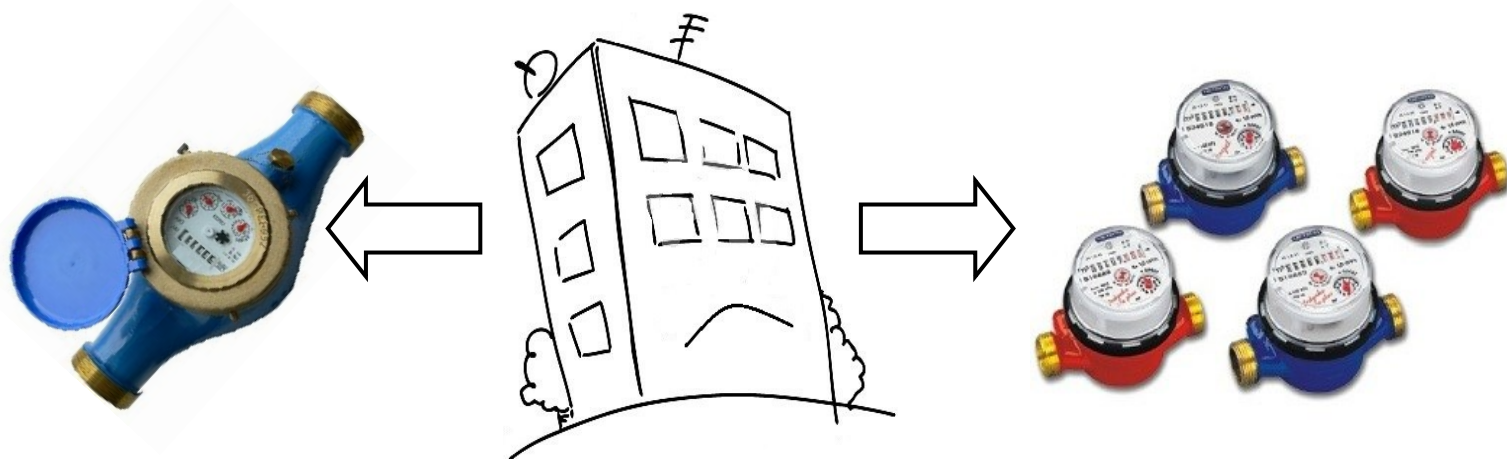




# Biuletyn Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu

NR 2 (6) 2015





## Szanowni Państwo !

Informacja z przebiegu Walnego zgromadzenia 26.06.2015 **3**

Sprawozdanie z działań Rady Nadzorczej za rok 2014 **8**

Woda niezbilansowana –diagnoza problemu **17**

Nie warto się zadłużać-dodatki mieszkaniowe **24**

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności **28**

Zapraszając do lektury kolejnego wydania Biuletynu Naszej Spółdzielni pragnę zachęcić do uważnego zapoznania się z artykułem podejmującym temat od lat nurtujący mieszkańców budynków wielolokalowych, a dotyczący problemu „ wody niezbilansowanej”.

W przedmiotowym artykule odwołuję się do stosownych regulacji prawnych w tym zakresie, przyczyn takiego stanu rzeczy oraz działań podejmowanych przez Spółdzielnię celem unormowania pojawiających się rozbieżności.

Zapewniając o swoim oddaniu i zaangażowaniu w należyte rozstrzygnięcie problemu uczulam na obiektywną ocenę sytuacji i współdziałanie w tym zakresie.

Adam Pikula  
Z-ca Prezesa Zarządu



17

Spółdzielnie mieszkaniowe mają ustawowy obowiązek odbycia do końca czerwca każdego roku Walnego Zgromadzenia . Walne Zgromadzenie stanowią członkowie Spółdzielni, którzy z głosem decydującym uczestniczą w podejmowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia, a które to są obowiązujące dla wszystkich członków i organów Spółdzielni. Wzorem roku ubiegłego przedstawiamy Państwu informacje z przebiegu Walnego Zgromadzenia, które odbyło się 26 czerwca 2015r.

Rada Nadzorcza kontroluje i nadzoruje działalność Spółdzielni. Czuwa nad pracą Zarządu, jest także instancją odwoławczą od decyzji Zarządu w sprawach praw członków. W trakcie swoich posiedzeń Rada rozpatrywała sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni zgłoszone przez Zarząd oraz swoich członków. Decyzje podejmowano w oparciu o przygotowane materiały poddane analizie przez merytoryczne komisje Rady.

Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo - jest inwestycją życia i dobrem obiektywnie zaliczanym do dóbr najdroższych. Część z nas boryka się jednak z okresowymi problemami finansowymi, ktoś stracił pracę, a kogoś innego ciężko doświadczył los i chwilowo nie ma pieniędzy na opłatę za mieszkanie.

Mieszkańców, którzy mają problem z regularnym opłaceniem czynszu informujemy, że istnieje możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. Obowiązujące w tym zakresie przepisy zamieszczamy w niniejszym wydaniu biuletynu.

W poprzednim wydaniu biuletynu rozpoczęliśmy cykl informacji dotyczących lokali mieszkalnych, a w szczególności sposób opisaliśmy Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Kontynuując w obecnym wydaniu przedstawiamy Państwu Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności. Różnorodność przepisów w tym zakresie nie zawsze ma odzwierciedlenie w otaczającej nas codzienności.

3

8

24

28

## Informacja z przebiegu Walnego Zgromadzenia 26.06.2015



Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest organem do podejmowania kluczowych i wiążących decyzji w najważniejszych sprawach lub problemach w swojej Spółdzielni. Spółdzielnie mieszkaniowe mają ustawowy obowiązek odbycia do końca czerwca każdego roku Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie stanowią członkowie Spółdzielni, którzy z głosem decydującym uczestniczą w podejmowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia, a które to są obowiązujące dla wszystkich członków i organów Spółdzielni. Szczegółowe zasady zwoływania, obradowania i podejmowania uchwał opisują: ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2013 roku poz.1443) i Statut Spółdzielni.

Dnia 26 czerwca 2015r. w Państwowej Wyższej Szkole Techniczno Ekonomicznej w Jarosławiu przy ul. Czarnieckiego 16 odbyło się Walne Zgromadzenie Członków naszej Spółdzielni. Obrady Walnego Zgromadzenia otworzył Pan Józef Jucha – Przewodniczący Rady Nadzorczej, a zebranie jako Przewodniczący poprowadził Pan



Wacław Spiradek. Wszystkie dokumenty (porządek obrad, sprawozdanie Rady Nadzorczej oraz Zarządu, sprawozdanie finansowe i projekty uchwał) wyłożone były do wglądu i zapoznać się z nimi można było w siedzibie Zarządu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia oraz na stronie internetowej Spółdzielni [www. sm-jaroslaw.pl](http://www.sm-jaroslaw.pl). Nad prawidłowym przebiegiem zebrania pod względem prawnym czuwała Kancelaria Adwokacka „Dr Henryk Streit Spółka Partnerska”.

Podczas obrad omawiane były istotne zagadnienia związane z działalnością Spółdzielni.

Wykorzystanie funduszu remontowego w 2014 roku przedstawił Prezes Zarządu Czesław Staśkiewicz.

„ Fundusz remontowy w ostatnich latach Spółdzielnia wykorzystuje głównie na roboty poprawiające izolacyjność budynków: ocieplenia ścian i wymianę stolarki okiennej .

Zaawansowanie prac na koniec 2014r wyniosło:

- ocieplenie ścian 99%
- wymiana stolarki 95%

Ocieplenia budynków mieszkalnych zostały ukończone w roku 2014 za wyjątkiem jednego obiektu na os. Piłsudskiego.

W latach 2015 i następnych będą kolejno ocieplane budynki lokali usługowych, handlowych oraz lokali własnych Spółdzielni.

Zakłada się ocieplenie stropów i piwnic co poprawi komfort cieplny mieszkań usytuowanych w parterach budynków.

Większa część środków niż dotychczas zostanie przeznaczona na odnowienie infrastruktury osiedlowej, przede wszystkim ciągów komunikacyjnych , dróg i parkingów,

wymianę nawierzchni chodników. Zakres robót polegających na wymianie nawierzchni chodników w roku 2014 wyniósł 2 500 m<sup>2</sup>, w roku 2015 planowane jest podwojenie tej wielkości do 5 000 m<sup>2</sup>. Równocześnie projektujemy i wykonujemy dodatkowe miejsca parkingowe – w roku 2014 rozpoczęto budowę parkingu na os. Kombatantów na 40 miejsc parkingowych - zakończenie inwestycji planowane jest na 2015 rok, przy budynkach 17, 19, 21 wykonano poszerzenie drogi dojazdowej oraz 10 dodatkowych miejsc parkingowych, planowane jest wykonanie w 2015 roku 15 miejsc parkingowych na os. Armii Krajowej w miejscu istniejącej przeznaczonej do rozbiórki kotłowni Nr 7.

Budowa nowych parkingów na naszych osiedlach w najbliższych latach będzie jednym z priorytetowych zadań Zarządu.

Na przełomie lat 2014 i 2015 rozpoczęliśmy wymianę obiektów służących gromadzeniu odpadów czyli tzw. altan śmieciowych. Wykonano już altany na os. Kopernika, os. Prośbów, przy ul. 3-Maja 37 oraz na os. Pułaskiego.

W roku 2014 rozpoczęto wymianę najbardziej zniszczonych daszków przed wejściami do klatek schodowych. W dalszej kolejności zostaną zamontowane nowe daszki w budynkach, które posiadają co prawda daszki, lecz są nie wystarczające do ochrony przed deszczem z uwagi na ich niewielkie rozmiary.

Prace remontowe dachów - do pokrycia z technologii papy termozgrzewalnej pozostało dwa budynki. Pozostałe 110 zostały wyremontowane w latach ubiegłych.

Od roku 2015 w związku z uwolnieniem środków z robót ociepleniowych planujemy powrót do poprzedniej częstotliwości malowania klatek schodowych tj. co 12 lat, przy jednoczesnym zsynchronizowaniu malowania wszystkich klatek w całym budynku jednocześnie. Wyposażamy przy okazji klatki schodowe w nowe tablice

ogłoszeniowe.

Starzejące się budynki naszej Spółdzielni będą wymagać w najbliższych latach znacznych nakładów na remont wewnętrznych instalacji gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych.”

Wzorem roku ubiegłego zapoznaliśmy Państwa z **sytuacją finansową Naszej Spółdzielni**. Ponoszone koszty i należne przychody, posiadany majątek i wypracowany zysk za rok 2014 znalazły odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, polityką rachunkową Spółdzielni i innymi przepisami obowiązującymi w tym zakresie. Roczne sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta, który to stwierdził jego kompletność, rzetelność i zgodność z wymogami ustawy o rachunkowości.

W skrócie wyniki działalności Spółdzielni za rok 2014 przedstawiają się następująco:

- Bilans sporządzony na 31.12.2014 rok po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 34 633 517,00 zł.
- Rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014 roku wykazuje zysk netto w wysokości 57 620,96 zł.
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014r. do 31.12.2014r wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych w okresie objętym badaniem o kwotę 169 863,28 zł.
- Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia



2014r wykazuje zmniejszenie funduszu o kwotę 1 172 973,47 zł.

Aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na wystąpienie zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym. Stabilność finansową Spółdzielni potwierdza wartość wskaźników ekonomicznych. Opłaty pobierane za używanie lokali, przy jednoczesnym zachowaniu dyscypliny finansowej w zakresie wydatków, pozwalają na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości bez konieczności zaciągania kredytów bankowych. Spółdzielnia posiada płynność finansową, dzięki czemu wszystkie zobowiązania publicznoprawne, z tytułu dostaw mediów oraz remontów regulowane są w terminie ich wymagalności.

Podjęto uchwałę, która ustala najwyższą **sumę zobowiązań**, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w drodze czynności prawnych łącznie jest to kwota do 8 000 000 zł w ciągu roku do następnego Walnego Zgromadzenia. Dokonano podziału zysku netto za rok 2014 w wysokości 57 620,96 zł z przeznaczeniem na fundusz zasobowy. Przyjęto także uchwałę o rozliczeniu wyniku finansowego Spółdzielni za 2014 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Walne Zgromadzenie przyjęło, iż zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych a przychodami z opłat za rok 2014 wynosząca 48 951,94 zł zwiększa saldo rozliczeń międzyokresowych działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ważnym rozdziałem działalności finansowej naszej Spółdzielni jest **windykacja** należności. Na dzień 31-12-2014 roku zadłużenie wynosiło 1 099 357,24 zł co stanowi 5,16%. Tak dobry wynik to skutek intensywnych i konsekwentnych działań w tym kierunku. Przypomnę, że w latach 2002-2005 wskaźnik ten wynosił 12 do 14%.

W trakcie obrad mieszkańcy poruszali sprawy dotyczące ich nieruchomości, a na zadane pytania odpowiedzi udzielali członkowie Zarządu.

W wyniku pozytywnej oceny pracy Zarządu dokonanej na podstawie sprawozdań, udzielono **absolutorium** wszystkim Członkom Zarządu w osobach:

1. Staśkiewicz Czesław – Prezes Zarządu
2. Piśula Adam – Zastępca Prezesa
3. Ostafijczuk Andrzej – społeczny członek Zarządu
4. Petry Tomasz – społeczny członek Zarządu
5. Żurawski Roman – społeczny członek Zarządu

Zarząd kierując się interesem wszystkich mieszkańców, prawidłowo realizował powierzone mu zadania oraz w sposób racjonalny gospodarował środkami finansowymi Spółdzielni.

Mimo, że na Walnym Zgromadzeniu zapadają najważniejsze decyzje i każdy członek ma w ten sposób wpływ na zarządzanie i gospodarowanie w budynkach i osiedlach spółdzielczych to wielu członków Spółdzielni w nim nie uczestniczyło. Frekwencja na Walnych Zgromadzeniach jest na ogół mizerna. Przybyło mniej niż 70 osób. Każdy członek jest **pełnoprawnym** uczestnikiem tego najwyższego organu i uczestniczy z **głosem decydującym** w podejmowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia. Jednak aby mieć wpływ na podjęcie bądź odrzucenie uchwały musi w tym Zgromadzeniu **brać udział**. Uczestnictwo w Walnym Zgromadzeniu umożliwia członkom Spółdzielni bezpośredni, wspólny realny wpływ na rozwiązanie istniejących problemów we własnym interesie oraz wybrania sposobów załatwienia wielu spraw dotyczących życia w naszej spółdzielczej społeczności. Brak uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu oznacza rezygnację ze swego prawa współdecydowania.











## **Sprawozdanie z działań Rady Nadzorczej za 2014 rok przedstawił Walnemu Zgromadzeniu w dniu 26.06.2015r. Przewodniczący Rady Nadzorczej Józef Jucha**

Zgodnie z § 48 Statutu Spółdzielni – Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie ze swej działalności za 2014 rok.

Był to kolejny rok działalności nowo wybranej Rady, której kadencja, zgodnie z § 45 Statutu ulegnie zakończeniu w najbliższym 2016 roku.

Przypomnę, w jakim składzie osobowym pracowała Rada Nadzorcza- w układzie alfabetycznym:

- Krystyna Janczyszyn
- Józef Jucha
- Marian Kubach
- Halina Mańkowska
- Alicja Olszewska
- Tadeusz Presz
- Helena Radzyniak
- Tadeusz Szczepanik
- Beata Szczygieł
- Janina Świątek
- Marcin Zaborniak

W tym składzie Rada Nadzorcza, na posiedzeniach plenarnych obradowała i pracowała nad wielością zagadnień, rozmawiając z Zarządem na ogół jednym i tym samym głosem. Bezpośrednie relacje Rady Nadzorczej z Zarządem i odwrotnie Zarządu z Radą Nadzorczą-mają charakter pozytywny-są niezbędne, bowiem Rada Nadzorcza wspólnie z Zarządem odpowiada na równi według kompetencji za podejmowanie i realizację zadań statutowych Spółdzielni oraz gospodarowanie jej majątkiem.

Kształtowane pozytywne relacje i wzajemne współdziałanie Rady z Zarządem przynosi pozytywne efekty gospodarcze i finansowe, potwierdzone opinią Niezależnego

go Biełego Rewidenta w zbadanym sprawozdaniu finansowym Spółdzielni. Tak więc – używając języka sportowego - możemy powiedzieć, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu jest w dobrej formie.

Zgodność Rady Nadzorczej utrwalana jest postawą i aktywnością każdego z jej członków, ich wiedzą i doświadczeniem, prezentowaniem swoich racji w świetle rozstrzyganych spraw i zadań dla dobra wszystkich Członków Spółdzielni.

### ***Szanowni Państwo!***

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń plenarnych, poprzedzonych posiedzeniami Prezydium. W każdym z tych posiedzeń uczestniczyli z informacją, przygotowanymi materiałami i głosem doradczym - Członkowie Zarządu.

Głównymi zagadnieniami jakie Rada Nadzorcza podejmowała na swych posiedzeniach były :

- omówienie i zatwierdzenie planu rzeczowo - finansowego remontów na 2014 rok
- prowadzenie rozmów z członkami Spółdzielni - dłużnikami w sprawie windykacji należności finansowych
- omówienie i zatwierdzenie planów gospodarczo-finansowych na 2014 rok
- rozpatrzenie i zatwierdzenie wniosku Zarządu w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy
- wysłuchanie informacji Zarządu w sprawie sporządzonego sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz opinii wraz z raportem z badania finansowego za 2013 rok przez Niezależnego Biełego Rewidenta-podjęcie uchwały
- wysłuchanie informacji Zarządu o wynikach zużycia energii cieplnej w 2013



roku ze szczególnym uwzględnieniem systemu opartego na podzielnikach radiowych oraz podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia zmian do regulaminu rozliczania zużycia energii cieplnej w zasobach Spółdzielni, w których zainstalowano podzielniki kosztów ogrzewania i zawory termostatyczne przy grzejnikach

- zapoznanie Rady Nadzorczej z wynikami kontroli Komisji Rewizyjnej oraz działalności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Współpracy z Radami Osiedlowymi
- przyjęcie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w 2013 roku
- omówienie i przyjęcie uchwały w sprawie ustalenia sposobu obradowania Walnego Zgromadzenia Członków
- Rada Nadzorcza zapoznała się z informacją Zarządu o podziale funduszu remontowego na poszczególne Rady Osiedli i Grupy członkowskie z możliwością zachowania zasady solidaryzmu spółdzielczego
- omawiano też sprawy organizacyjne zapewniające sprawne przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
- na życzenie Rady Nadzorczej Zarząd przedstawił informację o stopniu zaawansowania realizacji planu remontów w 2014 roku, na dzień 31 sierpnia 2014 roku
- podjęto uchwałę w sprawie rozszerzenia zakresu rzeczowo - finansowego robót brukarskich przy budynku nr 17, ul. Poniatowskiego
- podobnie podjęto uchwałę w sprawie wykonania miejsc postojowych samochodów osobowych przy budynku nr 11 na os. Pułaskiego w związku z przeniesieniem czasowym wykonania chodnika przy budynku nr 13

- 20 listopada 2014 r. na posiedzeniu Rady Nadzorczej poddano dyskusji i ostatecznie podjęto uchwałę zatwierdzającą opracowany przez Zarząd Regulamin procedury windykacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu. Ów Regulamin zastrzega dyscyplinę należności finansowych Członków i Mieszkańców wobec Spółdzielni. Skrócona informacja w tej sprawie jest dostępna na tablicach ogłoszeń w budynkach mieszkalnych.
- Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze Niezależnego Biegłego Rewidenta celem przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2014 rok.
- Rada Nadzorcza przyjęła harmonogram pracy Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i współpracy z Radami Osiedli- na 2015 rok.
- zatwierdziliśmy również strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2015 rok
- w dalszym ciągu prowadzono dyskusję w sprawie zmiany statutu Spółdzielni w kwestii zrównoważonego stanu osobowego Osiedli i grup członkowskich w reprezentacji Rady Nadzorczej w tej sprawie powołano Komisję Czasową, w skład której weszli : Alicja Olszewska, Tadeusz Szczepanik, Józef Jucha z udziałem urzędujących członków Zarządu
- Rada Nadzorcza przyjęła harmonogram pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2015

\*\*\*

Patrząc z perspektywy parasola ochronnego ustaw o ochronie praw lokatorskich i Spółdzielniach Mieszkaniowych, nie można się zgodzić z istnieniem zjawiska zadłużenia wielu jej członków/mieszkańców z tytułu niewywiązania się z obowiązków płacenia należności finansowych, a więc obowiązków

wynikających też z tych samych aktów prawnych, które obejmuje tzw. parasol ochronny.

Ponadto, iż Zarząd na bieżąco prowadzi windykację należności finansowych - Rada Nadzorcza, w grudniu 2013 roku podjęła decyzję prowadzenia w 2014 roku rozmów z dłużnikami w sprawie.

Podejmując próbę rozwiązania tego problemu nie zakładaliśmy, że prowadzone rozmowy z członkami - dłużnikami wywołają finansowe tsunami. Wydobyć od dłużników akcentów tak zapętlonych i powikłanych przyczyn oraz elementów składających się na powstanie źródeł zadłużenia i trudności z ich wyjścia – nie wydawało nam się tak oczywiste.

Dotknęliśmy tematu, który pokazuje ludzkie tragedie rodzinne i osobiste, pomyłki w zarządzaniu domowym budżetem, nadmierne przywiązanie do własnego, obszernego lokalu zamiast zamienić go na mniejszy, czyli mierzony czynszem tańszym. Spostrzegaliśmy także dłużników pozbawionych jakiegokolwiek pomocy ze strony swych rodzin.

Z przybliżonego dystansu zaobserwować można, jak ulega destrukcji głośny kanon o miłości bliźniego, oraz zanik empatii-wartości, o których tak łatwo się zapomina. To efekt zmian, jakie powstały i nadal zachodzą w społeczeństwie. Nasze społeczeństwo oparte jest na skuteczności działania; odrzuca co ułomne, delikatne lub zbędne. Natomiast my Spółdzielcy uważamy-choć może to się wydawać idealistyczne - że należy myśleć o ludziach ułomnych znajdujących się w trudnej sytuacji, pozostających na marginesie, i zmieniać sposób ich postrzegania, a nawet dokonywać prób przywracania ich tożsamości.

Taką definicją kierowaliśmy się prowadząc rozmowy, w których również nie brak było krytycyzmu. Dlatego chcąc być uczciwi wobec samych siebie wskazywaliśmy dłużnikom możliwości i sposoby

pozbycia się balastu zadłużenia, np. przez prowadzenie racjonalnej gospodarki mediami, szukania pomocy finansowej w MOPS, podjęcia dorywczej pracy sezonowej, zmiany mieszkania dużego na mniejsze zwłaszcza przy jednoosobowym zasiedleniu.

W postępowaniu windykacyjnym, wewnątrz – spółdzielczym, jest też grupa dłużników, która posiada własne źródła dochodów lub pracuje w różnych firmach i agendach. Część z nich, po otrzymaniu wezwań na posiedzenie Rady Nadzorczej nie zaszczyciła swoją obecnością zebrania, ale dokonała wpłat należności finansowych chociaż nie do końca w całości. Pozostają dalej dłużnikami. O ile przedstawione propozycje, wskazania, słowa zachęty kierowane do członków Spółdzielni - dłużników celem uregulowania- w określonym czasie - zadłużenia nie zostaną zrealizowane, Rada Nadzorcza wnioskowała do Zarządu kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.

W roku 2014 postępowanie sądowe w powyższym zakresie objęło 35 - członków Spółdzielni.

W roku 2014, na posiedzenia Rady Nadzorczej poprosiliśmy w sumie 17 osób - dłużników, których nieuiszczone należności finansowe wyniosły - na dzień wezwania ogółem – 188 699,42 zł. Efekt końcowy na 31 grudnia 2014 r. pogłębił się o dodatkową kwotę: 5 954,27 zł.

Z powyższej liczby osób zaproszonych, zaledwie 7 osób uczestniczyło w posiedzeniach Rady, których stan zadłużenia na czas wezwania wynosił: 116 063,93 zł. W windykacji, w tym okresie były też wyniki pozytywne, np. w kwietniu 2014 r. wskaźnik zadłużeń wynosił- **4,11%**, w maju - **4,68%**, wrześniu-**4,86%**, w październiku -**4,85%**. Summa summarum, o ile stan zadłużenia na koniec grudnia 2013 roku zamknął się liczbą względną 5,14%



w stosunku do ogólnej wartości naliczeń, to w grudniu 2014 roku wyniósł 5,16%.

W liczbie bezwzględnej, od 2-3- ch lat kwota zadłużenia członków Spółdzielni oraz nie członków oscyluje w granicach 1 mln zł.

Natomiast w stosunku do 10-15 lat wstecz, w windykacji zadłużenia nastąpił postęp, ale nie zakończony 100% sukcesem , czym byłoby zlikwidowanie zadłużenia w ogóle. Dla usprawnienia procesu windykacyjnego wprowadziliśmy w życie Regulamin Procedury Windykacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu, opracowany przez Zarząd, a zatwierdzony uchwałą z dnia 20 listopada 2014 r. przez Radę Nadzorczą. Jest on narzędziem o założeniach radykalnych, a w wielu przypadkach egzekwowania zaległości finansowych – o założeniach rygorystycznych.

Obejmuje członków i mieszkańców Spółdzielni – dłużników użytkujących lokale, najemców, dzierżawców oraz innych podmiotów korzystających z mienia Spółdzielni.

Kodyfikacja Regulaminu powstała w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, m.in. o Ustawy: Prawo Spółdzielcze, o Spółdzielniach Mieszkaniowych, o Ochronie Praw lokatorów, o Własności Lokali, o Kodeks Cywilny oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przepisy Regulaminu zostały przejrzysto uporządkowane i zapisane w formie rozdziałów określających chronologię postępowania windykacyjnego w Spółdzielni wobec dłużników, od momentu powstania długu, aż do przykrych następstw egzekucyjnych.

Regulamin Procedur Windykacyjnych Spółdzielni, m.in. szczegółowo artykułuje procedury postępowania przedsądowego, postępowania sądowego, egzekucyjnego, a także procedury dotyczącej ustania

członkostwa.

Regulamin jest dokumentem stosowanym wobec aktualnych dłużników, ale winien być także lekturą ostrzegawczą dla wszystkich członków Spółdzielni, aby uniknąć konfliktu z prawem.

\*\*\*

Działalność Rady Nadzorczej wspomagana jest okresowymi pracami Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Współpracy z Radami Osiedli, których opracowane harmonogramy pracy po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą - były i są realizowane. Wnioski z kontroli prowadzonych przez Komisję Rewizyjną potwierdziły prawidłowość w rozwiązywaniu przez Zarząd zadań gospodarczo- finansowych Spółdzielni, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Na szczególne podkreślenie zasługują prace Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Współpracy z Radami Osiedli. Organizowane przez Przewodniczącego Komisji Pana Mariana Kubacha spotkania z Radami Osiedlowymi są przepełnione rzeczową dyskusją i konstruktywnymi wnioskami, które wynikają z potrzeb środowisk Osiedli oraz Grup Członkowskich . I bardzo dobrze, bowiem patrząc z perspektywy własnego podwórka można dostrzec jeszcze wiele potrzeb, aczkolwiek już nie tak pilnych i niezbędnych niż przed laty.

Wielość cennych wniosków, jakie „serwują” Członkowie Rad Osiedli są poddawane „ moderowaniu „ przez Zarząd skalą kosztów i finansowych możliwości ich realizacji. Aby nieco zwiększyć kwotę funduszu remontowego, który od 13 – tu lat pozostawał na tym samym poziomie- Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu podjęła uchwałę w sprawie zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy z dotychczasowych 0,79 zł/m<sup>2</sup> do 1,00 zł/m<sup>2</sup>/m-c. Nowa stawka obowiązuje od 1 lipca 2014 roku.

Zarząd i Rada Nadzorcza, w tej kwestii, kierowały się faktami dokonanymi, które zaistniały w ciągu ostatnich 13 – tu lat. A mianowicie, w tym czasie wzrosły ceny materiałów budowlanych i usług oraz stawka podatku VAT od robót i usług dotyczących infrastruktury osiedlowej.

Równolegle do wymienionego wzrostu kosztów, niezależnego od Spółdzielni, wzrosły postawy życzeniowe członków Spółdzielni wyrażone głosami Rad Osiedli.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Współpracy z Radami Osiedli organizowała również posiedzenia w sprawach utrzymania należytego ładu i porządku na osiedlach, spokoju i estetyki w obrębie budynków, bezpieczeństwa mieszkańców oraz poszanowania mienia Spółdzielni.

Na powyższe posiedzenia zapraszano kierownictwa Komendy Powiatowej Policji i Komendy Straży Miejskiej celem zapoznania z permanentnie występującymi ogniskami młodzieży naruszającej przepisy Kodeksu wykroczeń, prosząc je – czyli w/w władze - o częste działania prewencyjne, wykorzystując m.in. wprowadzony przez Zarząd system monitoringu. Po prostu, potrzebna jest wyższa kultura przestrzeni.

Należy tu wyafirmować, że w posiedzeniach Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Współpracy z Radami Osiedli brały aktywny udział:

- całe kolegium Zarządu Spółdzielni ze szczególnym prezentowaniem stosownej tematyki posiedzenia, z wyczerpującymi odpowiedziami na zgłoszone pytania oraz rejestrowaniem wniosków stawianych przez członków Rad Osiedli.
- pełny skład Komisji reprezentujący stanowisko Rady Nadzorczej.

I niech tak będzie dalej!

### ***Szanowni Państwo!***

Przypominamy, że z inicjatywy Rady Nadzorczej, ściśle kierownictwa Zarządu i Rady Nadzorczej, na przełomie września i października 2013 roku wspólnie dokonały przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej. Ten pomysł powtórzyliśmy latem 2014 roku co spowodowało bliższe spojrzenie na realizowanie szeregu prac budowlanych, które Zarząd umieścił w planie remontów oraz w planie funduszu eksploatacyjnego na rok bieżący. Priorytetową pozycją w funduszu remontowym zajęły zadania : remont chodników oraz wykonanie parkingów pod samochody osobowe. Wiele chodników posiada zbyt szeroką powierzchnię; następować będzie jej rekonstrukcja (zwięźlenie) w celu odzyskania dodatkowych miejsc do parkowania samochodów. Remonty chodników i parkingi pochłoną 39,4 % środków finansowych z funduszu remontowego.

W trakcie projektowania planu rzeczowo-finansowego remontów Rada Nadzorcza – sankcjonowała skrócenie czasu malowania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych z 15 –tu do 12 –tu lat z obowiązkiem wykonania prac w całym budynku, a nie w jego częściach.

Podczas przeglądu, w dziedzinie sportowej, wyszliśmy z założenia, aby pustka nie stała się podstawową materią naszego trwania - podjęliśmy decyzję w sprawie dokonania rekultywacji trawnika, niwelacji nawierzchni, zainstalowania nowych bramek - słowem, zorganizowania boiska piłkarskiego zbliżonego do warunków prawdziwego - dla naszych dzieci i młodzieży na os. Witosa.

Zabawa w uprawianie piłki nożnej ma na celu, m.in. odwieść młodzież od obrzydliwej grafiki, szpecącej odnowione ściany budynków, powierzchnie garaży, tablice informacyjne; od napisów obrażają-



cych naszych mieszkańców i poważne instytucje.

Co to jest taka grafika? Otwarty konkurs rysunku?. Ekspozycja niezwykle ekspresjonistycznej wizji? Posługiwanie się językiem perwersyjnie wulgarnym, pozbawionym jakiegokolwiek intelektualnej subtelności?

Patrząc na te brzydoty mamy odczytać co autorzy pisząc-rysując mieli na myśli?

Może te obrazki mają być natchnieniem dla przyszłych prawdziwych artystów pędzla?!

Nie dajemy im wiary!!!

\*\*\*

W roku sprawozdawczym Zarząd realizując głosy mieszkańców z wcześniejszych zebrań osiedlowych i grupowych wyszedł z koncepcją wprowadzenia zmian w statucie Spółdzielni.

Koncepcja dotyczy kwestii zrównoważonego podziału Osiedli– Grup Członkowskich Spółdzielni w reprezentacji Rady Nadzorczej.

W tej sprawie Rada Nadzorcza w grudniu 2014 roku powołała Komisję Czasową, która z udziałem Zarządu przyjęła formę Komisji Wspólnej do opracowania zmian w statucie.

Komisja Wspólna 3 - krotnie odbyła posiedzenia, wzbogacane przez Zarząd ilustracją szczegółowych analiz, ocen i wariantów rozwiązania problemu. Podała dyskusji wstępnie sformułowane założenia i warunki niezbędne w dokonaniu rekonstrukcji dotychczasowego składu osobowego Rady Nadzorczej tak, aby w najbliższej perspektywie, jej personalny układ stanowił autentyczne odzwierciedlenie reprezentacji wszystkich Członków Spółdzielni, Członków oczekujących i pozostałych mieszkańców w ukształtowanych Osiedlach / Grupach

Członkowskich, a jednocześnie możliwym do przyjęcia i mile widzianym przez środowisko społecznościowe.

Komisja Wspólna stwierdziła, że takie zdefiniowanie przeprowadzenia zmian w statucie wynika z faktu, iż od pewnego czasu tylko 3 osiedla, a mianowicie: os. Kombatantów, os. Kopernia i os. Armii Krajowej, zamieszkałe przez 42,33% Członków Spółdzielni wraz z ich współmałżonkami posiada przedstawicielstwo w Radzie Nadzorczej - podczas gdy 57,67% Członków Spółdzielni w ogóle pozbawionych jest swego przedstawicielstwa w jej szeregach.

Ten specyficzny deficyt zrównoważenia reprezentacji w Radzie Nadzorczej jest nie w pełni zasadny, gdyż narusza aspiracje ogromnej masy Członków Spółdzielni, powoduje niesmak i pretensje wyrażane w dyskusjach różnych okoliczności; niedocenianie należnych im praw, stanowiących w § 16 p. 1 . Statutu, że Członkowi Spółdzielni przysługuje : „Czynne i bierne prawo wyborcze do organów Spółdzielni” .

Komisja Wspólna odniosła też swoją wrażliwość do wyższych sfer stanowiącego prawa gdyż w celu uregulowania zaistniałego problemu, zobowiązuje nas idea równości zapisana w art. 2 Konstytucji RP, a mianowicie: „ Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej”.

Jest więc oczywiste, iż stoi za tym naturalny obowiązek każdej instytucji, organizacji i innych podmiotów w państwie polskim do przestrzegania tej idei.

Komisja Wspólna zaakcentowała też, że w naszym ojczyźnianym świecie spółdzielczym, od wielu dziesiątków lat istnieje idea równości umocowana art. 18 § 1. Ustawy Prawo Spółdzielcze, które nakazuje: „ Prawa i obowiązki wynikające

z członkostwa Spółdzielni są dla wszystkich Członków równe”.

Wprowadzając do statutu Spółdzielni zapis o równości nadając mu miano „zrównoważenia” – stajemy się autentycznym rzecznikiem sprawiedliwości w wyborach do Rady Nadzorczej.

Komisja, po wnikliwej dyskusji, szczegółowej analizie przedstawionych przez Zarząd materiałów w sprawie zmian w statucie Spółdzielni – zaproponowała Radzie Nadzorczej ich akceptację a Zarządowi o wystąpienie do Walnego Zgromadzenia z projektem stosownej uchwały.

\*\*\*

Informujemy Państwa, że Rada Nadzorcza zapoznana została ze sprawozdaniem finansowym z działalności Spółdzielni za 2014 rok oraz opinią z jego badania sporządzoną przez Niezależnego Biegłego Rewidenta na zlecenie Zespołu Ekspertów „EURO-BILANS” Spółka z o.o. w Rzeszowie.

Z opinii i oceny z badanego przez Biegłego Rewidenta sprawozdania finansowego wynika, że owe sprawozdanie, we wszystkich istotnych aspektach:

- Przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31. 12. 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- Zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.
- Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe z działalności Spółdzielni za 2014 rok oraz opinię z jego badania przez Niezależnego Biegłego Rewidenta.

### ***Szanowni Państwo!***

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni. Nie trzeba się obawiać o jej kondycję ekonomiczną. Sprawne zarządzanie i gospodarowanie wspólnym majątkiem może być wzorem dla wielu jednostek gospodarczych regionu podkarpackiego.

Nasza Spółdzielnia Mieszkaniowa mocno wpisała się w krajobraz miasta Jarosławia i okolicy, jako dobrze zorganizowany podmiot, służący zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców.

Remonty i bieżąca eksploatacja to codzienny standard działania Zarządu z jego zapleczem specjalistycznych służb technicznych, administracyjno- gospodarczych i księgowo-finansowych.

Nie ma też w Spółdzielni problemów społeczno-kulturalnych i prawnych.

Należy także podkreślić, iż prawie już w 100% zrealizowany wielki projekt termomodernizacyjny budynków mieszkalnych, coraz szerszy zasięg grzejników ciepła opomiarowanych najnowszej generacji podzielnikami elektronicznymi, szybkie wykonywanie na życzenie Członków Spółdzielni usług przez Zakłady Konserwacyjno - Remontowe wyposażone w zmechanizowany sprzęt; one na telefon podejmują interwencję - to czynniki i efekty pracy Zarządu, które satysfakcjonują naszych mieszkańców.

To także rozbudowany proces szerokiej integracji spółdzielczej społeczności i kreowania naszej wspólnej, małej ojczyzny.

Biorąc pod uwagę bezdyskusyjne, pozytywne oceny pracy Zarządu, dodatnie



wyniki potwierdzone opinią Niezależnego Biegłego Rewidenta, badającego wzorowo opracowane sprawozdanie finansowe za 2014 rok - Rada Nadzorcza wniosła o udzieleniu absolutorium wszystkim Członkom Zarządu Spółdzielni.

Wyrażamy serdeczne podziękowanie Członkom Spółdzielni za wnioski, cenne uwagi i propozycje służące usprawnianiu działalności Rady.

Dziękuję serdecznie Paniom i Panom - Członkom Rady Nadzorczej-zawsze otwartych na racjonalne argumenty, za aktywną postawę w pracach Rady Nadzorczej oraz godne reprezentowanie wszystkich Członków Spółdzielni.

Dziękujemy członkom Rad Osiedli i grup Członkowskich za współpracę z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni oraz

za działalność na rzecz własnych środowisk.

Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim pracownikom Spółdzielni za sumienną, nienaganną pracę i odpowiedzialną realizację zadań dla dobra wszystkich Członków Spółdzielni. Serdeczne podziękowania Rada kieruje pod adresem Zarządu za doskonale opracowania materiałów, dokumentacji informatycznej i wyczerpującego doradztwa na organizowanych posiedzeniach Rady, za wnioski i propozycje, oraz konsultacje wynikające ze współpracy Zarządu z Radą.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Józef Jucha



**Sponsor wydania biuletynu**



**mentor**



## „Woda niebilansowana” diagnoza problemu.

Od szeregu lat wielu mieszkańców w budynkach wielorodzinnych stawia nie tylko sobie pytanie:

Dlaczego wodomierz lokalowy posiadający stosowne dopuszczenia nie stanowi układu pomiarowego w pełnym tego słowa znaczeniu ?

Poniżej próba wyjaśnienia takiego stanu rzeczy.



Woda niebilansowana, korytarzowa czy ubytki, różnie określana przez zarządców traktuje o tym samym fakcie w procesie rozliczania dostawy wody. Cóż to takiego ?

Z definicji, to różnica w ilości dostarczonej (zużytej) wody określonej przez dostawcę na podstawie wodomierza głównego, a sumą wodomierzy lokalowych dla danej nieruchomości.

Temat rozbieżności jest problemem nurtującym wszystkich zarządców nieruchomości i ma bezpośrednie przełożenie na relacje Przedsiębiorstwo Wodociągowe – Zarządca–Lokator. Istniejący problem nie dotyczy jedynie zasobów tutaj. Spółdzielni, nawet nie tylko naszego miasta, to dylemat wszystkich zarządców, właścicieli nieruchomości wielolokalowych, gdzie wbudowane instalacje wodociągowe uniemożliwiają sędowanie rozliczeń za dostarczoną wodę i odebrane ścieki na faktycznego jej dostawcę.

Próbkę wyjaśnienia sedna sprawy zaczniemy więc od przepisów, które regulują tę kwestię:

W świetle zapisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2013.1222 z późn.zm)

### Art.4

**posiadacze spółdzielczego prawa do lokalu oraz właściciele zobowiązani są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, czy eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych.**

Precyzując należy stwierdzić, że kosztem nieruchomości jest należność z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków określona na podstawie wskazań wodomierza głównego zamontowanego na przyłączy oraz ogłoszonej przez PWiK taryfy.

Ustawodawca określając zasady o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 roku (tekst jednolity Dz.U.2015.139) przewidział możliwość wystąpienia rozbieżności w określeniu dostarczonej wody na podstawie wodomierza głównego, a sumą określoną na podstawie wszystkich wodomierzy indywidualnych.

**Art.6 ust.6 ppkt 3 i 4 – zarządca budynku może sędować na przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne zawarcie bezpośrednich umów z korzystającymi z lokali osobami pod**

**zasadniczymi warunkami, między innymi, że zarządca ustali sposób rozliczeń i ureguje różnice wynikające pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a wodomierzami zainstalowanymi w poszczególnych lokalach.**

Należy zatem stwierdzić, że taki stan rzeczy był z góry spodziewany przez ustawodawcę, choć jego wielkość oczywiście powinna kształtować się w ściśle określonym zakresie, co precyzuje między innymi:

- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze, oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów pomiarowych

(Dz.U.2007.209.1513) **Art.15 - Błędy graniczne dopuszczalne wodomierzy w użytkowaniu są równe dwukrotnej wartości błędów granicznych dopuszczalnych.** Co w praktyce oznacza  $\pm 10\%$  w pomocniczym zakresie pomiarowym oraz  $\pm 4\%$  w podstawowym zakresie pomiarowym. Niższy poziom błędów dopuszczalnych jest w zakresie powyżej pośredniego poboru wody.

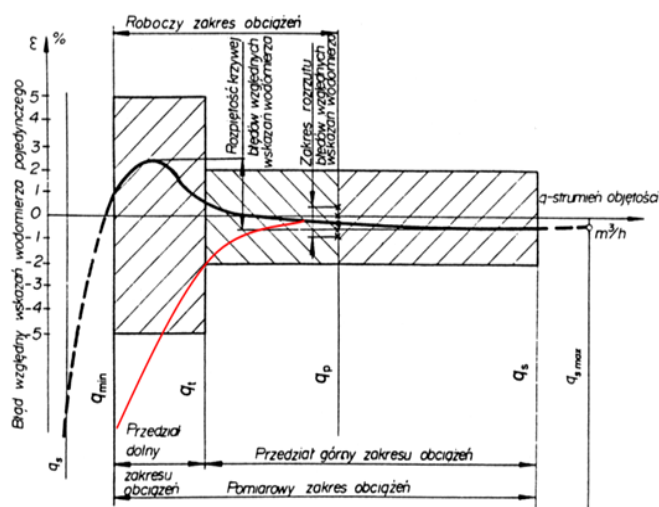
Spółdzielnia Mieszkaniowa zobligowana zapisami ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Art.26 ust. 2 i 3, pośredniczy w rozliczaniu z faktycznymi odbiorcami usługi. Temu między innymi służą regulacje zapisane w:

- Regulaminie montażu i użytkowania wodomierzy lokalowych, określania kosztów dostawy wody do budynków

i odprowadzania ścieków oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Jarosławiu.

Przyjrzyjmy się obecnie jak przedmiotowa sprawa wygląda od strony odbiorcy końcowego i poznajmy przyczyny takiego stanu rzeczy.

Po pierwsze Metrologia<sup>1</sup>. Jak każde urządzenie pomiarowe, również wodomierze posiadają swoją metrologię, która określa dokładność pomiaru. Poniżej przykładowa charakterystyka uwzględniająca dopuszczalne w zależności od strumienia odbioru błędy pomiaru wodomierzy przyjętych do użytkowania. Z wykresu można również odczytać zwiększony poziom błędów  $\pm 5\%$  dla niskich wielkości odbioru (przedział dolny), w którym najczęściej odbywa się odbiór wody.

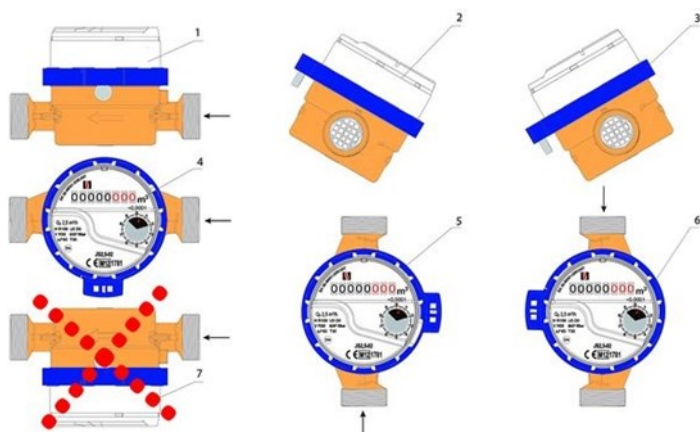


*Metrologia wodomierza wg PN-ISO 4064 (GUM)*

Dla wodomierzy suchobieżnych jednostrumieniowych, których w przeważającej mierze używamy do pomiaru wody lokalowej, ważną rolę pełni również sposób jego montażu, przyjmując stosowaną klasę dokładności. Wodomierz najwyższą klasę pomiaru uzyskuje w pozycji poziomej,



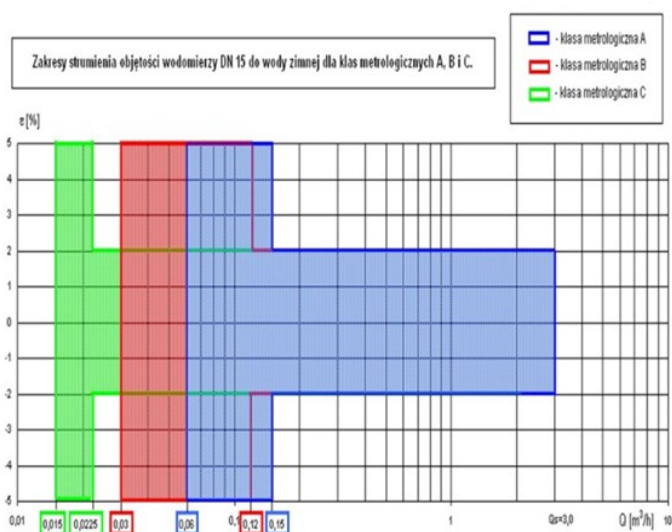
z tarczą odczytową ułożoną dokładnie poziomo do podłoża co zademonstrowano poniżej:



*Różne pozycje montażu wodomierzy wpływające na dokładność pomiaru wody*

1. Położenie poziome - wodomierz pracuje najdokładniej,
- 2,3,4. Położenie ukośne - niższa klasa dokładności pomiaru,
- 5,6. Położenie pionowe - niższa klasa dokładności pomiaru,
7. Liczydło skierowane do dołu - niedopuszczalna pozycja montażu.

Każde inne położenie montażowe powoduje utratę dokładności pomiaru o klasę niżej, co obrazują poniższe charakterystyki.



*Klasy metrologiczne wg PN-ISO 4064 (GUM)*

Taki stan rzeczy oprócz przesunięcia „w dół”

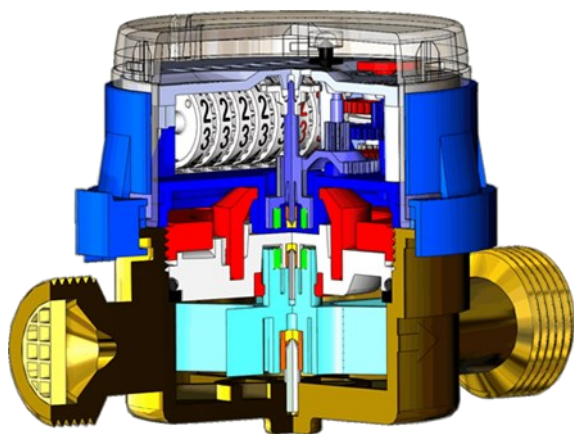
dokładności pomiaru dla poszczególnych strumieni przepływu, obniża również „próg rozruchu”<sup>2</sup>, przy którym wodomierz rozpoczyna zliczanie zużycia.

**Odczyty.** Dane zbierane z lokali poprzez informację przekazywaną przez mieszkańców, czy dokonywane służbami zarządcy wydłużają czas rozliczenia. Ten sposób odczytów niesie niestety za sobą dodatkowe trudności związane z błędnym podawaniem wskazań, lub całkowitym brakiem odczytu. Błędne odczyty mogą w różnym stopniu (w zależności od wielkości błędu) zachwiać relację pomiędzy odczytami indywidualnych wodomierzy, a na głównym przyłączy. Znacznie większy problem dotyczy mieszkań gdzie odczyty nie są podawane i należy je określać na podstawie wcześniejszych zużyć. Powyższe zdarzenia prowadzą do rozbieżności wynikających z niejednoczesności odczytu, jego niewłaściwego doboru bądź błędnego odczytu lokatora.

**Przecieki.** Problem mogący być źródłem zużyć, które w dłuższym okresie czasu przekładają się na wielkości rzędu 1000-cy litrów. Nikłe ujście niezauważalne dla pojedynczego wodomierza w lokalu, przez sumę takich zdarzeń dla kilku lokali, przy większej dokładności pomiaru wodomierza zbiorczego jest przyczyną kolejnej różnicy.

**Kradzież.** Proceder ciężki do wychwycenia, a jeszcze cięższy do udowodnienia. Małe zużycia wody, to jeszcze nie dowód, na pobór z pominięciem, czy nieuprawnioną ingerencją w pomiar wodomierza. Inna sprawa dotyczy ingerencji magnesami neodymowymi wytwarzającymi na tyle wysokie pole magnetyczne, które zakłóca działanie sprzęgła magnetycznego wodomierza suchobieżnego.

Poniżej prezentujemy budowę wodomierza w przekroju, z widocznym podziałem na część „mokrą” z wirnikiem obracającym przez strumień przepływającej wody oraz część „suchą” wyposażoną w zestaw zębatek z liczydłem. Sprzężenie obu części następuje przy udziale pola magnetycznego, które można zakłócić zwielokrotnionym, silnym zewnętrznym polem magnetycznym.



*Budowa wewnętrzna wodomierza jednostrumieniowego suchobieżnego*

Inną formą poboru wody bez naliczania może być proceder bardzo wolnego napełniania przede wszystkim spłuczek, strumieniem poniżej progu rozruchu wodomierza. Bardzo niewielki strumień, podobnie jak dla przecieków, będzie „nie zauważony” przez wodomierz lokalowy, ale suma kilku takich strumieni uruchomi wodomierz budynkowy. I nie musi być tych strumieni wiele. Obecnie stosowane na przyłączach wodomierze posiadają już wysoką dokładność pomiaru, a ich zabudowa daje możliwość montażu co raz to precyzyjniejszych urządzeń, pozwalających na odczyt bardzo niskich strumieni przepływu.

Ważną rolę w całości problemu pełni również aspekt pełnego opomiarowania punktów odbioru, który wykluczy niejednoznaczny sposób ryczałtowania punktów nie wyposażonych w wodomierze. Dodatkową

kwestią w tym względzie jest stosowanie wodomierzy tej samej klasy i tego samego producenta wraz z jednoczesną wymianą dla danej nieruchomości.

Co na to Spółdzielnia ?

Wskaźnik rozbieżności pomiędzy sumą wodomierzy mieszkaniowych, a wodomierzem głównym stał się podstawą podjęcia przez Zarząd stanowczych kroków zmierzających do jego minimalizacji. Od szeregu lat w naszej Spółdzielni podejmuje się działania zmierzające do ograniczania nadmiernego wskaźnika niezbilansowania, szczególnie dla nieruchomości w których nie spełnia on wymogów wskazanych w obowiązujących przepisach. Nadmienić należy, że dla zdecydowanej większości budynków poziom wskaźnika niezbilansowania utrzymuje się na pułapie dopuszczalnym stosownymi warunkami i postanowieniami.

Pierwsze czynności dokonane zostały blisko dekadę temu. Zmierzały one do aktualizacji i poprawności doboru wodomierzy głównych oraz prawidłowości ich montażu z zachowaniem wytycznych producenta. Równolegle na bieżąco monitoruje się poziom odbioru w poszczególnych budynkach pod kątem zużycia wody na poszczególne lokale i zamieszkałe osoby. Obecna tendencja w zużyciu znacznie odbiega od założeń projektowych z lat ubiegłych. Przyjąć należy, że zmiany w ostatnich kilkunastu latach traktują o znacznym spadku zużycia z ok. 280 litrów/osobę/dobę do średnio wysokiego ok. 120 litrów, a nawet do wielkości sięgających znacznie poniżej minimum socjalnego, rzędu 30-50 litrów/osobę/dobę. Fakt ten potwierdzają także analizy ogólnopolskie prowadzone dla poszczególnych regionów kraju, gdzie nasze województwo plasuje się na końcu tego rankingu, wspólnie z woj. podlaskim.



Nadmienić należy również, że od szeregu już lat w naszych zasobach funkcjonuje pełne opomiarowanie lokali, a tam, gdzie odbiór stał się zbyt słaby, wszystkie punkty odbiorcze zostały zaślepione i opłombowane. Również woda zużywana na cele wewnętrzne (utrzymanie czystości nieruchomości, konserwacja, remonty) pozostaje ewidencjonowana i rozliczana w koszty poszczególnych działalności Spółdzielni.

Kolejną decyzją, która miała bezpośrednie przełożenie na znaczne obniżenie poziomu niezbilansowania było zastosowanie radiowego systemu odczytu stanów wodomierzy, który całkowicie eliminuje problem niejednoczesności odczytów, dając niepodważalne możliwości analizy danych w różnych okresach czasu. Wprowadzenie tego systemu oprócz zwolnienia mieszkańców z obowiązku co półrocznego dostarczania odczytów umożliwiło również i przede wszystkim wychwycić przyczyny rozbieżności jak i wskazać miejsce do działania.

Inne czynności w tym względzie to bezwzględne eliminowanie ewentualnych przypadków „kradzieży” wody przez używanie magnesów neodymowych, czy inne ingerencje w wodomierz powodujące zakłócanie jego działania. Takim rozwiązaniem jest stosowanie nowych wodomierzy wyposażonych w dodatkowe układy zabezpieczające, w tym wyposażonych w nakładki radiowe, która w tym zakresie daje również duże możliwości. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na fakt, że wszelkie takie próby bezpośrednio uderzają w użytkowników pozostałych lokali wspólnie biorących udział w rozliczeniu danej nieruchomości.

Analizując od szeregu lat przedmiot sprawy wg przedstawionych wyżej aspektów

na pierwszy plan przyczyn wielkości tzw. wody korytarzowej wysuwa się problem sposobu montażu wodomierzy lokalowych. Jakkolwiek ich montaż pod względem warunków technicznych wskazanych przez producenta dopuszcza montaż w pozycji innej niż pozioma (należy zakładać, że ponad 90% wodomierzy w naszych zasobach funkcjonuje w pozycji pionowej) stawia taki montaż w nie najlepszej sytuacji w stosunku do wskazań wodomierza głównego montowanego wyłącznie w pozycji poziomej. Jak wspomniano wyżej najwyższą klasę dokładności wodomierz uzyskuje w montażu poziomym, gdzie jego wszystkie progi przepływu gwarantują maksymalny poziom błędu pomiaru do  $\pm 5\%$ . Inne położenie wodomierza, zmieniające pozycję osi wirnika z prostopadłej do poziomu na inną powoduje, że błędy pomiaru sięgają znacznie ponad 10 % przy niskim strumieniu poboru, powodując znaczny wzrost różnicy do wodomierza głównego.

Zatem wydawałoby się za celowe podjęcie gruntownych kroków zmierzających do zmiany takiego stanu rzeczy. Lecz jak się okazuje w znacznej części zasobów takie działania pozostają praktycznie nie do zrealizowania. Powodem tego jest to, że obecna forma zabudowy szachtów czy pionów zasilających w mieszkaniach uniemożliwia montaż wodomierzy w inny sposób niż w pozycji pionowej, a ewentualna przebudowa tej części instalacji spotkałaby się ze znacznym sprzeciwem wśród osób, które dokonały w ostatnim czasie remontu mieszkania.

Skoro zasadniczą przyczynę problemu musimy pozostawić bez zmian, to jawi się pytanie, czy i jakie działania należy podejmować by skutecznie osiągnąć zamierzony cel jakim jest minimalizacja

wskaźnika niezbilansowania ? Czy skupić się na zakupie i montażu wodomierzy posiadających walory metrologiczne o wyższej klasie niż „A” w montażu pionowym ?

Istnieją na rynku urządzenia, które gwarantują wyższą klasę dokładności pomiaru również w zabudowie pionowej lecz charakteryzują się znaczną ceną oraz gabarytami, które eliminują ich zastosowanie. Poza tym należy zauważyć, że kolejny wysiłek finansowy nie spowoduje zmniejszenia kosztów zakupu wody, które kształtuje odrębny układ pomiarowy.

Dodatkowy aspekt sprawy to dylemat jaki towarzyszy samemu problemowi wyboru stosownego wskaźnika podziału rozbieżności na poszczególne lokale.

Można bazować na ilości osób, powierzchni mieszkania czy liczbie lokali. Ale czy te wielkości stałe dla lokalu (powierzchnia, ilość) już nie konieczne jeżeli chodzi o liczbę zamieszkałych osób, jednoznacznie oddają udział w części wody niezbilansowanej ?

Każdy ze swojego punktu widzenia zapewne wskaże jedyne słuszne rozwiązanie, które niestety pozostanie wyłącznie subiektywną oceną tych kwestii.

Dlatego też wybór sposobu podziału dokonany przez Zarząd i zatwierdzony uchwałą Radę Nadzorczą Spółdzielni musiał uwzględniać zależność wielkości wody niezbilansowanej od ilości jej zużycia. Wprostproporcjonalność oczywiście nie jest jedynie sprawiedliwym i słusznym rozwiązaniem, nie mniej jednak nie powoduje takich kontrowersji, jak gdyby dla lokali o zerowym bądź nikłym zużyciu należałoby doliczać do wielkości wskazanej przez wodomierz lokalowy ich wielokrotności.

Takie są fakty.

Zatem na często powtarzane pytanie: Dlaczego płacę za wodę, której nie zużyłem, należałoby sobie odpowiedzieć.

Kto lub co ma rozstrzygać ile faktycznie zużyto wody, skoro na linii dostawca-odbiorca funkcjonują prawnie dopuszczone dwa układy pomiarowe, z tym, że rozliczeniowym jest tylko jeden. Taki stan rzeczy nie ma miejsca w przypadku dostawy innych mediów (gaz, energia elektryczna), gdzie na styku sprzedaży i zakupu, funkcjonuje jeden układ pomiarowo-rozliczeniowy.

Na koniec pragnę Państwa zapewnić, że wraz z rozwojem techniki pomiarowej, która w tym względzie wyposaża dostawcę wody w coraz to precyzyjniejsze układy pomiarowe, nie ustaniemy w dążeniach do obniżania wskaźnika na poziomie dopuszczalnym i uzasadnionym warunkami pracy urządzeń oraz obowiązującymi przepisami.

Adam Pikuła

Z-ca Prezesa Zarządu

<sup>1</sup>*Metrologia-obejmuje wszystkie teoretyczne i praktyczne problemy związane z pomiarami, w tym właściwości narzędzi pomiarowych pod względem dokładności i poprawności pomiaru*

<sup>2</sup>*Próg rozruchu-to wielkość strumienia odbioru poniżej którego wodomierz nie dokonuje pomiaru wody*





LAT APATOR  
POWOGAZ

Sponsor wydania  
biuletynu

Smart solutions for smart people



Pierwsze polskie przedsiębiorstwo zajmujące się produkcją różnych typów wodomierzy zostało utworzone w maju 1925 roku w Poznaniu. Obecnie, Apator Powogaz jest nie tylko jednym z największych producentów wodomierzy, ciepłomierzy i podzielników kosztów ogrzewania w Europie ale także dostawcą autorskich rozwiązań w zakresie odczytu i rozliczania mediów.

pomiar wody



pomiar ciepła



systemy

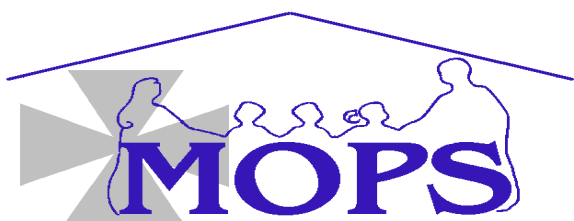


usługi



apator.com

## Nie warto się zadłużać — dodatki mieszkaniowe



Dodatek mieszkaniowy jest formą pomocy dla osób, które nie są w stanie samodzielnie pokryć wydatków związanych z utrzymaniem mieszkania. Na pewno kwota dodatku nie pokryje całości opłat, ale zawsze to dodatkowe wsparcie. Prawo do niego ma rodzina lub też osoba żyjąca samotnie. Osoba zainteresowana otrzymaniem wsparcia w postaci dodatku może szukać informacji we właściwym dla miejsca zamieszkania Ośrodku Pomocy Społecznej (Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Jarosławiu ul. Poniatowskiego 57 tel. 16 621 22 58 e-mail: mopsjw@wp.pl)

W świetle ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 71, poz. 734 z 2001r.) oraz na podstawie przepisów wykonawczych (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2001-Dz.U Nr 156, poz. 1817 z 2001r.) szansę otrzymania dodatku mają:

- osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego (własnościowe lub lokatorskie),
- najemcy oraz podnajemcy lokali mieszkalnych
- osoby mieszkające w lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynkach stanowiących ich własność i właściciele samodzielnych lokali mieszkalnych
- inne osoby mające tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszące wydatki związane z jego zajmowaniem
- osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekujące na

przysługujący im lokal zamienny albo socjalny.

Poza wyżej wymienionymi warunkami otrzymanie dodatku uzależnione jest od dwóch kryteriów: dochodowego i powierzchniowego.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175% najniższej emerytury obowiązującej w dniu złożenia wniosku w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym. Od 1 marca 2015r. najniższa emerytura wynosi 880,45 zł.

Za dochód uznaje się wszelkie przychody po odliczeniu kosztów ich uzyskania oraz po odliczeniu składek na ubezpieczenie emerytalne i rentowe oraz na ubezpieczenie chorobowe, określonych w przepisach o systemie ubezpieczeń społecznych, chyba że zostały już zaliczone do kosztów uzyskania przychodu. Do dochodu nie wlicza się świadczeń pomocy materialnej dla uczniów, dodatków dla sierot zupełnych, jednorazowych zapomóg z tytułu urodzenia się dziecka, dodatku z tytułu urodzenia dziecka, pomocy w zakresie dożywiania, zasiłków pielęgnacyjnych, zasiłków okresowych z pomocy społecznej, jednorazowych świadczeń pieniężnych i świadczeń w naturze z pomocy społecznej, dodatku mieszkaniowego oraz zapomogi pieniężnej (o której mowa w przepisach o zapomodzie pieniężnej dla niektórych emerytów, rencistów i osób pobierających oświadczenie przedemerytalne albo zasiłek przedemerytalny w 2007r).

Dochód z prowadzenia gospodarstwa rolnego ustala się na podstawie powierzchni gruntów w hektarach przeliczeniowych i przeciętnego dochodu z 1 ha przeliczeniowego.



Należy też wiedzieć, że warunkiem przyznania dodatku mieszkaniowego jest odpowiedni metraż mieszkania(Art.5 ust.1 ustawy o dodatkach mieszkaniowych). Normatywna powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekraczać:

- 35m<sup>2</sup>- dla 1 osoby
- 40m<sup>2</sup>- dla 2 osób
- 45m<sup>2</sup>- dla 3 osób
- 55m<sup>2</sup>- dla 4 osób
- 65m<sup>2</sup>- dla 5 osób
- 70m<sup>2</sup> - dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup> .

Dodatek przysługuje na normatywną powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego w zależności od ilości zamieszkałych osób. Jeżeli w danym mieszkaniu przebywa osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku lub osoba niepełnosprawna, której niepełnosprawność wymaga zamieszkiwania w oddzielnym pokoju ze względu na stan zdrowia – wielkość powierzchni normatywnej zwiększa o 15 m<sup>2</sup> (Art.5 ust.3).

O wymogu zamieszkiwania w oddzielnym pokoju orzekają Powiatowe Zespoły Do Spraw Orzekania o Niepełnosprawności (o których mowa w ustawie z dnia 27 sierpnia 1997r. O rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 2011r. Nr 127, poz. 721, z późn.zm.).

Dodatek mieszkaniowy przysługuje, gdy powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie przekracza normatywnej powierzchni o więcej niż: 30% albo 50% - pod warunkiem, że udział powierzchni

pokoju i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60% (Art.5 ust. 5). W przypadku, gdy osoba starająca się o dodatek mieszkaniowy wynajmuje część mieszkania, np. jeden pokój, za powierzchnię lokalu niezbędną do określenia uprawnień do dodatku uważa się powierzchnię zajmowanego pokoju oraz część powierzchni kuchni, łazienki, korytarzy i innych pomieszczeń wspólnych znajdujących się w tym lokalu.( Art. 5 ust. 2 ustawy) .

Wysokość dodatku jest uzależniona od wysokości wydatków ponoszonych na utrzymanie mieszkania przypadających na normatywną powierzchnię użytkową lokalu i osiąganego dochodu gospodarstwa domowego. Ustawa nie pozwala uwzględniać wszystkich wydatków ponoszonych na lokal (mieszkanie).

Zawsze bierze się pod uwagę: opłaty za ciepło (centralne ogrzewanie centralna woda), wodę zimną i odbiór nieczystości (stałych i płynnych) .

Poza tym, gdy chodzi o:

- najemców-czynsz
- członków spółdzielni oraz użytkowników lokali spółdzielczych-koszty eksploatacji i remonty (opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale mieszkalne w Spółdzielni Mieszkaniowej)
- właścicieli mieszkań – zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną
- zajmujących lokal bez tytułu prawnego, czekających na mieszkanie socjalne lub zamienne—odszkodowanie za zajmowanie mieszkania
- wydatek stanowiący podstawę obliczenia ryczałtu na zakup opału

Do wydatków poniesionych przez wnioskodawcę na utrzymanie mieszkania **nie wlicza się:**

- opłat za gaz przewodowy
- energii elektrycznej

(dostarczane do lokalu na cele bytowe)

- ubezpieczeń
- podatku od nieruchomości
- opłat za wieczyste użytkowanie gruntów

### **Wstrzymanie wypłaty dodatku mieszkaniowego**

W świetle art.7 ust.11 ustawy o dodatkach mieszkaniowych w przypadku gdy na bieżąco nie są regulowane należności za lokal to wypłata dodatku zostaje wstrzymana do czasu zapłaty zaległości (wstrzymanie następuje w drodze decyzji administracyjnej—do czasu uregulowania zaległości)

Zaległości należy uregulować w terminie do trzech miesięcy . W tym terminie po uregulowaniu zaległości dodatek wypłaca się również za okres wstrzymania. Jeżeli w tym okresie nie zostaną uregulowane należności to decyzja o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wygasa.

Kontynuacja dodatku może nastąpić po złożeniu nowego wniosku w ostatnim miesiącu trwania decyzji o przyznaniu dodatku mieszkaniowego.

Według art.7 ustawy o dodatkach mieszkaniowych—dodatek przyznaje się na **wniosek** osoby uprawnionej do jego otrzymania (posiadającej tytuł prawny do lokalu) złożony osobiście. Do wniosku dołącza się **deklarację o dochodach** gospodarstwa domowego za okres 3 miesięcy kalendarzowych poprzedzających dzień złożenia wniosku oraz inne niezbęd-

ne dokumenty. Oświadczenie o którym mowa składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli o następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia. Jest mi wiadomo, że dokumenty na podstawie których zadeklarowałem dochody, jestem zobowiązany przechowywać przez okres 3 lat.”

*W świetle dokumentów źródłowych zamieszczonych na stronie internetowej **MOPS** w Jarosławiu a działającego z ramienia Urzędu Miasta wymagane jest **zaświadczenie o wysokości dochodów** za okres pełnych trzech miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku od wszystkich pełnoletnich mieszkańców lokalu,*

- *Dodatkowo ostatni rachunek za energię elektryczną zawierający kilowatogodziny ( kserokopia);*
- *Wydatki poniesione za mieszkanie za miesiąc, w którym składany jest wniosek-wydruk od zarządcy lub właściciela domu jednorodzinnego z wyszczególnieniem opłaty za energię cieplną i wodę, opłaty za odbiór nieczystości stałych i płynnych.*

*Osoba bezrobotna powinna dostarczyć zaświadczenie z Urzędu pracy, że jest zarejestrowana i pobiera zasiłek. Zaświadczenie o wysokości wypłaconych świadczeń. W przypadku niemożliwości uzyskania zaświadczenia z PUP wymagany jest pesel. Osoba zatrudniona natomiast powinna dostarczyć zaświadczenie o dochodzie brutto za trzy miesiące, po potrąceniu składek ZUS i kosztów uzyskania przychodu (oryginał). Pozostałe osoby wspólnego gospodarstwa domowe-*



*go składają oświadczenie—co stanowi ich źródło utrzymania lub na czym są utrzymaniu.*

### **Termin załatwienia sprawy**

Decyzję o przyznaniu dodatku mieszkaniowego wydaje się w ciągu jednego miesiąca od daty złożenia wniosku.

Dodatek mieszkaniowy przyznaje się na okres 6 miesięcy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu złożenia wniosku. Dodatek wpływa na konto administracji domu – Spółdzielni Mieszkaniowej i pomniejsza w ten sposób zaległości czynszowe najemcy.

**W celu weryfikacji wniosku może zostać przeprowadzony przez pracownika socjalnego wywiad środowiskowy.**

### **Odmowa przyznania dodatku mieszkaniowego**

Odmawia się przyznania dodatku mieszkaniowego jeżeli w wyniku przeprowadzonego wywiadu środowiskowego (wywiad środowiskowy przeprowadza się w ciągu 14 dni od daty złożenia wniosku o przyznanie dodatku) ustalono, że:

- Występują różne rażące dysproporcje pomiędzy niskimi dochodami wykazanymi przez wnioskodawcę, a faktycznym jego stanem majątkowym wskazującym, że jest w stanie uiszczać wydatki związane z zajmowaniem lokalu mieszkalnego przy wykorzystaniu własnych środków finansowych lub posiadanych zasobów majątkowych
- Faktyczna liczba wspólnie stale zamieszkujących i gospodarujących z wnioskodawcą osób jest mniejsza niż wykazana we wniosku.

Dodatku mieszkaniowego nie przyznaje się, jeżeli jego kwota byłaby niższa niż 2% kwoty najniższej emerytury obowiązującej w dniu wydania decyzji.

Przepisy ustawy określają **wysokość dodatku mieszkaniowego (art.6 ust.1)** Jest ona uzależniona od wysokości wydatków ponoszonych na utrzymanie mieszkania przypadających na normatywną powierzchnię użytkową lokalu. Aby obliczyć wysokość dodatku należy odjąć od wysokości wydatków ponoszonych na utrzymanie mieszkania przypadających na normatywną powierzchnię ustawowo określoną wysokość wydatków poniesionych przez osobę otrzymującą dodatek w wysokości :

- 15% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie jednoosobowym
- 12% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 2-4 osobowym
- 10% dochodów gospodarstwa domowego – w gospodarstwie 5-osobowym i większym.

Art.7 ust.9 stwierdza, że jeżeli dodatek mieszkaniowy przyznano na podstawie nieprawdziwych danych zawartych we wniosku lub deklaracji o dochodach osoba otrzymująca dodatek jest obowiązana do zwrotu nienależnie pobranych kwot w podwójnej wysokości. Należności te wraz z odsetkami i kosztami egzekucyjnymi podlegają przymusowemu ściągnięciu w trybie postępowania egzekucyjnego w administracji.

Mieszkanie zapewnia bezpieczeństwo i jest dobrem obiektywnie zaliczanym do dóbr najdroższych, jest realizowaną we własnym zakresie „inwestycją życia”. Dlatego po raz kolejny przypominamy by w przypadku powstającego zadłużenia reagować natychmiast, gdy jest jeszcze możliwe porozumienie i spłata zadłużenia w dogodnych dla dłużnika ratach.

Bernardeta Meres-Dział Ekonomiczny

## Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz prawo odrębnej własności

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego związane jest z wkładem budowlanym odpowiadającym w 100% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego. Znaczy to, że posiadamy prawo do lokalu mieszkalnego, a właścicielem nieruchomości budynkowej jest Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Powyższe spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest opisane w Rozdziale 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>1</sup> oraz w Dziale 4, Rozdział 2 §73 - §76 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej<sup>2</sup>.

Nadmienić należy, że jest to ograniczone prawo rzeczowe<sup>3,4</sup>. Jest to prawo zbywalne to znaczy, że można je sprzedać, darować, zawrzeć umowę o dożywocie, zapisać w testamencie, czy nabyć w formie spadkobrania, podlega egzekucji. Można być właścicielem części spółdzielczego własnościowego prawa np. w przypadku nabycia spadku po zmarłym współmałżonku czy rodzicu.

W odróżnieniu od spółdzielczego lokatorskiego prawa – wszelkie czynności prawne przy spółdzielczym własnościowym prawie zawierane są w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Znaczy to, że jeżeli sprzedajemy czy darujemy mieszkanie lub części udziałowe prawa do lokalu mieszkalnego zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 17<sup>2</sup> ust.3 i 4 obejmuje to także wkład

budowlany. Umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Podstawą spisania i zawarcia umowy notarialnej jest przedstawienie posiadanego tytułu prawnego o które poprosi Notariusz. Jest to zaświadczenie niezbędne i konieczne, ponieważ Właściciel spółdzielczego własnościowego prawa nie będzie posiadał aktualnego dokumentu i tylko tym zaświadczeniem może się wykazać. W treści takiego zaświadczenia znajduje się data wystawienia, dane dotyczące właściciela lokalu mieszkalnego, tytułu prawnego, podstawy nabycia tego tytułu, opis lokalu dotyczący metrażu, pokoi itd., braku zaległości w opłatach za mieszkanie oraz ewentualny nr księgi wieczystej mieszkania.

Posiadanie księgi wieczystej na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego nie jest konieczne, ale jest możliwe o ile właściciel czy współwłaściciele, posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego złoży stosowny wniosek do Sądu wieczystoksięgowego o założenie takiej księgi. Założenie księgi wieczystej następuje obligatoryjnie w przypadku gdy dokonujemy zakupu prawa do lokalu korzystając z uzupełnienia środków finansowych w postaci kredytu bankowego lub zaciągamy kredyt na już posiadanym prawie do lokalu i bank zwróci się o zabezpieczenie w postaci hipoteki na lokalu

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, Dz. U. z 2015 r. poz. 201.

<sup>2</sup> Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z dnia 28 listopada 2007 roku z późn. zm.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku. Kodeks Cywilny Dz. U. z 2014 r. poz. 121, art. 244 § 1.

<sup>4</sup> Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, art. 17<sup>2</sup> ust. 1.



mieszkalnym, co zostaje ujawnione w dziale IV księgi wieczystej. Należy pamiętać! Wpis hipoteczny pozostaje cały czas widoczny w księdze wieczystej. W przypadku całkowitej spłaty kredytu musimy zwrócić się do kredytodawcy (Banku) o wydanie stosownego zaświadczenia dotyczącego spłaty zaciągniętego kredytu czy pożyczki. Składając stosowny wniosek do Sądu o wykreślenie hipoteki wraz zaświadczeniem z Banku – Sąd po dokonaniu stosownej opłaty dokona wykreślenia hipoteki na nasz wyraźny wniosek. Jest to bardzo ważne, ponieważ tylko właściciel może dokonywać tego typu zmian w księdze wieczystej lokalu mieszkalnego. Pomijam wpisy np. dotyczące egzekucji, które dokonuje się na wniosek Komornika na podstawie postanowienia Sądu.

W przypadku zgonu właściciela bądź jednego ze współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabycie spadku przeprowadza się w Sądzie w postaci postępowania **o nabycie prawa do spadku** po zmarłym lub przed Notariuszem w formie **aktu poświadczania dziedziczenia prawa**. W jednym i drugim przypadku spadkobiercy nabywają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, które to obejmuje wkład budowlany. Spadkobierca lub spadkobiercy nabywają prawo w takiej „części” w jakiej pozostawiła je osoba zmarła. Jeżeli prawo należało w całości, jako majątek osobisty do osoby zmarłej to nabywają całość. Jeżeli natomiast masą spadkową była część ułamkowa lokalu mieszkalnego, to nabywa się tą część ułamkową. Sąd czy Notariusz stwierdza – **kto nabył prawo do spadku** po zmarłym, ale nie **co jest przedmiotem tego prawa** – nabycia. Dla przykładu podam: jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do

lokalu należało do małżonków, którzy mieli dwoje dzieci, to w przypadku śmierci jednego z małżonków prawo do spadku nabędzie małżonek pozostający przy życiu i dzieci zmarłego – po równej 1/3 części. Reasumując, żyjący małżonek posiada 1/2 części, które nabył w chwili trwania małżeństwa plus 1/3 części nabyte po śmierci męża, czy żony. Sprowadzając do wspólnego mianownika:

$$\frac{3}{6} + \frac{1}{6} = \frac{4}{6} \text{ (współmałżonek)} + \frac{1}{6} + \frac{1}{6} \text{ (dwoje dzieci)} = \frac{6}{6} = 1 \text{ (całość).}$$

Dziedziczenie ustawowe jest uregulowane w ustawie - Kodeks Cywilny w art. 931-940, natomiast rozrządzenie na wypadek śmierci w art. 941-990<sup>5</sup>.

W przypadku posiadania dzieci z poprzednich związków, te dzieci nabywają w równych częściach prawo do spadku po zmarłym ojcu czy matce. W przypadku rozwodu małżeństwa i nie dokonania wcześniej podziału majątku wspólnego – były współmałżonek nie nabywa prawa do spadku, ponieważ w świetle prawa są dla siebie już osobami obcymi.

Jeżeli następuje rozwód małżeństwa, byli małżonkowie, którzy posiadali m. in. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego powinni dokonać – podziału majątku wspólnego. W chwili trwania małżeństwa jest to współwłasność łączna, czyli razem mogą „wszystko” – osobno „nic”. Natomiast po rozwodzie są to udziały wynoszące po 1/2 części i każde z nich z osobna może tą częścią dowolnie rozporządzać<sup>6</sup>. Nie jest określone prawnie do kogo należy np. pokój, przedpokój czy kuchnia – występuje domniemanie posiadania równych części. Jeżeli są zgodni, co do podziału majątku małżonków mogą to uczynić u Notariusza w formie aktu

<sup>5</sup> Kodeks Cywilny. Dz. U. z 2014 r. poz. 121.

<sup>6</sup> Współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. Kodeks Cywilny. Dz. U. z 2014 r. poz. 121, art. 196 §1.

notarialnego, a w przypadku sprzeczności czy niezgody powinno się przeprowadzić podział w drodze postępowania sądowego. Jeżeli jeden z byłych współmałżonków twierdzi, że środki finansowe przed przydziałem czy kupnem lokalu mieszkalnego pochodziły z Jej czy Jego majątku (np. otrzymane od rodziców, bo zakładali książeczkę mieszkaniową) to należy to udokumentować, udowodnić przed Sądem. Troszeczkę ułatwione jest udokumentowanie opłat we własnym zakresie z tytułu posiadania lokalu w przypadku gdy jeden z ex małżonków przebywa lub przebywał poza miejscem zamieszkania i niełożył na utrzymanie rodziny czy mieszkania. Wynikiem sądowego podziału majątku będzie postanowienie Sądu o podziale majątku wspólnego z adnotacją o jego prawomocności.

W przypadku, gdy małżonkowie posiadają umowy przedmałżeńskie czy małżeńskie znajdują zastosowanie inne przepisy Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego lub Kodeksu Cywilnego – zależne od treści zawartej umowy. „Małżonkowie mogą przez umowę zawartą w formie aktu notarialnego wspólność ustawową rozszerzyć lub ograniczyć albo ustanowić rozdzielność majątkową lub rozdzielność majątkową z wyrównaniem dorobków (umowa majątkowa). Umowa taka może poprzedzać zawarcie małżeństwa. Umowa majątkowa małżeńska może być zmieniona albo rozwiązana. W razie jej rozwiązania w czasie trwania małżeństwa, powstaje między małżonkami wspólność ustawowa, chyba że strony postanowiły inaczej”<sup>7</sup>.

**Pamiętajmy**, że w przypadku śmierci osoby bliskiej czy posiadania prawomocnego postanowienia czy aktu poświadczenia dziedziczenia, należy ten

fakt zgłosić do Administracji budynków czy do Zarządu Spółdzielni, ponieważ, jeżeli osoba zainteresowana posiadająca interes prawny, formalny czy finansowy tego nie zrobi - to nikt inny tego nie zgłosi. Fakt zmiany właściciela czy właścicieli zostaje rozpatrzony przez Zarząd Spółdzielni i zostaje podjęta uchwała dotycząca tych zmian prawnych na lokalu, które to zostają ujawnione w zaświadczeniu np. do sprzedaży mieszkania, do Sądu, do Banku czy do Urzędu w celach meldunkowych. Pamiętajmy również, że jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego posiada założoną księgę wieczystą, to powinno się fakt zmiany właściciela zgłosić do Sądu i dokonać stosownych zmian w księdze. Nikt tego za nas nie robi, a w przypadku np. chęci sprzedaży lokalu mieszkalnego wyjdzie ten fakt, jak Notariusz będzie badał księgę wieczystą mieszkania.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega egzekucji. Zgodnie z art. 17<sup>13</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z nieruchomości. Oznacza to, że w przypadku długotrwałych zaległości w opłatach za lokal mieszkalny, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek Rady Nadzorczej może wystąpić z pozwem do Sądu i w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 25 lutego 1964 roku Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Dz. U. z 2015 r. poz. 583, art. 47.

Osobie lub osobom, członkom lub osobom nie będącym członkami spółdzielni, tym które posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługuje prawo

złożenia wniosku z żądaniem zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu w prawo odrębnej własności.

## Prawo odrębnej własności lokalu

... zostało opisane w Rozdziale 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>8</sup> oraz w Dziale 4, Rozdział 3 §77 - §83 Statutu Spółdzielni.<sup>9</sup>

Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz spółdzielczego lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności lokalu odbywa się w formie aktu notarialnego – umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu. Wszystkie czynności dotyczące tego prawa odbywają się w formie aktu notarialnego. Prawo odrębnej własności charakteryzuje się tym (w odróżnieniu od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), że w chwili wyodrębnienia lokalu zgodnie z zapisem aktu notarialnego obligatoryjnie jest zakładana księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Jarosławiu – V Wydział Ksiąg Wieczystych. W tej księdze są zawarte dane dotyczące lokalu (Dział I), właściciela bądź właścicieli (Dział II). Na czym polega wyodrębnienie lokalu? Z chwilą zawarcia umowy notarialnej udział majątku Spółdzielni z nieruchomości danego budynku przenosi się na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego w postaci ułamkowych części, proporcjonalnie do wielkości mieszkania. Zapisuje się lokal mieszkalny i piwnicę o określonych parametrach, udziały we współwłasności

części wspólnych danego budynku tj. ściany, mury, stropy, przewody kominowe i wentylacyjne, w tym części korytarzy piwnicznych i części klatek schodowych, pomieszczenia gospodarcze, pralnie, suszarnie, oraz działki – nie wydzielonej części ziemi na której posadowiony jest budynek. Te wszystkie majątki są przenoszone na rzecz właściciela, to jest tak jakby posiadało się dom na własnej ziemi. Z tego tytułu ponosi się roczne opłaty podatkowe w Urzędzie Miasta Jarosławia. W przypadku spółdzielczego własnościowego prawa te opłaty są w czynszu i Spółdzielnia rozlicza się z Urzędem.

**W przypadku czynności prawnych** na spółdzielczym własnościowym prawie, Notariusz niezwłocznie przesyła akt notarialny (spisany na podstawie zaświadczenia Spółdzielni) do Spółdzielni. Zarząd na bieżąco jest informowany o zmianach właścicieli lokali mieszkalnych. W przypadku zbycia prawa odrębnej własności, akt notarialny zawierany jest na podstawie odpisu z księgi wieczystej oraz wypisu rejestru gruntów. Jeśli chodzi o informację dotyczącą braku zaległości w opłatach za mieszkanie, Notariusz może przyjąć słowne oświadczenie strony np. sprzedającej, przystępującej do aktu, że „zaległości w Spółdzielni nie posiada”. Zdarza się, że Notariusz poprosi o

<sup>8</sup> Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, Dz. U. z 2015 r. poz. 201.

<sup>9</sup> Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z dnia 28 listopada 2007 roku z późn. zm.



zaświadczenie ze Spółdzielni dotyczące braku zaległości w opłatach za mieszkanie. **Ważne!** Jeżeli uprawniony, nabywca lub zbywca nie zgłoszą tego faktu do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej i nie przedłożą do wglądu aktu notarialnego, pracownicy Spółdzielni, nic na temat zmiany właściciela nie będą wiedzieć. Wszystko w bazie danych lokali mieszkalnych Spółdzielni pozostaje bez zmian i stąd czasami zdarzają się rozbieżności, co do właścicieli prawa odrębnej własności. Notariusz („z urzędu”) nie przesyła aktu notarialnego, ponieważ Spółdzielnia nie jest Stroną w tym akcie. Istnieją kancelarie notarialne, które informują Spółdzielnię jako zarządcę czy administratora nieruchomości o zmianach, przysyłając wypis aktu notarialnego, ale to jest rzadki przypadek, ponieważ wypisy są płatne, a nabywca informuje Notariusza, że sam zgłosi do Spółdzielni fakt zmiany właściciela.

W przypadku zgonu właściciela bądź jednego ze współwłaścicieli prawa odrębnej własności, nabycie spadku przeprowadza się tak samo jak w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego tj. w Sądzie w postaci postępowania **o nabycie prawa do spadku po zmarłym** lub przed Notariuszem w formie **aktu poświadczenia dziedziczenia prawa**. Dział spadku lub zniesienie współwłasności, jeżeli współwłaściciele chcą przenieść posiadane prawo w częściach ułamkowych na jedną osobę również dokonuje się u Notariusza lub w Sądzie.

Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 <sup>10</sup>roku nastąpiło **uniezależnienie nabycia prawa własności na rynku wtórnym**

**od członkostwa w spółdzielni.** Osoba, która nabyła spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności od innej osoby, czy osób w formie aktu notarialnego lub w drodze spadkobrania może, ale nie musi zostać członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w której zasobach znajduje się dany lokal mieszkalny. Rozdzielono w ten sposób dwie instytucje od lat związane ze sobą – „**własność lokalu**” z „**członkostwem**”. Ten wyrok przybliżył również osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do osób posiadających prawo<sup>11</sup> odrębnej własności, o czym pisałem wcześniej przy opisie księgi wieczystej.

W zasobach budynkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu na ogólną liczbę 3.927 lokali znajduje się 895 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (wg stanu na koniec sierpnia 2015 r.), co stanowi 22,79% ogólnej liczby mieszkań. Z czego 573 mieszkania należą do Członków Spółdzielni, a pozostałe 322 prawa należą do osób nie będących członkami Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu.

Natomiast 2.979 to lokale stanowiące odrębną własność, co stanowi 75,88% ogólnej liczby mieszkań. Z czego 2.382 mieszkań należy do Członków Spółdzielni, a pozostałe 597 należy do osób nie będących członkami. Jak wcześniej wspomniałem – Członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej nie jest obowiązkowe w przypadku posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, czy prawa odrębnej własności. Obecnie ogólny koszt członkostwa wynosi 362,50 zł (100 zł udział członkowski, a 262,50 zł to koszt

<sup>10</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 30 marca 2004 roku, sygnatura akt K 32/03. Dz. U. z 2004 r. nr 63, poz. 591.

<sup>11</sup> Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka. Kodeks Cywilny. Dz. U. z 2014 r. poz. 121, art. 244, §1.

wpisu na członka). Jest to kwota wynikająca z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art.3. ust 4 oraz ze Statutu Spółdzielni §15 – tj. 15% minimalnego wynagrodzenia plus 100 złotych udział. Do czasu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 26 czerwca 2015 roku ogólny koszt członkostwa wynosił 537,50 zł (wg ustawy nie może przekroczyć 1/4 minimalnego wynagrodzenia + udział).

Niektóre Spółdzielnie Mieszkaniowe posiadają w swoich statutach obligatoryjny zapis. Na tej podstawie wpisuje się w rejestr członków i przyjmuje się nowych nabywców na członków spółdzielni. Łączny koszt takiego przyjęcia w innych Spółdzielniach jest różny i wynosi od 200 do 1300 zł. – są to dane z końca stycznia br., które uzyskałem drogą telefoniczną w celach informacyjnych.

Mając na uwadze powyższe, bardzo proszę wziąć pod uwagę możliwość skorzystania z praw jakie daje członkostwo w spółdzielni. Złożenie deklaracji członkowskiej przysługuje wszystkim właścicielom czy współwłaścicielom lokali będących w zasobach budynkowych spółdzielni.

Prawa i obowiązki członków spółdzielni zostały opisane w rozdziale 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) oraz w Rozdziale 4 §16 - §17 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu z dnia 28 listopada 2007 roku z późn. zm. Wszystkie osoby, które w ostatnim czasie nabyły lokale mieszkalne zostają zapoznane z możliwością złożenia deklaracji na członka i kosztu z tym związanego. Ze względu na wysoką opłatę z tym związaną na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu w br. został poddany pod głosowanie wniosek Zarządu Spółdzielni o możliwości

zmniejszenia kwoty wpisowego na członka, co skutkowało zmniejszeniem tej kwoty o ponad 66%. Osoby, które nie chcą być członkami spółdzielni, a posiadające tytuły prawne do lokali zostają zarejestrowane jako osoby objęte numerem ewidencyjnym umożliwiającym wpis do bazy danych systemu komputerowego. Osoby na numerach ewidencyjnych nie otrzymują zaproszenia na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, ponieważ nimi nie są.

Niemniej jednak istnieje możliwość przybycia na zebranie bez możliwości czynnego uczestniczenia, bez zabierania głosu czy głosowania. Z chwilą osobistego zgłoszenia się na zebranie – Członek Spółdzielni otrzymuje „mandat” umożliwiający głosowanie podczas podejmowanych uchwał czy umożliwia wpis na listę osób do ewentualnej dyskusji w zebraniu. Osobie nie będącej Członkiem Spółdzielni przysługuje jedynie możliwość przysłuchiwania się obradom Walnego Zgromadzenia. Niekiedy zdarza się, że osoby, które przybyły na zebranie – roszczą sobie pretensje o to, że nie ma ich na liście właścicieli, nie podpisują listy obecności. Lista obecności jest listą członków, którzy otrzymali stosowne imienne pismo informujące o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Zdarza się, że Członkiem, czyli osobą reprezentującą sprawę Rodziny tylko i wyłącznie przed Spółdzielnią jest współmałżonek, ale nie narusza to prawa współwłasności - współwłaścicieli objętych w akcie notarialnym, czy wykazanych w księdze wieczystej. Członkostwo dotyczy wyłącznie Spółdzielni, a tytuł własności dotyczy odrębnych przepisów prawa cywilnego<sup>12</sup>.

Mając na uwadze, że, Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograni-

czonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą<sup>13</sup> oraz że „Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej spółdzielnią”, jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczenie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu<sup>14</sup>, a przede wszystkim mniejszy koszt z tytułu członkostwa – zachęcamy do składania deklaracji

członkowskich, ponieważ zauważamy spadek liczby Członków Naszej Spółdzielni.

Osoby, które odeszły do wieczności lub zbyły prawa do lokali zostają skreślone z rejestru członków, a Nabywcy nie przystępują do Spółdzielni, co było zauważalne we frekwencjach na zebraniach.



*Jerzy Sikorski*

*Inspektor ds.*

*Członkowsko-mieszkaniowych*



<sup>12</sup> Kodeks cywilny. Dz. U. z 2014 r. poz. 121.

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze. Dz. U. z 2013 poz. 1443 art. 1, §1.

<sup>14</sup> Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222, art. 1, ust. 1.





Sponsor wydania  
biuletynu

# Broker ubezpieczeniowy

## 20-letnie doświadczenie

### NASZE SPECJALIZACJE

- ubezpieczenia  
ryzyk finansowych
- ubezpieczenia  
na życie
- ubezpieczenia  
rynku sportu
- ubezpieczenia  
zdrowotne
- ubezpieczenia  
lotnicze
- ubezpieczenia  
medyczne
- ubezpieczenia  
turystyczne

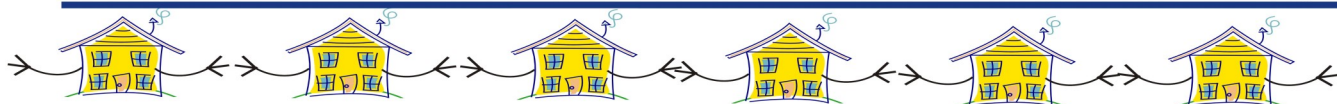


[www.mentor.pl](http://www.mentor.pl)





# ***SPÓŁDZIELCZOŚĆ mieszkaniowa***



***- to najlepsza wspólnota !***