie w Klubie Seniora

6 maja (piątek) – godz. 17.00

„Wiosna w modnym stylu” – zajęcia integracyjne dla dzieci i młodzieży

10 maja (wtorek) – godz.. 16.00

„Taniec w rytmie hip-hop” – otwarta próba sekcji tańca Break-Dance

11 maja (środa) – godz. 15.00

„Serenada zaprasza” – otwarta próba Chóru Sere-nada dla wszystkich chętnych dorosłych

12 maja (czwartek) – godz.16.00

„Kruczość naszego istnienia” – wieczór poetycki dla dorosłych

13 maja (piątek) – godz. 15.00

„Namaluję, narysuję – laurka dla mamy” – zajęcia w Klubie Malucha

16 maja (poniedziałek) – godz. 15.00

„Spotkanie bajek” – zabawy w miniteatr dla dzieci

najmłodszych

17 maja (wtorek) – godz. 17.00

„Łąka kolorami się mieni” - zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży

18 maja (środa) – godz. 15.00

„Zostań wśród nas” – nauka zabaw muzycznych i piosów dla 3-6-latków

19 maja (czwartek) – godz. 16.00

„Jak Mama została Królowną” – imprezy z okazji Dnia Matki

24 maja (wtorek) – godz. 17.00

„Pejzaż słońcem malowany” – zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży

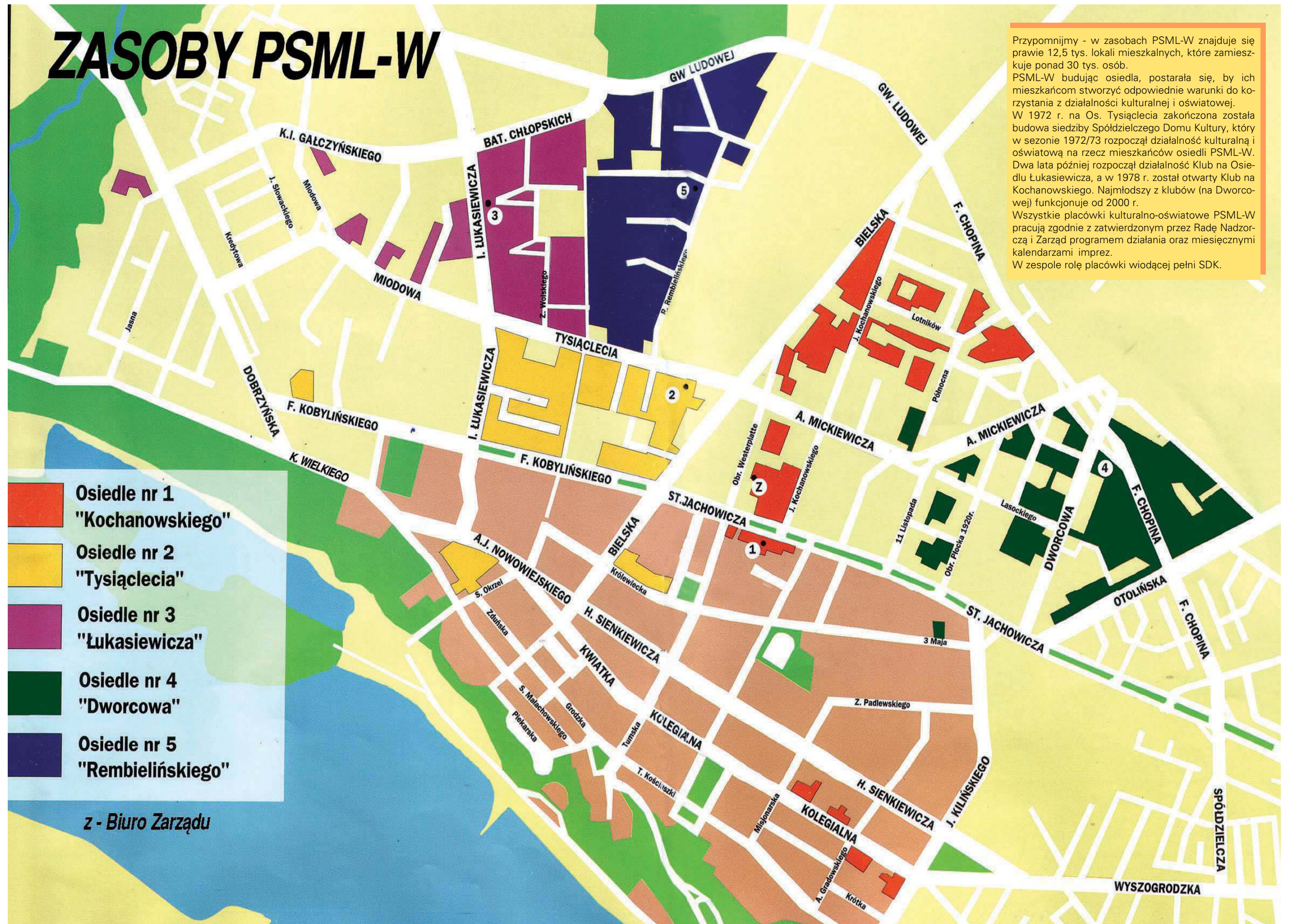
25 maja (środa) – godz. 15.00

„Zosia Samosia” – zajęcia kulinarne w Klubie Malucha

31 maja (wtorek) – godz. 17.00

„Uśmiech dziecka” – imprezy rozrywkowe z okazji Dnia Dziecka

ZASOBY PSML-W



Centrum życia

To najmłodszy Klub Osiedlowy Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej. Powstał we wrześniu 2000 r. I choć od tamtej pory minęło tylko kilka lat, to zdążył już na stałe wrosnąć w krajobraz Osiedla. - Propagujemy kulturę, sport, rekreację. Staramy się, aby swoje miejsce u nas znaleźli zarówno młodszy, jak i starsi mieszkańcy – zauważa Halina Budnicka, kierownik Klubu.

Jak wygląda dzień w Klubie? - Rano przygotowujemy się do zajęć popołudniowych, planujemy wydarzenia. Współpracujemy także ze Szkołą Podstawową nr 21 oraz przedszkolami nr 27, 21 i 35, więc często w tym czasie gości u siebie całe grupy z tych placówek. A koło godz. 14 zaczynają pojawiać się dzieci. Przychodzą prosto ze szkoły, czekając aż rodzice wrócą z pracy. Proponujemy im wtedy gry planszowe, zabawy, pomoc w odrabianiu lekcji, udostępniamy komputer. W ciągu kilku najbliższych dni będziemy mieć dostęp do internetu, więc pewnie komputer przeżyje prawdziwe obłędzenie – żartuje Halina Budnicka.

W Klubie Osiedla Dworcowa funkcjonuje 10 stałych sekcji tematycznych: klub gier i zabaw „Junior” oraz koło plastyczne „Pędzelek” (prowadzone przez Martę Stanisławską), koło rytmiczno-taneczne oraz sekcja wokalmuzyczna dla dzieci (pod opieką Katarzyny Liberek), koło artystyczne „Miniaturki” dla młodzieży oraz koło teatralne „Niezapominajka” (prowadzone przez Halinę Budnicką), sekcja tenisa stołowego, Koło Seniora nr 15 wraz z chórem „Jesienny Promień”. Wybór jest duży – każdy z pewnością znajdzie coś, co odpowiada jego zainteresowaniom.

- Nie możemy zapomnieć także o młodzieżowym zespole wokalmu-



Chór „Jesienny promień” prowadzony przez Sławomira Przyguckiego (pierwszy z lewej)

muzycznym „Madison”, który z nami współpracuje. Młodym muzykom udostępniliśmy salę, gdzie mogą odbywać próby, a w zamian za to mamy zapewnioną oprawę muzyczną na naszych imprezach – dodaje kierownik Klubu.

Poniedziałki to dni tradycyjnie zarezerwowane w Klubie dla starszych

mieszkańców osiedla. Koło godz. 14 zaczynają pojawiać się pierwsi członkowie Koła Seniora. Zbierają się w jednej z sal, gdzie już za chwilę przy akompaniamencie grającego na pianinie Sławomira Przyguckiego, rozpocznie się próba chóru „Jesienny promień”. Chór ma już na swoim koncie udział w kilku przeglądach ar-

tystycznego dorobku seniorów, jest zapraszany na wiele imprez (m.in. umiła wigilijne spotkanie zorganizowane przez Radę Mieszkańców Osiedla Dworcowa). - Proszę napisać, że brakuje nam męskich głosów. Zapraszamy więc panów – śmieją się chórzystki.

Inga

TYDZIEŃ W KLUBIE

• **Poniedziałek**

Godz. 14-16 – próby chóru „Jesienny promień”

Godz. 16-20 – spotkania Koła Seniorów nr 15

• **Wtorek**

Godz. 16-18 – zajęcia koła plastycznego „Pędzelek”

Godz. 17-18 – gimnastyka relaksacyjna dla dorosłych

• **Środa**

Godz. 14-16 – rozgrywki tenisa stołowego

Godz. 15-16 – spotkania w klubie gier i zabaw „Junior”

Godz. 16-18 – zajęcia koła taneczno-rytmicznego

• **Czwartek**

Godz. 14-16 – spotkania w klubie gier i zabaw „Junior”

Godz. 16-18 – zajęcia koła artystycznego „Miniaturki” dla młodzieży

Godz. 17-19 – spotkania koła teatralnego „Niezapominajka”

• **Piątek**

Godz. 14-16 – spotkania w klubie gier i zabaw „Junior”

Godz. 16-18 – zajęcia koła taneczno-rytmicznego

Godz. 16-20 – próby zespołu „Madison”

Imprezy w liczbach

W ubiegłym roku Klub Osiedla Dworcowa zorganizował 10 imprez ogólnomiejscowych (m.in. zabawy noworoczne, imprezę z okazji Walentynek, konkursy poetyckie, fotograficzne, recytatorskie, turnieje przedszkolaków) oraz 10 imprez lokalnych (m.in. festyny, wieczorki taneczne, dyskoteki, imprezy okolicznościowe, turnieje tenisa stołowego). Imprezy cieszyły się dużym zainteresowaniem mieszkańców – uczestniczyło w nich ponad 2,5 tys. osób.

Przygotowano także zajęcia dla dzieci na czas wolny od szkoły – „Akcja Lato” (z której skorzystało aż 75 osób) oraz „Akcja Zima” (uczestniczyło w niej 61 dzieci).

Tak mieszkańcy Osiedla świętowali powitanie lata – czerwiec 2004 r.



Ubiegłoroczny festyn z okazji zakończenia wakacji



„Akcja Zima 2005”

Podczas ferii dzieci nie mogą się nudzić. Osiedlowy Klub zadbał o to, aby nie zabrakło im atrakcji. W tegorocznej „Akcji Zima” wzięło udział 54 dzieci. - Przygotowaliśmy wiele ciekawych zajęć. Odbyła się impreza sportowa na lodowisku, zajęcia artystyczne „Dziecięca estrada”, konkurs ekologiczny „Z przyrodą na ty”, byliśmy także w zoo, zorganizowaliśmy spotkania z przedstawicielami policji, wybieraliśmy dziewczynę i chłopaka ferii, mieliśmy zajęcia z dramy pedagogicznej „Tworzyć każdy może”. Dzieciom najbardziej podobał się kulg w Koszówce. Trafiliśmy akurat na ostatni dzień śniegu. Ośrodek Wypoczynkowy „Zacisze” zapewnił zaprzęg konny i sanie. A po kulgu czekało na nas jeszcze ognisko i pieczenie kiełbasek. Zmęczeni, przemoczeni, ale także bardzo zadowoleni, wróciliśmy do Płocka – opowiada Halina Budnicka.



Lepienie figur ze śniegu okazało się doskonałą zabawą

Wycieczka do ogrodu zoologicznego. Od lewej: Ala Zakrzewska, Ala Lasocka, Sylwia Ogioniewska i Ewelina Stanisławska



Tu bije serce osiedla

- Proszę pani, ładnie zrobiłam? – czteroletnia Jagódka Kaczorowska przybiega pochwalić się swoją wyklejanką. Dziewczynka przychodzi do Klubu od ponad dwóch lat. Dawniej przyprowadzała ją tutaj starsza siostra – teraz Jagódka nie wyobraża sobie dnia bez wizyty w Osiedlowym Klubie. Takich dzieci jak ona jest tutaj wiele. Dlatego popołudniami w budynku przy ul. Obrońców Westerplatte 6a jest bardzo gwarnie – roześmiane maluchy biegają po korytarzu, malują wielkanocne pisanki, lepią zajączki z plasteliny. Zresztą nie tylko one lubią spędzać czas w Klubie...

Początki Klubu Osiedla Kochanowskiego sięgają lat siedemdziesiątych. - Tamte czasy znam tylko z opowieści. Pierwsza placówka Spółdzielni na tym Osiedlu mieściła się w piwnicy jednego z bloków przy ul. Obrońców Westerplatte. Później wybudowano nowy budynek, w którym swoje miejsce znalazł właśnie Klub Osiedla Kochanowskiego – opowiada Anna Dojniak, która kieruje placówką od 5 lat.

Klub czynny jest od poniedziałku do piątku w godz. 8-20. - Dzieci przychodzą do nas po szkole koło godz. 15 i często zdarza się, że zostają nawet do zamknięcia. Odrabiamy wspólnie lekcje, potem bawimy się, gramy w gry planszowe, organizujemy zajęcia plastyczne. Zaglądają do nas nie tylko maluchy. Przychodzi również młodzież w wieku 19-20 lat, która co prawda nie uczestniczy w zajęciach, ale chętnie spędza u nas czas: posiedzą, porozmawiają, poglądają telewizję. A gdy trzeba przenieść coś cięższego lub naprawić, to zawsze możemy na nich liczyć – żartuje Anna Dojniak, wskazując dyskutujących na korytarzu 20-latków.

W Klubie Osiedla Kochanowskiego funkcjonuje 14 stałych sekcji tematycznych – każdy z mieszkańców z pewnością znajdzie coś dla siebie. Dorosłym placówka oferuje spotkania koła szachistów pod patronatem Płockiego Towarzystwa Szachowego, gimnastykę dla pań oraz spędzanie czasu w Klubie Złotego Wieku. - Dwa razy w tygodniu w godzinach przedpołudniowych organizujemy gimnastykę dla pań. Mamy już stałą grupę, liczącą około 10 uczestniczek. Wykonujemy ćwiczenia rozciągające, rehabilitacyjne, rekreacyjne. Bardzo aktywnie działa także Klub Złotego Wieku, do którego należy około 60 osób. Seniorzy spotykają się zawsze w środy – organizują potańcówki, koncerty, imprezy okolicznościowe – wymienia kierownik Klubu.

Szeroki wachlarz zajęć przygotowano także dla dzieci i młodzieży. Anna Dojniak prowadzi sekcję recytatorsko-teatralną, cykl zajęć „Poranek ze szkołą” oraz drużynę harcerską. Iwona Lelińska opiekuje się Klubem Malucha, sekcją rytmiki oraz grupą tańca nowoczesnego. Z kolei Marta Szumska zajmuje się próbami zespołu muzycznego oraz sekcją plastyczną. To jednak nie wszystkie atrakcje w Klubie Osiedla Kochanowskiego. - Jesteśmy chyba jedynym miejscem w Płocku, gdzie można za darmo uczyć się gry na pianinie. Z lekcji Iwony Lelińskiej korzysta obecnie 7 osób. I co ważne – są to lekcje indywidualne. Poza tym Paweł Milewski prowadzi sekcję fotograficzną. Jej członkowie wykonują naprawdę profesjonalne zdjęcia, organizują wystawy. No i oczywiście znany chyba w całym mieście zespół „Szaraganajama” – informuje Anna Dojniak.

Zajęcia sekcji plastycznej, instruktor: Iwona Lelińska (pierwsza od prawej)



Podczas ubiegłorocznej majówki bawiło się całe Osiedle

„Szaraganajama”, ośmioosobowy zespół wokarno-instrumentalny, prowadzony przez Grzegorza Lelińskiego, ma na swoim koncie wiele sukcesów. - Występowaliśmy m.in. podczas Dni Historii Płocka, Pożegnania Lata, daliśmy koncert dla Urzędu Marszałkowskiego, dla Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy. Uczestniczyliśmy także w III Przeglądzie Piosenki w Ciechomicach – wymienia Grzegorz Leliński.

Inga

Bawimy się!

W ubiegłym roku Klub Osiedla Kochanowskiego zorganizował 10 imprez lokalnych (m.in. osiedlowe festyny, dyskoteki, zabawy okolicznościowe) oraz 30 imprez o zasięgu ogólnomiejskim (m.in. międzyszkolny konkurs ortograficzny, przegląd piosenki rozmaitej, turnieje przedszkolaków). W imprezach uczestniczyło około 2,5 tys. osób. Ponadto placówka co roku przygotowuje specjalny program zajęć na

okres wakacji oraz ferii zimowych. W „Akcji Lato” uczestniczyło 82 dzieci, a w „Akcji Zima” – 53. - Podczas tegorocznej „Akcji Zima” byliśmy m.in. na całodniowym kuli-gu w Koszeliwce, zorganizowaliśmy festyn na lodowisku miejskim, uczestniczyliśmy w zawodach pływackich na Podolance oraz w turnieju sportowo-rekreacyjnym w Gimnazjum nr 8 – wymienia Anna Dojniak.

Bał przebierańców – „Akcja Zima 2005”



Kąpiel w fontannie w gospodarstwie agroturystycznym w Ciechomicach – „Akcja Lato 2004”



Zabawy w lesie podczas wycieczki do Sendenia – „Akcja Lato 2004”



Impreza choinkowa



TYDZIEŃ W KLUBIE

• Poniedziałek

Godz. 11.00 – spotkanie drużyny harcerskiej
Godz. 15.00 – zajęcia z tańca nowoczesnego
Godz. 15.30 – Klub Malucha
Godz. 16.00 – spotkanie sekcji recytatorsko-teatralnej

• Wtorek

Godz. 9.00 – gimnastyka dla pań
Godz. 15.00 – spotkanie sekcji rytmiki
Godz. 16.00 – nauka gry na gitarze

• Środa

Godz. 16.00 – spotkanie sekcji fotograficznej
Godz. 16.00 – Klub Złotego Wieku

• Czwartek

Godz. 9.00 – gimnastyka dla pań
Godz. 15.00 – zajęcia z tańca nowoczesnego
Godz. 16.00 – spotkanie sekcji recytatorsko-teatralnej
Godz. 16.30 – próby zespołu „Szaraganajama”
Godz. 18.00 – spotkanie drużyny harcerskiej

• Piątek

Godz. 9.00 – Poranek ze Szkołą
Godz. 15.00 – spotkanie koła szachistów
Godz. 16.00 – próby zespołu muzycznego
Godz. 16.00 – zajęcia sekcji plastycznej
Godz. 16.00 – spotkanie sekcji fotograficznej

Wulkan osiedlowych pomysłów

Okazuje się, że spora różnica wieku nie musi być przeszkodą we wspólnej zabawie. Najlepszy przykład to wtorkowe spotkanie seniorów w Klubie Osiedla Łukasiewicza, któremu towarzyszył... pokaz break-dance oraz tańca nowoczesnego dziewcząt. Bo tak właśnie działa Osiedlowy Klub – miło spędzają w nim czas i młodszy, i starsi.

- Klub powstał w listopadzie 1974 r. Od tamtej pory cały czas dbamy o to, aby był miejscem chętnie odwiedzanym przez mieszkańców – Agnieszka Mazurowska, od dwóch lat kierująca placówką, pokazuje opasły tom osiedlowej kroniki. Obecnie w Klubie działa kilkanaście przeróżnych sekcji i kół zainteresowań. Instruktor Danuta Kozłowska przygotowuje zajęcia dla dzieci z Klubu Malucha, prowadzi również teatrzyk dziecięcy. Taniec nowoczesny dziewcząt oraz sekcja plastyczna to koła, którymi opiekuje się Beata Kułakowska. Z kolei Stanisław Jankowski zajął się muzyką – prowadzi chór seniora „Serenada” oraz zespół wokalo-muzyczny. Klubowy chór ma na swoim koncie sporo sukcesów. Występował m.in. na V Przeglądzie Dorobku Twórczego Seniorów w Wąbrzeźnie, zajął II miejsce w II Żychlińskich Spotkaniach ARS, koncertuje dla podopiecznych Domów Pomocy Społecznej.

- Czasem grupy zainteresowań powstają po prostu z potrzeby chwili. Mieszkańcy naszego Osiedla są bardzo aktywni, angażują się w różne przedsięwzięcia. Po co mają szukać miejsca na innych osiedlach, skoro Klub chętnie udostępni im pomieszczenia – zauważa Agnieszka Mazurowska. W ten sposób Klub nawiązał współpracę z Polskim Związkiem Hodowców Gołębi Poczтовых oraz z Maltańską Służbą Medyczną. - Obie strony korzystają z takiej współpracy. Przykładowo podczas osiedlowych imprez można spodziewać się setek gołębi wypuszczonych jednocześnie z



Chór seniora „Serenada”, prowadzony przez Stanisława Jankowskiego



Janina Pietrusiewicz odbiera z rąk kierownik Agnieszki Mazurowskiej dyplom uznania za całokształt działalności, pomoc i współpracę z klubem

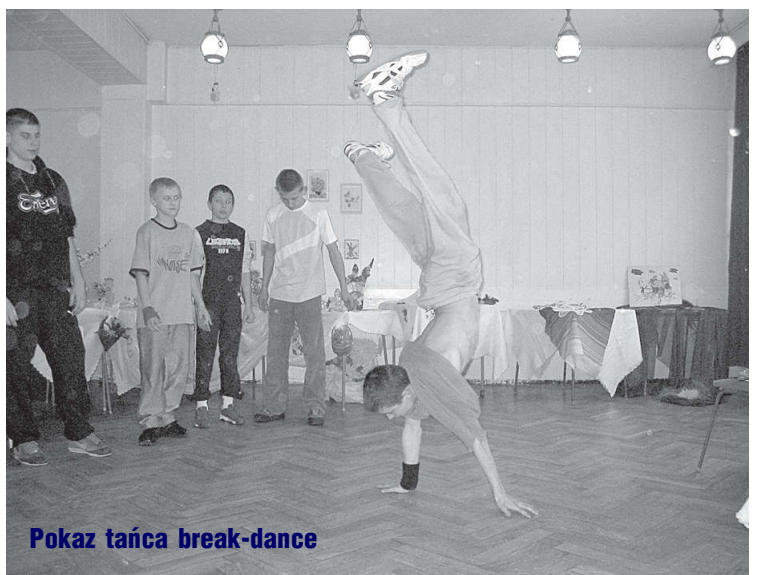
klatek. Z kolei członkowie Maltańskiej Służby Medycznej chętnie organizują spotkania dla naszych podopiecznych, uczą ich zasad udzielania pierwszej pomocy – dodaje kierownik. Czwartki w Klubie to dni zarezerwowane tradycyjnie dla Klubu Seniora. W tym czasie odbywają się spotkania, potańcówki, wspólne zabawy. - Kiedy pierwszy raz zobaczyłam taką imprezę, nie mogłam uwierzyć, że osoby starsze potrafią się tak bawić. Tyle w nich optymizmu, energii, entuzjazmu – mówi Agnieszka Mazurowska. Pracownicy Klubu wyszli także na przeciw oczekiwaniom młodszych

mieszkańców Osiedla. To z myślą o nich Leszek Januszewski prowadzi sekcję break-dance dla chłopców. Ich popisy można było zobaczyć m.in. podczas otwarcia salonu samochodowego Fiata, na festynie zorganizowanym przez straż miejską z okazji Dnia Dziecka czy w Górach podczas giełdy rolniczej. Swoje próby w Klubie mają także młodzieżowe zespoły muzyczne: „Żużel” (wykonujący lekki rock), który nagrał już swoją pierwszą płytę-demo oraz „System” (muzyka biesiadna), koncertujący na osiedlowych imprezach.

Inga



Występ sekcji tańca nowoczesnego dla dziewcząt



Pokaz tańca break-dance

Imprezy w liczbach

W 2004 r. Klub Osiedla Łukasiewicza zorganizował 22 imprezy o charakterze ogólnomiejskim (m.in. turnieje szkół, przeglądy zespołów

uczestniczyło w nich około 2,7 tys. osób.

Odbyło się także 10 imprez lokalnych dla mieszkańców osiedla Łukasiewicza i Rembieszki.



Wyjazd do Ciechomic podczas „Akcji Lato 2004”

muzycznych, spotkania z cyklu przeciwdziałania uzależnieniom, festyny, turnieje przedшкоli, konkurs wiedzy pożarniczej, wystawy, spartakiadę wiedzy i możliwości dla dzieci i młodzieży niepełnosprawnej, akcję profilaktyczno-zdrowotną, konkurs poetycki połączony z wystawą prac). Zorganizowane przez Klub imprezy cieszyły się dużą popularnością –

projekcje filmów dla dzieci, zabawa choinkowa).

Na okres ferii zimowych oraz wakacji opracowano specjalny program zajęć dla dzieci i młodzieży. W ramach „Akcji Lato” opieką zostało objętych aż 110 dzieci, natomiast w przypadku „Akcji Zima” – 70.

TYDZIEŃ W KLUBIE

Poniedziałek

Godz. 15 – spotkania w Klubie Malucha

Godz. 16 – zespół tańca nowoczesnego dziewcząt

Godz. 16 – próby zespołu „Żużel”

Godz. 16 – próby zespołu wokalo-muzycznego

Wtorek

Godz. 16 – spotkania sekcji szaradziarskiej (co drugi wtorek)

Godz. 16 – zajęcia plastyczne dla dzieci i młodzieży

Godz. 16.30 – zespół tańca nowoczesnego dziewcząt

Godz. 17 – spotkanie sekcji tańca break-dance

Środa

Godz. 15 – próby chóru „Serenada”

Godz. 15 – spotkania w Klubie Malucha

Godz. 16.30 – spotkania Maltańskiej Służby Medycznej

Godz. 17 – spotkania Polskiego Związku Hodowców Gołębi Pocztowych

Czwartek

Godz. 15 – spotkania w Klubie Seniora

Piątek

Godz. 15 – zajęcia w Klubie Malucha

Godz. 16 – spotkania sekcji teatralnej

Godz. 16 – zespół tańca nowoczesnego dziewcząt

Godz. 16 – spotkania w Klubie Wideo

„Akcja Zima 2005”

Podczas minionych ferii Klub Osiedla Łukasiewicza zapewnił najmłodszym mieszkańcom Osiedla wiele atrakcji. Specjalnie przygotowanym programem „Akcja Zima 2005” zostało objętych 59 osób. Zajęcia odbywały się codziennie w godz. 8.30-15.30.

Oprócz zajęć przygotowanych na terenie placówki, zorganizowano także kilka wycieczek.

- W całonocnej wyprawie do Sendenia wzięło udział 46 osób. Mielśmy możliwość zwiedzania Zielonej Szkoły, obejrzenia urządzeń ekologicznych, zobaczenia pokazu lotów sokołów. W programie było również ognisko oraz zabawy na śniegu. Poza tym dzięki pomocy finansowej Rady Osiedla Łukasiewicza, zorganizowaliśmy wycieczkę do Sierpca. Dzieci obejrzały wystawę sztuki Dalekiego Wschodu w Muzeum Wsi Mazowieckiej, wysłuchały prelekcji na temat wielkanocnych obrzędów, uczyły się wytwarzania kwiatów i ozdób do tradycyjnych palm. Przygotowaliśmy też kilka grupowych wyjść: byliśmy w zoo, w kinie, na basenie – opowiada Agnieszka Mazurowska, kierownik Klubu. Sporą atrakcją dla maluchów okazała się także impreza sportowa „Bezpieczna Zima”, zorganizowana przez sekcję prewencji płockiej policji w Szkole Podstawowej nr 23. - Najwięcej radości dostarczył mecz piłki nożnej z piłkarzami Wisły Płock – dodaje kierownik Klubu Osiedla Łukasiewicza. Udział w sportowym turnieju to nie tylko zabawa, ale również sukces. Osiedlowa drużyna zajęła I miejsce w rozgrywkach w „dwa ognie”, zdobywając tym samym puchar ufundowany przez Komendę Miejską Policji w Płocku.

Oprac. Inga

Centrum Kultury Płocka

Tak o SDK mówi wielu płocczan, chociażby dowożących tu swoje pociechy z odległych zakątków miasta na różnego rodzaju zajęcia i imprezy. Placówka ta już na stałe wpisała się bowiem w krajobraz kulturalny Płocka. A wszystko to przede wszystkim dzięki stałej współpracy z około 30 szkołami i przedszkolami z Gminy Płock i powiatu płockiego, z największą w mieście biblioteką, czyli Książnicą Płocką, prawie ze wszystkimi miejskimi świetlicami środowiskowymi, ośrodkami dla osób niepełnosprawnych, domami pomocy społecznej i wieloma innymi organizacjami pozarządowymi i instytucjami Płocka i regionu. Jest też sercem osiedlowych Klubów, które – poprzez to, że należą do Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej – podlegają właśnie pod SDK.



Z rysu historycznego

Tak się złożyło, że Spółdzielczy Dom Kultury obchodził swoje okrągłe rocznice w tym samym czasie, gdy świętuje je Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa: za trzy lata SDK minie około 35 lat istnienia, natomiast PSML-W – przypomnijmy – znacznie kolejne półwiecze swego funkcjonowania.

Pełną działalność SDK rozpoczął w sezonie oświatowo-kulturalnym 1973/74. Dziesięć lat później był już w pełni rozwiniętą placówką – ówczesny Związek Spółdzielczości Budownictwa Mieszkaniowego (jednostka nadzorująca prace spółdzielni w całej Polsce) przyznał SDK pierwszą kategorię pod względem zakresu działania, metrażu placówki i ilości zatrudnienia (wtedy też funkcjonujące już dwa Kluby Osiedlowe na osiedlach Łukasiewicza i Kochanowskiego otrzymały 2. kategorię). Przypomnijmy – nowo uruchomiony Klub na Osiedlu Dworcowa powstał w roku 2000.

Kwalifikacja ta stała się tylko zapowiedzią dalszego rozwoju działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni. Jeszcze w latach 80. SDK został wpisa-

ny do rejestru upowszechniania kultury województwa płockiego oraz do ewidencji Urzędu Miejskiego, dzięki czemu mógł – wraz z Klubami – zacząć pełną parą działać na terenie całego miasta. - Była to odwrotna koniunktura niż w całym kraju, kiedy to placówki chętnie likwidowano, rzadko natomiast rozbudowywano i tworzone nowe – przypomina Jadwiga Komeszczuk, długoletni kierownik SDK. - Dziś imprezy oraz akcje organizowane zimą i latem gromadzą pod naszym dachem rzesze płocczan. W zimne dni zapraszamy wszystkich do środka, natomiast wraz z nadejściem ciepłych pór roku wychodzimy na zewnątrz, zachęcając do wspólnej zabawy przede wszystkim mieszkańców Osiedla Tysiąclecia – dodaje kierownik Komeszczuk.

Współpraca

Dużo by można wyliczać... Ograniczmy się więc do najważniejszych form współdziałania SDK z innymi organizacjami. Ogółem w stałych formach pracy SDK uczestniczy około półtora tysiąca osób w różnym wieku. Dzięki współpracy z Płocką Szkołą Muzyczną już od wielu lat prowadzona jest nauka gry na instrumen-

tach muzycznych w ramach pracy Społecznego Ogniska Artystycznego w klasach fortepianu, akordeonu, gitary klasycznej, instrumentów klawiszowych, elektronicznych i perkusji. Oprócz stałych form pracy SDK organizuje w sezonie kulturalno-oświatowym ponad 300 różnego rodzaju imprez i zajęć. Są to festyny, zawody rekreacyjno-sportowe, gry i zabawy ruchowe dla dzieci, koncerty zespołów amatorskich, konkursy i przeglądy twórczości artystycznej, turnieje wiedzy, plenery malarskie, wystawy, projekcje filmów, spotkania z ciekawymi ludźmi, zabawy i wieczorki taneczne. W okresach niekolidujących ze stałymi zajęciami (według planu pracy) odbywają się różne spotkania, zebrania, uroczystości rodzinne, szkolenia oraz przetargi i kiermasze.

Urokliwe miejsce

Do odbywających się całym rokiem wielu imprez w SDK służy sala widowiskowa (300 metrów kwadratowych) z klimatyzacją i specjalistycznym nagłośnieniem, a także zmodernizowany w 2000 r. cały budynek SDK, który został przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Jego kształt architektoniczny przypomina literę „L”: od wewnętrznej strony (od ul. Kobylińskiego) mieści się dziedzińiec z zielenią, chodnikami i fontanną; z kolei od strony ul. Tysiąclecia znajduje się szeroki taras – znakomity, by organizować na nim imprezy plenerowe, np. majówki rodzinne. Dzisiaj SDK dobrze komponuje się również ze zmodernizowaną w tym roku aleją spacerową przy ul. Kobylińskiego, która przebiega przez całe osiedle Tysiąclecia, łącząc się z al. Antoniego Roguckiego.

Tegoroczna „Akcja Zima”

Przypomnijmy – w ciągu roku w Spółdzielczym Domu Kultury i Klu-



Sekcja plastyczna i ich kolorowe wielkanocne pisanki

bach PSML-W odbywają się cyklicznie od wielu lat dwie tego typu akcje: jedna w czasie wakacji latem, druga – w czasie ferii zimowych.

„Akcja Zima” z roku na rok gromadzi w SDK coraz więcej dzieci i młodzieży (od 6 do 16 lat). W minionej akcji 2005 wzięło udział 91 osób; w tym 32 – spoza działalności PSML-W.

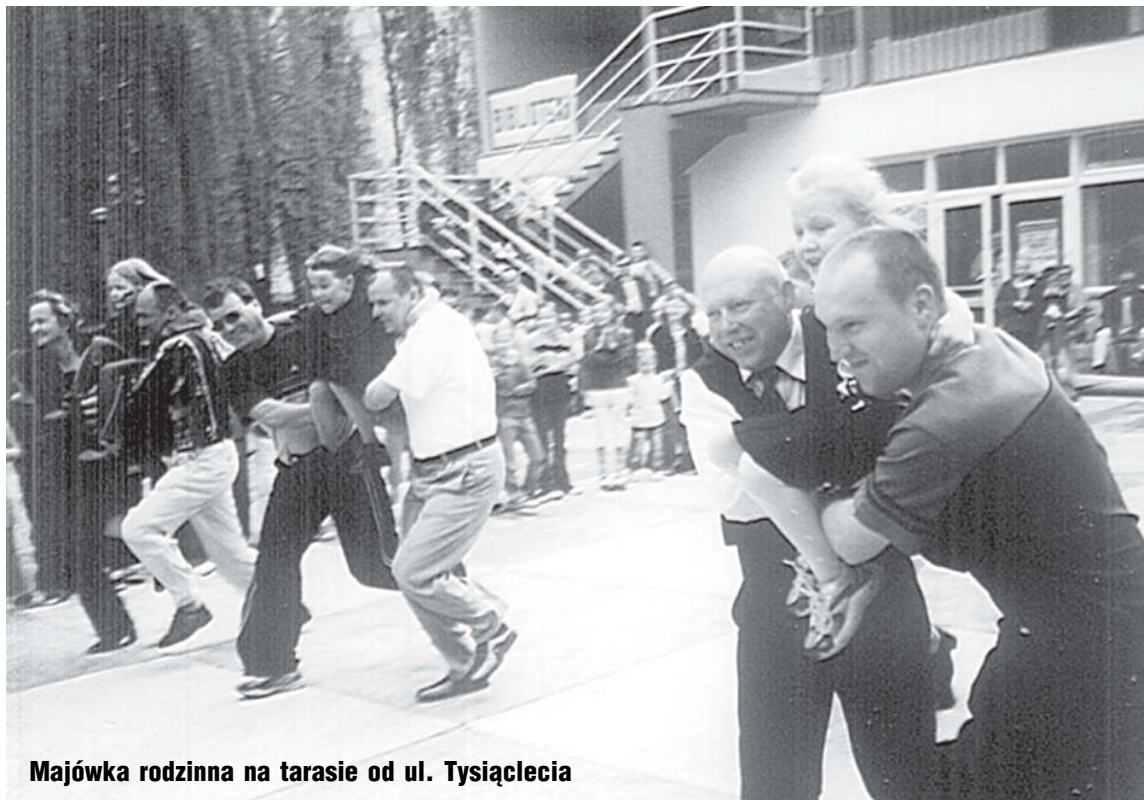
W Spółdzielczym Domu Kultury dzieci i młodzież uczestniczyły w wielu zajęciach i imprezach: plastycznych, sportowych, teatral-

nych, quizach lub dyskotekach i balach. Nie zabrakło wspólnego wyjścia na basen, na lodowisko czy do kina; wycieczek – do Warszawy, Zielonej Szkoły w Sendeniu, do płockich lasów, ogrodu zoologicznego, a także do Muzeum (Spichlerza). Prowadzona była również nauka tańca.

SDK – jak co roku – wspólnie z Komendą Miejską Policji – zorganizował zawody sportowe, gry sprawnościowe i zabawy rekreacyjne. **MiG**

TYDZIEŃ W SDK

- **Miniprzedszkołe artystyczne** (wiek podopiecznych: 3-6 lat; prowadzący Radosław Witkowski) – pn., wt. i czw.,
- **Sekcje plastyczne** (6-10 lat, 11-15 lat – Danuta Znyk) – środy,
- **Grupy wokalne** (6-10 lat, 11-14 lat, powyżej 15 lat; Sławomir Przygucki) – wt., czw. i pt.,
- **Sekcje tenisa stołowego** (młodzież i dorośli; Wiesław Leszczyński) – środy,
- **Klub dziecięcej rozrywki** (7-15 lat; Monika Wrześniewska, Eliza Łabarzewska) – czwartki,
- **Sekcja judo dla dzieci** (Leszek Januszewski) – śr. i pt.,
- **Sekcja modelarska** (dzieci i młodzież powyżej 10 lat; Wojciech Krzywiński) – od wt. do pt.,
- **Sekcja poetów amatorów** (młodzież szkół średnich; Wiesław Leszczyński) – pn. i czw.,
- **Klub krótkofalarski** (młodzież i dorośli; Jerzy Fijołek) – środy,
- **Sekcja kick-boxingu** (młodzież i dorośli; Jacek Jasion) – pn.-pt.
- **Klub szachowy** (dorośli; Waldemar Jędrzejczak) – pn., śr. i pt.
- **Klub brydżowy** (dorośli; Kazimierz Falkowski) – czwartki,
- **Klub Pogodnej Jesieni** (dorośli; Małgorzata Palewska) – wtorki,
- **Kabaret „Układ koleżeński”** (dorośli; Hanna Sadecka) – poniedziałki,
- **Kapela podwórkowa** (dorośli; Sławomir Przygucki) – środy,
- **Kabaret „A+A”** (Andrzej Krystera) – środy,
- **Chór Gama** (Radosław Witkowski) – wtorki,
- **Studio Tańca Mark Dance** (Marek Owsik) – pn.-pt.,
- **Społeczne Ognisko Artystyczne** (Stanisław Bombrych) – od wt. do pt.,
- **Płockie Stowarzyszenie Twórców Kultury** (Krystyna Olędryńska) – środy.



Majówka rodzinna na tarasie od ul. Tysiąclecia

Spółdzielnia jutro

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa ma już prawie 50 lat. Podczas transformacji ustrojowej i ekonomicznej zmieniła się nie tylko jej rola, ale również możliwości rozwoju.

Dziś mówiąc o przyszłości Spółdzielni, trzeba ją rozpatrywać na co najmniej dwóch płaszczyznach: organizacyjno-prawnej i rozwojowej.

Niegdyś prawie monopol

Powstała 47 lat temu Płocka Spółdzielnia była przez kilkadziesiąt lat jedyną instytucją dającą szansę na otrzymanie mieszkania. W latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych, kiedy Płock rozwijał się niesłuchanie burzliwie, miało to ogromne znaczenie. Ten „prawie monopol” wiązał się ze znacznymi preferencjami przejawiającymi się w praktycznie nieograniczonym dostępie do terenów i środków finansowych w postaci nisko oprocentowanego, w znacznej części umarzanego kredytu. Spółdzielnia budowała dużo, oczywiście w ówczesnych technologiach i standardach. Budowała w warunkach głodu mieszkaniowego, kiedy najważniejsza była liczba oddawanych mieszkań, a nie ich jakość.

Lata dziewięćdziesiąte

W latach 90. wszystko się radykalnie zmieniło. Przede wszystkim spółdzielczość mieszkaniowa straciła swoje preferencje. Spółdzielnie stały się podmiotami gospodarczymi, działającymi, jak inne, na zasadach rachunku ekonomicznego.

Wystarczy sobie wyobrazić, że teraz muszą się obejść bez żadnych dotacji, podczas gdy jeszcze niedawno np. koszty ciepła były dofinansowane do 80 proc. Jednocześnie dzięki wciąż napływającym nowym rozwiązaniom technicznym zaczęły powstawać budynki o standardach znacznie przewyższających dotychczasowe.

Jedną z ostatnich inwestycji PSML-W blok mieszkalny z pawilonami usługowo-handlowymi przy ul. Dworcowej



we. W sposób zasadniczy zmieniły się też warunki techniczne, jakim mają odpowiadać.

Fundamentalne zadanie

Zmiany te postawiły PSML-W w trudnej sytuacji. Z jednej strony wzrosły koszty eksploatacji spowodowane likwidacją dotacji, z drugiej powstała konieczność – oczywiście rozłożonego na lata – podnoszenia standardu mieszkań i walorów użytkowych budynków.

Tymczasem trzeba pamiętać, że średnio spółdzielcze bloki mają więcej niż ćwierć wieku. Poprawa ich stanu technicznego to fundamentalne

zadanie dla Spółdzielni. Ze względu na olbrzymi zakres rzeczowy i finansowy będzie musiało to być realizowane przez kilkanaście, a może i kilkadziesiąt lat.

Nowa rola spółdzielczości

Jednocześnie zmienia się rola spółdzielczości mieszkaniowej na rynku. Kiedyś spółdzielnie królowały na nim niepodzielnie, pozbawione jakiegokolwiek konkurencji. Dziś mieszkania na dużą skalę budują też inni: prywatni przedsiębiorcy – na warunkach komercyjnych, TBS – na wynajem, a także gminy – na budownictwo

komunalne.

Spółdzielczość ma w zasadzie zaspokajać potrzeby mieszkaniowe ludzi o dochodach powyżej średnich. A przecież naszych Członków przyjętych w latach 60. i 70. nikt nie pytał, czy mają dochody umożliwiające im poniesienie kosztów mieszkania.

Odrębną sprawą są spodziewane zmiany w sferze prawnej. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zmieni się z czasem w pełną, hipoteczną własność, z dopisaniem do ułamkowej własności działki, a prawo lokatorskie – w spółdzielczy najem. To zadanie wymaga poważnych przygotowań, przede wszystkim na

płaszczyźnie spraw terenowo-prawnych, do których kiedyś nie przywiązywano zbyt wielkiej wagi. Teraz nabrały one decydującego znaczenia.

Co czeka Płocką Spółdzielnię Mieszkaniową w przyszłości?

Przede wszystkim należy koncentrować wysiłki na remontach i modernizacji budynków, żeby utrzymać tempo prac na poziomie ostatnich lat.

- Nie możemy też zapominać o rozwoju, bo stagnacja oznacza cofanie się. Nasza Spółdzielnia przekazywała do tej pory przynajmniej jeden budynek w roku; naturalnie na poziomie technicznym odpowiadającym obecnym wymaganiom. Dzisiaj utrzymanie tego tempa staje pod wielkim znakiem zapytania. Skończyły się bowiem należące do naszej Spółdzielni tereny pod budowę, a pozyskanie nowych jest praktycznie niemożliwe. W tej sytuacji usiłujemy pozyskać grunty poza granicami miasta, ale w zasięgu komunikacji miejskiej. Wszystko wskazuje na to, że te starania zakończą się pełnym sukcesem. Póki co będziemy, tam gdzie można, stawiali garaże i powiększali parkingi – oświadczają przedstawiciele Rady Nadzorczej PSML-W.

Są to sprawy równie ważne, jak opisane na wcześniejszych stronach gazety zagadnienie własności gruntu, które pojawiło się wraz ze zmianami w prawie mieszkaniowym. □

REMONTY

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest utrzymanie i poprawa stanu technicznego zasobów. Jest to przedsięwzięcie długoletnie. Biorąc pod uwagę wiek zasobów – 184 budynki eksploatowane 20 lat i więcej, w tym 111 budynków powyżej 30 lat – odpowiadają one ówczesnym technologiom i standardom.

Do tej pory w naszej Spółdzielni wyeliminowano w zasadzie problem przecieków na dachach budynków mieszkalnych. Rozwiązano go poprzez wymianę wszystkich poszyc papowych asfaltowych na pokrycie z papy termozgrzewalnej. W ramach remontu instalacji centralnego ogrzewania wykonano m.in. wymianę korodujących grzejników panelowych na grzejniki żeliwne (46 budynków), zamontowano w mieszkaniach zawory grzejnikowe termostatyczne oraz zainstalowano zawory regulacyjne podpionowe na instalacji centralnego ogrzewania. Wykonanie tych prac pozwoliło na

racionalizację zużycia energii cieplnej. Do tych działań przyczyniła się Płocka Energetyka Ciepła, która modernizowała węzły ciepłownicze i zainstalowała automatykę pogodową na węzłach ciepłych.

Obecnie na szeroką skalę Spółdzielnia rozpoczęła termomodernizację ścian budynków (czytaj na s. XVI).

W ramach poprawy bezpieczeństwa instalacji gazowej dokonano remontu tejże instalacji w 54,5 budynkach o

3 575 mieszkaniach: wykonano instalację gazową o połączeniach gwintowanych, gdzie w porównaniu do instalacji gazowej o połączeniach spawanych znacznie częściej występowały nieszczelności. Do realizacji pozostało jeszcze 2,5 budynku (dwieście mieszkań), z których jeden (50 mieszk.) zostanie zrealizowany jeszcze w tym roku.

W latach 1981-2004 wymieniono 64 dźwigi osobowe; z tego 32 w latach 1994-2004.

PSML-W systematycznie działa również na rzecz poprawy cech użytkowych i estetyki otoczenia budynków (chodniki, ulice osiedlowe, tereny zielone).

Przypomnijmy – działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w oparciu o plan rzeczowo-finansowy robót, opracowany na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków i otoczenia oraz środków na funduszu remontowym. □

Odnowiony budynek przy ul. Okrzei 1



Plany i zamierzenia na lata 2005-2009

Wymienionych zostanie 31 dźwigów osobowych w blokach, w 2,5 budynkach specjaliści wymienią instalację gazu przewodowego; wymiana obejmie także instalację wodno-kanalizacyjną: poziomy i pionowy w 15 budynkach oraz poziom

my w 23 budynkach.

304 klatek schodowych w 92 budynkach zostanie na nowo pomalowanych. Wyremontowane zostaną również tereny utwardzone (np. chodniki) na powierzchni ponad 23 tys. metrów kwadratowych. □

Administracje:

Os. Kochanowskiego 262-99-96

Os. Tysiąclecia 262-10-85

Os. Łukasiewicza 262-02-78

Os. Dworcowa 262-94-53

Os. Rembielińskiego 263-32-44

Zadłużenia w opłatach za lokale

Jednym z podstawowych problemów wszystkich spółdzielni mieszkaniowych są zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne, popularnie nazywane „zadłużeniami czynszowymi”. W rzeczywistości „czynsz” płacą najemcy lokali i może on przynosić zysk dla wynajmującego, natomiast Członkowie Spółdzielni, posiadający spółdzielcze prawa do lokali, pokrywają wyłącznie rzeczywiste koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

Zadłużenia w PSML-W w opłatach za lokale przekroczyły 5 mln zł ogółem, z czego zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne wynoszą ok. 4,5 mln zł. Porównując kwotę niezapłaconych opłat ogółem do wysokości rocznych naliczeń za lokale, kwota ta stanowi 10 proc. rocznych naliczeń. Przyczyny zalegania z opłatami Członków naszej Spółdzielni są różne. Od naprawę tragicznych sytuacji materialnych niektórych rodzin (utrata pracy jedynego żywiciela rodziny, dotknięcie dłu-

gotrwałą chorobą) do zwykłego lekceważenia swoich obowiązków jako członka wspólnoty spółdzielczej (mowa tu o rodzinach w dobrej sytuacji finansowej). W tym ostatnim przypadku jest to zachowanie skrajnie roszczeniowe wobec pozostałych współmieszkańców.

Popularny jest pogląd, że Spółdzielnia to „oni” i mają obowiązek dostarczenia mi ciepła do ogrzewania mieszkania, wody lub gazu. Muszą także utrzymywać porządek wokół mojego budynku, sprawność techniczną urządzeń budynku, dźwigów osobowych itp. Ja nie płacę, bo teraz muszę spłacić raty za samochód, bo muszę wyposażyć dzieci, bo muszę zapłacić rachunek za telefon, energię elektryczną, kablówkę, gdyż w przeciwnym razie wyłączą mi możliwość korzystania z tych urządzeń... A mieszkanie? Mieszkania, jak do tej pory, nikt na miesiąc czy dwa nie wyłączy. Ci Członkowie nie interesują się, kto zapłaci za ciepło czy wodę. Wiadomo, że robi to Spółdzielnia, czyli „oni”. Spółdzielnia zapłaci, ale kosztem pozostałych Członków,

k którzy udzielą niepłacącym nieoprocentowanego kredytu. Ten kredyt zostanie jednak oprocentowany, gdyż od zadłużenia, zgodnie z postanowieniami statutu, naliczane są odsetki ustawowe (w wysokości określonej rozporządzeniem Rady Ministrów, opublikowanym w Dzienniku Ustaw).

Do 2000 r. zadłużenie Członków było w miarę stabilne. Wskaźnik zaległości nie przekraczał 7 proc. Kwota zaległości zaczęła wzrastać w zaskakującym tempie w latach 2001-2003 – o ponad 600 tys. zł rocznie. **Dwa proc.** rocznych naliczonych opłat za mieszkania i za zużytą wodę – jakie powinni zapłacić Członkowie – nie wpływała w tych latach na konto Spółdzielni. Powyższa sytuacja spowodowała, że Zarząd oraz organy samorządowe Spółdzielni zaczęły szukać radykalnych metod, mających na celu **zmniejszenie zaległości**. Stąd więc spraw kierowanych do sądu i do egzekucji komorniczej, szczególnie w przypadkach, gdzie stwierdza się dobrą sytuację mate-

rialną i komornik może zająć wynagrodzenie czy wartościowe mienie w mieszkaniu. Delegaci – przedstawiciele na Zebranie Przedstawicieli Członków, które odbywa się corocznie w ostatnich dniach maja lub w czerwcu – zobowiązali Zarząd do skorzystania z usług firmy windykacyjnej. Pracownicy firmy legitymują się imiennym upoważnieniem otrzymanym od Spółdzielni: zatem jeżeli do domu zapuka taka osoba, ma ona obowiązek okazania tego upoważnienia. Zadaniem tej firmy jest podejmowanie czynności z zachowaniem przepisów prawa, mających na celu wyegzekwowanie zadłużenia. Firma nie pobiera od dłużnika żadnych dodatkowych opłat poza wykazaną jej przez Spółdzielnię kwotą zadłużenia. Jest to najmniej dotkliwy dla Członka sposób spłaty zaległości. Natomiast, gdy sprawa zostaje skierowana na drogę postępowania sądowego – przy braku zapłaty kwoty, na podstawie postanowienia, wyroku sądu czy nakazu zapłaty lub postępowania egzekucyjnego przez komornika – zadłużenie wzrasta o koszty tych postę-

powań. Pamiętajmy o tym, że są one dość znaczne. W przypadkach niemożności utrzymania dużego mieszkania, ze względu na swoją sytuację materialną, **istnieje możliwość zgłoszenia chęci zamiany** mieszkania na mniejsze lub dokonania zamiany we własnym zakresie. Łatwiej samotnej osobie utrzymać pokój z kuchnią niż duży 3-4 pokojowy lokal. Istnieje nadal możliwość korzystania z dodatku mieszkaniowego. Przysługuje on rodzinom o odpowiednio niskich dochodach na osobę. Informacje na ten temat przesyłane są okresowo do wszystkich dłużników, a w siedzibie Spółdzielni na korytarzu na II piętrze znajdują się również informacje na ten temat oraz druki wniosków. Należy pamiętać, że dodatek mieszkaniowy nie jest zapomogą, lecz przysługującym z mocy prawa dodatkiem do utrzymania mieszkań osób o niższych dochodach. W związku z tym niezrozumiałe jest nieuzasadnione skrepowanie niektórych Członków, których informujemy, a wręcz namawiamy do skorzystania z możliwości uzyskania takiego dodatku.

Dewastacja – kto za to zapłaci?

Jak już pisaliśmy, podstawowym zadaniem Spółdzielni jest utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym. W tym celu PSML-W przeprowadza remonty i konserwacje, a także dba o estetykę w otoczeniu budynków. Sprawy te są na bieżąco rozwiązywane. Natomiast problemem, którego nie można całkowicie uniknąć – jest dewastacja. Niszczenie przede wszystkim kabin dźwigowych, urządzeń zabawowych, ławek parkowych, zieleni, ścian klatek schodowych i elewacji świadczy bardzo często o popisach młodzieży, a zarazem jej lekkomyślności i braku wyobraźni. Usunięcie zniszczeń spowodowanych dewastacją wymaga wyłożenia środków finansowych. I to wcale niemałych! Spółdzielnia z pewnością mogłaby przeznaczyć te pieniądze na inny cel, np. na zakup urządzeń zabawowych dla dzieci.

Do dewastacji dochodzi także w okolicach – zwłaszcza rozkwitających wiosną – terenów zielonych. Wiele osób w takich miejscach postępuje również bez wyobraźni, np. parkując samochody na trawnikach lub zupełnie nie sprząając zanieczyszczeń po swoich zwierzętach. Spółdzielnia jest także niejednokrotnie rozjemcą konfliktów pomiędzy mieszkańcami, którzy nie przestrzegają zasad porządku domowego oraz norm współżycia mieszkańców (ciszy nocnej, poszanowania spokoju, bezkonfliktowego zamieszkiwania, suszenia bielizny, przebywania psów poza obrębem mieszkania itp.). Jedynym rozwiązaniem dla problemu dewastacji jest właściwa reakcja – by-

śmy nie pozostawiali bierni na nieprawidłowe zachowania innych osób! To także świadczy o naszej kulturze współżycia i poszanowania wspólnego dobra, które leży przede wszystkim w naszym wspólnym interesie. Dlatego Spółdzielnia apeluje: wszelkie spostrzeżenia zgłaszajmy bezpośrednio do swojej Administracji Osiedla (zob. tel. w ramce obok – na s. 14), ewentualnie na policję (997) lub straż miejską (986).

CERTYFIKAT

Kandydatura firmy
Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa - Płock
została zgłoszona do Programu Gospodarczo-Konsumenckiego

solidna firma BIAŁA LISTA

pod patronatem Przedstawicielstwa Komisji Europejskiej

Po pozytywnej trzyetapowej weryfikacji dokonanej przez ekspertów, konsumentów i partnerów gospodarczych uzyskała tytuł

solidna firma 2004

za terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań oraz poszanowanie ekologii i praw konsumenta

w imieniu Kapituły Programu

Warszawa 2004 r.

MODERNIZACJA ROKU

SEKRETARIAT BIURA ORGANIZACYJNOGO KONKURSU
Targi Pomorskie Sp. z o.o. 85-039 Bydgoszcz, ul. Helmińska 38
tel/fax (+48 52) 322-07-70, tel 323-07-17
e-mail: modernizacja@bdg.pl internet: http://www.monster.solidnizacja

Bydgoszcz, marzec 2005 r.

Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa
ul. Obrońców Westerplatte 6A
09 - 400 Płock

Milo nam poinformować, że Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Płocku zarekomendował obiekt realizowany przez Państwa: Termomodernizacja budynków wielorodzinnych przy ulicach: Bielskiej, Obrońców Westerplatte, Łukasiewicza, Rembielińskiego, Chopina, Okrzei i Nowowiejskiego w Płocku jako najciekawszą modernizację ukończoną w 2004 roku.

W związku z tym mamy przyjemność zaprosić Państwa do wzięcia udziału w IX edycji Ogólnopolskiego Konkursu „Modernizacja Roku 2004”, nad którym Honorowy Patronat przyjął Prezydent RP Pan Aleksander Kwaśniewski.

Zwracamy się z uprzejmą prośbą o przesłanie do Sekretariatu Biura Konkursu danych dotyczących wykonawcy i projektanta powyższej inwestycji.

Z wyrazami szacunku
Komisarz Konkursu
Roman Pikula

NOMINACJA

do tytułu
MODERNIZACJA ROKU 2004

obiektu
Renowacja Elewacji Budynków przy ul. Bielskiej, Obr. Westerplatte, Łukasiewicza, Rembielińskiego, Chopina, Okrzei i Nowowiejskiego w Płocku

dla inwestora
Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej Płock

Komisarz Konkursu
Roman Pikula

Bydgoszcz, luty 2005

Docieplanie budynków

W latach 1959-2001 PSML-W przekazała do eksploatacji 201 budynków mieszkalnych. W 194 budynkach, oddanych do końca 1993 r. wymagania Polskich Norm w zakresie maksymalnego współczynnika przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych wynosiły od 1,42 – 0,75 W/(m² · K). Współczynnik przenikania ciepła charakteryzuje stopień izolowania ścian i czym jest mniejszy, tym mniejsza „ucieczka” ciepła przez ścianę. Do końca 1982 r. oddano do eksploatacji 176 budynków.

0,75 W/(m² · K) wprowadziła Polska Norma z 1982 r. o ochronie cieplnej budynków. Wydawanie pozwoleń na budowę do końca 1992 r. następowało w oparciu o powyższą normę.

Następne wymogi w zakresie maksymalnego współczynnika przenikania ciepła dla ścian zewnętrznych wynosiły 0,55 W/(m² · K) i poniżej.

Należy również stwierdzić, iż w tamtych latach stawiano na ilość oddawanych mieszkań i budynków, a nie na ich jakość.

Dopiero gdy zaczęły występować wady, polegające na przemarzaniu i przeciekaniu ścian zewnętrznych, Rada Ministrów podjęła 11 grudnia 1981 r. Uchwałę w sprawie usuwania wad w spółdzielczych budynkach mieszkalnych oraz likwidacji zaległości w wykonywaniu elewacji, na podstawie której do końca 1991 r. funkcjonowały kredyty umarżalne w określonej wielkości, okresowo wstrzymywane przez PKO.

Od 1992 r. wprowadzona została dotacja, określana w swej wielkości przez Urząd Wojewódzki. Pokrywała ona w 1992 r. w pełni poniesione nakłady, a w latach 1993-1997 – do 80 proc. poniesionych nakładów.

Do końca 1997 r. docieplono ponad 95 tys. metrów kwadratowych ścian, z czego najwięcej dociepleń wykonano w latach 1993-1997 – około 76 tys. mkw. ścian zewnętrznych. Szacunkowa realizacja robót, które objęte zostały dotacją, wyniosła więc ok. 30 proc. potrzeb.

Wycofanie się Rządu z dotacji budżetowej od stycznia 1998 r. spowodowało, iż wykonawstwo tychże robót ograniczone zostało do przypadków, gdzie występowały dokuczliwe objawy przemarzania. W latach 1998-2002 za środki z funduszu remontowego wykonano docieplenia ścian zewnętrznych na powierzchni około 8,3 tys. mkw.

Problem dociepleń budynków mieszkalnych został przedstawiony na Zebraniach Grup Członkowskich PSML-W oraz na Zebraniu Przedstawicieli Członków PSML-W w roku 2003. Zebranie Przedstawicieli Członków PSML-W podjęło 13 czerwca 2003 r. Uchwałę nr 17/2003 w sprawie przystąpienia PSML-W do realizacji dociepleń ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych w Płocku oddanych do eksploatacji do końca 1993 r.

O ważniejszych uchwałach podjętych w roku 2003 przez Zebranie

Przedstawicieli Członków PSML-W zostali poinformowani wszyscy Członkowie. Uchwała w sprawie przystąpienia PSML-W do realizacji dociepleń przewidywała m.in., iż

Członkowie przez okres realizacji programu (do 2013 r.) będą wносить odpisy na specjalny wyodrębniony fundusz remontowy, na pokrycie kosztów. Liczna korespondencja Członków, wyrażających niezadowolenie z propozycji dodatkowego obciążania była sygnałem do dalszych przemysłów w tym temacie.

Od 1 stycznia 2004 r. nie nastąpiła zmiana wysokości odpisów na wyodrębniony fundusz

remontowy, ani też nie wprowadzono specjalnego funduszu na docieplenia.

W roku 2004 na Zebraniach Grup Członkowskich PSML-W oraz na Zebraniu Przedstawicieli Członków PSML-W omawiano temat zmiany Uchwały podjętej w roku 2003. Podjęta przez Zebrania Przedstawicieli członków PSML-W Uchwała Nr 19/2004 z 18 czerwca ubiegłego roku stanowi w szczególności, iż: docieplenia budynków mieszkalnych w Płocku oddanych do eksploatacji do końca 1993 r. prowadzone będą od 2004 r.

• •

Przy realizacji dociepleń obowiązywać będzie podział na poszczególne osiedla, ze względu na kolejność oddawania ich do eksploatacji. Na koniec docieplenia będą realizowane w budynkach mieszkalnych, na których w trakcie eksploatacji wykonano docieplenie wszystkich ścian zewnętrznych w części nadziemnej i na budynkach, na których po 1 stycznia 1998 r. prowadzono remont ścian zewnętrznych.

Zakres dociepleń wynikać będzie z audytów energetycznych i dokumentacji budowlanej. Finansowanie kosztów dociepleń następować będzie ze środków fundu-

szu remontowego, przy czym środki z przekształceń lokali przeznaczane będą na realizację dociepleń budynków mieszkalnych.

Realizacja dociepleń – na dany rok

największe korzyści.

• • •

Rozpoczęcie programu dociepleń stało się możliwe przede wszystkim

dzięki wpływom na fundusz remontowy – z przekształceń lokali (w roku 2003 – 1 593 tys. zł); przyczyniły się do tego środki z podwyższenia od 1 maja 2004 r. dla lokali mieszkalnych odpisu na fundusz remontowy o 0,11 zł/m²p.u./m-c (484 tys. zł). Planowany na ubiegły rok zakres robót ustalony został dla 17 budynków mieszkalnych. Oto one:

– na Osiedlu Kochanowskiego: ul. Bielska 30, Bielska 30 a, Obrońców Westerplatte 18,

Obrońców Westerplatte 14/1, Obrońców Westerplatte 16;

– na Osiedlu Tysiąclecia: ul. Nowowiejskiego 7, Nowowiejskiego 5, Nowowiejskiego 3, Okrzei 1;

– na Osiedlu Łukasiewicza: ul. Łukasiewicza 26 i Łukasiewicza 30;

– na Osiedlu Dworcowa: ul. Chopina 63, Chopina 61, Otołńska 19;

– na Osiedlu Rembielińskiego: ul. Rembielińskiego 1, Rembielińskiego 1/1, Rembielińskiego 1/2.

Dla powyższych budynków mieszkalnych opracowane zostały audyty energetyczne (za wyjątkiem dwóch budynków przy ul. Obrońców Westerplatte 14/1 i 16 – według oceny audytora mały zakres robót nie pozwoli na uzyskanie efektów, kwalifikujących je do uzyskania premii termomodernizacyjnej) oraz projekty budowlane termomodernizacji i kolorystyki.

Na rozpoczęcie robót – zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r., czyli z prawem budowlanym – niezbędne było uzyskanie: decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i pozwolenia na wykonanie robót w odniesieniu do 15 budynków, natomiast w odniesieniu do 2 budynków niezbędne było przyjęcie zgłoszenia na rozpoczęcie robót. Dwukrotnie przeprowadzone postępowanie przetargowe pozwoliło na

wyбір wykonawców dla 15 budynków mieszkalnych. W postępowaniach przetargowych nie nastąpił wybór wykonawców na 2 budynki mieszkalne przy ul. Nowowiejskiego 5 (w pierwszym postępowaniu przetargowym nie złożono ofert, w drugim pojawiła się jedna oferta) i przy ul. Łukasiewicza 26 (w pierwszym postępowaniu przetargowym złożono jedną ofertę, w drugim także była jedna oferta).

Zakres robót na 15 budynkach realizowany w 2004 r. przez 8 wykonawców z tytułu przedsięwzięć określonych w audytach energetycznych wyniósł:

– na docieplenie ścian zewnętrznych – 15,9 tys. metrów kwadratowych (styropian o grubości 11 cm w budynkach zbudowanych w technologii OWT, styropian o grubości 13 cm w pozostałych budynkach);

– docieplenie stropodachów – 6,2 tys. metrów kwadratowych (o grubości 13 cm w budynkach OWT i grubości 16 cm w pozostałych budynkach);

– wymiana stolarki w częściach wspólnych budynków – ponad 350 metrów kwadratowych;

– montaż stu jedenastu zaworów podpionowych na c.c.w. (centralnej cieplej wodzie), realizujących m.in. termiczne równoważenie instalacji - gwarantujące, że z każdego punktu czerpalnego wypływa prawie natychmiast woda o określonej temperaturze.

• • • •

Ponadto w roku 2004 zlecono wykonanie audytów energetycznych i projektów technicznych na kolejne budynki. Koszty tych robót zostały pokryte z odpisów na fundusz remontowy, który został zasilony o dodatkowe środki z przekształceń lokali w 2004 r. oraz uzyskaną premię termomodernizacyjną.

W planie remontów na rok 2005 przewidziano realizację robót na 17 budynkach. Podajemy je poniżej:

– na Osiedlu Kochanowskiego: ul. Kochanowskiego 15, Kochanowskiego 17, Obrońców Westerplatte 10/1;

– na Osiedlu Tysiąclecia: ul. Hermana 1, Łukasiewicza 18, Łukasiewicza 20, Nowowiejskiego 5;

– na Osiedlu Łukasiewicza: ul. Batalionów Chłopskich 9, Królowej Jadwigi 1, Królowej Jadwigi 3, Łukasiewicza 26;

– na Osiedlu Dworcowa: ul. Chopina 60, Chopina 60 a, Otołńska 5;

– na Osiedlu Rembielińskiego: ul. Orlińskiego 4/2, Płoskiego 1 i Gwardii Ludowej 17.

Przewidywany koszt robót na wymienionych budynkach może wynieść około 70 proc. planowanych środków z odpisów na fundusz remontowy wszystkich budynków mieszkalnych naliczonych w roku 2005. Realizacja programu dociepleń ograniczy w znacznym stopniu ilość innych dotychczas wykonywanych robót remontowych.

Jednakże wykonując zakres robót dociepleniowych – oprócz efektów przewidzianych audytami energetycznymi – nastąpi zmiana elewacji, wprowadzona zgodnie z kolorystyką uzgodnioną przy zatwierdzeniu projektu budowlanego z Urzędem Miasta. □

