

Nakład 4200 egz.

INFORMATOR

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY” w GDYNI

W INFORMATORZE NR 53 znajduje się wkładka – kalendarz Spółdzielni na 2017 rok.



W radosne Święta Bożego Narodzenia wszystkim mieszkańcom Spółdzielni Mieszkaniowej „KARWINY” i czytelnikom „INFORMATORA” życzymy, żeby te Święta napęłniły Wasze serca nadzieją i miłością, a wszelkie smutki zmieniły się w radość i dodały sił w pokonywaniu trudów codzienności w Nowym 2017 Roku.

Życzenia składają:
Zarząd, Rada Nadzorcza i pracownicy Spółdzielni

INFORMACJA ZARZĄDU

Uprzejmie informujemy, że uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą oraz Zarząd są dostępne dla Członków Spółdzielni za pośrednictwem Internetowej Obsługi Kontrahenta (IOK) Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni. Zachęcamy wszystkich Członków Spółdzielni do korzystania z tej formy zdobywania informacji o decyzjach podejmowanych przez organy Spółdzielni.

KOMUNIKAT ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni uprzejmie prosi Członków Spółdzielni o udostępnienie ewentualnie posiadanych archiwalnych numerów „INFORMATORA”. Chodzi o niżej wymienione numery: Nr 2(3) z 2001 roku, Nr 3(4) z 2001 roku, Nr 5(6) z 2002 roku, Nr 6(7) z dnia 17.12.2002 roku oraz Nr 10(11) z dnia 16.12.2003 roku.

Uzupełnienie brakujących numerów „INFORMATORA” umożliwi Zarządowi Spółdzielni pełne zarchiwizowanie wszystkich wydanych „INFORMATORÓW” w historii Spółdzielni.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI WYGRYWA KOLEJNE SPRAWY DOTYCZĄCE PODWYŻEK OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE WIECZYSTE I DOPROWADZA DO USUNIĘCIA WĄTPLIWOŚCI I ROZBIEŻNOŚCI W ORZECZNICTWIE SĄDOWYM, CO MA DONIOSŁE ZNACZENIE W SKALI CAŁEGO KRAJU

Zarząd Spółdzielni informuje czytelników Informatora, iż w wyniku kilkuletnich działań podjętych w sprawie zakwestionowania przez Zarząd Spółdzielni aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, dokonanej przez Gminę Miasta Gdyni w 2010 r., uzyskał w końcu korzystne dla spółdzielni (zarówno dla Członków, jak też osób nie będących Członkami) precedensowe rozstrzygnięcia sądowe skutkujące utrzymaniem w stosunku do części gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni dotychczasowej wysokości opłaty, sprzed aktualizacji dokonanej przez gminę w 2010 r.

Zarząd Spółdzielni reprezentowany przez radcę prawnego Rafała Kurka z Kancelarii Radców Prawnych „M. Rusiecki, M. Szymkiewicz, R. Kurek” sp. p. w Gdyni, prowadzącej obsługę prawną Spółdzielni, uzyskał w Sądzie Najwyższym wyroki potwierdzające, iż Gmina Miasta Gdyni dokonując w 2010 r. wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej w odniesieniu do gruntów znajdujących się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni uczyniła to w odniesieniu do części gruntów w sposób nieprawidłowy. Zarząd Spółdzielni konsekwentnie twierdził przed sądem, iż wadliwe są oświadczenia o wypowiedzeniu opłaty jako złożone nie w stosunku do całości nieruchomości, tj. wszystkich działek ewidencyjnych objętych tą samą księgą wieczystą i ustalające jedną wysokość opłaty dla całej nieruchomości, ale złożone w stosunku do poszczególnych pojedynczych działek ewidencyjnych lub grup takich działek (gdy poszczególne księgi wieczyste obejmują kilkanaście działek, a jedna z ksiąg GD1Y/00020730/0 - ponad 100 działek ewidencyjnych) i ustalające opłatę dla tych działek, jako stanowiących części składowe nieruchomości. Zarząd Spółdzielni domagał się zatem przed sądem ustalenia, iż wobec wadliwości aktualizacji opłaty, winna zostać pozostawiona opłata w dotychczasowej wysokości.

Sąd Najwyższy przyjmując do rozpoznania skargi kasacyjne wniesione przez Zarząd Spółdzielni i wydając w wyniku rozpoznania skarg kasacyjnych wyroki uchylające wyroki sądów II instancji i przekazując sprawy do ponownego rozpoznania zajął stanowisko, iż nie jest co prawda wykluczona możliwość dokonania wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty dla całej nieruchomości składającej się z wielu działek ewidencyjnych w ten sposób, że zostanie ono dokonane nie jednym oświadczeniem w stosunku do całej nieruchomości, ale wieloma oświadczeniami, obejmującymi poszczególne działki lub grupy działek, które zostaną odrębnie wycenione, jednak wypowiedzenia te po pierwsze, muszą dotyczyć wszystkich działek objętych księgą wieczystą, a po wtóre, co niemniej istotne, taki sposób wypowiedzenia (oparty na ustalaniu wartości poszczególnych działek lub grup działek, a nie wycenie nieruchomości jako całości), nie może wpłynąć na wysokość opłaty ustalonej w stosunku do ca-

łości nieruchomości. W konsekwencji takiego poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy, sądy w Gdańsku i w Gdyni rozpatrujące sprawy Spółdzielni będące w toku zajęły się badaniem, czy Gmina potrafi wykazać, że wypowiedzanie wysokości opłaty w stosunku do poszczególnych części nieruchomości nie wpłynęło na wysokość zaktualizowanej opłaty, a wobec niewykazania przez Gminę w kolejnych sprawach, iż jednoznacznie można taki wpływ wykluczyć, sądy zaczęły wydawać wyroki ustalające, iż aktualizacja opłaty dokonana w 2010 r. jest nieuzasadniona, a w konsekwencji obowiązuje opłata dotychczasowa, tj. sprzed aktualizacji. Dodatkowo w kolejnych sprawach Sąd Najwyższy wskazał także, że dla oceny skuteczności wypowiedzeń dokonanych przez Gminę w stosunku do poszczególnych części nieruchomości, sądy rozpatrujące sprawy muszą zweryfikować, czy Gmina, dokonując grupowania działek dla potrzeb wypowiedzenia opłaty, w sposób prawidłowy ustaliła, że te części nieruchomości, które zostały wskazane w poszczególnych oświadczeniach wypowiedzeniu opłaty, ze względu na określone cechy kwalifikują się do wyodrębnienia w stosunku do innych części nieruchomości.

Należy podkreślić, iż wyroki wydane przez Sąd Najwyższy na skutek skarg kasacyjnych wniesionych przez Zarząd Spółdzielni reprezentowany przez Kancelarię Radców Prawnych „M. Rusiecki, M. Szymkiewicz, R. Kurek” sp. p. w Gdyni mają doniosłe znaczenie w skali całego kraju dla określenia zasad wypowiedzania opłaty rocznej i usuwają powstałe w tej kwestii rozbieżności w orzecznictwie sądowym. Wyroki Sądu Najwyższego, które zostały wydane w sprawach Spółdzielni, wraz z uzasadnieniami dostępne są na stronie internetowej Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 20 stycznia 2016 r. sygn. akt IV CSK 201/15, wyrok z dnia 7 września 2016 r. sygn. akt IV CSK 731/15, wyrok z dnia 10 listopada 2016 r. sygn. akt IV CSK 71/16).

Warto zauważyć, iż wcześniej w dniu 16 stycznia 2014 r. także na podstawie wniesionej przez Zarząd Spółdzielni reprezentowany przez Kancelarię Radców Prawnych „M. Rusiecki, M. Szymkiewicz, R. Kurek” sp. p. w Gdyni skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy w sprawie sygn. akt IV CSK 214/13 w efekcie uwzględnienia skargi, wydał również istotne rozstrzygnięcie w zakresie wątpliwości związanych z oznaczeniem stron w postępowaniu toczącym się na skutek wniesienia odwołania przez użytkownika wieczystego od wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej. Dzięki temu rozstrzygnięciu Sądu Najwyższego nie powinno już dochodzić do takiej sytuacji, jak w przypadku Spółdzielni, gdzie miało miejsce nieuzasadnione odrzucenie przez sądy pozwów w sprawach, w których Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty zakwestionowała zasadność aktualizacji opłaty, a sądy uznawały, iż we wnioskach o uznanie wypowiedzenia opłaty za

nieuzasadnione, wadliwie oznaczono stronę postępowania, choć oznaczenie zgodne było z treścią ustawy o gospodarce nieruchomościami. Także to rozstrzygnięcie jest dostępne na stronie internetowej Sądu Najwyższego.

Opracował
Radca prawny Rafał Kurek
Kancelaria Radców Prawnych „M. Rusiecki, M. Szymkiewicz,
R. Kurek” sp. p. w Gdyni
Prowadząca obsługę prawną Spółdzielni Mieszkaniowej
„Karwiny” w Gdyni

INTERNETOWA OBSŁUGA KONTRAHENTA (IOK) W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY” W GDYNI

Przypominamy, że Zarząd Spółdzielni Uchwałą Zarządu Nr 121/74/R/2014 z dnia 20.11.2014 r. zatwierdził „Zasady funkcjonowania Internetowej Obsługi Kontrahenta (IOK) SM „Karwiny” w Gdyni, co umożliwiło użytkownikowi lokalu (tzn. osobie, którą w systemie DOM 5 oznaczono jako płatnika) bezpieczny dostęp drogą elektroniczną do jego danych zgromadzonych na serwerze Spółdzielni oraz do innych usług udostępnianych sukcesywnie przez Spółdzielnię, bez konieczności osobistego przybycia do siedziby Spółdzielni, takich jak np.:

- stan rozrachunków na indywidualnym koncie finansowym użytkownika lokalu za rok bieżący i dwa lata poprzednie,
- dane lokalu,
- dane dotyczące wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
- ogłoszenia i informacje Zarządu,
- zgłaszanie awarii.

O uzyskanie dostępu do IOK może ubiegać się użytkownik lokalu, który przybędzie osobiście do siedziby Spółdzielni i po zapoznaniu się z „Zasadami funkcjonowania Internetowej Obsługi Kontrahenta (IOK) Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny”

w Gdyni” w obecności pracownika złoży wypełniony i podpisany formularz rejestracyjny. Do pobrania, wypełnienia oraz złożenia formularzy rejestracyjnych zapraszamy użytkowników lokali (z dowodem osobistym) do pokoju nr 36 lub 37 (Dział Członkowsko-Lokalowy) w siedzibie Spółdzielni.

W przypadku, gdy dany lokal posiada więcej niż jednego użytkownika lokalu (płatnika) – to warunkiem dopuszczenia do IOK jest dostarczenie do Spółdzielni pisemnego oświadczenia, w którym wszyscy współużytkownicy wskażą spośród siebie jedną osobę, która będzie mogła uzyskać dostęp do IOK.

Do korzystania z dostępu do IOK uprawniony jest jedynie użytkownik lokalu, dla którego dostęp został utworzony.

Wg stanu na dzień 09.12.2016 r. – na 4090 lokali mieszkalnych leżących w zasobach Spółdzielni zarejestrowanych zostało 462 użytkowników lokali (płatników) korzystających z IOK.

Zachęcamy do korzystania z tej formy komunikowania się ze Spółdzielnią.

Zarząd SM „KARWINY”

ZADŁUŻENIE W BUDYNKACH MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 30.11.2016

Budynek mieszkalny przy ulicy	Zadłużenie z tytułu należności głównej	Procent zadłużenia
Baczyńskiego 1	1 698,83	0,12%
Baczyńskiego 2	3 893,82	0,28%
Baczyńskiego 3	3 430,59	0,25%
Baczyńskiego 4	8 683,44	0,63%
Baczyńskiego 6	5 056,75	0,37%
Brzechwy 2	31 607,56	2,31%
Brzechwy 5	8 984,62	0,66%
Brzechwy 9	13 713,45	1,00%
Buraczana 9	81 133,81	5,93%
Buraczana 11	22 607,57	1,65%
Buraczana 13	507,41	0,04%
Buraczana 15	4 775,33	0,35%
Buraczana 17	58 166,58	4,25%
Buraczana 18	1 394,28	0,10%
Buraczana 20	1 931,54	0,14%
Buraczana 21	784,36	0,06%
Buraczana 22	9 465,63	0,69%
Buraczana 23	78 673,14	5,75%
Buraczana 24	2 379,07	0,17%
Buraczana 26	6 954,46	0,51%
Buraczana 27	350,67	0,03%
Buraczana 28	34 066,36	2,49%
Buraczana 29	28 542,85	2,09%
Buraczana 41	12 013,21	0,88%
Buraczana 45	12 748,40	0,93%
Chwaszczyńska 24	22 438,48	1,64%
Gałczyńskiego 10	6 606,03	0,48%

Gałczyńskiego 15	24 379,92	1,78%
Gałczyńskiego 17	6 831,31	0,50%
Gojawiczyńskiej 1	7 093,20	0,52%
Gojawiczyńskiej 2	518,60	0,04%
Gojawiczyńskiej 3	5 901,55	0,43%
Gojawiczyńskiej 4	2 854,60	0,21%
Gojawiczyńskiej 7	85 179,94	6,23%
Gojawiczyńskiej 9	7 703,70	0,56%
Gryfa Pom. 42	3 039,37	0,22%
Gryfa Pom. 44	11 365,18	0,83%
Gryfa Pom. 46	14 764,86	1,08%
Gryfa Pom. 48	601,37	0,04%
Gryfa Pom. 50	24 233,86	1,77%
Gryfa Pom. 52	18 122,75	1,32%
Gryfa Pom. 65	4 282,28	0,31%
Gryfa Pom. 67	10 865,85	0,79%
Iwaszkiewicza 2	5 226,45	0,38%
Iwaszkiewicza 4	6 905,33	0,50%
Iwaszkiewicza 5	7 323,70	0,54%
Iwaszkiewicza 6	2 736,76	0,20%
Iwaszkiewicza 7	4 665,94	0,34%
Iwaszkiewicza 8	1 819,08	0,13%
Iwaszkiewicza 9	1 894,48	0,14%
Konopnickiej 3	15 345,25	1,12%
Konopnickiej 4	8 253,73	0,60%
Konopnickiej 5	31 370,49	2,29%
Korzenna 3	6 312,00	0,46%
Korzenna 5	1 824,06	0,13%
Korzenna 7	63 997,56	4,68%
Korzenna 9	3 606,78	0,26%

Korzenna 11	85,79	0,01%
Kruczkowskiego 1	1 134,16	0,08%
Kruczkowskiego 2	9 391,50	0,69%
Kruczkowskiego 3	3 927,89	0,29%
Kruczkowskiego 4	5 932,80	0,43%
Kruczkowskiego 5	4 082,72	0,30%
Kruczkowskiego 6	1 341,80	0,10%
Kruczkowskiego 8	1 952,18	0,14%
Kruczkowskiego 10	6 985,72	0,51%
Kruczkowskiego 12	2 732,94	0,20%
Makuszyńskiego 1	11 965,70	0,87%
Makuszyńskiego 3	1 488,63	0,11%
Makuszyńskiego 5	3 223,11	0,24%
Makuszyńskiego 9	12 102,55	0,88%
Makuszyńskiego 11	22 011,80	1,61%
Makuszyńskiego 13	2 264,21	0,17%
Makuszyńskiego 15	67 010,64	4,90%
Makuszyńskiego 17	5 237,62	0,38%
Myśliwska 11	3 964,16	0,29%
Nałkowskiej 21	3 315,16	0,24%
Porazińskiej 2	1 947,54	0,14%

Porazińskiej 4	4 871,34	0,36%
Porazińskiej 6	2 899,08	0,21%
Porazińskiej 8	2 006,81	0,15%
Porazińskiej 10	1 042,36	0,08%
Staffa 1	8 978,75	0,66%
Staffa 3	13 476,86	0,99%
Staffa 5	5 339,85	0,39%
Staffa 7	1 844,30	0,13%
Staffa 13	2 247,41	0,16%
Staffa 15	2 692,07	0,20%
Staffa 17	7 015,06	0,51%
Tatańczana 1	11 812,67	0,86%
Tatańczana 2	6 386,17	0,47%
Tatańczana 3	147 545,37	10,79%
Tatańczana 8	11 664,67	0,85%
Tatańczana 10	2 743,58	0,20%
Tuwima 2	71 742,67	5,25%
Tuwima 4	3 304,04	0,24%
Tuwima 6	28 312,47	2,07%
Tuwima 8	8 114,75	0,59%
Łącznie	1 367 767,09	100%

Opracowała: Maja Zajęc

Porównanie zadłużenia lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni wg stanu na dzień 30 listopada w latach 2014, 2015, 2016, w podziale na Członków Spółdzielni i osoby nie będące Członkami Spółdzielni



■ Wielkość zadłużenia osób będących Członkami Spółdzielni oraz liczba zadłużonych lokali

■ Wielkość zadłużenia osób nie będących Członkami Spółdzielni oraz liczba zadłużonych lokali

■ Wielkość zadłużenia ogółem oraz liczba zadłużonych lokali w zasobach Spółdzielni

Opracowały: Maja Zajęc i Karolina Walkowicz

Informator Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” – biuletyn bezpłatny
WYDAWCA: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny” Gdynia ul. Korzenna 15, tel. Centrali (58) 781 03 74; 781 03 75;
Sekretariat (58) 781 03 76; fax (58) 781 03 76; e-mail: smkgdynia@smkarwiny.pl
Redaguje zespół: Ryszard Wojtyra – Przewodniczący Zespołu Redakcyjnego / Redaktor Naczelny/, Marek Fulek – Zastępca
Przewodniczącego Zespołu Redakcyjnego, Tomasz Barański i Adam Jasiński – Członkowie Zespołu.
Kontakt z redakcją: Marek Fulek i Adam Jasiński – w siedzibie Spółdzielni.
Prawa autorskie i graficzne zastrzeżone. Redakcja nie odpowiada za treść reklam i ogłoszeń.
Skład i druk: DRUKARNIA CARO, Rumia, ul. Chełmońskiego 15, tel. 605 040 034, e-mail: biuro@carodg.pl