

INFORMATOR

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY” w GDYNI

*Radosnych i spokojnych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz uszyskiego
najlepszego
w Nowym Roku*

*życzą
Rada Nadzorcza, Zarząd
i pracownicy Spółdzielni.*



INFORMACJA O DZIAŁANIACH SPÓŁ- DZIELNI ZWIĄZANYCH Z ZAMIAREM PODWYŻKI OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE WIECZyste GRUNTÓW O 2209%.

Nawiązując do wcześniejszych artykułów w powyższej sprawie („INFORMATOR” Nr 27 z dnia 15.07.2010r. i Nr 28 z dnia 15.10.2010r.) Rada Nadzorcza i Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni stwierdzają, że mieszkańcy SM „Karwiny” w Gdyni są na bieżąco informowani o sytuacji w w/w sprawie w przekazywanych bezpośrednio do ich skrzynek pocztowych „Komunikatach Zarządu i Rady Nadzorczej”. Jak dotąd ukazał się „Komunikat Nr 1 z dnia 05.08.2010r.”, „Komunikat Nr 2 z dnia

06.09.2010r.” oraz „Komunikat Nr 3 z dnia 22.11.2010r.”.

Przytaczamy obszernie fragmenty w/w Komunikatu Nr 3: „Zarząd i Rada Nadzorcza SM „Karwiny” w Gdyni informują, że rozpoczęta w dniu 12.07.2010r. akcja składania podpisów przez mieszkańców pod społecznym „Protestem” przeciwko decyzji Prezydenta Miasta Gdyni zmieniającej wysokość opłat za użytkowanie gruntów znajdujących się w zasobach SM „Karwiny” - została zakończona w dniu 03.11.2010r.. Pod

„Protestem” mieszkańcy złożyli łącznie 2780 podpisów na 186 stronach. Po szczegółowej weryfikacji wpisów i podpisów ustalono ostateczną, zweryfikowaną liczbę podpisów mieszkańców popierających „Protest” na 2761. Głównym powodem weryfikacji 19 wpisów były uchybienia formalne jak np. brak adresu lub podpisu przy nazwisku, a tylko w dwóch przypadkach nastąpiło skreślenie wpisu na żądanie wpisującego.

„Protest” wraz z załączoną oryginalną listą zweryfikowanych 2761 podpisów został w dniu 05.11.2010r. przekazany Prezydentowi Miasta Gdyni za pośrednictwem Kancelarii Urzędu Miasta Gdyni (L.dz. 145144/2010/944011), a kopia „Protestu” wraz z kopiami podpisów – Radzie Miasta Gdyni (L.dz 145145/2010/944015).

Ponadto 28 kopii w/w „Protestu” (bez podpisów) przekazano w dniu 05.11.2010r. bezpośrednio wszystkim Radnym Miasta Gdyni, za pośrednictwem Biura Rady Miasta, oraz dodatkowo – na ich indywidualne adresy e-mailowe.

Dwie kopie „Protestu” (wraz z kopiami podpisów) zostały również złożone w dniu 05.11.2010r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, jako dokumenty uzupełniające do złożonych przez Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni w dniu 26.07.2010r. 28 Wniosków o ustalenie, że aktualizacje opłat rocznych dla SM „Karwiny” w Gdyni z tytułu użytkowania wieczystego są nieuzasadnione w wysokości proponowanej przez Prezydenta Miasta Gdyni. Ze względu na wagę i znaczenie społeczne tego „Protestu” - w dniu 08.11.2010r. stosowna informacja została także przekazana regionalnym mass-mediom (w tym do TV, Radia i do Redakcji lokalnych dzienników).

Jak na razie nie mamy żadnych informacji kiedy Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku przystąpi do rozpatrywania naszych Wniosków. Wątpliwe jest, aby nastąpiło to jeszcze w tym roku.

Zarząd i Rada Nadzorcza SM „Karwiny” w Gdyni dziękują wszystkim mieszkańcom, którzy poparli społeczny „Protest” za tak wielkie zaangażowanie we wspólnej akcji. Mieszkańcy „Karwin” pokazali, że nie chcą być traktowani przedmiotowo, a liczne poparcie „Protestu” powinno uświadomić samorządowcom, że ich praca winna być służbą dla mieszkańców, a nie bezdusznym nadinterpretowaniem przepisów.

Na koniec – nie mogliśmy pominąć milczeniem fragmen-

tu wypowiedzi jednego z Wiceprezydentów Miasta Gdyni dla pisma „Życie Karwin” z m-ca października 2010r. - w artykule „Przyjazna dzielnica”.

Na pytanie dziennikarza: „A co z podwyżkami użytkownika wieczystego, które oburzyły mieszkańców?” - Pan Wiceprezydent odpowiedział:

„Przed wyborami zawsze znajdują się osoby, którym zależy na straszeniu mieszkańców. Podwyżki, jeśli nastąpią, powinny mieć zdecydowanie mniejszą skalę niż jest to przedstawione spółdzielcom. Nikt nie powiedział mieszkańcom, że podwyżka w największym stopniu dotknie lokali usługowych i handlowych. Wzrost opłat nie dotyczy gruntów, na których stoją budynki mieszkalne”.

Otóż Panie Wiceprezencie, to nie Zarząd i Rada Nadzorcza SM „Karwiny” w Gdyni, lecz Pan Prezydent Gdyni wybrał termin przedwyborczy „na straszenie mieszkańców”.

Cieszymy się, że deklaruje Pan, że: „podwyżki, jeśli nastąpią, powinny mieć zdecydowanie mniejszą skalę niż jest to przedstawione spółdzielcom” przyznając tym samym, że propozycje Pana Prezydenta w tej sprawie były mocno „przestrzelone”, a społeczny protest mieszkańców jest tym bardziej w pełni uzasadniony.

Nie wiemy czy mamy się cieszyć, że nie tylko mieszkańcy, ale też lokale usługowe i handlowe zostaną „dotknięte”, gdyż oznaczać to będzie tylko tyle, że najprawdopodobniej kolosalny wzrost kosztów opłat za wieczyste użytkowanie gruntów pod lokalami usługowymi i handlowymi spowodują znaczne obniżenie dochodu z działalności gospodarczej spółdzielni, co wpłynie na kondycję finansową spółdzielni i pośrednio uderzy we wszystkich członków spółdzielni obniżając m.in. wpływy na fundusz remontowy.

Dziękujemy za „wyjaśnienie”, że wzrost opłat nie dotyczy gruntów na których stoją budynki mieszkalne, lecz przypominamy, iż grunty te wykupili już dawno mieszkańcy za własne pieniądze, a tym samym są one ich własnością, a nie własnością Gminy.”

**Rada Nadzorcza i Zarząd
SM „Karwiny” w Gdyni**

SPRAWA TREŚCI JEDNEJ Z ULOTEK WYBORCZYCH.

W okresie przedwyborczym do skrzynek pocztowych mieszkańców „Karwin” trafiła (bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni) ulotka wyborcza jednej z kandydatek na radną Gminy Gdynia.

W treści tej ulotki, kandydatka na radną stwierdza m.in., że:

„Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. z późn. zm. (Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651) umożliwia obniżenie kosztów związanych z opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu wykorzystanego na cele mieszkaniowe osobom, których dochody nie przekraczają 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w przeliczeniu na 1 członka rodziny...

...Osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub tytuł własności lokalu powinny złożyć w swojej spółdzielni mieszkaniowej oświadczenie o wysokości dochodów (treść oświadczenia poniżej), a spółdzielnia mieszkaniowa po zebraniu wszystkich oświadczeń powinna wystąpić z

odpowiednim wnioskiem do Prezydenta Miasta”.

Przytoczone wyżej przepisy niestety nie mają zastosowania do sytuacji, która ma miejsce w SM „Karwiny” w Gdyni. Otóż kandydatka na radną przeoczyła jeden istotny fakt, a mianowicie to, że wszystkie grunty wykorzystywane na cele mieszkaniowe zostały w SM „Karwiny” w Gdyni już dawno wykupione przez mieszkańców na własność i są współwłasnością mieszkańców, a nie Gminy. Tak więc nie ma do tych gruntów zastosowanie pojęcia dzierżawy wieczystej, a tym samym także bonifikaty od tej dzierżawy. Osoby które zostały wprowadzone w błąd i już przesłały (zgodnie z w/w zaleceniem kandydatki na radną) wypełnione druki oświadczeń do Spółdzielni, zostały lub zostaną o powyższym fakcie powiadomione. Pozostałych mieszkańców prosimy o zaniechanie dalszego przekazywania tego typu oświadczeń na adres Spółdzielni jako bezprzedmiotowych.

Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni

CO SIĘ WYDARZYŁO

PAŹDZIERNIK 2010 roku

5. Zarząd:

- Uchwałą nr 112/10, zatwierdził Protokół konieczności z dnia 21.09.2010 r, dot. wykonania dezynsekcji pionów kuchennych w budynku położonym przy ul. Chwaszczyńskiej 24 w Gdyni.
- Uchwałą nr 113/10, po zapoznaniu się z Protokołem Komisji Przetargowej dot. wyboru oferty na wykonanie wymiany krtek wentylacyjnych w stropodachach budynków należących do SM „KARWINY” – skierował do realizacji ofertę złożoną przez Zakład Prac Wysokościowych i Usług Technicznych „TRAKT” z siedzibą w Gdańsku.

12. Zarząd:

- Uchwałą nr 117/10, zatwierdził Protokół Komisji Przetargowej z dnia 11.10.2010 r. dot. zakupu i dostaw soli drogowej niezbylającej /akcja zima/ i skierował do realizacji ofertę złożoną przez „SALINEX” Spółka z o.o. z siedzibą w Inowrocławiu.
- Uchwałą nr 118/10, zatwierdził Protokół Komisji Przetargowej z dnia 11.10.2010 r. dot. zakupu piasku – z przeznaczeniem na wymianę w piaskownicach oraz na „akcję zima” i skierował do realizacji ofertę złożoną przez „POLGRAVEL” Spółka z o.o. z siedzibą w Borowcu.

15. Zarząd:

- Uchwałą nr 122/10, po zapoznaniu się z Protokołem Komisji Przetargowej dot. wyboru oferty na wykonanie

przebudowy pergoli śmietnikowych – skierował do realizacji ofertę złożoną przez „ZOMBRUK” z siedzibą w Redzie.

18. Zarząd:

- Uchwałą nr 123/10, zatwierdził Protokół Komisji Przetargowej z przeprowadzonych w dniu 18.10.2010r. negocjacji (przetarg z wolnej ręki) w/s wykonania remontu z przesunięciem ogrodzenia parkingów przy ul. Nowowiczlińskiej i Makuszyńskiego i wybrał firmę „W.P. ELEWACJE” z siedzibą w Luzinie.

22. Rada Nadzorcza

- Uchwałą nr 69/10, uchyliła Regulamin Organizacyjny SM „KARWINY” w Gdyni przyjęty Uchwałą RN nr 83/6/II/RN/2006 z dnia 28.04.2006 r. Szczegóły w Uchwale.
- Uchwałą nr 70/10, zaakceptowała dotychczasowe działania Zarządu umożliwiające przystąpienie do programu kompleksowej wymiany wodomierzy większej liczbie osób. Szczegóły w Uchwale.

26. Zarząd:

- Uchwałą nr 127/10, zatwierdził Protokół Komisji Przetargowej z dnia 21.10.2010r. dot. wykonania projektów na rozbudowę parkingu przy ul. Makuszyńskiego i skierował do realizacji ofertę złożoną przez „Biuro Obsługi Inwestycji i Nieruchomości” z siedzibą w Gdańsku.
- Uchwałą nr 128/10, przedłużył pierwotnie ustalony do dnia 31.03.2010r., ostateczny termin wpłat zaliczek dokonywanych przez głównych użytkowników lokali na poczet programu kompleksowej wymiany wodomierzy, skutkujący przystąpieniem do tego programu, na dzień 29.10.2010 r. Wszystkie wpłaty w/w zaliczek, dokonane na rzecz SM „KARWINY” po wyżej wskazanym terminie zostaną zwrócone wpłacającym z informacją, że wymianę wodomierzy można zrealizować we własnym zakresie, według przyjętych przez Spółdzielnię warunków technicznych.

29. Zarząd:

- Uchwałą nr 129/10, przyjął Sprawozdanie z wykonania Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KARWINY” w Gdyni za III kwartał 2010 roku i przekazał je Radzie Nadzorczej – Pismem Zarządu nr 51/2010.

LISTOPAD 2010 roku.

17. Zarząd:

- Uchwałą nr 133/10, podjął decyzję o przyjęciu Projektu Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KARWINY” w Gdyni na 2011r. i przedłożeniu go Radzie Nadzorczej – Pismem Zarządu nr 54/2010.

26. Zarząd:

- Uchwałą nr 136/10, zatwierdził Protokół Komisji Przetargowej z przeprowadzonych w dniu 24.11.2010r. negocjacji (przetarg z wolnej ręki) dot. wykonania robót awaryjnych dekarских, przez firmę: Zakład Remontowo-Budowlany „Bojamex” z siedzibą: Bojano ul. Podgórna 2. Szczegóły w załączniku do Uchwały.
- Uchwałą nr 137/10, podjął decyzję o przyjęciu obowiązujących w 2011 r. kalkulacji stawek eksploatacji dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych. Szczegóły w załączniku do Uchwały.

26. Rada Nadzorcza:

- Uchwałą nr 71/10, w oparciu o treść pisma Rady Rodziców Zespołu Szkół Nr 10 w Gdyni z dnia 16.11.2010 r – działając zgodnie z zapisem § 4 ust. 2 Statutu SM „KARWINY” w Gdyni – zawnioskowała do Zarządu Spółdzielni o przyznanie środków pieniężnych w kwocie 2 000,- zł na wsparcie imprezy dobroczynnej (tj. „Mikołajków”) dla dzieci pochodzących z rodzin o trudnej sytuacji materialnej.
- Uchwałą nr 72/10, wybrała ofertę podmiotu uprawnionego do badania Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2010 r, tj. ofertę „ STOWARZYSZENIA EKSPERTÓW KSIĘGOWYCH i PODATKOWYCH” Spółka z o.o. (podmiot uprawniony – nr 519) zgodnie z treścią Pisma Zarządu nr 47/2010 z dnia 19.10.2010 r.
- Uchwałą nr 73/10, przyjęła Sprawozdanie z wykonania Planu Gospodarczo – Finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „KARWINY” w Gdyni za III kwartał 2010 roku.
- Uchwałą nr 74/10, uchyliła własną Uchwałę Nr 53/9/RN/2010 z dnia 27.08.2010r. w/s stawki odpisu na Fundusz Remontowy. Szczegóły w załączniku do Uchwały.
- Uchwałą nr 75/10, przyjęła stawki netto odpisu na Fundusz Remontowy Spółdzielni, obowiązujące w 2011r.

Członków Spółdzielni oraz osoby nie będące jej Członkami. Szczegóły w Uchwale.

- Uchwałą nr 76/10, uchwaliła Plan Gospodarczo – Finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej „KARWINY” w Gdyni na 2011 rok, zawierający element części A (Schemat organizacyjny na 2011r. i Plan zatrudnienia na 2011r.) oraz w cało-

ści część B, zawierająca „Budżety bieżącej działalności na 2011r.” Szczegóły w załączniku do Uchwały.

Stan do dnia 26.11.2010 roku.

Opracował: Ryszard Wojtyra.

REMONTY - REALIZACJA W 2010 ROKU

Wykonanie remontów – zasobów Spółdzielni przedstawiam wg. stanu na dzień 18.11.2010 roku.

1. Ekwiwalent za wymianę stolarki okiennej /sukcesywnie/.

2. Roboty dekarские /awarie/ - sukcesywnie.

3. Roboty drogowe:

- miejsca postojowe Buraczana 17
- poszerzenie drogi Staffa 3 i 5 /zalecenia p-poż./
- miejsca postojowe Korzenna 11
- miejsca postojowe Buraczana 41
- miejsca postojowe Korzenna 5 i 7
- przełożenie chodnika Korzenna 5B
- chodnik i miejsca postojowe Konopnickiej 4
- dojazd i miejsca postojowe Tatarczana 10
- miejsca postojowe Kruczkowskiego 3 i 5
- miejsca postojowe Buraczana 28
- poszerzenie drogi Staffa 1 /zalecenie p-poż./
- schody Gojawiczyńskiej 3 i 4 do sklepu
- schody Gojawiczyńskiej 7C
- schody Gojawiczyńskiej 2 do śmietnika
- przełożenie zapadniętego chodnika Kruczkowskiego 5
- chodnik i schody terenowe Kruczkowskiego 3
- naprawa nawierzchni asfaltowej ulic wewnątrzsiedlowych.

4. Roboty elektryczne:

- wymiana słupów oświetlenia osiedlowego w ilości 15 szt

5. Remonty bieżące dźwigów wg. potrzeb

6. Remont docieplenia wraz z domocowaniem ścian warstwowych i robotami przeciwwilgociowymi balkonów i piwnic:

- Gałczyńskiego 10 – szczyt kl. A
- Iwaszkiewicza 7 – szczyt kl. A i D oraz Iwaszkiewicza 7A/2 – hydroizolacja piwnic
- Buraczana 9 - projekt
- Buraczana 15 - projekt
- Buraczana 21 - projekt
- naprawa elewacji jednej ściany Gryfa Pomorskiego 65
- Porazińskiej 6
- Buraczana 29.

7. Roboty awaryjne:

- drzwi wejściowe Gr. Pomorskiego 42A
- przyłącze kanalizacji sanitarnej Gojawiczyńskiej 1C
- przyłącze kanalizacji sanitarnej Buraczana 17C
- schody przy pawilonie handlowym przy ul. Tuwima
- napęd szlabanu Gr. Pomorskiego 65
- zawory podpionowe CWU – Makuszyńskiego 9, Porazińskiej 2 i 6, Tuwima 6
- wymiana bramy garażowej Gr. Pomorskiego 52
- wymiana i naprawa skrzynek gazowych /zalecenie z przeglądów rocznych/
- monitoring kanałów deszczowych Porazińskiej i Korzenna.
- naprawa kabli ziemnych ośw. osiedlowego.
- uszczelnienie ściany zewnętrznej Gojawiczyńskiej 1A/3.

8. Rezerwa: wymiana zaworów CO w budynkach:

- Korzenna 3; 5; 7; 9; 11; Buraczana 9; 11; 13; Makuszyńskiego 1.

9. Roboty remontowe z 2009 roku do wykonania w 2010 roku:

- Zakończono remont 16 dźwigów osobowych:
- Tatarczana 1A – 1 szt
- Tatarczana 1B – 1 szt

- Tatarczana 2A – 1 szt
- Tatarczana 2B – 1 szt
- Tatarczana 3A – 1 szt
- Tatarczana 3B – 1 szt
- Staffa 1A – 1 szt
- Staffa 1B – 1 szt
- Staffa 3A – 1 szt
- Staffa 3B – 1 szt
- Staffa 5A – 1 szt
- Staffa 5B – 1 szt
- Staffa 7A – 1 szt

- Staffa 7B - 1 szt
- Chwaszczyńska 24/I - 1 szt
- Chwaszczyńska 24/II – 1 szt

10. Pozostałe (niefinansowane z funduszu remontowego):

- Docieplenie budynku administracji Spółdzielni wraz z dociepleniem stropodachu.
- Remont węzła CW i ZW przy ul. Lipowej 15
- Remont dachu pawilonu Biedronka i pawilonu Stokrotka przy ul. Korzennej.
- Remont ogrodzenia parkingu przy ul. Nowowiczlińskiej.

Opracował: Ryszard Wojtyra

PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE

Proces przekształceń lokali spółdzielczych w odrębną własność przebiega w Spółdzielni bez zakłóceń. Uchwalona 18.12.2009r. nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została opublikowana w Dzienniku Ustaw Nr 223 i weszła w życie 30.12.2009r. Tym samym proces przekształcenia lokali jest dalej kontynuowany, chociaż nowelizacja ta (będąca reakcją na wyrok Trybunału Konstytucyjnego) - wg oceny np. Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP: „nie tylko nie usunęła wątpliwości prawnych, ale je jeszcze zaostrzyła”. W przypadku wystąpienia zadłużenia wobec właściciela lokalu wchodzić może w rachubę egzekucja komornicza z majątku właściciela, a nawet sprzedaż mieszkania na licytacji. Zadłużonego właściciela dużo łatwiej też eksmitować, gdyż Sąd nie musi bowiem, tak jak lokatorom, przyznawać prawa do lokalu socjalnego. Dlatego też osoby, które się przewłaszczyły i przestały regulować opłaty względem Spółdzielni, bądź czynią to nieregularnie (bez względu na to czy są Członkami Spółdzielni, czy też nimi nie są) popełniają wielki błąd!

Zarząd będzie nadal bezwzględnie i skutecznie windyko-

wał należne Spółdzielni zaległe opłaty. Jednocześnie w stosunku do tych dłużników, którzy chcą wydobyć się z „pułapki zadłużeniowej”, wyciągana jest „pomocna dłoń” (umowy ratalne, ugody itp.).

Wg stanu na dzień 30.11.2010r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni ustanowiono prawo odrębnej własności:

- 1) 2.202 lokali mieszkalnych (w tym z lokatorskich – 778, a z własnościowych – 1.424), co w stosunku do ogólnej liczby 4.089 mieszkań - stanowi ok. 53,9%;
- 2) 9 lokali użytkowych własnościowych, co w stosunku do pierwotnej liczby 18 lokali użytkowych własnościowych (budynkowych) - stanowi 50%;
- 3) 65 garaży indywidualnych wolnostojących, co w stosunku do ogólnej liczby 151 garaży wolnostojących - stanowi ok. 43,0%;
- 4) 19 garaży i miejsc postojowych (budynkowych), co w stosunku do ogólnej liczby 64 garaży i miejsc postojowych w budynkach – stanowi około 29,7%.

Opracował: Marek Fułek

Drogi reklamodawco!

Serdecznie zapraszamy i zachęcamy do reklamowania się na łamach naszego informatora!

Szczegółowe informacje pod numerem redakcji **58 781 03 74**

ZADŁUŻENI WOBEC SPÓŁDZIELNI

Przedstawiam Państwu zadłużenie netto w poszczególnych grupach i okresach wg. stanu na koniec m-ca października br.

| Stan na dzień | Lokale mieszkalne | Lokale użytkowe typu własnościowego/ odrębnych własności | Lokale użytkowe w najmie | Pozostałe w najmie: piwnice, tereny, reklamy itp. oraz garaże i miejsca postojowe | Łączne zadłużenie w /zł./ |
|---------------|-------------------|--|--------------------------|---|---------------------------|
| 31.01.2010r | 2 139 916 | 18 517 | 78 516 | 48 459 | 2 285 408 |
| 28.02.2010r | 2 048 679 | 23 224 | 142 125 | 63 804 | 2 277 832 |
| 31.03.2010r | 1 969 365 | 22 712 | 140 244 | 80 446 | 2 212 767 |
| 30.04.2010r | 2 001 516 | 25 157 | 72 836 | 79 367 | 2 178 876 |
| 31.05.2010r | 1 850 631 | 24 327 | 50 149 | 69 296 | 1 994 403 |
| 30.06.2010 | 1 814 489 | 24 745 | 63 027 | 65 431 | 1 967 894 |
| 31.07.2010 | 1 721 691 | 21 055 | 68 375 | 77 924 | 1 889 045 |
| 31.08.2010 | 1 829 886 | 17 359 | 112 081 | 61 184 | 2 020 510 |
| 30.09.2010 | 1 786 716 | 18 841 | 102 783 | 71 788 | 1 980 128 |
| 31.10.2010 | 1 971 380 | 23 173 | 89 180 | 78 015 | 2 161 748 |

Opracował: Ryszard Wojtyra

Kiedy wspólnota mieszkaniowa otoczona jest terenami spółdzielni – konsekwencje i zagrożenia

Problematyka artykułu dotyczy sytuacji formalno-prawnej kiedy nieruchomość wspólna wspólnoty mieszkaniowej (powstałej np. w wyniku wyodrębnienia się ze spółdzielni mieszkaniowej budynku mieszkalnego wraz z gruntem pod tym budynkiem w granicach działki budowlanej) znajduje się w otoczeniu nieruchomości będących własnością, bądź w dzierżawie wieczystej spółdzielni. W takiej sytuacji należy przypomnieć i przestrzec, że członkowie wspólnoty mają prawo korzystać z tych nieruchomości tylko za zgodą spółdzielni. W większości przypadków tereny osiedli spółdzielczych są ogólnie dostępne, a spółdzielnie nie ograniczają dostępu do infrastruktury, ale takie ograniczenia mogą stosować zgodnie z prawem. Tak jak każdy właściciel mogą np. poszczególne tereny ogrodzić (odgrodzić, oznaczyć) i umożliwić korzystanie z nich tylko swoim mieszkańcom. Na przykład członkowie wspólnoty mieszkaniowej korzystają z parkingu osiedlowego znajdującego się na sąsiedniej dział-

ce będącej własnością spółdzielni. W związku z tym, że na osiedlu jest coraz więcej samochodów, właściwe organy spółdzielni podejmują decyzję o ogrodzeniu (odgrodzeniu, oznaczeniu) parkingu i umożliwieniu parkowania na nim tylko mieszkańcom bloków spółdzielczych. Jest to zachowanie jak najbardziej zgodne z prawem. Właściciel ma bowiem prawo uniemożliwić wstęp na swój teren osobom trzecim poprzez np. jego ogrodzenie, a właściciele we wspólnocie mieszkaniowej w związku z tym będą musieli albo wybudować własny parking na gruncie stanowiącym nieruchomość wspólną albo porozumieć się ze spółdzielnią mieszkaniową co do np. odpłatnego korzystania z jej infrastruktury. Problem na takim osiedlu będzie się nasilał wraz z wyodrębnianiem się z zasobów spółdzielni kolejnych wspólnot mieszkaniowych, które tak elastycznie jak spółdzielnia nie podchodzą do korzystania przez osoby trzecie z infrastruktury znajdującej się na ich nieruchomości wspólnej. W tym celu wspólno-

ty te będą najczęściej ogradzać teren swojej nieruchomości wspólnej i nagle okaże się, że parking, na którym od 20 lat parkowało się samochody nie jest już ogólnie dostępny, bo jest własnością sąsiedniej wspólnoty mieszkaniowej, tak samo jak chodnik prowadzący do przystanku, którym chodziliśmy od lat.

Powyższy artykuł jest opracowanym przedrukiem fragmentów artykułu pt. „Tereny wspólne” autorstwa p. Pawła Pucha („Administrator” - miesięcznik dla zarządców nieruchomości Nr 10/2010 str. 68)

Opracował: Marek Fułek

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny”

informuje

że posiada

wolne miejsca parkingowe

na strzeżonym całodobowo parkingu samochodowym, znajdującym się przy ul. Gałczyńskiego (obok kościoła parafialnego pw. Niepokalanego Serca Maryi).

W związku z licznymi przypadkami parkowania samochodów dostawczych i ciężarowych na parkingach wewnątrzsiedlowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” w Gdyni przeznaczonych wyłącznie do parkowania samochodów osobowych,

Zarząd SM Karwiny prosi

o parkowanie samochodów dostawczych i ciężarowych na parkingach do tego przystosowanych znajdujących się przy ulicach:

- I. Gałczyńskiego - K. Makuszyńskiego - Korzennej

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny”

prosi mieszkańców

o zamykanie okien na klatkach schodowych niezwłocznie po wywietrzeniu. Pozostawienie otwartych okien przez dłuższy czas, powoduje wychładzanie mieszkań oraz duże straty ciepła, co wpływa na zwiększenie kosztów, które pokrywają wszyscy mieszkańcy danego budynku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Karwiny”

informuje,

że zabrania się wstawiania do korytarzy piwnicznych zbędnych przedmiotów i rzeczy takich jak np. meble, deski, kuchenki, lodówki, okna, drzwi oraz wyrzucaniu nieczystości z własnych piwnic, gdyż działania takie są niezgodne z przepisami przeciwpożarowymi. Resztki organiczne wyrzucane z piwnic stanowią także pożywkę dla gryzoni.

Wszystkiego najlepszego z okazji Świąt Bożego Narodzenia, dużo uśmiechu, radości, zdrowia i pomyślności

życzy
Zbigniew Strach
Zakład Oczyszczania Miasta

Serdeczne życzenia wielu radosnych doznań z okazji Świąt Bożego Narodzenia, wszystkiego co najlepsze w każdym dniu nadchodzącego Nowego Roku

życzy
Piotr Olewnik
Zakład Teleradio Mechanika, konserwacja domofonów.
tel. 608585074

CLEAN-BUD SP.J.

JAROSŁAW ROMANOWSKI · HANNA ROMANOWSKA
e-mail: biuro@clean-bud.pl www.clean-bud.pl

SIEDZIBA FIRMY: 81-601 Gdynia, ul. Amona 76 **ODDZIAŁ:** 80-463 Gdańskul. Rzeczypospolitej 26
tel./fax: (58) 621 47 21 tel./fax (58) 557 55 88

Polecamy usługi w zakresie:

- kompleksowego sprzątnia biur,
- pomieszczeń, terenów, obiektów nietypowych,
- czyszczenie obiektów budowlanych,
- mycia okien, elewacji
- pielęgnacji zieleni
- zimowego odśnieżania
- dozoru mienia
- prac remontowo-budowlanych
- wywozu nieczystości stałych
- usług transportowych

GODZINY PRZYJĘĆ INTERESANTÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY”:

poniedziałki: 10.30 - 17.45
środy: 9.00 - 14.00
czwartki: 9.30 - 16.45

GODZINY OTWARCIA KASY (I piętro, pokój nr 30):

poniedziałki: 10.00 - 16.30
czwartki: 10.00 - 16.30
wtorki, środy, piątki: 8.00 - 14.30

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: karwiny@pro.onet.pl www.smkarwiny.pl
Redaguje zespół: Ryszard Wojtyra – Przewodniczący Zespołu Redakcyjnego / Redaktor Naczelny/, Marek Fułek – Zastępca Przewodniczącego Zespołu Redakcyjnego, Tomasz Barański i Adam Jasiński – Członkowie Zespołu.
Kontakt z redakcją: Marek Fułek i Adam Jasiński – w siedzibie Spółdzielni.
Prawa autorskie i graficzne zastrzeżone. Redakcja nie odpowiada za treść reklam i ogłoszeń.
Skład i druk: „7 Studio Reklamowe” Rumia, ul. Chełmońskiego 15, tel. (58) 671 92 74, e-mail: biuro@drukarniasiodemka.eu.