

KRONIKA DWUDZIESTOLECIA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK”  
W KRAKOWIE



**KRONIKA  
DWUDZIESTOLECIA**

**SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
„UGOREK”  
W KRAKOWIE**


Kraków 2011

Tekst i opracowanie redakcyjne:  
MIECZYŚLAW GŁĄB

Zdjęcia czarno-białe:  
ARCHIWUM SPÓŁDZIELNI

Zdjęcia kolorowe:  
WOJCIECH SZYMSKI

Projekt okładki:  
KRZYSZTOF M. SZWACZKA

Skład, łamanie, korekta techniczna:  
 KRZYSZTOF M. SZWACZKA  
km.szwaczka@gmail.com

Druk i oprawa:



DRUKARNIA PIJARÓW  
31-465 KRAKÓW, UL. DZIELSKIEGO 1  
drukarnia@pijarzy.pl  
www.drukarnia.pijarzy.pl



Szanowni Państwo

Przekazując do Państwa dyspozycji Kronikę dwudziestolecia działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” zdaję sobie sprawę z jej niedoskonałości, a może nawet pominięcia ważnych wydarzeń czy też ludzi, których działalność przyczyniła się okrzepnięcia i umocnienia Spółdzielni jako organizmu gospodarczego i służebnego wobec członków.

Licząc na obiektywną krytykę i zgłoszone uwagi dołożę wszelkich starań do wniesienia stosownych poprawek w treści Kroniki.

Z poważaniem

  
Mieczysław Głąb



## SPIS TREŚCI

<b>Wstęp</b> .....	9
<b>Rozdział 1</b>	
Kronika dwudziestolecia Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie .....	15
1. Podział SM „Wspólnota” i utworzenie SM „Ugorek” .....	17
2. Geograficzne położenie zasobów SM „Ugorek” oraz rys historyczny zajmowanych terenów .....	38
3. Początki samodzielnej działalności .....	40
4. Odzyskujemy majątek Spółdzielni .....	47
5. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków .....	55
6. Działalność remontowa .....	57
7. Opomiarowanie wody .....	65
8. Termomodernizacja .....	68
9. Wykup nieruchomości gruntowych .....	83
10. Wpływ zmian w ustawodawstwie na działalność gospodarczą Spółdzielni .....	97
11. Działalność Samorządów Mieszkańców .....	99
12. Wizyta księdza Kardynała Karola Wojtyły na Ugorku .....	104
13. Rozpoczynamy drugie dwudziestolecie .....	109
14. Odeszli od nas .....	113
<b>Rozdział 2</b>	
Organa Spółdzielni .....	115
1. Zebranie Przedstawicieli Członków – Walne Zgromadzenie .....	117
2. Rada Nadzorcza .....	126
3. Zarząd .....	147
<b>Rozdział 3</b>	
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ugorek” na fotografii .....	157
<b>Rozdział 4</b>	
Rys historyczny Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” .....	197

## **Rozdział 5**

Zarys powstania spółdzielczości .....	209
1. Powstanie spółdzielczości na świecie .....	211
2. Powstanie spółdzielczości w Polsce .....	212

## **Rozdział 6**

Historia spółdzielczości mieszkaniowej .....	215
----------------------------------------------	-----

## **Rozdział 7**

Międzynarodowy Związek Spółdzielczy .....	223
-------------------------------------------	-----

## **Rozdział 2**

Zasady spółdzielcze .....	229
---------------------------	-----

<b>Przypisy</b> .....	235
-----------------------	-----

<b>Posłowie</b> .....	237
-----------------------	-----



WSTĘP



Tak jak każdy Polak winien znać historię swojej ojczyzny, tak każdy mieszkaniec, a przede wszystkim członek Spółdzielni, winien znać nie tylko historię i zakres działania swojej Spółdzielni, ale również podstawowe wydarzenia w kształtowaniu się ruchu spółdzielczego. Opracowując kronikę dwudziestolecia działalności naszej Spółdzielni – Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” – pozwoliłem sobie na przypomnienie i odświeżenie najistotniejszych historycznych zaszczości. Stąd też do wspomnianej kroniki dołączono bardzo skondensowane materiały dotyczące:

- historii Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
- powstania spółdzielczości na świecie
- powstania spółdzielczości w Polsce
- powstania spółdzielczości mieszkaniowej
- historii Międzynarodowego Ruchu Spółdzielczego
- zasad spółdzielczych.

Przybliżając bardzo skrótowo powyższą tematykę chciałem również obalić mit tkwiący w znacznej części społeczeństwa polskiego – mit fałszywy zakładający, iż spółdzielczość to wymysł minionego okresu, wymysł „komunistyczny”, który został wprowadzony w polską rzeczywistość społeczną i gospodarczą.

Oczywiście po zakończeniu drugiej wojny światowej ruch spółdzielczy w krajach bloku socjalistycznego, w tym również w Polsce, został wprzęgnięty w ruch ideologiczny na potrzeby nowego systemu. Pozbawiono spółdzielczość istotnych cech, takich jak: samorządność i niezależność, uzależniając spółdzielnie od decyzji politycznych i organów centralnych. Wtłoczono spółdzielczość w system „planowej gospodarki państwowej”. Mimo działania w trudnych warunkach spółdzielnie były jednak najbardziej realną formą działalności gospodarczej. Ucierpiały one również po zmianie ustrojowej, bowiem kojarzone

były ze starym systemem – systemem gospodarki socjalistycznej. Przemiany po 1990 r., niechętny stosunek nowych elit politycznych, dość powszechny brak zrozumienia istoty spółdzielczego gospodarowania, a także kryzys spółdzielczej tożsamości doprowadziły do znacznego ograniczenia jej potencjału. Straty zarówno w sferze materialnej, jak i społecznej okazały się bardzo duże. Również w naszej Spółdzielni -SM „Ugorek” – zanik działalności społecznej i jej wpływ na ogólną sytuację Spółdzielni jest niezwykle istotny.

Zmiany dokonane w ustawie z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawie z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych doprowadziły między innymi do likwidacji Zebrań Przedstawicieli Członków zastępując je Walnymi Zgromadzeniami. Oznacza to, iż w obradach miało prawo uczestniczyć 4 720 członków Spółdzielni. Pomimo szerokiej akcji uświadamiającej na pierwsze Walne Zgromadzenie w dniu 24.06.2008 r. przybyło 259 osób, co stanowi 5,5% ogółu członków, a w najważniejszej części zebrania w głosowaniu nad uchwałami wzięło udział od 180 do 53 osób, co stanowi od 3,8% do 1,1% członków Spółdzielni. Na zebranie w dniu 23.06.2009 r. przybyło 132 osoby, co stanowi 2,8%, głosowało 50 osób czyli 1,1%. Na Walne Zgromadzenie w 2010 r. przybyło 65 członków, co stanowiło 1,4% ogółu członków.

Z powyższych danych można wysnuć wniosek, iż w naszej Spółdzielni obserwujemy zjawisko swoistej alienacji członków, brak ich identyfikacji ze Spółdzielnią. Prowadzi to do wyodrębnienia się w Spółdzielni jak gdyby dwóch typów członkostwa. Niewielkiej grupy ludzi aktywnie uczestniczących w Walnych Zgromadzeniach działających w Radzie Nadzorczej oraz Samorządach Mieszkańców Bloków oraz przytłaczającej większości zupełnie nie interesujących się Spółdzielnią, pracą organów samorządowych, ale za to mających „najlepsze informacje” nie znajdujące żadnego odzwierciedlenia w faktycznej działalności Spółdzielni.

Brak szerszego zainteresowania sprawami Spółdzielni, sposobem zarządzania majątkiem członków i sprawowanym nadzorem ze strony Rady Nadzorczej oraz jej wpływem na sytuację ekonomiczno-finansową Spółdzielni nie stwarza dostatecznych bodźców do podnoszenia ich na wyższy poziom, jak również wytyczania działania na najbliższą przyszłość. Poznając opisywane działania światowego i polskiego ruchu spółdzielczego, a na jego tle powsta-

nie i działalność naszej Spółdzielni, dążmy do pełniejszego zaktywizowania znaczącej grupy naszych członków. Byłoby ogromnym sukcesem, gdyby informacje zawarte w niniejszym opracowaniu przyczyniły się do aktywnej działalności szerszej grupy członków, co winno zaowocować dalszym rozwojem i usprawnieniem zarządzania Spółdzielnią.



## Rozdział 1.

# KRONIKA DWUDZIESTOLECIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „UGOREK”





## 1. PODZIAŁ SM „WSPÓLNOTA” I UTWORZENIE SM „UGOREK”

Zachodzące w Polsce przemiany polityczne w latach osiemdziesiątych doprowadziły ostatecznie do zwołania Obrad Okrągłego Stołu. Obrady te rozpoczęły w Polsce transformacje systemowe. Zasięgiem swym objęły społeczeństwo, gospodarkę, ustroj państwowy i życie polityczne. Forma tych przemian miała charakter ewolucyjny, natomiast treść dokonywanych przemian nosiła znamiona rewolucyjne. Transformacja systemowa prowadziła w sposób przyspieszony do gospodarki rynkowej i ustroju demokratycznego. Efektem tych przemian było powierzenie Tadeuszowi Mazowieckiemu w dniu 24.08.1989 r. funkcji premiera z zadaniem utworzenia nowego rządu. Tak zasadnicze zmiany nie mogły ominąć także spółdzielczości. Dokonane przemiany systemowe w Polsce podważyły również istniejący system organizacyjny – gospodarczy spółdzielczości, w tym SM „Wspólnota”.

Niezwykle ważnym elementem, który miał również wpływ na przemiany w spółdzielniach, była uchwalona przez Sejm w dniu 20.01.1990 r. Ustawa o zmianach w organizacji, działalności Spółdzielni, która weszła w życie 7.02.1990 r. Ustawa ta stanowiła: w art. 1 ust. 1 „Z dniem wejścia w życie ustawy związki spółdzielcze przechodzą w stan likwidacji”, a w art. 19 ust. 4: „Do dnia 31 marca 1990 roku spółdzielnie przeprowadzą wybory do organów spółdzielni bez względu na termin upływu kadencji tych organów. (...) W przypadku nieprzeprowadzenia wyborów, spółdzielnia przechodzi z tym dniem w stan likwidacji. Do likwidacji spółdzielni, które nie przeprowadzą wyborów stosuje się przepisy ustawy Prawo spółdzielcze o likwidacji spółdzielni”. Ustawa w środowisku spółdzielczym zwana była „spec-ustawą”. Miała ona decydujący wpływ na zachowania i procesy wewnętrzne w spółdzielniach. Nie ominęły one również SM „Wspólnota”. Te wewnętrzne zawirowania doprowadziły w efekcie do zwołania w dniu 15 grudnia 1990 roku Zebrania Przedstawicie-

li Członków Spółdzielni. W zebraniu, które miało podjąć kluczowe decyzje, uczestniczyło jedynie 72 delegatów ze 148 – wybranych na Zebraniach Grup Członkowskich, co stanowiło zaledwie 48,6%. Świadczyło to o zaniku łączności członków ze Spółdzielnią oraz jej niewydolnym stanie organizacyjnym, czego dowodzą słowa wypowiedziane na Zebraniu Przedstawicieli Członków przez Prezesa Zarządu SM „Wspólnota”: „...w takiej wersji organizacyjnej jak obecnie, zarządzanie tą spółdzielnią jest wręcz niemożliwe”. Ostatecznym wynikiem dyskusji było podjęcie uchwały:

#### UCHWAŁA NR 1

Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” z dnia 15 grudnia 1990 r. w sprawie podziału SM „Wspólnota”:

„Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Wspólnota” uchwała z dniem 31 grudnia 1990 r. podział Spółdzielni polegający na wydzieleniu się terytorialnym i administracyjnym z dotychczasowej struktury SM „Wspólnota” wymienionych poniżej nowo powstałych spółdzielni mieszkaniowych:

1. SM „Dąbie
2. SM „Ugorek”
3. SM „Budynki Rozproszone”
4. SM „Prądnik Czerwony”
5. SM „Majora Boczna”
6. SM „Grochowska”
7. SM „Wspólnota” – Członkowie Oczekujący”

Członkami nowo powstałej spółdzielni są Ci członkowie, którzy w dniu podziału byli członkami SM „Wspólnota” i posiadają prawomocny przydział na lokal mieszkalny znajdujący się w budynkach na terenie nowopowstałych spółdzielni lub w przypadku SM „Wspólnota – Członkowie Oczekujący”, byli członkami oczekującymi SM „Wspólnota”.

Za podstawę do dalszych rozliczeń przyjmuje się stan majątku określony przez bilans na dzień 30 września 1990 r. zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Wspólnota” w dniu 15 grudnia 1990 r. Ostateczne rozliczenie stanu majątku zostanie dokonane na podstawie bilansu

roku kalendarzowego na dzień 31.12.90 r. zweryfikowanego przez biegłego księgowego.

Plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań określają załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały.

Za przyjęciem w/wym. uchwały głosowało 56 przedstawicieli, przeciw – 5, wstrzymało się od głosu 9 przedstawicieli (zał. nr 1 str. 9).

Niezwykle istotnym elementem podziału SM „Wspólnota” było przyjęcie planu podziału składników majątkowych. Mała aktywność Rady Osiedla „Ugorek”, która jako jedyna nie złożyła wniosku o podział Spółdzielni, wprawdzie nie miała wpływu na jego uchwalenie, ale brak zainteresowania odbił się negatywnie na zasadach podziału majątku Spółdzielni. Delegaci powodowani byli emocjami i nie posiadali rozeznania, jakie prace należy przy tym wykonać.

Grupa założycielska składająca się z 42 osób (zał. nr 2 str. 9) zwołała na dzień 26.01.1991 r. Zebranie Przedstawicieli SM „Ugorek” kierując zawiadomienia do przedstawicieli Osiedla „Ugorek” SM „Wspólnota” oraz do wybranych przez Grupy Członkowskie przedstawicieli SM „Ugorek”. Konstrukcja prawna zebrania była taka, iż przedstawiciele Osiedla Ugorek SM „Wspólnota” w liczbie 30 osób reprezentowali ustawowo założycieli SM „Ugorek”, natomiast przedstawiciele powstającej SM „Ugorek” w liczbie 67 osób stanowili grupę członków zaproszonych. Tak więc uprawnionymi do uchwalenia statutu SM „Ugorek” i wyboru Rady Nadzorczej byli przedstawiciele Osiedla Ugorek SM „Wspólnota”. Pierwszym zasadniczym zadaniem obrad było uchwalenie statutu SM „Ugorek”. Jeśli na zebraniu podziałowym w dniu 15.12.1990 r. przedstawiciele Osiedla Ugorek byli mało aktywni, to już na zebraniu założycielskim grupa członków założycieli SM „Ugorek” uwidoczniała swoją aktywną obecność. Projekt statutu opracowany przez grupę założycielską zreferowała p. Zofia Szafrńska, która pomimo licznych zgłaszanych poprawek i propozycji precyzyjnie uwypukliła cztery dyskusyjne tematy, które zarysowały się na zebraniu przygotowawczym. W efekcie umiejętnego udzielania wyjaśnień oraz prawnego ich uzasadnienia Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie projekt statutu – głosowało 27 mandatariuszy przedstawicieli Osiedla Ugorek „SM Wspólnota”. Za przyjęciem statutu opowiedziało się 26 przedsta-

wicieli, przeciw 1. Przeprowadzono również – w myśl uzgodnienia – nieoficjalne sondażowe głosowanie w gronie nowo wybranych przedstawicieli SM „Ugorek”. W głosowaniu tym wzięło udział 55 przedstawicieli. Za przyjęciem statutu głosowało 53 przedstawicieli, przeciw 2.

Następnie spośród 27 zgłoszonych kandydatów wybrano 21-osobową Radę Nadzorczą (Rozdział 2. Organa Spółdzielni – Rada Nadzorcza). Niezwykle ożywiona dyskusja w wolnych wnioskach skoncentrowała się na podziale majątku SM „Wspólnota”, którego zasady przyjęto na zebraniu w dniu 15.12.1990 r. Jak stwierdzono w dyskusji: „podział był dyskryminujący dla powstającej SM „Ugorek”. Postawiono wniosek o zaskarżenie podziału majątku do Sądu. Na zakończenie zobowiązano Radę Nadzorczą do wybrania tymczasowego Zarządu. (Rozdział 2. Organa Spółdzielni – Zarząd). Wewnętrzne rozgrywki, dyskusje i tworzące się grupy skupiły swoją uwagę na sprawach personalnych, a w szczególności na wyborze Zarządu Spółdzielni. Nowo wybrana Rada Nadzorcza mając swoich przedstawicieli w Komisji Podziałowej Majątku Spółdzielni na ten zasadniczy problem nie zwróciła należytej uwagi. Zwołane na dzień 28.06.1991 r. ZPCz „Wspólnota” dokonało zasadniczych zmian w podziale majątku Spółdzielni ustalonych w zał. nr 1 do 5 do uchwały nr 1 z dnia 15.12.1990 r. Na zebraniu tym przewodniczący Komisji ds. podziału majątku poinformował, że SM „Członkowie Oczekujący” wniosła pozew do Sądu w sprawie podziału majątku dokonanego przez ZPCz w dniu 15.12.1990 r., a następnie stwierdził: „Po wielu długich dyskusjach Komisja ds. podziału podjęła decyzję o przyznaniu „Członkom Oczekującym” pawilonu przy ul. Gdańskiej 12, 4 pokoi do roku 2005 w pawilonie na ul. Kliny 2, przekazaniu terenów pod inwestycje itp.” Zebranie uchwałą nr 4 dokonało zmiany uchwały nr 1. Za głosowało 51 delegatów, przeciw 0, wstrzymało się 12 osób. Dokonano również zmiany w uchwale nr 4 w punkcie 8 (zał. nr 3 str. 2). W archiwum Spółdzielni nie zachowała się lista przedstawicieli obecnych na tym zebraniu. Brak również listy osób obecnych na zebraniu w dniu 28.06.1991 r. Należy domniemywać, że brali w nim udział przedstawiciele Osiedla „Ugorek”. Z protokołu wynika, iż działali oni jakby pod dyktando przedstawicieli Spółdzielni „Członkowie Oczekujący”. Świadczyć może o tym wypowiedź jej reprezentan-

ta: „Jeśli wszystko będzie zgodne z ustaleniami Komisji ds. podziału majątku i z protokołem końcowym, to pójdę do Sądu i wycofuję pozew”.

Trwające w następnych latach liczne zmiany w stosunku do pierwotnej uchwały nr 1 ZPCz z dnia 15.12.1990 r., kierowanie spraw do prokuratury, szereg rozpraw sądowych uwidocznily jak skomplikowaną sprawą było podzielenie majątku Spółdzielni. Nadmierny optymizm i brak profesjonalizmu przy podziale SM „Wspólnota” przez wiele lat antagonizowały członków nowo powstałych spółdzielni, tworząc atmosferę nieufności i pretensji. Można stwierdzić, iż SM „Ugorek” ze sprawy podziału wyszła „poobijana” i pokrzywdzona. Ale należy też zaznaczyć, iż Zarząd i Rada Nadzorcza I kadencji podział majątku traktowały marginalnie, pochłonięte wewnętrznymi rozgrywkami. Protokół z ZPCz SM „Ugorek” z dnia 15.11.1991 r. w całej rozciągłości potwierdza powyższą konkluzję. Pozew Spółdzielni „Ugorek” wniesiony do Sądu zakończył się ugodą. Rozliczenie majątku miało być dokonane po opracowaniu bilansu ogólnego oraz bilansów częściowych na poszczególne osiedla. W dokumentach archiwalnych nie odnaleziono wyżej opisanych bilansów, co uniemożliwia ostateczne ustosunkowanie się do nich i wyciągnięcie stosownych wniosków.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„Wspólnota”  
01-600 Kraków, ul. Młog 4  
tel. 33-00-32, 33-01-07

PROTOKÓŁ

Zebrania Przedstawicieli SM "Wspólnota" odbytego  
w dniu 15 grudnia 1990 r.

Obecni: Przedstawiciele Członków SM "Wspólnota"  
wg załączonych list obecności (zał Nr 1)

ad. 1.

Zebranie Przedstawicieli w dniu 15 grudnia 1990 r.  
otworzył Przewodniczący Rady Nadzorczej - Wiesław Kuczek,  
który po przywitaniu obecnych zaproponował wybór Prezydium  
Zebrania zgodnie z § 7 Regulaminu Zebrania Przedstawicieli  
SM "Wspólnota"

Na przewodniczącego Zebrania większością głosów (71 głosów  
"za", 1 "wstrzym.", 0 "przeciw") wybrano Romualda Wita,  
na aseserów jednogłośnie (72 głosy "za", 0 "przeciw", 0 "wstrzym")  
Leszka Kotlarskiego, Jana Jasińskiego, na sekretarza - większością  
głosów (71 głosów "za", 1 "wstrzym.", 0 "przeciw"): Janinę  
Szymańską.

ad. 2.

Przewodniczący zebrania zaproponował przyjęcie Regulaminu  
Obrad Zebrania Przedstawicieli, uprzednio rozesłanego do  
wszystkich Przedstawicieli.

P. Karolczyk - Kostuch Stanisława (mandat - 43) zgłasza zastrze-  
żenia, że zgodnie z § 6 Regulaminu "Zebranie Przedstawicieli  
jest zdolne do podejmowania uchwał bez względu na liczbę obecnych  
przedstawicieli.

Uchwały są podejmowane zwykłą większością głosów chyba, że  
ustawa lub Statut wymagają kwalifikowanej większości głosów"  
z czego wynika, że ważną uchwałę dot. podziału Spółdzielni  
być może podjęcie zbyt mała, jej zdaniem liczba osób. Zdaniem  
mówiącej, w sprawach istotnych takich jak podział Spółdzielni  
winno być wymagane kworum.

- 15 -

UCHWAŁA NR 1

Zebrań Przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota" z dnia 15 grudnia 1990r w sprawie podziału SM "Wspólnota":

"Zebranie Przedstawicieli Członków SM "Wspólnota" uchwala z dniem 31 grudnia 1990r podział Spółdzielni polegający na wydzieleniu się terytorialnym i administracyjnym z dotychczasowej struktury SM "Wspólnota" wymienionych poniżej nowopowstałych spółdzielni mieszkaniowych:

1. SM "Dąbie"
2. SM "Ugorek"
3. SM "Budynki Rozproszone"
4. SM "Prądnik Czerwony"
5. SM "Majora Boczna"
6. SM "Grochowska"
7. SM "Wspólnota" - członkowie oczekujący

Członkami nowopowstałej spółdzielni są Ci członkowie, którzy, w dniu podziału byli członkami SM "Wspólnota" i posiadają prawomocny przydział na lokal mieszkalny znajdujący się w budynkach na terenie nowopowstałych spółdzielni lub w przypadku SM "Wspólnota"-członkowie oczekujący, byli członkami oczekującymi SM "Wspólnota".

Za podstawę do dalszych rozliczeń, przyjmuje się stan majątku określony przez bilans na dzień 30 września 1990r zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków SM "Wspólnota" w dniu 15 grudnia 1990r. Ostateczne rozliczenie stanu majątku zostanie dokonane na podstawie bilansu roku kalendarzowego na dzień 31.12.90r zweryfikowanego przez biegłego księgowego. Plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań określają załączniki nr (1-5 do niniejszej uchwały.) /za przyjęciem w/wym. uchwały głosowało 56 przedstawicieli, przeciw - 5, wstrzymało się od głosu 9 przedstawicieli/.

KANCELARIA NOTARIALNA - Notariusz Elżbieta STELMACH  
Nr repertorium A 6621 / 99

Podpisano w obecności  
Podpisano w obecności no-  
datariusz  
(Dz. U. Nr 23 p. 10)  
Kraków, dnia 1999.10.10

NOTARIUSZ

NOTARIUSZ

mgr Elżbieta Stelmach

- 16 -

Następnie Przewodniczący Zebrania poddał pod głosowanie Uchwałę Nr 2 o następującym brzmieniu:

"plan podziału SM "Wspólnota" określony załącznikami 1 - 5, stanowi podstawę do prac Komisji d/s podziału Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota".  
/za przyjęciem w/wym. Uchwały głosowało 54 przedstawicieli, przeciw - 0, wstrzymujących się - 0/.

P.Jerzy Szafranec /Mandat Nr 133/ powtarza uprzednio zgłoszoną sprawę tj: by wpływy z przekształceń prawa lokatorskiego na własnościowe od 1983r, pobrane według niego niezgodnie z obowiązującym prawem przez spółdzielnię, były przeniesione do nowopowstających Sp-ni, których członkowie z poszczególnych Osiedli wykupili mieszkania na własność.

P.Zofia Szafrńska /Mandat Nr 134/ stwierdza, iż wniosek p.Szafrńca jest bezzasadny.

Następnie zabierając głos p.Stanisław Kopeć /Mandat Nr 71/ informuje, iż 19 grudnia 1990r odbędzie się rozprawa w Sądzie Wojewódzkim w sprawie przekształcania przez SM "Wspólnota" prawa do mieszkania z lokatorskiego na własnościowe. Zgłoszony wniosek przez p.J.Szafrńca uważa za zasadny.

Uwzględniając powyższe Przewodniczący Zebrania poddał wniosek p.Szafrńca pod głosowanie.

Za w/wym. wnioskiem głosowało - 17 przedstawicieli  
przeciw - 21 przedstawicieli  
wstrzymało się od głosu - 29 przedstawicieli

W świetle powyższego wniosek p.Szafrńca upadł.



Załącznik Nr 1  
strona 1

Zasady podziału w zakresie rzeczowo-terytorialnym.

I. Na majątek nowopowstałej Spółdzielni przechodzą:

1. Tereny zlokalizowane w granicach poszczególnych jednostek wymienionych w uchwale w punktach od 1 do 7 bez względu na charakter uprawnienia SM "Wspólnota" i rodzaj zagospodarowania tych terenów w ich aktualnych granicach geodezyjnych, a w przypadku braku ich określenia zgodnie z granicami określonymi przez Komisję d/s Podziału z wyłączeniem terenów przewidzianych pod inwestycje mieszkaniowe o które SM "Wspólnota" wystąpiła przed dniem podziału.

II Szczegółowy wykaz terenów inwestycyjnych sporządzi Komisja d/s Podziału.

2. Budynki mieszkalne wraz z ich wyposażeniem technicznym jak: windy, hydrofornie, itp.
3. Budynki techniczne jak kotłownie, hydrofornie oraz stacje trafo wraz z wyposażeniem.
4. Garaże.
5. Ośrodki Zdrowia.
6. Lokale użytkowe znajdujące się na terenie nowopowstałych Spółdzielni.

III Wyjątek od zasad określonych w punkcie I stanowią:

1. pawilon handlowy z ul. Gdańskiej 12, który przechodzi do Spółdzielni Ugorek.
2. pawilon usługowy z ul. 29 Listopada 59 przechodzi do Spółdzielni Dąbki.
3. pawilon usługowo-handlowy z ul. 29 Listopada 57 przechodzi do Spółdzielni Prądnik Czerwony.

III. Podział innych lokali i terenów.

1. "Baza" Powstańców 50.

Ze względu na okres dzierżawy kończący się w 1991 roku "Baza" nie podlega podziałowi, natomiast zyski z "Bazy" dzieli się proporcjonalnie do ilości członków w poszczególnych nowopowstałych Spółdzielniach, za wyjątkiem SM członków oczekujących. Spółdzielnia Prądnik Czerwony będzie administrowała "Bazę" w imieniu pozostałych Spółdzienli.

2. Lokale zajmowane przez ZUR.

W związku z propozycją utworzenia Spółki w miejsce ZUR Komisja d/s Podziału rozpatrzy zasadność takiego rozwiązania i zadecyduje w sprawie lokali zajmowanych przez ZUR.

3. Budynek przy ul. Kliny 2.

Ze względu na trudną sytuację z pomieszczeniami dla administracji Osiedla Prądnik Czerwony (zał.Nr 2, pkt. 4) oraz faktem istnienia w nim administracji Osiedli Ugorek i Budynków Rozproszonych pozostawia się Komisji d/s Podziału podjęcia decyzji co do w/w budynku.

Załącznik Nr 2

Zasady podziału środków trwałych, przedmiotów nietrwałych,  
materiałów oraz praw i zobowiązań

1. Wszystkie rzeczowe składniki majątkowe SM "Wspólnota" z wyjątkiem określonych w załączniku Nr 1, dzieli się wartościowo proporcjonalnie do liczby członków w nowopowstających Spółdzielniach /za wyjątkiem Spółdzielni Członków Oczekujących/.
2. Nowopowstające Spółdzielnie przejmują w pierwszej kolejności środki trwałe i przedmioty nietrwałe użytkowane przez administrację jednostek tworzących nowe Spółdzielnie.
3. Przedmiotowy podział środków określonych w punkcie 1 nastąpi na podstawie opracowanych przez Komisję d/s Podziału, wykazów dla poszczególnych nowopowstających Spółdzielni.
4. Nowopowstające Spółdzielnie przejmują aktywa i pasywa w zakresie:  
zobowiązań i należności oraz innych rozrachunków przypadających na przekazane środki trwałe i przedmioty nietrwałe oraz odpowiedzialność dotyczącą jednostek wyodrębniających się z SM "Wspólnota" w/g stanu w dniu daty podziału SM "Wspólnota".  
Wyjątek stanowią zobowiązania dotyczące budowy pomieszczeń administracji Osiedla Prądnik Czerwony, które zostaną pokryte ze środków dotychczasowej SM "Wspólnota".  
SM "Wspólnota" przekaże wydzielającym się Spółdzielniom całość dokumentacji związanej z przejętymi składnikami majątkowymi.  
SM "Wspólnota" zobowiązana jest do udostępnienia wszystkich dokumentów źródłowych dotyczących sald należności i zobowiązań przejętych przez nowopowstałe Spółdzielnie.  
Koszty podziału poniosą wszystkie nowopowstałe Spółdzielnie, proporcjonalnie do ilości członków.

Załącznik Nr 3

Zasady podziału zobowiązań członkowsko - mieszkaniowych

1. Nowopowstające Spółdzielnie przejmują:
  - a/ dokumentację członkowsko - mieszkaniową swoich członków oraz przejętych mieszkań,
  - b/ dokumentację garaży istniejących na swoim terenie,
  - c/ dokumentację garaży będących w realizacji na terenie nowopowstającej Spółdzielni,
  - d/ wnioski i listę członków oczekujących na garaże z danej Spółdzielni.
2. Spółdzielnia członków oczekujących przejmuje zobowiązania:
  - a/ realizacji przydziału i zamiany mieszkań dla osób znajdujących się w dniu podziału na prawomocnych listach przydziału i zamiany mieszkań,
  - b/ realizacji przydziału mieszkań docelowych dla osób posiadających mieszkania rotacyjne,
  - c/ realizacji zmian mieszkań dla osób znajdujących się w rejestrze zmian SM "Wspólnota" w chwili podziału.
3. Mieszkania zwolnione w wyniku realizacji zobowiązań ujętych w pkt. 2b i 2c pozostają w dyspozycji Spółdzielni członków oczekujących, która kieruje na nie osoby umieszczone na prawomocnych listach przydziału.
4. Nowopowstające Spółdzielnie nie będą realizowały przydziału mieszkań rotacyjnych dla list mieszkań rotacyjnych, sporządzonych po dniu podziału.
5. W dotychczasowych zasobach biurowych SM "Wspólnota" zostaną udostępnione pomieszczenia dla SM "Wspólnota" - Członkowie" oczekujący na zasadzie dzierżawy. Zasady dzierżawy a także powierzchnię pomieszczeń określi Komisja d/s Podziału.
6. Członkowie oczekujący, mieszkający w mieszkaniach rotacyjnych nowopowstających Spółdzielni, zobowiązują się do przestrzegania statutu i regulaminów w części dotyczącej eksploatacji mieszkań.

Załącznik Nr 4

Zasady organizacyjne podziału SM "WSPÓLNOTA"

1. W celu przeprowadzenia podziału majątku SM "Wspólnota" powołuje się Komisję d/s Podziału.  
W skład Komisji wchodzi:
  - przewodniczący
  - po dwóch przedstawicieli nowopowstałych Spółdzielni z prawem głosu.Ponadto z głosem doradczym powinni obowiązkowo uczestniczyć:
  - główny księgowy SM "Wspólnota"
  - wyznaczeni przedstawiciele administracji nowopowstałych Spółdzielni.
2. Decyzje we wszystkich sprawach związanych z podziałem SM "Wspólnota", a nie uregulowanych przez zasady podziału określone w Załącznikach 1 - 5 podejmuje Komisja d/s Podziału.
3. Decyzje podejmowane są zwykłą większością głosów.
4. Przekazywanie składników majątkowych odbywać się będzie na podstawie komisyjnych protokołów zdawczo-odbiorczych.
5. Rada Nadzorcza i Zarząd SM "Wspólnota" od dnia 15.12.1990r nie mogą podejmować żadnych zobowiązań finansowych i prawnych dotyczących osiedli przekształcających się w nowe Spółdzielnie bez wcześniejszej akceptacji przez odpowiednie Rady Osiedla.  
Niezwłocznie po zarejestrowaniu nowopowstałej Spółdzielni spiszą między sobą umowy cywilno-prawne gwarantujące realizację zasad określonych w Załącznikach 1 - 5.
7. Rada Nadzorcza i Zarząd są zobowiązane do wykonywania wszystkich zaleceń Komisji d/s Podziału związanych z podziałem SM "Wspólnota". ✓
8. Komisja d/s Podziału ulega rozwiązaniu po podpisaniu ostatecznych protokołów zdawczo-odbiorczych nie później niż 30 czerwca 1991r.

Załącznik Nr 5

Zasady podziału zobowiązań SM "Wspólnota" wynikających z zawartych umów o pracę.

1. Wszelkie decyzje o sprawach personalnych podejmowane będą przy udziale związków zawodowych.
2. Limity pracowników w nowopowstałych Spółdzielniach zostaną ustalone według stanu zatrudnienia w dniu podziału, proporcjonalnie do liczby członków w poszczególnych Spółdzielniach.
3. Przejście pracowników z Zarządu do nowopowstałych Spółdzielni następuje na zasadzie porozumienia stron.
4. Pracownicy już zatrudnieni na terenie wydzielających się jednostek stają się pracownikami odpowiednich nowopowstałych Spółdzielni.
5. Pracownicy w nowopowstałych Spółdzielniach zatrudniani są na warunkach nie gorszych niż dotychczas.
6. Pracownicy zatrudnieni w dniu podziału utrzymują prawo do zamieszkania w hotelu, czy też w mieszkaniu służbowym tak długo, jak długo są pracownikami którejkolwiek Spółdzielni powstałej z podziału SM "Wspólnota".
7. Nowopowstałe Spółdzielnie zobowiązują się respektować przydziały hoteli i mieszkań służbowych mimo, że w ich lokalach mieszkają pracownicy innej Spółdzielni do czasu zatrudnienia pracownika w którejkolwiek z powstałych Spółdzielni.
8. W przypadku zwolnienia pracownika zamieszkałego czy to w hotelu czy w mieszkaniu służbowym Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować Spółdzielnię o lokalu w której mieszka zwalniany pracownik.
9. Procentowe limity płac w nowopowstałych Spółdzielniach są określone stosunkiem funduszu płac pracowników nowopowstałych Spółdzielni do całkowitego funduszu płac SM "Wspólnota" przed podziałem w grudniu 1990r.

W Y K A Z  
osób stanowiących grupę założycielską  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Ugorek"  
w Krakowie

Lp.	Nazwisko i imię	A d r e s
1.	Bakalarz Jerzy	Sadzawki 5/99
2.	Brandtmiller Andrzej	Młyńska 2/82
3.	Dutkiewicz Stanisław	Młyńska 2/58
4.	Furmanik Maria	Młyńska Boczna 5/42
5.	Grzesiak Zofia	Młyńska 4/17
6.	Hańderek Ewa	Kliny 10/14
7.	Janiec Jacek	Pilotów 28/108
8.	Januszewski Stanisław	Pilotów 28/49
9.	Klewżyc Lech	Młyńska Boczna 7/30
10.	Kotlarski Leszek	Boh.Wietnamu 5/28
11.	Królicki Andrzej	Młyńska 2/86
12.	Mazurkiewicz Maria	Kliny 6/23
13.	Migas Włodzimierz	Sadzawki 5/121
14.	Nawara Czesław	Młyńska 2/87
15.	Pawełczak Małgorzata	Kliny 8/14
16.	Szopa Janusz	Kliny 6/40
17.	Ziemiński Leszek	Kliny 10/30
18.	Bartkiewicz Irena	Ułanów 46/149
19.	Janicki Józef	Fiołkowa 3/22
20.	Jasiorkowski Stanisław	Ugorek 10 b/12
21.	Kowalczyk Bolesław	Ułanów 48/41
22.	Lipiarz Kazimierz	Ugorek 4/67
23.	Malinowski Czesław	Ugorek 4/65
24.	Myszka Zofia	Ułanów 46/52
25.	Sado-Zdanowska Jadwiga	Ugorek 12/7
26.	Strękowska Zofia	Ugorek 18/52
27.	Ślęzak Andrzej	Ugorek 4/15
28.	Świst Małgorzata	Ugorek 8/80

- 2 -

29. Żychiewicz Adela	Ugorek 8/81
30. Habela Nina	Śliczna 28/162
31. Hajćuk Julian	Włodkowica 5/33
32. Kobyliński Jerzy	Żwirki i Wigury 28/21
33. Milewski Lech	Włodkowica 3/16
34. Rapciak Jerzy	Meissnera 6/39
35. Sikora Zdzisław	Włodkowica 5/14
36. Szafraniec Jerzy	Włodkowica 5/1
37. Szafrńska Zofia	Śliczna 12/69
38. Szczurek Bronisław	Włodkowica 1/52
39. Walczyk Józef	Łąkowa 16/8
40. Wójcicki Marian	Janickiego 6/96
41. Zalasiniński Andrzej	Meissnera 6/68
42. Zybura Józef	Włodkowica 5/25



1. PODZIAŁ SM „WSPÓLNOTA” I UTWORZENIE SM „UGOREK”

*MANDATY*

**LISTA OBECNOŚCI NA ZEBRANIU PRZEDSTAWICIELI**  
**SM „UGOREK” w dniu 26.01.1991.**  
*Przedstawiciele uprawnieni do głosowania*

P.	NAZWISKO I IMIĘ	ADRES	NUMER MANDATU	PDPIS
1. ✓	BAKALARZ JERZY	SADZAWKI 5/89	1	<i>Bakalarz</i>
2.	BRANDTMILLER ANDRZEJ	MEYŃSKA 2/82	2	<i>Brandtmiller</i>
3.	DUTKIEWICZ STANISŁAW	MEYŃSKA 2/58	3	
4. ✓	FURMANIK MARIA	MEYŃSKA BOCZNA 5/42	4	<i>Furmanik</i>
5. ✓	GRZESIAK ZOFIA	MEYŃSKA 4/17	5	<i>Grzesiak</i>
6.	HĄDEREK EWA	KLINY 10/14	6	
7.	JANIEC JÓZEK	PILOTÓW 28/108	7	<i>Janiec</i>
8.	JANUSZEWSKI STANISŁAW	PILOTÓW 28/49	8	
9. ✓	KLEWŻYC LECH	MEYŃSKA BOCZNA 4/30	9	<i>Klewżyc</i>
10. ✓	KOTLARSKI LESZEK	BOHATERÓW Wietnamu 5/28	10	<i>Kotlarski</i>
11. ✓	KRÓLICKI ANDRZEJ	MEYŃSKA 2/86	11	<i>Króllicki</i>
12.	MAZURKIEWICZ MARIA	KLINY 6/23	12	
13.	MIGAS WŁODZIMIERZ	SADZAWKI 5/121	13	
14. ✓	NAJARA CZESŁA	MEYŃSKA 2/87	14	<i>Najara</i>
15.	PAWEŁCZAK MAŁGORZATA	KLINY 8/14	15	
16. ✓	SZOPA JANUSZ	KLINY 6/40	16	<i>Szopa</i>
17. ✓	ZIEMBIŃSKI LESZEK	KLINY 10/30	17	<i>Ziembiński</i>
18. ✓	BARTKOVICZ JRENA	ULANÓW	18	<i>Bartkovicz</i>
19. ✓	JANICKI JÓZEF	FIOŁKOWA 3/22	19	<i>Janicki</i>
20. ✓	JASIORKOWSKI STANISŁAW	UGOREK 106/12	20	<i>Jasiorkowski</i>
21.	KOJAŁCZYK BOLESŁAW	ULANÓW 48/41	21	
22. ✓	LIPARZ KAZIMIERZ	UGOREK 4/67	22	<i>Liparz</i>
23. ✓	MALINOWSKI CZESŁAW	UGOREK 4/85	23	<i>Malinowski</i>
24.	MYSZKA ZOFIA	ULANÓW 46/52	24	
25. ✓	SADO - ZDANOWSKA JADWIGA	UGOREK 12/7	25	<i>Sado-Zdanowska</i>
26. ✓	STRĘKOWSKA ZOFIA	UGOREK 18/52	26	<i>Strękowska</i>
27. ✓	ŚLĘZAK ANDRZEJ	UGOREK 4/15	27	<i>Ślęzak</i>
28.	ŚWIŚT MAŁGORZATA	UGOREK 8/80	28	
29. ✓	ŻYCHIEWICZ ADELA	UGOREK 8/81	29	<i>Żychiewicz</i>
30.	HABELA NINA	ŚLICZNA 28/162	30	
31. ✓	HĄDUK JULIAN	WŁODKOWICA 5/33	31	<i>Hąduk</i>
32. ✓	KOBYLIŃSKI JERZY	ŻWIARKI I WIGURY 28/21	32	<i>Kobylński</i>
33. ✓	MILEWSKI LECH	WŁODKOWICA 3/16	33	<i>Milewski</i>
34. ✓	RAPCIAK JERZY	MEISSNERA 6/33	34	<i>Rapciak</i>
35. ✓	SIKORA ZDZISŁAW	WŁODKOWICA 5/14	35	<i>Sikora</i>
36.	SZAFRANIEC JERZY	WŁODKOWICA 5/1	36	
37. ✓	SZAFRAŃSKA ZOFIA	ŚLICZNA 12/69	37	<i>Szafrańska</i>
38.	SZCZUREK BRONISŁAW	WŁODKOWICA 1/52	38	
39. ✓	WALCZYK JÓZEF	ŁĄKOWA 16/8	39	<i>Walczyk</i>
40.	WÓJCIEKI MARIAN	JANICKIEGO 6/96	40	
41.	ZALAŚIŃSKI ANDRZEJ	MEISSNERA 6/68	41	<i>Zalaśiński</i>
42. ✓	ZYBURA JÓZEF	WŁODKOWICA 5/25	42	<i>Zybura</i>

1. PODZIAŁ SM „WSPÓLNOTA” I UTWORZENIE SM „UGOREK”

LISTA OBECNOŚĆ <sup>NR 2</sup> NA ZEBRANIU PRZEDSTAWICIELI SM „UGOREK” w dniu 26.01.1991. Przedstawiciele zaproszeni			
P.	NAZWISKO I IMIĘ	ADRES	PODPIS
1. ✓	KALINOWSKI MAREK	WŁODKOWICA 1/34	[Signature]
2.	MILEWSKI LECH	WŁODKOWICA 3/16	[Signature]
3. ✓	STRYSZOWSKI TADEUSZ	WŁODKOWICA 4/46	[Signature]
4.	SZAFRANIEC JERZY	WŁODKOWICA 5/1	[Signature]
5. ✓	WILINSKI ZENON	JANICKIEGO 6/16	[Signature]
6. ✓	MUDYNA JAN	ŁĄKOWA 10/55	[Signature]
7. ✓	JAROCKI WOJCIECH	ŁĄKOWA 16/1	[Signature]
	<del>OGORZALEK MACIEJ</del>		
8. ✓	PRZYBYŁA KAZIMIERZ	ULANÓW 38 A/26	[Signature]
9. ✓	MACIEJOWSKI ALEKSANDER	ULANÓW 46/31	[Signature]
10. ✓	LECH TADEUSZ	ULANÓW 46/3	[Signature]
11.	GĄSIOROWSKI WIESŁAW	ULANÓW 48	[Signature]
12.	GIBOWSKI FRANCISZEK	UGOREK 4/32	[Signature]
13.	NIDECKI RYSZARD	UGOREK 4/101	[Signature]
14.	PONIEWIERSKI MARIAN	UGOREK 8/14	[Signature]
15.	SZYSZKA ANNA	UGOREK 8/121	[Signature]
16.	KWIETNIAK MAREK	UGOREK 10A/31	[Signature]
17.	WYPASEK ANDRZEJ	UGOREK 10 B/	[Signature]
18.		UGOREK 10C/	[Signature]
19.	HYRJA WŁADYSŁAW	UGOREK 12/21	[Signature]
20. ✓	JAGŁA STANISŁAW	UGOREK 16/8	[Signature]
21.	KAMIŃSKA BARBARA	UGOREK 18/49	[Signature]
22.	OWCA PIOTR	UGOREK 20/27	[Signature]
23.	WOLTYŃSKI MIECZYSLAW	FIOŁKOWA 3/10	[Signature]
24.	SZUSTKIEWSKI JACEK	FIOŁKOWA 5/32	[Signature]
25.	PIETRON JANUSZ	FIOŁKOWA 7/65	[Signature]
26.	BIDZIŃSKI BRONISŁAW	FIOŁKOWA 9	[Signature]
27.	CHUDY JACEK	FIOŁKOWA 11/7	[Signature]
28.	SPYACZYŃSKI ADAM	FIOŁKOWA 17/33	[Signature]
29.	PIERZCHAŁSKI TADEUSZ	FIOŁKOWA 19/65	[Signature]
30.	SZAFRAŃSKA ZOFIA	ŚLICZNA 12/69	[Signature]
31. ✓	WÓJCIKIEWICZ GRAŻYNA	ŚLICZNA 12/86	[Signature]
32.	BELNIEK STANISŁAW	ŚLICZNA 12A/11	[Signature]
33.	DUDEK WINCENTY	ŚLICZNA 12A/95	[Signature]
34.	MAZUR ELŻBIETA	ŚLICZNA 28/172	[Signature]
35.	NOGÓRSKI BOGUSŁAW	ŚLICZNA 28/151	[Signature]

1. PODZIAŁ SM „WSPÓLNOTA” I UTWORZENIE SM „UGOREK”

- 2 -

P.	NAZWISKO I IMIĘ	ADRES	PODPIS
3.	SZYMAŃSKI JERZY	MEISSNERA 4/22A	
4.	KAISECKI STEFAN	MEISSNERA 6/99	
5.	SKUBLIŃSKI JAN	MEISSNERA 6/41	
6.	ŚWIĄTEK MIECZYŚLAŃ	MEISSNERA 6/23F	
7.	STANKOWSKI STANISŁAW	ŻWIŃKI 1 WIGURY 18/40	
8.	KOBYLIŃSKI JERZY	ŻWIŃKI 1 WIGURY 28/21	
9.	TURDZA KAZIMIERZ	ŻWIŃKI 1 WIGURY 36/45	
10.	KOJAŁCZYŃSKI MIECZYŚLAŃ	PILOTÓW 24/22	
11.	GUSTAB ZOFIA	PILOTÓW 24/58	
12.	SPACZYŃSKI MICHAŁ	PILOTÓW 26/20	
13.	SZPUŁECKA JADWIGA	PILOTÓW 26/4	
14.	KALISZ STANISŁAW	PILOTÓW 28/113	
15.	PIENIĄŻEK EDWARD	PILOTÓW 28/41	
16.		KLINY 4	
17.	KRYWAK HALINA	KLINY 6/31	
18.	RZONCA STEFAN	KLINY 8/24	
19.	BAJGER EDWARD	KLINY 10	
20.	BAKALARZ JERZY	SADZANKI 5/99	
21.	GARBACZ JERZY	SADZANKI 5	
22.	TYLEK WIKTOR	MEYŃSKA BOCZNA 3/42	
23.	FURMANIK MARIA	MEYŃSKA BOCZNA 5/42	
24.	BIGAJ TADEUSZ	MEYŃSKA BOCZNA 7/6	
25.	NAKARA CZESŁAW	MEYŃSKA 2/87	
26.	GRZEŚIAK ZOFIA	MEYŃSKA 4/17	
27.	NIEDZIELSKI BRONISŁAW	MEYŃSKA 4/25	
28.	LACHMAK ANDRZEJ	MEYŃSKA 5/35	
29.	RUDZIŃSKI JANUSZ	MEYŃSKA 6/75	
30.	GRÜN JANUSZ	MEYŃSKA 6/8	
31.	DROBNICA JERZY	MEYŃSKA 7/84	
32.	SATORA STANISŁAW	MEYŃSKA 7/24	
33.	PIOTROWSKI ANDRZEJ	MEYŃSKA 10/27	
34.	CIEPIELAK JÓZEF	MEYŃSKA 12/56	
35.	MICHAŁIK FRANCISZEK	MEYŃSKA 14/42	
36.	DUDZIŃSKI ANDRZEJ	BOHATERÓW WİETNAMU 4	
37.	KOTLARSKI LESZEK	BOHATERÓW WİETNAMU 5	
38.	NIEĆ EWA	MIECHOWITY 15A/15	
39.	KAMIENIŃSKA-KUDBA Zofia	ULANÓW 46/151	

FRAGMENT  
PROTOKOŁU ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI  
SM „WSPÓLNOTA” ODBYTEGO W DNIU  
U - DNIA 26.06.1991 R.

ZAC. 3-1

Przewodniczący Zebrania poddaje pod głosowanie

Uchwałę nr 4:

"Zebranie Przedstawicieli SM "Wspólnota" dokonuje zmiany w Załączniku Nr 1 ~~5-5-1~~ do Uchwały Nr 4 z 15.12.1990r - w punkcie II ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"Pawilon handlowy przy ul. Gdańskiej 12 przechodzi do SM "Wspólnota" - Członkowie Oczekujący"

ust. 2 otrzymuje brzmienie:

"Przydział pawilonu usługowego z ul. 29 Listopada 59 i pawilonu usługowo-handlowego z ul. 29 Listopada 57 pozostawia się do decyzji Komisji d/s Podziału Majątku".

ust. 3 - skreśla się."

Wyniki głosowania:

za Uchwałę - 51 głosów  
przeciw Uchwale - 0 głosów  
wstrzymujących się - 12 głosów

W dalszej części Przewodniczący Zebrania zaproponował przejść do głosowania nad projektem Uchwały Nr 5 o następującym brzmieniu:

Nr 4

" W załączniku Nr 4 do uchwały ~~xxx4~~ z 15.12.1990r o podziale Sp-ni w pkt-cie 8 skreśla się następujące słowa:

" nie później niż do 30 czerwca 1991r"

Wobec powyższego pkt. 8 otrzymuje brzmienie:

"Komisja d/s podziału ulega rozwiązaniu po podpisaniu ostatnich protokołów zdawczo-odbiorczych".

Przystąpiono do głosowania:

za Uchwałę - 49 głosów  
przeciw - 0 głosów  
wstrzymujących się - 3 głosy

Głos zabrał p. Bakalarz który stwierdził, że jeżeli wszystko będzie zgodne z ustaleniami z Komisją d/s Podziału Majątku i z protokołem końcowym to pójdą do Sądu i wycofają pozew.

Zaznaczył, że protokół Komisji d/s Podziału Majątku ma być podpisany ze wszystkimi ustaleniami łącznie z tym co było przedmiotem dzisiejszego głosowania.

Głos zabrała mecenas Kozłowska:  
jest protokół nr 18/91 z posiedzenia w którym uczestniczyli Członkowie Oczekujący w którym zaznaczone jest, iż sporny jest tylko pawilon przy ul. Gdańskiej 12, natomiast pozostałe sprawy nie są sporne. Następnie zwróciła się z zapytaniem kiedy Członkowie Oczekujący chcą podpisać protokół.

P. Bakalarz odpowiedział, że jeszcze dzisiaj.

Głos zabrał p. Niejaglik /mandat Nr 64/ i postawił wniosek o przerwaniu obrad i podpisanie protokołu. W dalszej części zebrania p. Niejaglik wycofał wniosek.

Głos zabrał p. Skrzyński. Zwrócił uwagę, że to nie jest tylko protokół który ma p. mecenas.

P. Bakalarz prosił aby w tym protokole były zapisane jeszcze uzgodnienia wcześniejsze. Są przygotowani do spisania takiego protokołu i dokonania podpisu porozumienia.

Przewodniczący Zebrania zwrócił się z zapytaniem czy obecne na zebraniu 3 osoby z Członków Oczekujących są uprawnione do podpisania tego protokołu.

P. Bakalarz odpowiedział, iż pozostałe osoby przyjdą na Zebranie o godz. 19<sup>00</sup>.

W dalszej części zebrania przystąpiono do punktu 7 a porządku obrad.

Sprawozdanie złożył p. Krzysztofiak, Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM "Wspólnota" /sprawozdanie w załączeniu, zał. nr.4/.

W swoim sprawozdaniu poinformował m.in. iż okres pracy Rady Nadzorczej trwał od 30.03.90r do 28.06.91r, w tym okresie członkowie Rady Nadzorczej w ilości 4 osób byli oddelegowani do pracy w Zarządzie w różnych okresach czasu, po przyjęciu etatowych pracowników tj. p. Głowaczewskiego i p. Buszka, a także w związku z likwidacją stanowiska Z-cy Prezesa d/s GZM powrócili do działalności w Radzie.

## 2. GEOGRAFICZNE POŁOŻENIE ZASOBÓW SM „UGOREK” ORAZ RYS HISTORYCZNY ZAJMOWANYCH TERENÓW

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są w Dzielnicy III Prądnik Czerwony na terenach Rakowic. Większość mieszkańców nie tylko naszej Spółdzielni, ale również Krakowa, uważa, że Rakowice są tam, gdzie znajduje się Cmentarz Rakowicki i ul. Rakowicka. A jednak to nieprawda. Słynna nekropolia została założona w 1803 roku przy drodze prowadzącej do Rakowic, a nie w samych Rakowicach. Cmentarz Rakowicki powstał na gruntach graniczącego z Olszą dawnego folwarku Bosackie, który należał do zakonu karmelitów bosych i stanowił część wsi Prądnik Czerwony. Obok terenu przeznaczonego na cmentarz biegła droga do oddalonej o około 2 km na północny wschód wsi Rakowice. Nazwa drogi, a następnie ulicy – Rakowicka – przylgnęła do cmentarza zwanego jeszcze w pierwszej połowie XIX wieku „generalnym”, gdyż zastąpił on wszystkie likwidowane przykościelne cmentarze śródmiejskie. Pierwsze wzmianki o wsi Rakowice datuje się na XIII, XIV wiek (cum Rachoviz – 1244 r., Racovice – 1355 r.). Rakowice do końca I Rzeczypospolitej były wsią królewską i należały do Parafii św. Mikołaja. W dniu 8 września 1948 roku z Parafii św. Mikołaja wydzielono Parafię Najświętszego Imienia Maryi w Rakowicach, a z niej 4 sierpnia 1983 roku Parafię Matki Bożej Ostrobramskiej na Wieczystej. Do wsi Rakowice należały cztery przysiółki, w tym przysiółek Wieczysta. W roku 1941 r. Rakowice zostały włączone do m. Krakowa. W Rakowicach działało od 1913 roku (z przerwami 1915-1919, 1939-1945 i 1948-1990) Prywatne gimnazjum Realne im. ks. S. Konarskiego, obecnie noszące nazwę Liceum Ogólnokształcące Zakonu Pijarów im. księdza Stanisława Konarskiego.

W latach 1919-1939 w Rakowicach stacjonował 8 Pułk Ułanów. Ten niezwykły w polskiej historii pułk istniał nieprzerwanie 161 lat. Powstał w okresie rozbiorów w obcej austriackiej armii, w której zaprawiał się do służby wojen-

nej młody bratanek króla polskiego, książe Józef Poniatowski, twórca pierwszej jednostki tego pułku. Pozostając przez 134 lata w służbie cesarzy austriackich pułk nigdy nie stracił swojego polskiego charakteru. Był ewenementem wśród wszystkich wojsk państw zaborczych, miał polską nazwę, polskie mundury i polskie uzbrojenie. Polska nazwa pułku – w polskim brzmieniu – widniała na odznace pułkowej. Gdy w roku 1918 Polska odzyskała niepodległość, pułk samorzutnie w całości przeszedł do formującej się armii polskiej, przyjmując nazwę 8. Pułku Ułanów księcia Józefa Poniatowskiego. Żołnierze tego pułku składali liczne dowody męstwa w wojnie polsko – rosyjskiej w roku 1920 i dziewiętnaście lat później we wrześniu 1939 roku z brawurą walcząc przeciw czołgom niemieckim. Rozbity w kampanii wrześniowej 8. Pułk Ułanów odrodził się jako jednostka zmotoryzowana we Francji w roku 1940. Tam rozgromiony, został wskrzeszony w ramach Armii Krajowej.

Na terenie Rakowic w latach 1914-1918 wybudowano lotnisko, które było jednym z najnowocześniejszych i największych w Polsce. W roku 1918 powstała tu pierwsza lotnicza jednostka bojowa – Eskadrylla Lotnicza. 18 lipca 1923 otwarto w Rakowicach Cywilną Stację Lotniczą. Po reorganizacji od 1928 r. stacjonował w Rakowicach 3 Dywizjon Myśliwski. Po zakończeniu wojny od 1946 r. lotnisko było miejscem postoju 2 i 3 Pułku Myśliwskiego. W roku 1964 lotnisko uległo likwidacji, a w dawnych hangarach rakowickiego pułku mieściło się Muzeum Lotnictwa Polskiego, które zostało wspianiale rozbudowane i ponownie otwarte dla zwiedzających w dniu 18 września 2010 roku.

### 3. POCZĄTKI SAMODZIELNEJ DZIAŁALNOŚCI

Działalność organizacyjną i gospodarczą nowo powstałej Spółdzielni można podzielić na trzy okresy.

Okres pierwszy trwał od 31 grudnia 1990 roku – daty podziału SM „Wspólnota” do 18 lipca 1991 r. – daty postanowienia Sądu dla Krakowa-Śródmieścia o wpisaniu SM „Ugorek” w Krakowie do rejestru sądowego pod nr Ns Rej. S-408/91/S sygn. akt: Rej. S-606/A (zał. nr 4 str. 4). Na zebraniu w dniu 26.01.1991 r. grupa założycielska doprowadziła do uchwalenia Statutu Spółdzielni „Ugorek” oraz dokonała wyboru 21-osobowej Rady Nadzorczej. W okresie tym Rada działała nieformalnie, a powołany przez nią Zarząd Spółdzielni był tymczasowy. Jego celem miało być przygotowanie podstaw organizacyjnych działalności Spółdzielni. Niestety liczne tarcia wewnątrz Rady Nadzorczej oraz na linii Rada Nadzorcza – Zarząd nie pozwoliły zrealizować tego słusznego w założeniu projektu.

Okres drugi trwał od 18 lipca 1991 roku do 30 września 1991 roku – daty zakończenia finansowej działalności Spółdzielni „Ugorek” w ramach SM „Wspólnota”. W okresie tym, pomimo braku wewnętrznej stabilizacji, podejmowano pierwsze działania. Rada Nadzorcza zwracała uwagę na niewłaściwą realizację prowadzonych prac remontowych, jak również ogólnie trudną sytuację finansową. W tym czasie Rada dążąc do ustabilizowania pracy Zarządu Spółdzielni, ogłosiła konkurs na stanowisko Prezesa Zarządu.

Trzeci okres trwał od 1 października 1991 roku do 4 lutego 1994 r. – daty wyboru Rady Nadzorczej na drugą kadencję. W pełni samodzielną działalność organizacyjną, gospodarczą i finansową Spółdzielnia rozpoczęła 1 października 1991 roku. Sytuacja finansowa Spółdzielni ogólnie rzecz ujmując była nieciekawa. Spółdzielnia borykała się z ogromnymi trudnościami w zakresie realizacji swoich zobowiązań finansowych. Bilans sporządzony za IV kwartał 1991 r. zamknął się niedoborem w wysokości 551 milionów (starych złotych).



Po rozstrzygnięciu konkursu Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 grudnia 1991 roku na Prezesa Zarządu p. Wiesława Popka. Wydawało się, że powołanie Prezesa Zarządu z zewnątrz, zatwierdzenie schematu organizacyjnego, uchwalenie prowizorycznego planu remontów oraz podstawowych regulaminów zaowocuje uspokojeniem wewnętrznym i zgodnym współdziałaniem organów Spółdzielni. Rok 1992 przyniósł nieznaczną poprawę sytuacji finansowej. Należności, w tym szczególnie za centralne ogrzewanie i wodę, były regulowane terminowo, chociaż z ogromnymi trudnościami. Podjęto również trud powstrzymywania degradacji zasobów mieszkaniowych, które w ostatnich latach SM „Wspólnota” były prowadzone w sposób dalece odbiegający od podstawowych potrzeb. W roku 1992 na remonty przeznaczono 4.534.000.000 (starych złotych). Niestety prace remontowe przebiegały w sposób niekontrolowany, a nagminnym zjawiskiem było przekraczanie zaplanowanych kosztów remontów. Pierwsze oznaki poprawy stanu organizacyjnego Spółdzielni, a w szczególności jej sytuacji ekonomicznej, nie przełożyły się na uspokojenie nastrojów i jedność działania. Zgłaszano wnioski dalszego podziału Spółdzielni i wydzielenia z jej zasobów SM „Wieczysta”, a w szczególności wręcz kuriozalne propozycje sprzedania zbędnych terenów, jak również zbycia w drodze licytacji lokali użytkowych. Przebieg dyskusji na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz ZPCz w dniach 23.06.1992 r. oraz 18.06.1993 r. nie skupiał się na sprawach gospodarczych i trudnej, lecz ulegającej systematycznej poprawie sytuacji finansowej Spółdzielni, ale koncentrował się na wzajemnych oskarżeniach i pomówieniach. Prezes Wiesław Poppek w sprawozdaniu Zarządu ujął to następująco: „Bolączką SM „Ugorek” jest szkodliwa działalność kilku członków Spółdzielni, którzy pod płaszczykiem demagogicznych haseł obrony spółdzielców i praworządności rozgrywają swoje osobiste porachunki personalne. Donosy do Prokuratury, NIK-u, kłamliwe pomówienia, złośliwe plotki, anonimowe ulotki rozklejane po osiedlach pod osłoną nocy, rozsyłane pisma mające na celu zdyskredytowanie przeciwników. Czy tym osobom przyświeca interes i dobro spółdzielni, czy może chęć zemsty, odegrania się na kimś, wykończenia kogoś...”

A przecież w roku 1993 Spółdzielnia wydała na remonty 8.140.000.000 (starych złotych), prawie dwukrotnie więcej niż w roku 1992. Rok ten był

bardzo trudny dla Spółdzielni. Wprowadzono 7% podatek VAT od robót remontowych, posiadane przez Spółdzielnię lokaty terminowe zostały objęte podatkiem, co uszczupliło dochody o około 900 milionów (starych złotych). Wpłynęło to ujemnie na ostateczny wynik za 1993 r., który zamknął się niedoborem w kwocie 358.610.369 (starych złotych).

Pracę Zarządu działającego w tych trudnych czasach pod przewodnictwem p. Wiesława Popka należy ocenić pozytywnie. Szczególne uznanie należy się również tej niewielkiej grupie członków Rady Nadzorczej, którzy swoim zaangażowaniem dokładali wszelkich starań do prawidłowej działalności Spółdzielni. Należy zaznaczyć, iż z wybranej w składzie 21 osób Rady do końca kadencji dotrwało 14 członków, o zróżnicowanym zaangażowaniu w jej merytoryczną działalność. Rada w okresie swojej kadencji napotkała na ogromne przeszkody wynikające z ogólnej skomplikowanej sytuacji Spółdzielni, w tym szczególnie trudną sytuację organizacyjną i finansową wynikającą z podziału Spółdzielni „Wspólnota”.

**Postanowienie**

Sygn. akt Rej. S-600/91  
 Na Rej. S-408/91/5  
 Sąd Rejonowy w Krakowie  
 Sekcja Spraw Rejestrowych  
 dla Krakowa Śródmieścia  
 w składzie następującym:  
 Przewodniczący SSR W. Lenard  
 Sędziowie\*)  
 Ławnicy  
 Protokółant E. Dutka

Dnia 18 lipca 1991 r.

Sąd Rejonowy w Krakowie Wydział V Gospodarczy  
 dla Krakowa Śródmieścia  
 w składzie następującym:

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 1991 r. w Krakowie  
 przy udziale\*)  
 Wymienić prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej jeśli brał udział  
 na posiedzeniu niejawnym  
 sprawy z/powództwa\* wniosku Spółdzielnia Mieszkaniowa Ugorek w Krakowie  
 przeciwko\*)

o wpis do rejestru

postanawia:

I. podjąć zawieszono postępowanie i wpisać do nowej sygnatury  
 Nr Rej. S-408/91/5

II. wpisać po uzupełnieniu wczoru podpisu Tadeusza Bigaja

Nr rubr. 1:1

Nr rubr. 2: Spółdzielnia Mieszkaniowa "Ugorek" w Krakowie  
 ul. Kliny 2.

Nr rubr. 3 : Spółdzielnia działa na terenie miasta Krakowa,  
 Przedmiotem Działalności Spółdzielni jest zaspokajanie  
 potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz  
 potrzeb gospodarczych i społecznych wynikających z  
 zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.  
 Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia:

1. Przydziela członkom lokale mieszkalne w budynkach  
 stanowiących jej własność na zasadach:  
 - lokatorskiego prawa do lokalu  
 - własnościowego prawa do lokalu
2. Przydziela członkom lub wynajmować innym osobom  
 lokale użytkowe w oparciu o obowiązujące przepisy
3. Buduje garaże i oddawać je członkom na zasadach określonych w statucie.

\*) Zgodnie z art. 14  
 MKC Inst. S. Postępowanie Sąd. Instancji  
 MKC Inst. S. W.A. w-wa, Zmiana Statutu

verte!

### 3. POCZĄTKI SAMODZIELNEJ DZIAŁALNOŚCI

4. Nabywa potrzebne jej tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste
5. Buduje urządzenia pomocnicze i gospodarce oraz lokale użytkowe
6. Prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym
7. Prowadzi zakłady produkcji pomocniczej, zakłady remontowo-budowlane

Nr rubr. 4: Wpisowe wynosi 20% najniższej płacy krajowej, a udział 2% tej płacy.

Członek Spółdzielni ubiegający się o lokal mieszkalny obowiązany jest zadeklarować co najmniej 20 udziałów, członek ubiegający się o lokal użytkowy co najmniej 50 udziałów, a członek będący osobą prawną co najmniej 500 udziałów.

Nr rubr. 5: Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

Zarząd składa się z 3-5 osób, w tym Prezesa i jego Z-cy wybranych spośród członków Spółdzielni przez Radę Nadzorczą.

Oświadczenia woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona /pełnomocnik/.

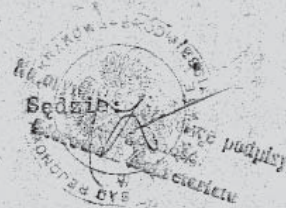
Skład Zarządu:

- Tadeusz Bigaj - Członek
- Zofia Grzesiak - Z-ca Prezesa /p.o. Prezesa/
- Jerzy Szafraniec - Członek

Nr rubr. 7: Na Zebraniu Przedstawicieli w dniu 26 stycznia 1991 r. uchwalono Statut.

Nr rubr. 8: Rej.S-606/A dnia 18 lipca 1991 r.

Postanowienie jest skuteczne natychmiast wykonalne i ma moc wyciągu z rejestru.





3. POCZĄTKI SAMODZIELNEJ DZIAŁALNOŚCI

	Wykreślenie adresowy w Księgu Sądowym	Stanisław Kalisz-śpiący członek zarządu				Ns. Rej. S-3/95/3-1996r. 4.01.
4	Wykreślenie adresowy w Księgu Sądowym	Stanisław Kalisz-śpiący członek zarządu z dniem 31.12.1995/ wpisyje się: Członek w Kalisz-śpiący z dniem 1.02.1998r.				Ns. Rej. S-123/96/3-1996r. 1.05
5		Wykreślenie adresowy w Księgu Sądowym				Ns. Rej. S-123/96/3-1996r. 20.09
6					Wzrost Zgromadzenie z dnia 14.06.1997 zmian w § 44, 52, 91, 5.113 statutu /Protokół uchwały w załączeniu	Ns. Rej. S-123/96/3-1996r. 9.06.1997r
7		Wykreślenie adresowy w Księgu Sądowym				Ns. Rej. S-123/96/3-1996r. 14.10.
8					Uchwała Zgromadzenia Przedstawicieli z dnia 14.6.1997 dokonano zmiany § 42, 47 § statutu Spółdzielni	Ns. Rej. S-123/96/3-1996r. 5.1.1998r.

U W A G A: Wartości pieniężne wyrażone w "starych złotych" Wznowione w rejeestrze przeliczono na nowa jednostkę pieniężną na mocy ustawy z dnia 7.07.1994r. o denominacji złotego i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 27.03.1994r.

Zgodność z art. 10 § 1 pkt 1) w związku z rejeestracją Spółdzielni stwierdza Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia  
 Kraków, dnia 2003-03-28



## 4. ODZYSKUJEMY MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI

Zarząd w ustabilizowanym składzie osobowym oraz nowo wybrana Rada Nadzorcza drugiej kadencji postawiły przed sobą zadanie zgodnego współdziałania na rzecz Spółdzielni i jej członków, porządkowania spraw gospodarczych, poprawy sytuacji finansowej oraz uregulowania spraw majątkowych wynikłych z podziału SM „Wspólnota”. W dziale III ust. 1 załącznika nr 1 do uchwały nr 1 ZPCz z dnia 15.12.1991 r. Spółdzielnia „Prądnik Czerwony” została wyznaczona – w imieniu pozostałych Spółdzielni – do administrowania Bazą przy ul. Powstańców 50. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawą i wysłuchaniu relacji Prezesa podjęła uchwałę nr 65/94 z dnia 25.11.1994 r. zobowiązującą Zarząd Spółdzielni do przedłożenia materiałów dotyczących Bazy, w tym osiągniętych korzyści materialnych dla SM „Ugorek”. Interwencja Zarządu w SM „Prądnik Czerwony” zaowocowała przesłaniem przez w/w noty księgowej K/22/93 z dnia 10.02.1993 r., którą SM „Prądnik Czerwony” obciążył SM „Ugorek” kwotą 69.981.700 (starych złotych) z tytułu poniesionych strat w roku 1992. Od tego momentu rozpoczęła się wymiana korespondencji oraz spotkania udziałowców, które nie przynosiły widocznych efektów. W tym stanie rzeczy Rada Nadzorcza szczególnym nadzorem objęła sprawę rozliczeń Bazy i zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przekazywania raz na kwartał informacji o przebiegu działań. Komisja ds. podziału SM „Wspólnota” na posiedzeniu w dniu 27.04.1994 r. uzgodniła odroczenie zobowiązań wszystkich Spółdzielni wobec SM „Prądnik Czerwony” dotyczących ujemnego salda Bazy za lata 1992-1993. Natomiast Spółdzielnie – współudziałowcy Bazy – zakwestionowały dotychczasowe zasady jej prowadzenia.

Należy tu zaznaczyć, iż w wyniku podziału SM „Wspólnota” współudziałowcami Bazy byli:

1. SM „Wspólnota – Dąbie” w 3670/14810 części
2. SM „Budyńki Rozproszone” w 3108/14810 części

3. SM „Prądnik Czerwony” w 3625/14810 części
4. SM „Ugorek” w 4381/14810 części
5. SM „Grochowska” w 11/14810 części
6. SM „Majora Boczna” 15/14810 części

Dalsza wymiana korespondencji i uzgodnienia z Komisją ds. podziału oraz SM „Prądnik Czerwony” nie dawały żadnych pozytywnych rezultatów. SM „Ugorek” – jako prowadząca sprawę – pismem z dnia 02.09.1994 r. zwróciła się do Przewodniczącego o ustalenie ostatecznego terminu posiedzenia komisji i przedłożenie analiz i dokumentów. W dniu 15.09.1994 r. Spółdzielnia otrzymała opinię prawną Kancelarii Prawnej „LEXIS” wykonaną na zlecenie Przewodniczącego Komisji ds. podziału SM „Wspólnota”. Opinia ta stwierdzała między innymi, że:

- Baza przy ul. Powstańców 50 jest własnością SM „Prądnik Czerwony”
- Komisja ds. podziału nie jest władna do podejmowania jakichkolwiek wiążących decyzji odnośnie byłego majątku SM „Wspólnota”
- jedynymi organami władnymi do podejmowania takich decyzji są statutowe organy nowo powołanych i zarejestrowanych Spółdzielni
- organy te na drodze cywilno – prawnej mogą dochodzić od innych Spółdzielni roszczeń wynikających z niewłaściwego planu podziału SM „Wspólnota”
- ewentualne zmiany zasad gospodarowania Bazą SM „Prądnik Czerwony” winny zostać ustalone na drodze umowy zawartej przez wszystkie zainteresowane Spółdzielnie.

Na ostatnim posiedzeniu Komisji ds. podziału SM „Wspólnota”, które odbyło się dnia 23.09.1994 r., stwierdzono wpisanie Bazy przy ul. Powstańców 50 do ksiąg wieczystych jako własność SM „Prądnik Czerwony”. W tym stanie rzeczy w dniu 8 grudnia Spółdzielnie: „Ugorek”, „Wspólnota – Dąbie” i „Budynki Rozproszone” wniosły do Sądu Wojewódzkiego pozew przeciwko SM „Prądnik Czerwony” o uzgodnienie treści księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.



Po ponad dwuletnim procesie wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 12.03.1997 r. sygn. akt: IC 784/94 (zał. nr 5 stron 3) Bazę uznano za własność sześciu Spółdzielni. Pomimo prawomocnego wyroku sądowego SM „Prądnik Czerwony” przeciągał sprawę rozliczeń finansowych Bazy. Wobec powyższego SM „Ugorek” w imieniu pozostałych Spółdzielni 16.09.1998 r. zleciła Małopolskiemu Związkowi Rewizyjnemu Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie przeprowadzenie lustracji Bazy i opracowanie zasad rozliczeń ekonomiczno – finansowych. Na zebraniu współwłaścicieli w dniu 27.04.1999 r. lustrator potwierdził nieefektywne gospodarowanie Bazą. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do zwrócenia się do pozostałych współdziałalców z propozycją objęcia zarządzania Bazą przez SM „Ugorek” przedstawiając zasady, na jakich będzie oparte zarządzanie. Działalność Bazy miała być oparta na pełnym wewnętrznym rozrachunku gospodarczym i obowiązujących regulaminach:

- organizacyjnym Bazy
- kolegium Prezesów spełniających funkcję kontrolno – nadzorcze nad działalnością Bazy
- gospodarki finansowej Bazy.

SM „Budynki Rozproszone” w dniu 19.05.1999 r., a SM „Wspólnota – Dąbie” w dniu 21.06.1999 r. wyraziły zgodę na powyższe zasady. SM „Prądnik Czerwony” nie udzieliła odpowiedzi. Ostatecznie w dniu 18.10.1999 r. na posiedzeniu kolegium Prezesów podjęto uchwały o przyjęciu regulaminów zarządzania i przekazaniu z dniem 31.12.1999 r. administrowania Bazą przez SM „Ugorek”.

Przejęcie z dniem 01.01.2000 r. zarządzania Bazą przez SM „Ugorek” rozpoczęło się od kuriozalnej wręcz sytuacji. Otóż w lutym dokonano niekontrolowanej i nieuprawnionej wycinki krzewów i drzew. Sytuacja stała się bardzo poważna, grożąc poważnymi konsekwencjami finansowymi, a może i karnymi. Dochodzenie w tej sprawie prowadziła prokuratura, a w samej Spółdzielni temat ten był poruszany na kolejnych ZPCz. Natomiast cała sprawa z powodu nieustalenia winnych uległa przedawnieniu.

Przejęcie przez Spółdzielnię obowiązku gospodarowania Bazą, która pod względem organizacyjnym i finansowym znajdowała się w stanie krytycznym oraz wspomniana wycinka drzewostanu stała się przedmiotem ostrej krytyki pod adresem Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Dziesięć lat zarządzania Bazą 1991-1999 przez SM „Prądnik Czerwony” nie przyniosło współdziałowcom żadnych efektów finansowych. Tymczasem zarządzanie Bazą przez SM „Ugorek” przez okres dziesięciu lat (2000-2009) przyniosło wszystkim współdziałowcom konkretne dochody finansowe, a SM „Ugorek” za ten okres osiągnęła zysk w kwocie 1.236.523 zł.

Zestawienie uzyskanych przychodów z tytułu administrowania Bazą za lata 2000-2009.

Lp.	Wyszczególnienie	zysk dla SM „Ugorek”
1	rok 2000	49 180
2	rok 2001	60 000
3	rok 2002	60 000
4	rok 2003	60 000
5	rok 2004	70 373
6	rok 2005	69 141
7	rok 2006	58 841
8	dodatkowa prowizja	54 396
9	podział zysku	145 318
10	rok 2007	60 000
11	rok 2008	60 000
12	rok 2009	60 000
13	dodatkowe przychody za 2008-2009	309 947
14	dodatkowe przychody za 2009-2010	119 327
<b>ogółem</b>		<b>1 236 523</b>

Tak więc konsekwentne działanie Zarządu Spółdzielni wspierane i nadzorowane przez Radę Nadzorczą przyniosło bardzo dobre wyniki.

Na zakończenie należy poinformować, iż w lipcu 2010 r. SM „Ugorek” odkupiła na bardzo korzystnych warunkach za wręcz symboliczne kwoty od SM „Grochowska” oraz SM „Majora-Boczna” szczątkowe udziały w Bazie. Aktualny udział procentowy w całości Bazy przedstawia się następująco:

1. SM „Ugorek	– 29,76 %
2. SM „Wspólnota- Dąbie”	– 24,78 %
3. SM „Prądnik Czerwony”	– 24,47 %
4. SM „Budynki Rozproszone”	– 20,99 %
	<b>100,00 %</b>

Dziewięcioletni bój o odzyskanie Bazy to nie pojedynczy przypadek pomnażania majątku Spółdzielni. W 1998 roku po przeprowadzonych negocjacjach i analizach Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o bezpłatnym przejęciu od przedsiębiorstwa PKS budynku mieszkalnego przy ul. Cystersów 2. Był on zaniedbany, a stan techniczny jego instalacji gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej kwalifikował go w najbliższym okresie do wyłączenia z eksploatacji. Poniesione nakłady na niezbędne remonty doprowadziły budynek do stanu pełnej sprawności technicznej, gwarantującej mieszkańcom pełne bezpieczeństwo, a uzyskane przychody z tytułu opłat, zamiany mieszkań lokatorskich na własnościowe oraz dzierżawy lokalu usługowego z nadwyżką pokryły poniesione koszty powiększając ogólny majątek Spółdzielni.

Kolejnym przykładem powiększenia majątku Spółdzielni było odzyskanie przedszkola znajdującego się przy ul. Fiołkowej 13 o ewidencyjnej wartości 810.980 zł i przejęcie tej nieruchomości. Ponadto w wyniku przeprowadzonej przez Zarząd Spółdzielni negocjacji Gmina Kraków wpłaciła do Spółdzielni kwotę 100.000 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu. W wyniku tych działań SM „Ugorek” zawarła z Gminą Kraków umowę dzierżawy przedszkola. Kwota czynszu wynosi 50 000 zł rocznie.

Te posunięcia organów dbających o majątek Spółdzielni nie są ostatnimi. Pomimo upływu 20 lat od podziału Spółdzielni w dalszym ciągu zabiega o odzyskanie innych nieruchomości.

Sygn. akt ..IC..78A)94.....

WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia ..12..marca..... 1997.. r

Sąd Wojewódzki \*)w Krakowie ..... Wydział .. I Cywilny .....

Rejonowy

w składzie następującym:

Przewodniczący ..... SSW Teresa Rak .....

Sędziowie \*) .....  
Ławnicy

Protokółant ..... apl.D.Książek - Pęciak .....

po rozpoznaniu w dniu ..... 5 marca ..... 1997... r. w ..... Krakowie .....

przy udziale\*) .....  
(wymienić prokuratora lub przedstawiciela organizacji społecznej, jeśli brał udział)

sprawy z powództwa ..... Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota Dąbie", SM "Budynki  
Rozproszone", SM "Ugórek", SM "Grochowska, SM "Majora Boczna" w Krakowie .....

przeciwko ..... Spółdzielni Mieszkaniowej "Frądnik Czerwony" w Krakowie .....

o ..... uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym .....

Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie Wydział Ksiąg  
Wieczystych w ten sposób, że w dziale II tej księgi w miejsce  
wpisu Spółdzielnia Mieszkaniowa "Prądnik Czerwony" w Krakowie  
jako użytkownik wieczysty wpisać jako użytkowników wieczystych:

- Spółdzielnię Mieszkaniową "Wspólnota Dąbie" w Krakowie w  $\frac{3670}{14810}$  części,
- Spółdzielnię Mieszkaniową "Budynki Rozproszone" w Krakowie w  $\frac{3.108}{14.810}$  części
- Spółdzielnię Mieszkaniową "Prądnik Czerwony" w Krakowie w  $\frac{3.625}{14.810}$  części,
- Spółdzielni Mieszkaniowej "Ugórek" w Krakowie w  $\frac{4.381}{14.810}$  części, *0,295811*
- Spółdzielni Mieszkaniowej "Grochowska" w Krakowie w  $\frac{11}{14.810}$  części,
- Spółdzielni Mieszkaniowej "Majora Boczna" w Krakowie w  $\frac{15}{14.810}$  części. *0,001013*

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów :

- Spółdzielni Mieszkaniowej "Wspólnota Dąbie" w Krakowie kwotę 4.367,00  
(cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych),
- Spółdzielni Mieszkaniowej "Budynki Rozproszone" w Krakowie kwotę 4.367,00  
(cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych),
- Spółdzielni Mieszkaniowej "Ugórek" w Krakowie kwotę 4.367,00 (cztery  
tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych),
- Spółdzielni Mieszkaniowej "Grochowska" w Krakowie kwotę 500 (pięćset  
złoty) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

sygn. akt I ACz 504)97.

POSTANOWIENIE

dnia 4 września 1997 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie w składzie następującym:

Przewodniczący: - Sędzia SA P. Lechowski  
Sędzia SA J. Kruczyńska  
Sędzia SW (del.) A.Meroń

po rozpoznaniu w dniu 4 września 1997 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowych: "Wspólnota Dąbie", "Budynki Roproszone", "Ugorek", "Grochowska", "Majora Boczna" z siedzibami w Krakowie przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "Prądnik Czerwony" w Krakowie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, na skutek zażalenia strony pozwanej od orzeczenia o kosztach, zawartego w wyroku Sądu Wojewódzkiego w Krakowie z dnia 12 marca 1997 r. sygn. akt I C 784)94

postanawia:

- zmienić orzeczenie o kosztach, zawarte w pkt. II wyroku w ten sposób, że zasądzone na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych "Wspólnota-Dąbie" w Krakowie, "Budynki Rozproszone" w Krakowie, "Ugorek" w Krakowie kwoty po 4.367,-zł., zastępuje kwotami po 2.000,-zł., (dwa tysiące złotych), a w pozostałym zakresie koszty postępowaniamiędzy stronami za pierwszą instancję wzajemnie znosi.
- o d a l i ć dalej idące zażalenie znosząc wzajemnie koszty postępowania zażaleniowego.



Na oryginale własnoręcznie podpisany.  
Zgodność z oryginałem stwierdzam.

*[Handwritten signature]*



Stwierdzam prawomocność wyroku  
z dniem 4.09.97  
Kraków, dnia 24.09.97.  
Sędzia

*[Handwritten signature]*

Dnia 24.09.1997 r. Sąd Okręgowy w Krakowie  
zleca i rozkazuje wszystkim urządcom, osobom, których to  
dotyczyć może, aby postanowienie tytułu niniejszego  
wykonały, oraz gdy o to prawnie wezwane będą udzieliły  
pomocy.

Tytuł wykonawczy wydano. Sp-m "Miechówińska" "Koperek"

Opł. kancelaryjną pobrano w kwocie 72.00,-

Oplatę wniosku klauzuli wykonalności ustala się na  
kwotę

Sędzia Okręgowy

*[Handwritten signature]*



## 5. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI JEST PRYWATNĄ WŁASNOŚCIĄ JEJ CZŁONKÓW

Art. 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz Statut Spółdzielni SM „Ugorek” w § 1 ust. 3 stwierdzają: „**Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków**”. Stwierdzenie to obliguje nas do posiadania chociażby podstawowej wiedzy o wielkości tego majątku i obowiązku dbania o niego. Powinniśmy pamiętać, iż zanim zaczniemy korzystać z przysługujących nam ustawowych praw, to najpierw winniśmy wypełnić spoczywające na nas obowiązki, w tym szczególnie wynikające z § 12 ust. 17 Statutu, który mówi: „Członek jest zobowiązany dbać o dobro Spółdzielni, jej rozwój oraz poszanowanie jej mienia i jego zabezpieczenie”.

W skład majątku Spółdzielni wchodzi:

- 58 budynków o łącznej powierzchni mieszkalnej 199.110 m<sup>2</sup>, których wartość brutto wg stanu księgowego wynosi: 41.282.987 zł,
- 118 garaży o łącznej wartości 930.158 zł,
- 9 pawilonów usługowych wolnostojących o łącznej powierzchni 7.140 m<sup>2</sup>, których wartość brutto wynosi: 4.921.874 zł,
- 1 budynek administracyjny o powierzchni 2.722 m<sup>2</sup>, o wartości brutto: 1.062.851 zł,
- przedszkole o wartości brutto: 810.980 zł,
- 3 hydrofornie o wartości 13.000 zł,
- 161.132 m<sup>2</sup> gruntów stanowiących hipoteczną własność Spółdzielni o wartości 2.807.275 zł,
- 4381/14810 części terenów i budynków Bazy przy ul. Powstańców 50, co stanowi 29,76% tych terenów o wartości 1.612.996 zł.

Wartość księgową majątku Spółdzielni nawet w największym przybliżeniu nie odzwierciedla stanu faktycznego. Wartości księgowe muszą być podawane według obowiązujących zasad ewidencji księgowej na podstawie istniejących przepisów finansowych. Faktyczny zaś majątek, jakim w imieniu członków zarządza Zarząd Spółdzielni a nadzoruje Rada Nadzorcza wynika z jego aktualnej wartości rynkowej. Szacunkowej oceny majątku Spółdzielni – jej członków – dokonał bezinteresownie mgr inż. Witold Mazgaj uprawniony rzeczoznawca majątkowy, uprawnienia nr 3815. Oszacowana przez niego wartość majątku Spółdzielni wynosi około 1.600.000.000 zł (jeden miliard sześćset milionów złotych).

Wielokrotne pomnożenie majątku to efekt wykonanych prac remontowych budynków i infrastruktury, jak również odzyskiwanie majątku oraz wykupu nieruchomości gruntowych.

Tak więc możemy z pełną satysfakcją stwierdzić, iż 20-letni okres samodzielnej działalności był okresem sukcesu gospodarczego.



## 6. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Podstawowym zadaniem władz Spółdzielni jest utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytych stanie technicznym, gwarantującym mieszkańcom pełne bezpieczeństwo ich użytkowania.

W ostatnich latach działalności SM „Wspólnota” prace remontowe prowadzone były w sposób szczątkowy, a ponadto chaotycznie, bez planu i należytego nadzoru.

Powołując do życia SM „Ugorek” postawiono przed Zarządem i Radą Nadzorczą zadanie powstrzymania procesu degradacji zasobów. Wymagało to uporządkowania zasad organizacyjnych, opracowania planu potrzeb remontowych, a przede wszystkim pozyskania środków finansowych do ich realizacji.

Nieznaczna poprawa sytuacji ekonomicznej Spółdzielni już w roku 1992 pozwoliła na przeprowadzenie pierwszych niezbędnych prac remontowych. Zwrócono zwłaszcza uwagę na naprawy przeciekających dachów, których główną przyczyną był niekontrolowany montaż anten telewizyjnych dziurawiących i tak już zniszczone poszycie dachowe (papa).

Innymi remontami pochłaniającymi znaczne środki finansowe były roboty wykonane przy ul. Włodkowica 5, Sadzawki 5 oraz Ugorek 10A,10B i 10C określone jako prace zapobiegające „katastrofie budowlanej”. Tak prowadzona działalność remontowa przy niskich nakładach i braku planu określenia rzeczywistych potrzeb remontowych nie mogła i nie przyniosła należytych efektów. Rada Nadzorcza II kadencji krytycznie oceniająca dotychczasową działalność remontową zobowiązała Zarząd Spółdzielni do opracowania planu remontów na lata 1994-1998.

Od roku 1995 równoległe do bardzo szybko poprawiającej się sytuacji finansowej Spółdzielni rosły w sposób zasadniczy nakłady na remonty. Jeśli w roku 1992 wydano na remonty 453,4 tys. zł (po denominacji), to w roku 1995 była to już kwota 1 236,8 tys. zł, by apogeum osiągnąć w roku 2004, kiedy to

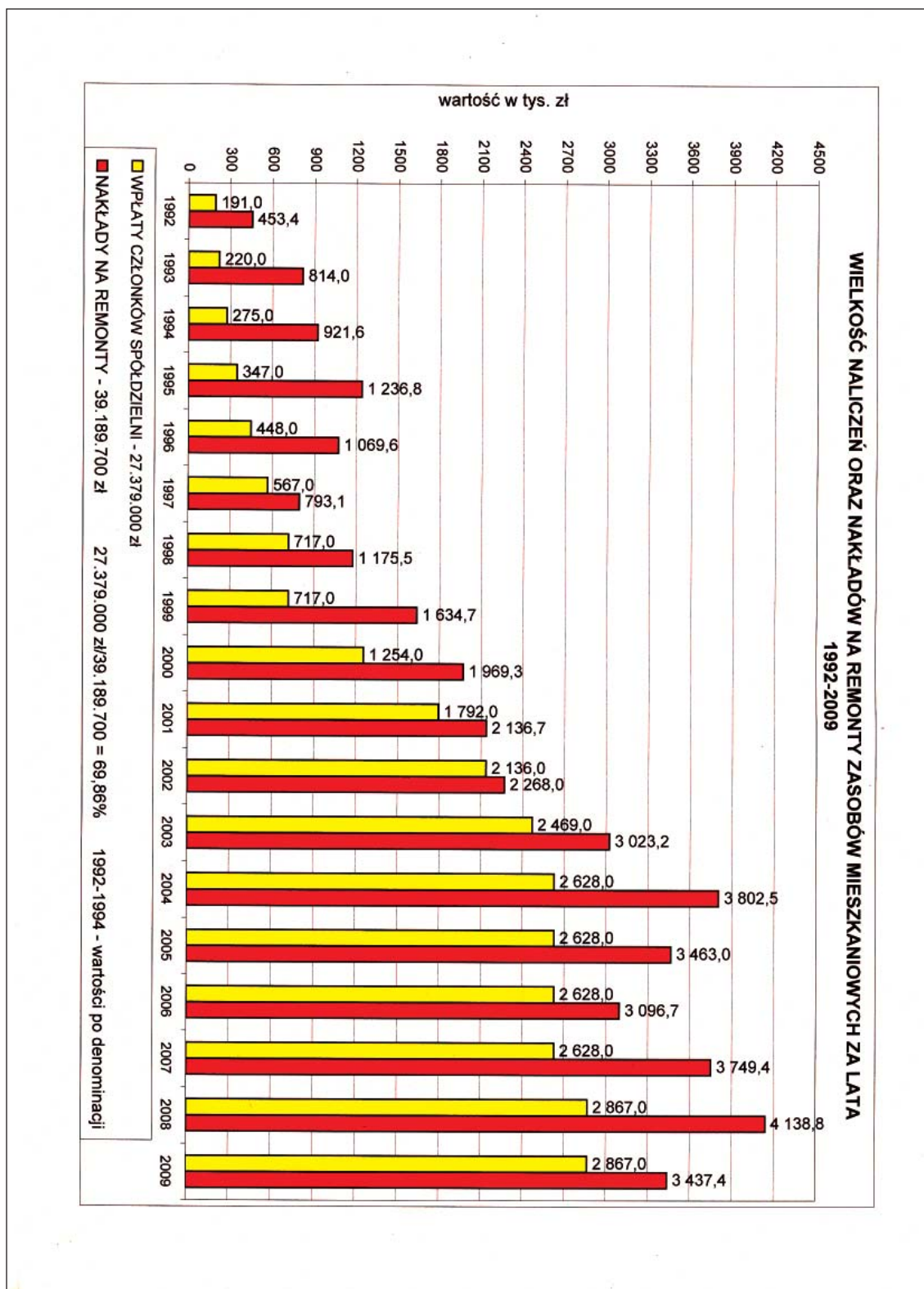
na remonty przeznaczono 3 802,5 tys. zł. Należy zaznaczyć, iż na wielkość nakładów w poszczególnych latach miały wpływ kwoty uzyskane z przekształceń lokatorskiego prawa do mieszkania na własnościowe, nadwyżki przychodów nad kosztami w działalności ekonomiczno – finansowej, w tym szczególnie przychodów z lokali użytkowych i odsetek bankowych. W latach 1992-2009 na remonty zasobów mieszkaniowych wydatkowano kwotę 39.189.700 zł przy wniesionych przez członków Spółdzielni wpłatach na fundusz remontowy w wysokości 27.379.000 zł, które pokrywały nakłady w 69,86%. Sytuację tę przedstawia załączony wykres. Wielkość nakładów ponoszonych na remonty wymagała od Zarządu właściwego doboru wykonawców – przetargi na roboty – jak również sprawowania stałego nadzoru budowlanego. Rada Nadzorcza swoją bieżącą kontrolą i analizą stanowiła realne zabezpieczenie prawidłowego przebiegu prac zgodnie z zatwierdzonym planem rzeczowym i finansowym. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi, aby od roku 2000 wszystkie roboty były rozliczane na poszczególne nieruchomości, a w nich na budynki, nie tylko pod względem finansowym, ale również rzeczowym. Na przestrzeni lat 2000-2009 największe nakłady pochłonęły roboty:

- dźwigowe 6.680.485 zł
- brukarskie 4.343.215 zł
- ogólnobudowlane 4.211.534 zł
- kominiarskie 3.834.907 zł
- gazowe 3.111.518 zł
- malarskie 2.856.239 zł
- dekarские 2.362.451 zł

oraz inne prace szczegółowo wymienione w załączonym zestawieniu robót za lata 2000-2009 na ogólną kwotę 30.792.038 zł, jak również w załączonym zestawieniu naliczeń i wykorzystania funduszu remontowego za lata 2000-2009 opracowanym na poszczególne nieruchomości i budynki.

Dokonując oceny przeprowadzonych prac remontowych otrzymamy obraz zbiorowego wysiłku Zarządu i administracji Spółdzielni wspomagane społecznym zaangażowaniem Samorządów Mieszkańców Bloków oraz inspirującą i kontrolną działalnością Rady Nadzorczej. Dla zamknięcia całości spraw remontowych należy zaznaczyć, iż w latach 1997-2007 równole-

gle do spraw remontowych prowadzone były prace termomodernizacyjne – o czym będzie mowa w następnym rozdziale – na które wydatkowano kwotę 17.299.132 zł. Tak więc w okresie osiemnastu lat działalności gospodarczej Spółdzielni (1992-2009) wydatkowano łącznie 56.488.832 zł na remonty budynków, infrastrukturę i termomodernizację, co w sposób zasadniczy podniosło nie tylko standard zamieszkiwania, ale również zwiększyło majątek członków Spółdzielni.



**ZESTAWIENIE KWOTOWE I PROCENTOWY UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH RODZAJÓW ROBÓT W NAKŁADACH OGÓLEM  
ZA LATA 2000 – 2009**

lp	Rok/%	Dekarskie	Malarskie	Brukarskie	Kominiarskie	Ogólno- budowlane	Gazowe	Wodno- kanal	Central. Ogrzewanie	Windy	Elektrycz. Odgrom.	Razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	2000- 2007 %	1 564 389 6,7	2 349 388 10,1	2 569 539 11,1	3 711 390 16,0	3 258 187 14,0	2 670 974 11,5	1 129 845 4,9	301 098 1,3	4 333 068 18,7	1 329 285 5,7	23 217 163 100,0
2	2008 %	498 785 12,1	422 297 10,2	1 180 458 28,5	64 600 1,6	380 300 9,2	322 193 7,8	103 894 2,5	143 0,0	986 536 23,8	178 237 4,3	4 137 443 100,0
3	2009 %	299 277 8,7	84 554 2,4	593 218 17,3	58 977 1,7	573 047 16,7	118 351 3,4	149 990 4,4	462 0,0	1 360 881 39,6	198 675 5,8	3 437 432 100,0
	Ogółem 2000- 2009 %	2 362 451 7,7	2 856 239 9,3	4 343 215 14,1	3 834 967 12,4	4 211 534 13,7	3 111 518 10,1	1 383 729 4,5	301 703 1,0	6 680 485 21,7	1 706 197 5,5	30 792 038 100,0

## 6. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

## ZESTAWIENIE NALICZEŃ I WYKORZYSTANIA FUNDUSZU REMONTOWEGO ZA LATA 2000-2009

LP.	ADRES BUDYNKU	LATA 2000-2009			dotacje za lata 2008-2009	saldo za lata 2000-2009
		NALICZENIA NA REMONTY	NAKLADY NA REMONTY	SALDO FUNDUSZU		
1	2	3	4	5	6	7
1.	Miechowity 15A	183 404	198 720	-15 316	16 402	1 086
2.	Boh. Wietnamu 4	184 276	163 171	21 105		21 105
3.	Boh. Wietnamu 5	452 064	532 080	-80 016	37 891	-42 125
4.	Młyńska 5	182 189	206 904	-24 715	5 726	-18 989
5.	Młyńska 7	514 589	458 807	55 782	33 458	89 240
6.	Młyńska 10	293 127	211 990	81 137	31 447	112 584
	Młyńska 12	291 502	228 598	62 904	36 078	98 982
	Młyńska 14	291 779	207 741	84 038	29 578	113 616
	Młyńska Boczna 3	348 737	313 009	35 728	34 177	69 905
	Młyńska Boczna 5	349 719	280 069	69 650	20 723	90 373
	Młyńska Boczna 7	348 499	309 297	39 202	34 917	74 119
	<b>RAZEM</b>	<b>1 923 363</b>	<b>1 550 704</b>	<b>372 659</b>	<b>186 920</b>	<b>559 579</b>
7.	Młyńska 2	827 076	934 713	-107 637	64 785	-42 852
	Młyńska 4	588 997	756 817	-167 820	63 832	-103 988
	Młyńska 6	592 978	674 358	-81 380	70 045	-11 335
	<b>RAZEM</b>	<b>2 009 051</b>	<b>2 365 888</b>	<b>-356 837</b>	<b>198 662</b>	<b>-158 175</b>
8.	Sadzawki 5	587 227	598 568	-11 341	8 619	-2 722
9.	Dzielskiego 4	250 721	260 974	-10 253	7 400	-2 853
	Dzielskiego 6	218 108	234 207	-16 099	6 607	-9 492
	Dzielskiego 8	217 197	238 100	-20 903	6 872	-14 031
	Dzielskiego 10	187 068	190 195	-3 127	6 079	2 952
	Dzielskiego 12	186 888	188 736	-1 848	16 343	14 495
	<b>RAZEM</b>	<b>1 059 982</b>	<b>1 112 212</b>	<b>-52 230</b>	<b>43 301</b>	<b>-8 929</b>
10.	Pilotów 24	877 700	979 825	-102 125	8 367	-93 758
	Pilotów 26	865 478	1 136 399	-270 921	4 757	-266 164
	Pilotów 28	868 894	1 193 658	-324 764	27 245	-297 519
	<b>RAZEM</b>	<b>2 612 072</b>	<b>3 309 882</b>	<b>-697 810</b>	<b>40 369</b>	<b>-657 441</b>

LP.	ADRES BUDYNKU	LATA 2000-2009			dotacje za lata 2008-2009	saldo za lata 2000-2009
		NALICZENIA NA REMONTY	NAKLADY NA REMONTY	SALDO FUNDUSZU		
1	2	3	4	5	6	7
11.	Żwirki i Wigury 18	338 821	350 819	-11 998	1 952	-10 046
12.	Żwirki i Wigury 28	324 540	312 607	11 933	2 196	14 129
13.	Żwirki i Wigury 36	323 824	340 161	-16 337	1 586	-14 751
14.	Meissnera 4	666 010	791 170	-125 160	16 696	-108 464
	Meissnera 6	1 838 079	2 085 978	-247 899	12 514	-235 385
	<b>RAZEM</b>	<b>2 504 089</b>	<b>2 877 148</b>	<b>-373 059</b>	<b>29 210</b>	<b>-343 849</b>
15.	Fiołkowa 3	141 399	241 127	-99 728	5 545	-94 183
	Fiołkowa 5	265 860	505 820	-239 960	58 317	-181 643
	Fiołkowa 7	267 597	398 571	-130 974	6 269	-124 705
	Fiołkowa 9	141 269	294 362	-153 093	54 732	-98 361
	Fiołkowa 11	141 951	281 512	-139 561	4 905	-134 656
	Ułanów 48	266 931	526 378	-259 447	10 026	-249 421
		<b>RAZEM</b>	<b>1 225 007</b>	<b>2 247 770</b>	<b>-1 022 763</b>	<b>139 794</b>
16.	Fiołkowa 17	266 796	551 794	-284 998	6 038	-278 960
	Fiołkowa 19	266 255	483 865	-217 610	6 304	-211 306
		<b>RAZEM</b>	<b>533 051</b>	<b>1 035 659</b>	<b>-502 608</b>	<b>12 342</b>
17.	Ugorek 4	895 451	895 694	-243	17 374	17 131
	Ugorek 8	886 942	915 144	-28 202	26 519	-1 683
	Ułanów 46	902 230	1 056 874	-154 644	91 726	-62 918
		<b>RAZEM</b>	<b>2 684 623</b>	<b>2 867 712</b>	<b>-183 089</b>	<b>135 619</b>
18A	Ugorek 10A	274 436	299 137	-24 701	2 174	-22 527
	Ugorek 10B	276 875	361 512	-84 637	33 674	-50 963
	Ugorek 10C	276 322	643 713	-367 391	2 175	-365 216
	<b>BUDYNKI WYSOKIE</b>	<b>827 633</b>	<b>1 304 362</b>	<b>-476 729</b>	<b>38 023</b>	<b>-438 706</b>
18B	Ugorek 12	263 034	527 117	-264 083	7 303	-256 780
	Ugorek 16	266 614	511 947	-245 333	15 413	-229 920
	Ugorek 18	263 476	544 660	-281 184	5 000	-276 184
	Ugorek 20	264 159	566 154	-301 995	30 468	-271 527
	<b>BUDYNKI NISKIE</b>	<b>1 057 283</b>	<b>2 149 878</b>	<b>-1 092 595</b>	<b>58 184</b>	<b>-1 034 411</b>
18	<b>RAZEM</b>	<b>1 884 916</b>	<b>3 454 240</b>	<b>-1 569 324</b>	<b>96 207</b>	<b>-1 473 117</b>

## 6. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

LP.	ADRES BUDYNKU	LATA 2000-2009			dotacje za lata 2008-2009	saldo za lata 2000-2009
		NALICZENIA NA REMONTY	NAKLĄDY NA REMONTY	SALDO FUNDUSZU		
1	2	3	4	5	6	7
19.	Śliczna 12	1 033 280	1 053 987	-20 707	14 022	-6 685
	Śliczna 12A	737 149	1 035 609	-298 460	111 521	-186 939
	Śliczna 28	1 126 389	1 215 969	-89 580	16 086	-73 494
	<b>RAZEM</b>	<b>2 896 818</b>	<b>3 305 565</b>	<b>-408 747</b>	<b>141 629</b>	<b>-267 118</b>
20.	Włodkowica 1	443 835	318 575	125 260	7 660	132 920
21.	Włodkowica 3	314 391	226 526	87 865	4 791	92 656
22.	Włodkowica 4	329 142	270 128	59 014	4 312	63 326
23.	Włodkowica 5	315 984	239 369	76 615	6 468	83 083
24.	Janickiego 6	511 235	513 589	-2 354	38 616	36 262
25.	Łąkowa 10	276 882	667 781	-390 899	7 822	-383 077
26.	Łąkowa 16	282 218	352 629	-70 411	4 509	-65 902
27.	Ulanów 38A	425 648	330 144	95 504	6 494	101 998
28.	Cystersów 2	334 800	584 680	-249 880	4 819	-245 061
<b>OGÓLEM</b>		<b>25 658 041</b>	<b>30 792 038</b>	<b>-5 133 997</b>	<b>1 217 374</b>	<b>-3 916 623</b>



## 7. OPOMIAROWANIE WODY

Bezwzględna wielkość zużycia wody potrzebnej człowiekowi zależy od jego indywidualnych przyzwyczajzeń, wieku, charakteru pracy wykonywanej w domu i poza domem. Opomiarowanie wody miało na celu jej racjonalne zużycie. Na początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku racjonalnemu zużyciu wody nie służyła zarówno cena, jak też równomierne obciążanie kosztami. Stosowaną normą było obciążanie każdej zamieszkałej osoby ilością  $6,5 \text{ m}^3$  na miesiąc. Ale też cena  $1 \text{ m}^3$  była bardzo niska, w 1992 roku wynosiła  $0,54 \text{ zł/m}^3$  i zaczęła szybko wzrastać. W roku 1994 wynosiła już  $0,88 \text{ zł/m}^3$ , w roku 1995 –  $1,26 \text{ zł/m}^3$ , w 1996 –  $1,65 \text{ zł/m}^3$ , a w 1997 –  $2,12 \text{ zł/m}^3$ , by dojść do  $6,03 \text{ zł/m}^3$  w roku 2009. Tak więc na przestrzeni lat 1992-2009 cena wody wzrosła jedenastokrotnie, a dokładnie 1117%. Wzrastające koszty zużycia wody nie przekładały się bezpośrednio na koszty Spółdzielni, gdyż jej wartością obciążani byli bezpośrednio mieszkańcy Spółdzielni. Władze, działając w interesie członków, zdały sobie sprawę, iż biorą oni pod uwagę przy opłatach za użytkowanie mieszkania sumaryczną wartość, a nie poszczególne składniki. Dlatego postanowili zainteresować mieszkańców korzyściami wypływającymi z racjonalnego zużycia wody i jej opomiarowania. I tak w roku 1997 przy średniej cenie  $2,12 \text{ zł/m}^3$  opomiarowanie mieszkań kształtowało się na poziomie ca 17%, a w roku 2000 przy cenie wody  $3,47 \text{ zł/m}^3$  wzrosło do poziomu 26,7%, by przy cenie wody  $4,86 \text{ zł/m}^3$  w roku 2003 dojść do poziomu 55,1%. W 2009 roku przy cenie  $6,03 \text{ zł/m}^3$  za wodę i odprowadzanie ścieków poziom opomiarowania wyniósł 92,53%.

Prowadzona w Spółdzielni analiza zużycia wody i odprowadzenia ścieków za lata 1997-2009 najlepiej pokazuje korzyści materialne, jakie przynosi opomiarowanie.

### 1. Analiza zużycia wody i odprowadzania ścieków za rok 2009 w podziale na wodę opomiarowaną i nieopomiarowaną

Lp	wyszczególnienie	Roczne zużycie wody w m <sup>3</sup>	miesięczne zużycie wody w m <sup>3</sup>	cena 1 m <sup>3</sup> wody	Ilość mieszkań z wodomierzami	Ilość zamieszkań osób	Zużycie wody na osobę w m <sup>3</sup> /mies.	% mieszkań pomiar. do ogólnej ilości mieszkań	% osób posiad. wodom. do ogółu zameldow.	wartość wody
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	woda opomiarowana	355.816	29.651	6,03	4.055	9.415	3,15	88,29	92,53	2.145.000
2.	woda nieopomiarowana	92.955	7.746	6,03	538	760	10,19	11,79	7,47	561.000
	Razem	448.771	37.397	6,03	4.593	10.175	3,68	100,00	100,00	2.706.000

### 2. Zestawienie porównawcze zużycia wody za lata 1997-2009

Lp	Rok	Roczne zużycie wody (w m <sup>3</sup> )	Roczny koszt zużycia wody (w zł)	Ilość mieszkańców	miesięczne zużycie wody w m <sup>3</sup> /osobę	Średnia cena 1m <sup>3</sup> wody	Wartość zużytej wody w warunkach porównywalnych -2009*
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	1997	688.960	1.460.000	11.041	5,20	2,12	3.829.000
2.	1998	690.520	1.699.000	11.066	5,20	2,46	3.829.000
3.	1999	664.620	1.987.000	11.077	5,00	2,99	3.681.000
4.	2000	644.330	2.236.000	10.958	4,90	3,47	3.608.000
5.	2001	618.800	2.364.000	10.743	4,80	3,82	3.534.000
6.	2002	602.100	2.926.000	10.594	4,74	4,86	3.490.000
7.	2003	548.740	2.667.000	10.403	4,40	4,86	3.240.000
8.	2004	506.264	2.460.000	10.096	4,18	4,86	3.078.000
9.	2005	489.453	2.447.000	9.970	4,09	5,00	3.011.000
10.	2006	467.429	2.337.000	10.370	3,76	5,00	2.768.000
11.	2007	460.209	2.345.000	10.193	3,76	5,10	2.768.000
12.	2008	447.136	2.423.000	10.370	3,59	5,42	2.643.000
13.	2009	448.771	2.706.000	10.175	3,68	6,03	2.709.000

/\*przyjęto cenę wody i ilości osób z 2009 r.

Z przedstawionej analizy wynika, że opomiarowanie wody przyczyniło się do zasadniczego zmniejszenia jej zużycia. Jeśli w roku 1997 mieszkańcy zużyli rocznie 688.960 m<sup>3</sup> wody, to w roku 2009 wielkość ta spadła do 448.771 m<sup>3</sup> czyli zmniejszyła się o 240.189 m<sup>3</sup>. Tak więc w warunkach porównywalnych roku 1997 do 2009 mieszkańcy racjonalnie używając wodę wydali łącznie mniej o 1.120.000 zł, co stanowi istotną oszczędność. Wynika to z faktu, iż w omawianym okresie zużycie wody zmalało z 5,20 m<sup>3</sup> w roku 1997 do 3,68 m<sup>3</sup> na osobę w roku 2009, a więc było niższe o 1,52 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie. Racjonalne zużycie wody nie powoduje obniżenia stanu sanitarnego, natomiast prowadzi do likwidacji marnotrawstwa. Badania nad wielkością tak zwanego niezbędnego zużycia wody to jest ilości, która zaspokaja wszystkie potrzeby człowieka bez uwzględnienia strat i marnotrawstwa wykazały, że wynosi ona średnio od 3,0 do 3,75 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie. Stwierdzono, że zużycie wody w budynkach nieopomiarowanych z niesprawnymi instalacjami wodociągowymi oraz bateriami czerpalnymi powodującymi straty i marnotrawstwo wody, może wynosić 8,00 m<sup>3</sup> na osobę miesięcznie, a nawet więcej.

Należy również zwrócić uwagę na różnicę w zużyciu wody w mieszkaniach opomiarowanych i nieopomiarowanych. W tych pierwszych miesięczne zużycie wody wynosi 3,15 m<sup>3</sup> na osobę, a w nieopomiarowanych aż 10,19 m<sup>3</sup> na osobę.

Z przedstawionych wyliczeń wynika, że prowadzona przez Zarząd polityka nakłaniania do montowania wodomierzy działa na korzyść członków Spółdzielni, obniżając całkowite koszty eksploatacji mieszkania.

## 8. TERMOMODERNIZACJA

Termomodernizacja to jedno z najpoważniejszych przedsięwzięć, z jakim musiały się zmierzyć władze Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej po przeprowadzeniu kontroli, a następnie ogólnej analizy kosztów centralnego ogrzewania wykazała, iż do roku 1993 różnica pomiędzy ceną a faktycznymi kosztami centralnego ogrzewania była pokrywana przez Urząd Wojewódzki Krakowa. I tak za IV kwartał 1991 dotacja ta wynosiła 2.631.100.000 zł\*, w roku 1992 – 5.558.800.000 zł\*, a w roku 1993 – 3.011.000.000 zł\*. Od roku 1994 pełne koszty centralnego ogrzewania ponosiła Spółdzielnia.

Z pobieżnej analizy wynikało, że jeśli w 1986 r. koszt centralnego ogrzewania stanowił ca 12% całości opłaty za mieszkanie, to w roku 1993 wzrósł on do około 46%, a w roku 1996 udział kosztów centralnego ogrzewania w całości opłat za mieszkanie wynosił około 70%.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z wystąpieniem Komisji Rewizyjnej na posiedzeniu Rady w dniu 14 listopada 1996 r. podjęła uchwałę nr 158/1996 zobowiązującą Zarząd Spółdzielni do przedłożenia koncepcji programu działania w zakresie termomodernizacji.

Zarząd Spółdzielni realizując uchwałę Rady Nadzorczej przedstawił program termomodernizacji zasobów mieszkaniowych obejmujący zasady organizacyjne, techniczne i finansowe całego przedsięwzięcia. Trudności, jakie stanęły zarówno przed Zarządem, jak też Radą Nadzorczą, wyniknęły z faktu, iż byliśmy jedną z pierwszych, jeżeli w ogóle nie pierwszą, spółdzielnią mieszkaniową kompleksowo podejmującą tak poważne przedsięwzięcie. Władze Spółdzielni poprawnie odczytały sytuację zaopatrzenia w energię ciepłą, jaka wytworzyła się w naszym kraju. Następowало szybko narastające urynkowanie cen, co oznaczało stałą tendencję wzrostową. Rada Nadzorcza dążąc do

---

\* Przed denominacją.

zwiększenia funduszu na realizację zaplanowanego przedsięwzięcia w dniu 19 grudnia 1996 r. uchwałą nr 166/1996 utworzyła z dniem 1 stycznia 1997 r. fundusz termomodernizacyjny w wysokości 0,20 zł od 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej.

Program opracowany przez Zarząd oraz uchwały Rady Nadzorczej ostatecznie przesądziły o rozpoczęciu w 1997 r. termomodernizacji zasobów mieszkaniowych. Po opracowaniu i przyjęciu projektów oraz opinii technicznych rozpoczęto głównie prace przy montażu zaworów termostatycznych podpionowych, odpowietrzników automatycznych, modernizacji węzłów c.o., izolacji pionów i poziomów. Na prace te wydatkowano 1.261.608,78 zł. W następnych latach nakłady wzrastały stosownie do możliwości finansowych, zmieniającego się rodzaju robót i możliwości przerobowych wykonawców, co obrazuje zbiorcza tabela przychodów i wydatków funduszu termomodernizacji.

TABELA ZBIORCZA

Lp.	ROK	PRZYCHODY	WYDATKI
1	1997	1 261 608,78	1 261 608,78
2	1998	3 015 645,10	3 015 645,10
3	1999	2 217 432,91	2 261 360,15
4	2000	2 267 471,82	2 223 544,58
5	2001	3 030 458,54	3 030 458,54
6	2002	1 467 086,14	1 243 656,95
7	2003	1 429 993,00	1 432 073,94
8	2004	477 265,57	422 100,78
9	2005	477 106,02	840 483,98
10	2006	817 636,00	824 639,54
11	2007	477 650,00	743 559,70
<b>RAZEM:</b>		<b>16 939 353,88</b>	<b>17 299 132,04</b>

Strukturę pozyskania przychodów oraz poniesionych wydatków na całość robót termomodernizacyjnych obrazuje tabela:

STRUKTURA PRZYCHODÓW

Lp.	wyszczególnienie	kwota
1	wpłaty mieszkańców	4 754 528,75
2	nadwyżka wpływów nad kosztami c.o.	4 608 928,01
3	środki z przekształceń mieszkań	5 386 503,77
4	inne – odsetki bankowe, sprzedaż mieszkań itp.	2 189 393,35
<b>razem:</b>		<b>16 939 353,88</b>

## STRUKTURA WYDATKÓW

lp.	wyszczególnienie	kwota
1	docieplenia ścian, stropodachów, stropów, wymiana okien na klatkach schodowych	13 577 861,11
2	modernizacja węzłów c.o., rozdzielaczy, ogrzew. na klatkach schodowych	1 090 645,25
3	montaż zaworów term. podpion. i odpowietrz.	1 882 410,21
4	projekty i opinie techniczne	346 370,11
5	inne	401 845,36
<b>razem:</b>		<b>17 299 132,04</b>

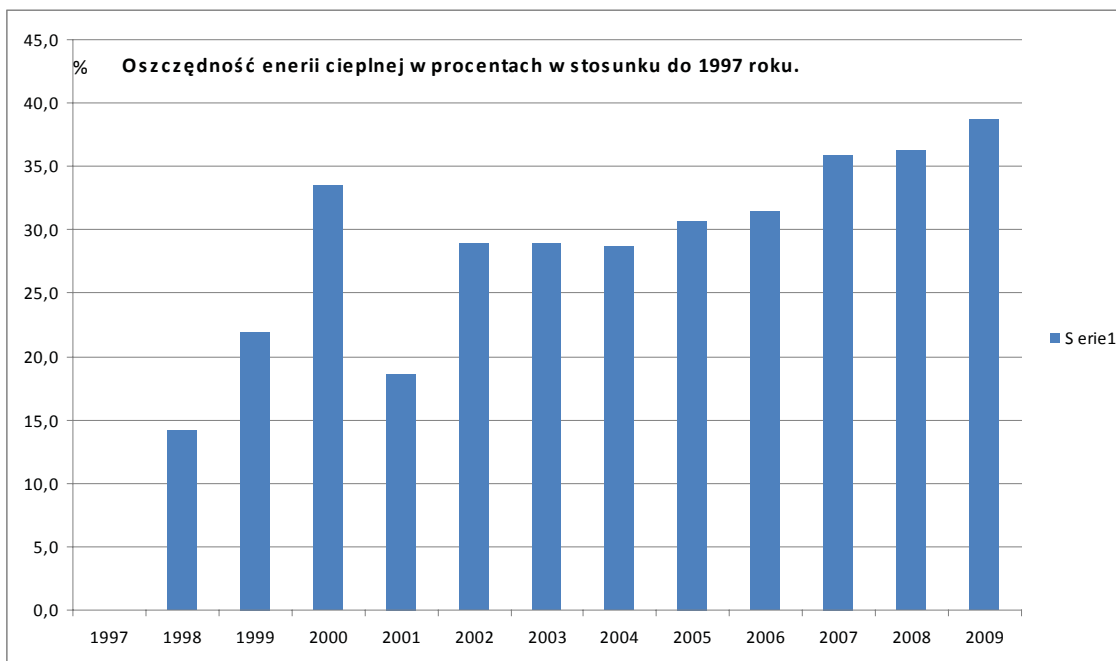
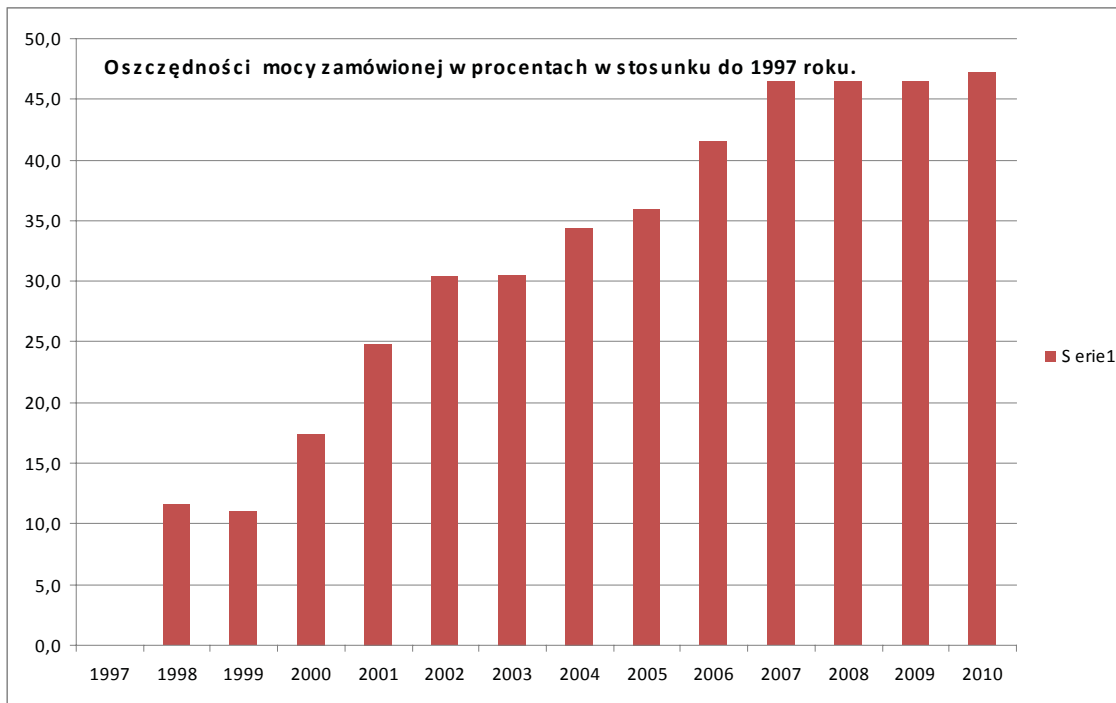
Wydatkowanie kwoty ponad 17 milionów złotych na termomodernizację zasobów mieszkaniowych musiało mieć swój wymiar w postaci rzeczowego wykonania prac, na które składało się:

- docieplenie 148.249 m<sup>2</sup> ścian budynków mieszkalnych
- docieplenie 27.306 m<sup>2</sup> stropów dachowych
- docieplenie 33.000 m<sup>2</sup> stropów nad piwnicami
- wymiana 3.100 m<sup>2</sup> okien na klatkach schodowych i w piwnicach
- zmodernizowanie 100 węzłów przyłączeniowych centralnego ogrzewania
- wymienienie 1.820 zaworów podpionowych c.o.
- wymienienie 1820 odpowietrzników instalacji c.o.
- wymienienie 17.453 zaworów grzejnikowych w mieszkaniach.

Ten ogrom nakładów i wykonanych prac musiał przynieść wymierne efekty ekonomiczne i finansowe.

Opłata stała w postaci mocy zamówionej (MW) na przestrzeni lat 1997-2009 została obniżona o 47,2%, natomiast zużyta energia niezbędna do ogrzania mieszkań (GJ) w podanym wyżej przedziale czasowym została obniżona o 38,7%.

Proces narastania oszczędności zarówno mocy zamówionej, jak też energii cieplnej obrazują poniższe wykresy:



Ten procentowy spadek mocy zamówionej oraz zużytej energii w wymiarze oszczędności kosztów przeliczany na złotówki pokazuje nam, iż w roku 1997 za moc zamówioną zapłaciliśmy 4.136.316 zł, a w roku 2009 tylko 973.895 zł, natomiast koszty zużytej energii w roku 1997 wyniosły 4.079.770 zł, a w roku 2009 4.029.097 zł. Podane oszczędności szczegółowo ilustrują tabele 1 i 2.

### ZESTAWIENIE MOCY I ENERGII CIEPLNEJ ZA LATA 1997-2009 ORAZ PROCENTOWE OBNIŻENIE MOCY I ENERGII CIEPLNEJ

Tab. 1

Rok	Moc zamówiona (MW)	Oszczędność mocy %	Energia zużyta (GJ)	Oszczędność energii %
1997	21,1789	0,0	159 227,0	0,0
1998	18,7130	11,6	136 668,0	14,2
1999	18,8374	11,1	124 340,0	21,9
2000	17,4977	17,4	105 854,0	33,5
2001	15,9312	24,8	129 512,0	18,7
2002	14,7448	30,4	113 142,0	28,9
2003	14,7248	30,5	113 120,0	29,0
2004	13,9092	34,3	113 450,0	28,7
2005	13,5764	35,9	110 269,0	30,7
2006	12,3777	41,6	109 082,0	31,5
2007	11,3221	46,5	102 133,0	35,9
2008	11,3221	46,5	101 561,0	36,2
2009	11,3221	46,5	97 673,0	38,7
2010	11,1810	47,2	64 071,0 (do 30 IV 2010)	-



**OBNIŻANIE KOSZTÓW OGRZEWANIA  
W PROCENTACH W STOSUNKU DO 1997 ROKU**

Tab. 2

Rok	Koszty za moc w zł	Oszczędność na kosztach mocy w %	Koszty za energię w zł	Oszczędność na kosztach energii cieplnej w %	
1997	4 136 316	0,0	4 079 770	0,0	0
1998	3 635 866	12,1	4 025 337	1,3	7 661 203
1999	3 409 408	17,6	3 659 978	10,3	7 069 386
2000	1 963 931	52,5	2 239 369	45,1	4 203 300
2001	1 328 507	67,9	3 253 057	20,3	4 581 564
2002	1 205 760	70,8	3 591 763	12,0	4 797 523
2003	1 245 148	69,9	3 655 802	10,4	4 900 950
2004	1 292 579	68,8	3 655 802	10,4	4 948 381
2005	1 254 226	69,7	3 585 375	12,1	4 839 601
2006	1 181 467	71,4	3 507 848	14,0	4 689 315
2007	1 128 618	72,7	3 429 162	15,9	4 557 780
2008	1 005 881	75,7	3 533 554	13,4	4 539 435
2009	973 895	76,5	4 029 097	1,2	5 002 992

## 8. TERMOMODERNIZACJA

Na stosunkowo niski procent obniżenia kosztów energii cieplnej (1,2%) wpłynął fakt, iż w omawianym okresie ceny wzrosły z 11,31 zł za jeden GJ w 1997 r. do 36,86 zł za 1GJ w 2010 r., a więc aż o 325,9%, co obrazuje poniższa tabela.

Rok	Moc zamówiona (1 MW)		Energia cieplna (GJ)	
	węzeł centralny (zł)	węzeł indywidualny (zł)	węzeł centralny (zł)	węzeł indywidualny (zł)
1997	8 857,37		11,31	
1998	7 729,10		18,52	
1999	8 161,92		19,56	
2000	8 622,92		24,01	
2001	6 286,75		26,13	
2002	5 934,52		28,73	
2003	6 214,29	6 037,84	29,59	29,49
2004	6 377,87	6 171,08	29,69	29,60
2005	6 627,98	6 427,01	30,01	29,41
2006	6 473,65	6 270,45	30,30	29,70
2007	6 662,29	6 388,62	30,96	30,34
2008	6 571,12	5 886,79	32,62	32,82
2009	6 616,85	5 975,46	34,23	34,59
2010	7 000,94	6 397,75	36,52	36,86

Oszczędności uzyskane z realizacji programu termomodernizacji przedstawiono w tabeli:

Rok	Nakłady narastająco (zł)	Oszczędności narastająco (zł)
1997	1 261 610	0
1998	4 277 255	554 883
1999	6 538 615	1 701 583
2000	8 762 160	5 714 369
2001	11 792 618	9 348 891
2002	13 036 275	12 767 454
2003	14 468 349	16 082 590
2004	14 890 450	19 350 295
2005	15 730 934	22 726 780
2006	16 555 573	26 253 551
2007	17 299 132	29 911 857

Wyżej wymienione zestawienia przedstawiają zakres ponoszonych nakładów i uzyskanych oszczędności. Do roku 2002 nakłady przewyższały oszczędności. Dopiero rok 2003 przyniósł odwrócenie tej tendencji. Zainwestowane środki finansowe zaczęły wyraźnie procentować przynosząc milionowe oszczędności. Trwający 11 lat, zakończony w 2007 roku, program termomodernizacji zasobów mieszkaniowych przyniósł oszczędności w kwocie 29.911.857 zł. Aby uzyskać taki wynik Spółdzielnia zainwestowała kwotę 17.299.132 zł, a więc zysk netto wyniósł 12.612.725 zł, co w przeliczeniu na powierzchnię mieszkalną daje oszczędność w opłatach czynszowych o 53 grosze miesięcznie na każdy m<sup>2</sup> mieszkania. Oszczędności te nie kończą się na roku 2007, kiedy ukończono program termomodernizacji. Pozytywne skutki przeprowadzonej termomodernizacji mają i będą miały zasadniczy wpływ na poziom kosztów centralnego ogrzewania w latach następnych.

Kończąc część zawierającą różnego rodzaju tabele i wyliczenia przedstawiające oszczędności zużycia ciepła, należy stwierdzić, że na uzyskany wynik wpłynęły również takie czynniki jak: wymiana okien w mieszkaniach, których

koszty ponosili mieszkańcy, jak również regulowanie dopływu ciepła do mieszkań poprzez odpowiednie do potrzeb ustawienie nastaw na głowicy zaworów grzejnikowych, a ponadto obniżenie zużycia ciepła na klatkach schodowych i pomieszczeniach gospodarczych, wymiana bram wejściowych oraz właściwa kontrola i konserwacja instalacji centralnego ogrzewania. Omawiając proces termomodernizacji i wypływające z niego oszczędności wydawać by się mogło, iż przebiegał on bezproblemowo, jak gdyby realizował się automatycznie. Niestety tak nie było. Aby zrealizować ten plan musiano w sposób przemyślany wysłuchiwać zgłaszanych propozycji, często poddających w wątpliwość sposób prowadzenia termomodernizacji. Determinacja Zarządu wspieranego przez Radę Nadzorczą, jak również bardzo mądre decyzje i uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków, doprowadziły do zrealizowania założonego planu.

W czasie prowadzenia prac termomodernizacyjnych na Zebraniach Członków Spółdzielni zgłaszano wnioski, których ewentualna realizacja skutecznie rozbijała całość rozpoczętego przedsięwzięcia. Występowano o zaprzestanie pobierania opłat termomodernizacyjnych, zwrócenie nadwyżek opłat nad kosztami członkom Spółdzielni. Składano petycje podpisane przez mieszkańców bloków o zwrot nadpłat, postulowano obniżenie stawki za centralne ogrzewanie, skierowanie środków na wymianę stolarki okiennej, wreszcie zaskarżono do Sądu uchwały ZPCz w sprawie przeznaczenia oszczędności na zwiększenie zakresu robót termomodernizacyjnych. Składano skargi do Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie, a nawet powiadomiono o łamaniu prawa Rzecznika Praw Obywatelskich. Sprawy sądowe w pierwszej i drugiej instancji Spółdzielnia wygrała. RPO otrzymał bardzo szeroką odpowiedź, która go w pełni usatysfakcjonowała. Proponowano zwrot nadpłat celem uzyskania odliczenia od podatku. Propozycja ta, choć w swoim założeniu wydawała się słuszna, w praktyce była absolutnie nie do zrealizowania. Próba wprowadzenia jej w życie spowodowałaby wydłużenie czasu trwania termomodernizacji o co najmniej pięć lat, a może nawet doprowadziła do jej całkowitego zawieszenia. Argumenty Zarządu, Rad Nadzorczych III, IV, V kadencji oraz rozsądne głosy członków Spółdzielni spowodowały, iż kolejne ZPCz podejmowały uchwały pozwalając na szybkie kontynuowanie prac. Prowadzona termomo-

dernizacja do roku 2002 nie przynosiła oszczędności, pojawiły się one dopiero od 2003 r., co pokazują właściwe tabele.

Tak więc mądrość większości delegatów na ZPCz, którzy zaufali władzom Spółdzielni – Zarządowi i Radzie Nadzorczej – i podejmowali uchwały pozwalające na kontynuowanie prac termomodernizacyjnych okazała się wspaiałą inwestycją na przyszłość. Przekazanie nadwyżki oszczędności nad kosztami za lata 1997-2001 w kwocie 4.608.928,01 zł (tabela nr 2) skróciło czas termomodernizacji co najmniej o pięć lat. Decyzje przekazywania tych kwot na finansowanie termomodernizacji stały się swego rodzaju „perpetuum mobile” Spółdzielni. Prowadzenie dociepleń budynków generowało oszczędności. Oszczędności te zwiększyły fundusz na termomodernizację. Zwiększony fundusz zwiększył zakres robót, zakres robót zwiększał oszczędności i tak stworzono „perpetuum mobile”. Odwrotnie rozdysponowana nadwyżka oznaczałaby spore ograniczenie robót. Zmniejszenie zakresu robót przy rosnących cenach nie generuje nadwyżki, więc nie ma czego zwracać i nie ma postępu prac. Kończąc opisywanie spraw związanych z termomodernizacją należy wspomnieć o podzielnikach ciepła.

Sprawę podzielników ciepła dyskutowano często na Zebraniach Grup Członkowskich, ZPCz oraz poruszano w napływającej do Zarządu i Rady Nadzorczej korespondencji.

Biorąc pod uwagę toczące się na ten temat dyskusje nie tylko wewnątrz Spółdzielni, ale również w codziennej prasie oraz fachowych publikatorach, Rada Nadzorcza na swym posiedzeniu w dniu 21.06.2004 roku podjęła uchwałę nr 61/V/2004 w sprawie czasowego wstrzymania montażu podzielników ciepła. Równocześnie zobowiązano Zarząd do wznowienia i analizowania wielkości zużycia ciepła w budynkach, które pilotażowo zostały wyposażone w podzielniki ciepła. Stanowisko Rady stało się przedmiotem wielowątkowej dyskusji, ale również spotkało się z ostrym protestem grupy członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza, podobnie jak w sprawach odzyskania majątku Bazy czy też wykupu gruntów, odrzuciła głosy nie prowadzące do rozwiązania problemu, a tylko do jego zaognienia, natomiast z uwagą pochylała się nad różnorodnymi stanowiskami krytycznymi, ale godnymi wnikliwego rozpatrzenia. Analizując te rozmaite stanowiska, w tym spornej ustawowej konieczności montażu podzielników, Rada Nadzorcza zorganizowała w dniu 25.07.2005 r.

naradę z udziałem firmy „Ista”, której przedstawiciele w sposób poglądowy, w formie wygłoszonych referatów omówili szczegółowo sprawę wykorzystania w praktyce podzielników ciepła (nagrane kasety z naradą zachowano w aktach Rady Nadzorczej).

Na posiedzeniu Rady w dniu 29.08.2005 r. przedyskutowano sprawę podzielników ciepła, a na zebraniu w dniu 26.09 podjęto:

Uchwałę nr 127/V/2005

w sprawie analizy rozliczania indywidualnych kosztów ciepła w budynkach SM „UGOREK” – pilotaż.

Rada Nadzorcza SM „UGOREK” po zapoznaniu się z wynikami analizy rozliczania indywidualnych kosztów ciepła w budynkach SM „UGOREK” – pilotaż oraz po wysłuchaniu wystąpienia przedstawicieli Firmy „ISTA” na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 lipca 2005 r. – postanawia:

1. Zakończyć program pilotażowy na okresie grzewczym 2004/2005.
2. Poinformować członków Spółdzielni (Informator Sp-ni, tablice ogłoszeń w budynkach Sp-ni) o wyniku przeprowadzonego pilotażu i wpływających z niego wniosków.
3. Zorganizować zebranie przewodniczących Samorządów Blokowych w sprawie przedyskutowania możliwości rozliczeń kosztów ciepła w blokach przez zastosowanie podzielników kosztów.
4. Przed rozpoczęcie sezonu grzewczego 2005/2006 dokonać demontażu urządzeń wskaźnikowych zamontowanych na grzejnikach.
5. Zobowiązać Zarząd Spółdzielni do opracowania regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z uwzględnieniem zasad rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów.

Ponadto Rada Nadzorcza stwierdza, że:

- 1) przeprowadzony pilotaż za okres grzewczy 2004/2005 przyniósł zamierzony cel, określony uchwałą Rady Nadzorczej nr 61/V/2004 z dnia 21.06.2004.
- 2) zastosowane współczynniki korygujące (LAF) do poszczególnych mieszkań Rada przyjmuje do wiadomości,

- 3) stan dociepleń budynków w całej Spółdzielni nie wykazuje istotnych różnic wpływających na indywidualne koszty rozliczania ciepła,
- 4) ewentualne zastosowanie w budynkach podzielników ciepła winny dotyczyć podzielników elektronicznych jako bardziej precyzyjnych,
- 5) montaż podzielników w budynkach i rozliczanie wg ich wskazań może mieć miejsce wyłącznie za zgodą co najmniej 60-70% mieszkańców budynku,
- 6) ustawa z dnia 10.04.1997 r – Prawo energetyczne – z późniejszymi zmianami, wyraźnie wskazuje na kierunek rozliczania ciepła przy zastosowaniu urządzeń wskaźnikowych, bez nakazu ich stosowania,
- 7) Zarząd Spółdzielni winien prowadzić systematyczne akcje wyjaśniające i uzasadniające zastosowanie podzielników, zwracając szczególną uwagę na pozytywne i negatywne skutki tego rodzaju rozliczeń,
- 8) istnieje konieczność zebrania wstępnych ofert od firm trudniących się rozliczaniem kosztów ciepła zawierających koszty montażu rozliczeń okresowych oraz stosowanych preferencji (upusty – raty – promocje – leasing).

Uchwała przeszła jednomyślnie 16 głosami za.

Uchwała ta w zasadzie zakończyła debatę w sprawie przeprowadzonego pilotażu, wyciągniętych z niego wniosków oraz zamknęła całość dyskusji nad sprawą montażu podzielników.

Całość działań Zarządu Spółdzielni w sprawie termomodernizacji wspieranych przez Radę Nadzorczą doprowadziła do zakończenia całego programu w 2007 r. Gdyby nie przerwano zasilania funduszu termomodernizacji w 2004 r. to zadanie mogło być zakończone o dwa lata wcześniej.

Mimo wielu przeszkód, jakie stawały przed organami Spółdzielni w okresie realizacji programu tj. w latach 1997-2007, dzięki wsparciu licznej grupy członków oraz mądrym decyzjom delegatów na ZPCz udało się zakończyć ten program. Jego efekty finansowe są dla członków bezdyskusyjne, o czym świadczą przedłożone wyliczenia. Niespodziewanie Rada Nadzorcza otrzymała wsparcie z zewnątrz. Przewodniczący Marek Kwietniak na różnych forach internetowych z całej Polski znalazł następujące wiadomości odnoszące się do SM „Ugorek” w Krakowie.

✉ Tekst nr 9295 z dnia 08.01.2006, godz. 14:55

***J.T.*** – ***Dla dobra lokatora?*** do tekstu 9288 z tematu

Obszerna lektura opracowań z różnych źródeł wskazuje na szereg „niedociągnięć”, spowodowanych pospiesznym montażem podzielników centralnego ogrzewania w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Przypuszczam, że również władze naszej spółdzielni (Zarząd i Rada Nadzorcza) nie do końca działały w interesie lokatorów, decydując o założeniu podzielników bez konsultacji z mieszkańcami. Sądzę, iż przed podjęciem decyzji o założeniu podzielników władze doskonale wiedziały, że aby uzyskać rzeczywiste oszczędności na CO należało przede wszystkim:

1. Kompleksowo przeprowadzić termomodernizację budynków polegającą na dociepleniu wszystkich ścian i stropów.
2. Zmniejszyć straty ciepła przez okna, w tym na klatkach schodowych.
3. Uniemożliwić lokatorom całkowite zamknięcie grzejników, przez zamontowanie głowic termostatycznych we wszystkich mieszkaniach, by minimalna temperatura w nich wynosiła +16 st. C.
4. **Wdrożyć program pilotażowy na jeden okres grzewczy, wzorem innych spółdzielni w kraju – przykład SM „UGOREK” w Krakowie.**

▣ Wysłany: Sob Mar 11, 2006 13:22 Temat postu: Sztormiak na medal

Sztormiak dostarczył garść doskonałych przykładów co o podzielnikach ciepła myślą inni rozumni ludzie oraz mieszkańcy i decydenci spółdzielni mieszkaniowych zmagający się z istotnym problemem rozliczenia kosztów za ogrzewanie. Oto fragmenty godne zapamiętania:

Krakowska Rada Nadzorcza SM „Ugorek” bardzo rozsądnie przedstawia ten problem: “Aby **świadomie** podjąć decyzję o rozliczaniu kosztów ciepła za pomocą podzielników kosztów przedstawiamy plusy i minusy tej metody rozliczeń. Do plusów należy zaliczyć to, że stymulują one energooszczędne zachowanie lokatorów wymuszając oszczędzanie energii cieplnej, koszty ogrzewania zależą od faktycznie zużytego ciepła w mieszkaniu, zakręcenie grzejników i przebywanie po za mieszkaniem obniża koszty ogrzewania płacone przez lokatora. (...)

A dalej dowiadujemy się, że “W naszej Spółdzielni [w Krakowie] **termomodernizacja instalacji centralnego ogrzewania jest zakończona jak rów-**



*niez wszystkie ściany i stropodachy budynków są docieplone. Założono również zawory grzejnikowe przed grzejnikami na klatkach schodowych aby zmniejszyć koszty ogrzewania budynku. Obecnie prowadzone są prace związane z dociepleniem stropów nad piwnicami i wymianą okien na klatkach schodowych. Wszystkie te działania mają na celu oszczędne gospodarowanie ciepłem tak aby zmniejszyć koszty ogrzewania budynków*

*O tym czy wprowadzać rozliczenia kosztów c.o. według wskazań podzielników kosztów decydować będą mieszkańcy poszczególnych budynków Spółdzielni.” – koniec cytatu*

*Oto jest przykład jak można racjonalnie działać – najpierw docieplenie budynków i modernizacja systemu grzewczego a dopiero później spokojne i rzeczowe rozważania jaki system rozliczeń za ogrzewanie przyjąć. U nas zrobiono dokładnie odwrotnie. Najpierw jakaś banda kretynów lub/oraz skorumpowanych cwaniaków wpuściła nam, i to dwukrotnie, sprytne firmy, które zainstalowały wszystkim podzielniki, wmawiając skołowanym mieszkańcom, że to dla naszego dobra.*

▣ Wysłany: Czw Mar 09, 2006 23:27 Temat postu: nowe argumenty

*Grunt to rodzina. Podesłano mi właśnie interesujący nas referat na temat rozliczeń kosztów ciepła dr inż. Pawła Kędzierskiego z Instytutu Ogrzewnictwa i Wentylacji Politechniki Warszawskiej pt. “Wpływ straty transportowej w instalacjach centralnego ogrzewania na rozliczanie kosztów dostawy ciepła do lokali mieszkalnych” z kwietnia roku 2002. Zacytuję tutaj istotne fragmenty: (...)*

*Niekorzystne efekty wprowadzenia systemu rozliczeń opartego o podzielniki kosztów ogrzewania. „Od momentu wprowadzenia indywidualnego opomiarowania ciepła lokatorzy podzielili się na dwie grupy: jedni chwalą się oszczędnościami, inni są zdziwieni wysokością rachunków, przy czym jedni i drudzy zapewniają, że oszczędzają ciepło. Pojawiają się nieporozumienia, reklamacje i trudne do rozstrzygnięcia spory, a nawet grupy protestacyjne domagające się wręcz przywrócenia starego systemu rozliczeń. Źle pojęte oszczędności i niedoskonałości systemu rozliczeń kosztów ogrzewania doprowadziły zatem do pogorszenia stanu istniejącego i niszczenia substancji mieszkaniowej.”*

▢ Wysłany: Czw Mar 09, 2006 23:41 Temat postu: i dalej

*„Idąc tym tropem znalazłem bardzo interesującą uchwałę Rady Nadzorczej krakowskiej spółdzielni mieszkaniowej **Ugorek**. Oto fragment na temat podzielników. Doprawdy aż miło poczytać i tylko można pozazdrościć Krakusom takiej Rady Nadzorczej.*

***Podzielniki kosztów c.o. – wprowadzać czy nie wprowadzać?(...)***

*Aktualnie w S.M. „**Ugorek**” koszty ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku i zależą od wskazań ciepłomierza energii cieplnej zamontowanego w tym budynku, opłaty stałej za moc zamówioną a także opłaty za medium grzewcze. Koszty ogrzewania mieszkań zależne są od ich powierzchni i wynikają wprost proporcjonalnie z podziału kosztów ogrzewania całego budynku w stosunku do powierzchni mieszkania (lokalu). Gdyby jednak większość mieszkańców budynku (60-70 %) chciała być rozliczana na podstawie wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania, to metodę tą można zastosować i zamontować na grzejnikach podzielniki kosztów.*

## 9. WYKUP NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

Jesteśmy na swoim – wykupiliśmy grunty. Tereny, na których zlokalizowane są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni stały się jej hipoteczną własnością. Wykup gruntów, wbrew powszechnie panującym opiniom, nie był sprawą prostą. Nie polegał na tym, iż dwie zainteresowane strony podpisują stosowną umowę, która określa zasady wykupu i wartość zawartej transakcji. Proces wykupu gruntów trwał bez mała pięć lat. W dniu 15 grudnia 2000 r. Sejm uchwalił ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasadniczym celem ustawy była możliwość zmiany lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego na prawo odrębnej własności lokalu. Ustawa wymuszała również konieczność dokonania zmian w gospodarce finansowej Spółdzielni. Ustawa nakładała na Spółdzielnię obowiązek podjęcia pracochłonnych i kosztownych działań w zakresie: regulacji stanów prawnych nieruchomości, prac geodezyjnych prowadzących do wydzielenia dla każdej nieruchomości odrębnej działki, prac inwentaryzacyjnych budynków, w tym mieszkań i pomieszczeń przynależnych, opracowania stosownej dokumentacji dla każdego mieszkania, określenia wielkości udziałów poszczególnych lokali w stosunku do całości nieruchomości itp. Zarząd i Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu zapisów ustawy uznały sprawę za niezwykle istotną i mającą ogromny wpływ na działalność gospodarczą Spółdzielni w najbliższych latach.

Powołany został zespół, którego zadaniem było:

- opracowanie harmonogramu realizacji poszczególnych zapisów ustawy
- badanie stanu prawnego gruntów będących własnością Spółdzielni, w jej wieczystym użytkowaniu lub zajmowanych bez umocowania prawnego. Badanie to przeprowadzono na podstawie wypisów z ksiąg wieczystych.
- opracowanie zasad podziału i scalania gruntów, podziału zasobów na odrębne nieruchomości, które stanowiły podstawę prac geodezyjnych

- dokonanie weryfikacji dokumentacji technicznej budynków
- przygotowanie materiałów do przeprowadzenia przetargów na prace geodezyjne.

Koszty związane z przeprowadzeniem powyższych prac zamknęły się kwotą 600.000 zł, z czego 90.000 zł jako koszty prac geodezyjnych pokrył Skarb Państwa.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25.06.2001 r. podjęła uchwałę nr 35/IV/2001 w sprawie podziału geodezyjnego gruntów na nieruchomości.

Uchwała nr 35/IV/2001

Rada Nadzorcza SM „Ugorek” zaleca Zarządowi opracowanie podziału terenowo-geodezyjnego dla potrzeb ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na nieruchomości wielobudynkowych przy zachowaniu dotychczasowych funkcji osiedli.

Uchwała przeszła jednomyślnie.

Nowelizacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z grudnia 2001 r. oraz grudnia 2002 roku wprowadzały zmiany, które spowodowały konieczność przeprowadzenia korekt w prowadzonych pracach. Niemniej w IV kwartale 2002 r. były one już na ukończeniu. Do uregulowania pozostały sprawy terenowo – prawne pod 3 budynkami. Od 1 stycznia 2003 r. dokonano korekty powierzchni użytkowej mieszkań zgodnie z nowo wykonanymi obmiarami. Obmiary te w późniejszym czasie miały zasadniczy wpływ na nabycie gruntów jako jeden z elementów niezbędnych do ich wykupu i podziału.

Wykonane prace zbiegły się z podjęciem uchwały nr XX/169/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 02.07.2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

Paragraf 1 w/w uchwały stanowił:

§ 1

„Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa, pozostających w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych, zbywanych na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków

spółdzielni odrębnej własności lokali lub z przeniesieniem na członków spółdzielni własności lokali lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. /Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058/ w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przez spółdzielnie mieszkaniowe przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 10% wartości rynkowej sprzedawanej nieruchomości gruntowej.”

Rada Nadzorcza z powyższą uchwałą zapoznała się już na posiedzeniu w dniu 27.10.2003 r. i zobowiązała Zarząd do jej dalszego pilotowania.

W sierpniu 2004 roku do Spółdzielni dotarła wiadomość o zmianie treści Uchwały Rady Miasta Krakowa z dnia 02.07.2003 r.

Uchwała nr LII/504/04 Rady Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2004 roku wprowadzała zasadniczą zmianę w paragrafie pierwszym nadając mu następujące brzmienie:

#### § 1

„W uchwale Nr XX/169/03 Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych dokonuje się następujących zmian:

1/ § 1 otrzymuje brzmienie:

1. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Miejskiej Kraków zabudowanych budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą służącą celom mieszkaniowym jak miejsca postojowe, drogi wewnątrzsiedlowe, ogródki przyblokowe, ogródki jordanowskie, zbywanych na rzecz ich użytkowników wieczystych tj.:

a/ spółdzielni mieszkaniowych w związku z ustanawianiem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. /Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058/

- b/ właścicieli lokali mieszkalnych nabytych od spółdzielni mieszkaniowych będących współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami w których lokale te są położone.
2. Bonifikata będzie udzielana w takiej wysokości aby cena jaka zostanie ustalona do zapłaty przed zawarciem umowy sprzedaży wynosiła 2% wartości rynkowej prawa własności sprzedawanej nieruchomości gruntowej lub wartości udziału w nieruchomości gruntowej.
3. Bonifikata nie dotyczy nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi w innym celu niż mieszkalny.
4. W przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami wykorzystywanymi jednocześnie na cele mieszkalne i użytkowe bonifikata zostanie udzielona wyłącznie w odniesieniu do tej powierzchni gruntu która odpowiada powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Powierzchnia ta zostanie wyliczona proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się na zbywanej nieruchomości.
5. Bonifikata będzie udzielana o ile:
- a/ spółdzielnia mieszkaniowa zobowiąże się do ustanowienia na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych lub przeniesienia na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych za odpłatnością, – w zakresie kwoty dotyczącej nabycia gruntu, – nie wyższą niż wynikającą z rozliczenia kwoty określonej przy nabyciu nieruchomości od Gminy Miejskiej Kraków po zastosowaniu bonifikaty z uwzględnieniem uzasadnionego kosztu pieniądza.
- b/ nabywca nie zalega z zobowiązaniami pieniężnymi wobec Gminy Miejskiej Kraków.”

oraz dodała nowy § 4 w brzmieniu:

„Udzielona bonifikata podlega zwrotowi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, po jej waloryzacji, w przypadku wykorzystania nieruchomości na inne

cele niż mieszkalne lub ich zbycia, przed upływem 10 lat. Nie dotyczy to zbycia nieruchomości przez spółdzielnie mieszkaniowe w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych lub z przeniesieniem na nich własności lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w trybie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zmienionej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. /Dz. U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 zm. Dz. U. z 2002 r. Nr 240 poz. 2058/ oraz zbycia nieruchomości przez osoby fizyczne na rzecz osób bliskich.”

Należy zwrócić uwagę na brzmienie ust. 5 pkt a zmienionego § 1. Otóż ustęp ten mówi o przeniesieniu własności gruntów na rzecz członków Spółdzielni za odpłatnością w zakresie kwoty nabycia gruntu, a w punkcie „b” niezaleganiu ze zobowiązaniami pieniężnymi na rzecz Gminy Kraków.

Rada Nadzorcza Spółdzielni sprawę wykupu gruntów rozpatrywała i omawiała na swych plenarnych posiedzeniach w dniach 17.03.2003 r., 27.10.2003 r., 18.01.2004 r., 01.03.2004 r., 23.08.2004 r. oraz 27.09.2004 r., na którym podjęto uchwałę:

UCHWAŁA NR 72 /V/2004 z dnia 27.09.2004 r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „UGOREK” w Krakowie działając na podstawie § 45, pkt 3 Statutu uchwała zgodę na wykup gruntów – ze środków Spółdzielni – będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni, a stanowiących własność Miasta Krakowa i w tym zakresie akceptuje wniosek Zarządu z dnia 10 września 2004 r. nr DN/4908/2004.

Zakup wspomnianych gruntów ma być przeprowadzony z uwzględnieniem bonifikat określonych w uchwale Rady Miasta Krakowa z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowych stanowiących własność Miasta Krakowa na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, zmienioną uchwałą Rady Miasta Krakowa z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie zmian uchwały nr XX/169 z dnia 2 lipca 2003 r. o nazwie jak wyżej.

Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do zaliczania do kosztów Spółdzielni – kosztów operatów szacunkowych, notarialnych i wpisów do ksiąg wieczystych.

Wykonanie uchwały Rada Nadzorcza powierza Zarządowi Spółdzielni wraz z przygotowaniem stosownej informacji dla Zebrania Przedstawicieli oraz bieżącego informowania Rady o postępie w realizacji zadania.

Uchwała przeszła 15 głosami „za” przy jednym „wstrzymującym się”.

Podjęcie w/w uchwały poprzedziły analizy jej wpływu na sytuację finansową Spółdzielni. W dyskusjach na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiano różne warianty pokrycia kosztów wykupu. Pierwszym, wynikającym z ust. 5 pkt a uchwały Rady Miasta Krakowa, było obciążenie kosztami wykupu członków Spółdzielni występujących o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Innym – równomierne obciążenie wszystkich członków Spółdzielni bez względu na podział na nieruchomości, jeszcze innym – obciążenie według wielkości gruntu oddzielnie dla każdej nieruchomości. Ostatnią propozycją było to, aby wyłączyć z kosztów wykupu mieszkańców osiedla Ugorek – za wyjątkiem budynków przy ul. Ugorek 10A, 10B i 10C – którzy ponieśli koszty wykupu gruntów już w roku 1960 przed rozpoczęciem budowy bloków. Wszystkie te warianty posiadały jedną wspólną wadę: nie gwarantowały całościowego wykupu gruntów, a co za tym idzie odsuwały ten wykup na czas bliżej nieokreślony, a właściwie całkowicie go niweczyły. Jedynym rozsądnym rozwiązaniem było dokonanie wykupu za środków Spółdzielni. Problem tkwił w tym, że taka decyzja była działaniem prawie na granicy prawa. Jednak biorąc pod uwagę niezwykle ważny interes członków Spółdzielni właśnie taką decyzję podjęto.

Podjęcie uchwały nie zakończyło sprawy wykupu nieruchomości gruntowych. Na posiedzeniu w dniu 21.03.2005 r. Rada wysłuchiwała informacji Prezesa W. Popka o zakończeniu prac geodezyjnych i opracowaniu wykazów gruntów z podziałem na nieruchomości oraz przyjęciu przez Wydział Skarbu Miasta wniosku złożonego przez Spółdzielnię. Kolejne informacje na temat przebiegu sprawy wykupu Zarząd Spółdzielni przedstawiał Radzie Nadzorczej na posiedzeniach w dniach: 25.04.2005 r., 29.08.2005 r., 14.11.2005 r. oraz 28.11.2005 r. jako sprawę pilną.

W dniu tym wpłynęło do Spółdzielni pismo Urzędu Miasta Krakowa, które zablokowało sprawę wykupu gruntów z uwagi na fakt „zalegania” przez Spółdzielnię z zapłatą podatku VAT na kwotę 186.021 zł. Po wnikliwym rozpatrzeniu tej kwestii uznano, że sprawa jest sporna i wszystko wskazuje na to, że Urząd nie ma racji, ale zgodnie z ust. 5 pkt b Uchwały Rady Miasta Krakowa



z dnia 30.06.2004 r. posiada prawo zablokowania wykupu. Rada Nadzorcza stanęła przed dylematem. Nieuiszczenie podatku wstrzymywałoby wykup gruntu, a może nawet zniweczyło ogrom wykonanych prac związanych z wykupem oraz poniesione w związku z tym nakłady finansowe. Wyrażenie zgody na pokrycie spornej kwoty podatku VAT mogło być uznane jako przekroczenie kompetencji i zakresu działania Rady. Po przeprowadzonej dyskusji Rada podjęła jednomyślnie następującą uchwałę:

Uchwała nr 143/V/2005 z dnia 28.11.2005 r.

w sprawie zapłaty podatku VAT

Rada Nadzorcza SM „UGOREK” wyraża zgodę na zapłacenie podatku VAT w kwocie 186.021 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Rada wzięła pod uwagę fakt iż zaleganie z zapłatą w/w podatku wstrzyma bezterminowo zakup gruntów z 98% bonifikatą. Równocześnie Rada Nadzorcza zaleca Zarządowi Sp-ni, aby w piśmie do Urzędu Miasta Krakowa zastrzegł sobie sprawę zwrotu w/w VAT-u przy korzystnej interpretacji prawa na rzecz Spółdzielni.

Uchwała przeszła jednomyślnie 16 głosami „za”.

Pełne determinacji działanie Zarządu Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej wydało pierwsze wspaniałe owoce. Rozpoczęto realizację wykupu gruntów. Zapłacenie spornego podatku VAT w kwocie 186.021 zł przełamało ostatnią barierę wstrzymującą realizację uchwały o nabyciu nieruchomości gruntowych.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 stycznia 2006 r. Prezes Zarządu p. Wiesław Popek przekazał Radzie wspaniałą informację w sprawie wykupu gruntów. Zarząd działając w oparciu o uchwałę nr 72/V/2004 w dniu 31 grudnia 2005 roku podpisał z Urzędem Skarbu Miasta Krakowa umowę w sprawie wykupu gruntów pod nieruchomościami: Bohaterów Wietnamu 4 i 5; Miechowity 15a, Młyńskiej 5 i 7; Dzielskiego 4, 6, 8, 10, 12; Pilotów 24, 26, 28; J. Meissnera 4 i 6; Żwirki i Wigury 18, 28, 36. Natomiast w dniu 30 stycznia 2006 r. dokonano kolejnego wykupu gruntów pod budynkami Młyńska 2, 4, 6, 10, 12 i 14; Młyńska Boczna 3, 5 i 7; Sadzawki 5; Śliczna 12, 12A i 28; Janickiego 6; Łąkowa 10 i 16; P. Włodkowica 1, 3, 4 i 5 oraz wykupu nieruchomości gruntowych znajdujących się poza terenem zabudowy (działka nr 749 o pow. 974 m<sup>2</sup>) przynależnych do nieruchomości Ugorek 10A, 10B, 10C, 12, 16, 18 i 20.

Tak więc byliśmy pierwszą i jedyną spółdzielnią, która w sposób kompleksowy dokonała wykupu gruntów, przy czym przedsięwzięcie to zrealizowano ze środków finansowych Spółdzielni. Prezes W. Poppek podkreślił, że decyzja, jaką podjęła Rada Nadzorcza, była optymalna. Decyzja ta wzbogacając Spółdzielnię o wartość około 63 milionów zł przyczyniła się również do obniżenia kosztów o około 600.000 zł rocznie w związku z zaprzestaniem płacenia 1% podatku od wieczystej dzierżawy gruntu. Przewodniczący Rady p. Marek Kwietniak stwierdził, iż był to bardzo ważny moment w historii Spółdzielni. Podziękował członkom Rady za podjęcie mądrej i wybiegającej w przyszłość decyzji, a Zarządowi za pełne i merytoryczne zaangażowanie w proces realizacji uchwały Rady Nadzorczej.

Następnie Rada Nadzorcza podjęła uchwałę:

Uchwała nr 153/V/2006

w sprawie realizacji wykupu gruntów na własność

Rada Nadzorcza SM „UGOREK” w pełni akceptuje i przyjmuje do wiadomości działania Zarządu w sprawie realizacji uchwały nr 72/V/2004 z dnia 27.09.2004 r. Rady Nadzorczej, dotyczącej wykupu gruntów – będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni – na własność. Koszt wykupu gruntów wyniósł:

Lp.	Treść	Koszt wykupu [w zł]
1)	Grunty wykupione dnia 30 grudnia 2005 r.	
	koszt wykupu	678 850,00 zł
	koszty wpisu sądowego	66 286,30 zł
	koszty notarialne	15 860,00 zł
	<b>Razem:</b>	<b>760 996,30 zł</b>
2)	Grunty wykupione dnia 20 stycznia 2006 r.	
	koszt wykupu	1 091 847,18 zł
	koszty wpisu sądowego	47 637,00 zł
	koszty notarialne	16 470,00 zł
	<b>Razem:</b>	<b>1 155 954,18 zł</b>
3)	Łączny koszt wykupu gruntu poz. 1+2	
	Koszt wykupu	1 770 697,18 zł
	koszty wpisu sądowego	113 923,30 zł
	koszty notarialne	32 330,00 zł
	<b>ogółem</b>	<b>1 916 950,48 zł</b>

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie Zarządowi za profesjonalne podejście do sprawy i zaangażowanie w realizację uchwały Rady Nadzorczej. Przeprowadzenie tej skomplikowanej operacji będzie miało istotny wpływ i znaczenie dla wszystkich członków Spółdzielni.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do kontynuowania regulacji stanu prawnego wykupu działek pod budynkami Młyńska 2, Ułanów 38a i Cystersów 2.

Uchwała przeszła jednogłośnie 15 głosami „za”.

Zarząd Spółdzielni realizując drugą część uchwały nr 153/V/2006 w dniu 13.06.2006 r. na podstawie aktu notarialnego dokonał przejęcia części działki pod budynkiem przy ul. Młyńskiej 2. Działka nr 746 o powierzchni 1770 m<sup>2</sup> została przejęta w wieczyste użytkowanie, a następnie wykupiona na własność SM „Ugorek”. Własność prawna działki wynosiła 670.936,00 zł. Wykupu dokonano za kwotę 16.370,81 zł (brutto) plus koszty wypisu sądowego 200,00 zł oraz koszty notariusza w wysokości 1.830,00 zł – razem 18.400,81zł.

Sprawa wykupu gruntów po budynku przy ul. Młyńskiej 2, Cystersów 2 oraz na Ułanów 38A była niezwykle skomplikowana. Warto wspomnieć, że pełny tekst dotyczący wykupu działek spisany jest w 4 aktach notarialnych zawierających 36 stron maszynopisu.

Zanim nastąpił wykup gruntu pod budynkiem przy ul. Cystersów 2 należało doprowadzić do zamiany części działki prywatnej znajdującej się pod budynkiem ze Skarbem Państwa, który był właścicielem terenu. Następnie po skomplikowanych działaniach doprowadzono do przekazania terenu Gminie Kraków, aby móc dokonać jego wykupu z 98% upustem. W efekcie działki o powierzchni 171, 28 i 1112 m<sup>2</sup> o łącznej wartości 722.484,00 zł wykupiono za 32.975,89 zł brutto plus koszty wypisu sądowego 200,00 zł oraz koszty notariusza 2.196,00 zł – razem 35.371,89 zł.

Niemniej skomplikowany był wykup działki pod budynkiem przy ul. Ułanów 38A. Teren znajdujący się pod budynkiem był bezumownie zajmowany przez Spółdzielnię. Musiano więc w pierwszym etapie doprowadzić do przejęcia działki na wieczyste użytkowanie w trybie bezprzetargowym. W etapie drugim doprowadzono do uniknięcia 25% pierwszej opłaty za wieczyste użytkowanie działki. A dopiero w etapie trzecim doprowadzono do wykupu

działki nr 201/4 o powierzchni 3321 m<sup>2</sup> od Gminy Kraków z 98% bonifikatą. W efekcie tego skomplikowanego działania Spółdzielnia za działkę o wartości 3.565.459,00 zł zapłaciła brutto 86.997,20 zł plus koszty wypisu sądowego 200,00 zł oraz koszty notariusza 3.660,00 zł – razem: 90.857,20 zł. Tak więc cała operacja wykupu gruntu trwała od dnia 30.12.2005 r. do dnia 12.11.2008 r. Całościowe zestawienie gruntów wykupionych przez SM „Ugorek” zawiera załączone zestawienie.

Przebieg całego procesu wykupu nieruchomości gruntowych byłby niepełny, gdyby nie zaangażowanie Zarządu, w tym szczególnie Prezesa Wiesława Popka oraz Rady Nadzorczej, której uchwały nr 72/V/2005 oraz nr 143/V/2005 stworzyły możliwość takiego działania. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23 stycznia 2006 r. dokonano oceny realizacji uchwały Rady w sprawie wykupu gruntów. P. Wiesław Poppek w swojej wypowiedzi stwierdził między innymi, że była to optymalna decyzja, jaką podjęła Rada Nadzorcza. Decyzja, która będzie miała dalekosiężne działanie w gospodarce finansowej Spółdzielni. Natomiast Przewodniczący Rady p. Marek Kwietniak podkreślił, iż był to bardzo ważny moment w życiu Spółdzielni. Podziękował całej Radzie Nadzorczej za podjęcie mądrych decyzji, a Zarządowi Spółdzielni za pełne i merytoryczne zaangażowanie w sprawę realizacji uchwały. Podziękował również p. Ryszardowi Nideckiemu radnemu Rady Miasta za aktywne wspieranie sprawy na forum obrad Rady Miasta Krakowa. Należy także przypomnieć, iż mieszkańcy osiedla „Ugorek” swoje nieruchomości gruntowe mieli już wykupione w 1960 roku.

Na uznanie zasługuje również postawa tych członków Spółdzielni, którzy zaufali Zarządowi i Radzie Nadzorczej i wstrzymali się z przekształceniem mieszkań we własność odrębną, przez co w zasadniczy sposób przyczynili się do szybkiej realizacji wykupu.

Na zakończenie warto wyjaśnić kwestię: co stało się z kwotą zapłaconego spornego podatku VAT. Pojawiły się sugestie, że Rada zbyt pochopnie podjęła w tej sprawie uchwałę, narażając Spółdzielnię na zbędne koszty. Przywoływano przykłady innych spółdzielni, które nie płacąc VAT-u wygrały. To prawda, że inne spółdzielnie nie zapłaciły VAT-u, ale też nie wykupiły gruntów. Spółdzielnia „Ugorek” przyspieszając wykup o blisko dwa lata uniknęła płacenia stawki za wieczyste użytkowanie gruntu w wysokości 1% jego wartości

zyskując na tym rocznie kwotę około 600.000 zł. Natomiast we wrześniu 2007 r. Urząd Skarbu Miasta dokonał zwrotu zapłaconego podatku VAT w kwocie 186.021 zł wraz z odsetkami w wysokości 15.440 zł.

Kończąc należy podkreślić, że nasze wspólne, zgodne działanie Rady Nadzorczej, Zarządu oraz grupy członków doprowadziło do ogromnego sukcesu, którego owoce zbieramy teraz i będziemy zbierać przez wiele, wiele lat.

**ZESTAWIENIE GRUNTÓW WYKUPIONYCH PRZEZ SM „UGOREK”  
DO DNIA 12.11.2008 r.**

Lp.	Określenie nieruchomości	Nr KW	Nr obrębu	Nr działki	Pow. działki w m <sup>2</sup>	Wartość prawa własności zł	Koszt wykupu w zł netto
1	Boh. Wietnamu 4	KR1P/00056589/4	23	938	1619	668.922,23	13.378,40
2	Boh. Wietnamu 5	KR1P/00345589/7	23	936/1	4290	1.738.908,60	34.778,20
3	Miechowity 15a	KR1P/00378712/9	23	964	1863	709.803,00	14.192,30
4	Młyńska 5	KR1P/00056582/5	23	932	1114	451.548,76	9.031,00
5	Młyńska 7	KR1P/00056049/7	23	1074	3711	1.504.216,30	32.289,00
						<b>Brutto</b>	<b>126.476,00</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>26.206,30</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>4.880,00</b>
6	Młyńska 2, 4, 6	KR1P/00346188/3	4	10/5	203	4.516.330,50	90.326,50
		KR1P/00346188/3	4	751/12	10531		
7	Młyńska 10,12, 14 oraz Młyńska B. 3, 5, 7	KR1P/00369788/6	4	751/1	24996	10.547.526,-	315.220,-
8	Sadzawki 5	KR1P/00356822/3	4	753/2	1936	769.598,72	15.392,00
						<b>Brutto</b>	<b>513.483,97</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>10.040,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>5.490,00</b>
9	Dzielskiego 4, 6, 8, 10, 12	KR1P/00345588/0	4	752/2	13789	6.020.830,00	120.416,60
10	Pilotów 24, 26, 28	KR1P/00355158/0	4	752/5	14696	6.589.245,00	131.784,90
						<b>Brutto</b>	<b>307.686,00</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>20.040,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>5.490,00</b>
11	Meissnera 4, 6	KR1P/00357542/3	4	754/13	17226	6.746.735,00	134.934,70

## 9. WYKUP NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

12	Żwirki i Wigury 18	KR1P/00369904/6	4	754/3	3156	1.291.625,00	25.832,50
13	Żwirki i Wigury 28	KR1P/00345592/1	4	754/5	3068	1.255.610,00	25.112,20
14	Żwirki i Wigury 36	KR1P/00368141/2	4	754/6	1794	734.210,00	14.684,20
						<b>Brutto</b>	<b>244.688,00</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>20.040,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>5.490,00</b>
15	Ugórek 10a, 10b, 10c,	KR1P/00356816/8	4	749	974	345.289,00	10.454,60
16	Śliczna 12, 12a, 28	KR1P/00355580/7	4	750/3	28975	12.708.163,90	270.930,10
						<b>Brutto</b>	<b>343.289,33</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>10.040,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>5.490,00</b>
17	Janickiego 6	KR1P/00058964/1	4	454/1	3706	1.531.208,00	49.463,00
18	Łąkowa 10	KR1P/00056871/8	4	747	1102	455.302,32	9.106,30
19	Łąkowa 16	KR1P/00056590/4	4	472/1	2401	992.021,12	19.840,40
20	Włodkowica 1	KR1P/00049032/3	4	203/1	3256	1.364.362,00	36.209,40
21	Włodkowica 3	KR1P/00354886/5	4	204/1	1817	729.398	24.524,40
22	Włodkowica 4	KR1P/00355177/9	4	206/1	1846	773.526,00	23.252,90
23	Włodkowica 5	KR1P/00358961/3	4	205/1	2409	967.045	30.286,30
						<b>Brutto</b>	<b>235.073,88</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>27.557,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>5.490,00</b>
24	Młyńska 2	KR1P/00346188/3	4	746	1770	670.936,00	13.418,70
						<b>Brutto</b>	<b>16.370,81</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>260,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>1.830,00</b>

9. WYKUP NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWYCH

25	Cystersów 2	KR1P/00208327/1	5	377/16, 377/17, 377/22	171, 28, 1112	722.484,00	27.029,42
						<b>Brutto</b>	<b>32.975,89</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>200,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>2.196,00</b>
26	Ulanów 38 A	KR1P/00370902/2	4	201/4	3321	3.565.459,00	71.309,18
						<b>Brutto</b>	<b>86.997,20</b>
						<b>Koszt wpisu (sąd)</b>	<b>200,00</b>
						<b>Koszt notariusza</b>	<b>3 660,0</b>



## 10. WPŁYW ZMIAN W USTAWODAWSTWIE NA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ SPÓŁDZIELNI

Zmiany dokonywane w ustawodawstwie, w tym w ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, w sposób zasadniczy wpłynęły na gospodarkę finansową Spółdzielni, w tym szczególnie na wielkość nakładów na działalność remontową zasobów mieszkaniowych. W przedstawionym materiale omówiłem liczne trudności wpływające na ogólną działalność Spółdzielni. Trudności te, wynikające z licznych wniosków i postulatów członków Spółdzielni, były przedmiotem dyskusji na Zebraniach Przedstawicieli Członków, Walnych Zgromadzeniach, posiedzeniach Rad Nadzorczych bądź też Zarządu Spółdzielni.

Przytłaczająca większość proponowanych przez Zarząd Spółdzielni czy też Radę Nadzorczą projektów uchwał była akceptowana przez delegatów na Zebraniach Przedstawicieli Członków, czy też członków Spółdzielni uczestników Walnych Zgromadzeń.

Ten tryb działania pozwalał na prowadzenie przewidywalnej i stabilnej działalności gospodarczej, szczególnie w zakresie ponoszonych kosztów, jak też uzyskiwania przychodów. Przed zmianą w/w ustaw Spółdzielnia prowadziła jednorodną działalność gospodarczą – non profit – czyli bezwynikową. Wprowadzone zmiany zobowiązały Spółdzielnie do podziału osiąganego wyniku na wynik osiągany na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – budynki mieszkalne i garaże – oraz pozostałą działalność gospodarczą – lokale użytkowe, reklamy itp. Na skutek tego podziału Spółdzielnia zapłaciła za lata 2007-2009 podatek dochodowy w wysokości 897.004 zł, konsekwencją czego było zmniejszenie możliwości pokrywania niedoborów na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Dokonany wykup nieruchomości gruntowych oraz przegląd i zmniejszanie kosztów ogólnych pozwoliły na szybkie zniwelowanie utraconych wpływów.

Znacznie trudniejsza sytuacja powstała po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., której zaskarżenie do Trybunału Konstytucyjnego spowodowało wstrzymanie przekształceń mieszkań na lata 2001-2002, co wpłynęło ujemnie na wielkość funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Należy zaznaczyć, że środki finansowe uzyskiwane z przekształceń za lata 1994-2000 i 2003-2007 przeznaczone zostały na dofinansowanie termomodernizacji w kwocie 5.386.504 zł oraz remonty zasobów mieszkaniowych w kwocie 4.666.903 zł.

Kolejna zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. była ciosem dla gromadzenia środków na funduszu remontowym. Ustawa obligowała spółdzielnie do przekształcania mieszkań lokatorskich – po spłaceniu zadłużenia z tytułu opłat czynszowych w odrębną własność za „przyszłowiową złotówkę”. W okresie od 1 sierpnia 2007 r. do 15 listopada 2010 r. przekształcono 561 mieszkań lokatorskich w odrębną własność, co spowodowało, iż do Spółdzielni nie wpłynęła kwota około 10 milionów złotych. Gdyby tylko na warunkach, jakie obowiązywały pozostałych członków Spółdzielni przed datą 14.06.2007 r. wykupiono rocznie 5% mieszkań, to coroczny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wzrastałby o ca 500.000 zł. Aby uzyskać taką kwotę, miesięczna opłata na fundusz remontowy musiałaby być zwiększona o 20 gr za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.

Pomimo tych niekorzystnych zmian nasza Spółdzielnia jest w bardzo dobrej kondycji finansowej. Środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2009 r. wynosiły 5.738.000 zł. Były one lokowane głównie na terminowych lokatach bankowych. Spółdzielnia nigdy nie zaciągała i nie zaciąga kredytów bankowych, jak również nie płaci odsetek od opóźnionych opłat.

## 11. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDÓW MIESZKAŃCÓW

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze w dziale IV art. 35 Organy Spółdzielni stwierdza w § 1:

Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie
- 2) Rada Nadzorcza zwana dalej „radą”
- 3) Zarząd

Tak więc ustawa nie przewiduje takiego organu jak samorzady mieszkańców. W historii SM „Ugorek” wpisały się one jednak na trwałe w działalność samorządową. Dlatego też delegaci na Zebraniu Przedstawicieli Członków w dniu 24 czerwca 2006 roku uchwalając Statut Spółdzielni w Rozdziale III Organy Spółdzielni w § 28 zapisali:

1. Organami Spółdzielni są:

- 1) Walne Zgromadzenie,
- 2) Rada Nadzorcza,
- 3) Zarząd.

2. Celem usprawnienia współdziałania między Radą Nadzorczą i Zarządem a mieszkańcami tworzy się w poszczególnych budynkach samorzady blokowe, na podstawie regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, który określa ich organizację i zakres działania.

Wypełniając powyższy zapis Rada Nadzorcza na podstawie §2 ust. 2 pkt 9 Regulaminu Rady Nadzorczej uchwaliła w dniu 25 lutego 2008 roku Regulamin Samorządu Mieszkańców Bloku SM „Ugorek” w Krakowie.

Na ogólną liczbę 58 bloków w Spółdzielni działa 57 Samorządów. Zgodnie z zapisem § 5 Regulaminu Samorządu – składa się on z 3-7 członków wybranych przez zebranie mieszkańców bloku na okres 3 lat. Wymogi regulaminowe w naszej Spółdzielni spełnia 35 Samorządów działających w składzie

3 lub więcej osób. W niepełnym składzie dwuosobowym działa 14 samorządów, reprezentacja 7 bloków posiada samorzady jednoosobowe. W jednym bloku brak jest samorządu. Tak więc reprezentacje 23 budynków nie spełniają wymogów regulaminowych. Niezależnie od tego, w jakim składzie liczbowym i personalnym działają Samorzady, spełniają one niezwykle ważną rolę w całości działania Spółdzielni. Zaangażowanie członków samorządów we wnioskowaniu potrzeb remontowych budynku, udział w przeglądach technicznych oraz końcowych odbiorach robót remontowych, jak również ocena pracy gospodarzy domów w znaczny sposób przyczyniają się do prawidłowego gospodarowania środkami finansowymi na remonty i bieżącego utrzymania porządku. Aktualnie rola samorządu jest wzmocniona prawem składania propozycji sfinansowania robót remontowych w związku z przejściem na pełne rozliczenie nieruchomości.

Wieloletnia działalność samorządów nie ograniczała się jedynie do wspierania gospodarczych przedsięwzięć Zarządu Spółdzielni. Inspirująca siła w społecznej działalności Samorządów przyniosła efekty w postaci rozpisania konkursu na najpiękniej ukwiecony balkon i najładniej zagospodarowane otoczenie budynku, który stał się częścią konkursu „Ogrody sąsiedzkie” i „Pnącza dla Krakowa”. Uroczysta inauguracja wystawy prezentującej fotografie przydomowych ogródków biorących udział w konkursie w latach 1996-2010 odbyła się 8 września 2010 roku w Holu Kamiennym krakowskiego magistratu. Otwarcia wystawy dokonali Przewodniczący Rady Miasta Krakowa Józef Pilch oraz Elżbieta Łęcznarowicz, Zastępca Prezydenta Miasta Krakowa. Konkursy „Ogrody sąsiedzkie” i „Pnącza dla Krakowa” organizowane przez Ośrodek Kultury im. C.K. Norwida, którym od lat patronuje Prezydent Miasta Krakowa, miały w tym roku jubileuszową, piętnastą edycję. Konkursy są częścią programu Miasto – Ogród, który służy edukacji ekologicznej krakowian różnych pokoleń i propagowaniu dbałości o zielen, zwłaszcza w terenach, gdzie dominuje gęsta zabudowa. Oprócz miłośników ogrodnictwa adresowany jest do rad dzielnic, działaczy osiedlowych, przedstawicieli Spółdzielni mieszkaniowych, właścicieli i administratorów bloków oraz kamienic prywatnych. W jego ramach organizuje się także konsultacje, akcje edukacyjne i popularyzatorskie.



*Wystąpienie p. Tadeusza Stryzowskiego podczas otwarcia wystawy fotograficznej „Ogrody Sąsiedzkie” i „Pnącza dla Krakowa” (z tyłu Przewodniczący Rady Miasta Krakowa p. Józef Pilch)*

W Spółdzielni na spotkaniu w dniu 5.10.2010 roku komisja konkursowa ogłosiła wyniki naszego konkursu:

„Za najciekawsze pod względem architektonicznym i estetycznym uznano ogrody prowadzone przez p. Marię Kopytko i p. Tadeusza Stryzowskiego.

Na pochwałę zasługują ogrody uprawiane przez mieszkańców bloku Włodkowica 4 pod przewodnictwem p. Tadeusza Stryzowskiego.

Wspólna praca lokatorów, zaangażowanie, chęci i radość tworzenia nowych rabatów kwiatowych na pewno dostarczają wielu wrażeń i satysfakcji tym mieszkańcom. Strudzeni sąsiedzi z pewnością mogą wypocząć i odprężyć się na ławeczkach, które są częścią otaczającego ogrodu.

Natomiast ogromne doświadczenie, wiedza i duża wytrwałość przy zagospodarowaniu ogrodów są domeną p. Marii Kopytko, która sama upiększa tereny wokół bloku Ugorek 8.

Należy podkreślić, że w/wym. są również zwycięzcami w konkursach organizowanych przez Ośrodek Kultury im. C.K.Norwida oraz Polski Klub Ekologiczny Okręgu Małopolskiego. Swoim dużym nakładem pracy rozpo-  
wszechniają uroki naszych osiedli na terenie miasta Krakowa.

W roku 2010 w kategorii ogródki Komisja nagrodziła i wyróżniła nastę-  
pujące osoby:

– nagrody

- I miejsce – p. Maria Kopytko – Ugorek 8
- I miejsce – p. Tadeusz Stryszowski – Włodkowica 4
- II miejsce – p. Aleksander Aulich – Ułanów 46
- III miejsce – p. Helena Kowalczuk – Fiołkowa 11

– trzy równorzędne wyróżnienia

- 1. p. Stefan Najberek – ul. Ugorek 20
- 2. p. Zofia Nowak – ul. Sadowki 5

oraz trzecie wyróżnienie dla trzech lokatorów wspólnie uprawiających ogródki

- p. Kazimiera Jędrzejowska – ul. Ugorek 16
- p. Stanisława Rychlińska – ul. Ugorek 16
- p. Kazimiera Banachowicz – ul. Ugorek 16

W kategorii balkony Komisja nagrodziła i wyróżniła następujące osoby:

– nagrody

- I miejsce – p. Renata Leśniak – ul. Ugorek 8
- II miejsce – p. Genowefa Lizurej – ul. Ugorek 4
- III miejsce – p. Zofia Tobała – ul. Ugorek 8

– wyróżnienia

- 1. p. Wanda Niestój – ul. Ugorek 10A
- 2. p. Knapik Beata – ul. Młyńska 2

W dowód uznania wszyscy nagrodzeni i wyróżnieni uczestnicy konkursu  
otrzymali nagrody oraz dyplomy.

Nagrody wręczyli: Prezes Zarządu p. Adam Kamień oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Tadeusz Cisowski.

Dalekowzroczność w działaniu organów statutowych Spółdzielni, które zaproponowały podniesienie rangi Samorządów Mieszkańców i umieszczenie odpowiedniego zapisu w Statucie, zawsze przynosiło i nadal przynosi oczekiwane przez Spółdzielnie efekty.

Samorzady mieszkańców stały się prawdziwą kuźnią kadr działaczy spółdzielczych. Wieloletnia analiza składu Rad Nadzorczych wykazała, że ponad 70% członków Rady swoją społeczną działalność rozpoczęła w Samorządach Mieszkańców.

Aktualnie w Radzie Nadzorczej VII kadencji na 17 jej członków aż 12 osób wchodzi w skład samorządów, w tym 10 pełni funkcje przewodniczących, a dwóch jest członkami Samorządów.

Jest to zjawisko świadczące o dużym zaangażowaniu członków Rady Nadzorczej w działalność społeczną w miejscu zamieszkania. Niemniej jednak powinno ono ewoluować w kierunku umożliwiania pozostałym członkom samorządów przyjmowania funkcji przewodniczących oraz poszerzenia liczby działaczy samorządowych.

## 12. WIZYTA KSIĘDZA KARDYNAŁA KAROLA WOJTYŁY NA UGORKU



W sobotę 24 września 2005 roku w kościele parafialnym pod wezwaniem Matki Bożej Ostrobramskiej została odprawiona koncelebrowana msza w intencji Ojca Świętego Jana Pawła II. Rozpoczęła ona podniosłą uroczystość odsłonięcia tablicy pamiątkowej na ścianie budynku przy ul. Ugorek 12.



Był grudzień 1971 roku. Ksiądz Kardynał Karol Wojtyła przeprowadzał wizytację kanoniczną w Parafii Najświętszego Imienia Maryi w Rakowicach, obejmującej wówczas również tereny osiedla Ugorek oraz Wieczystej. Ksiądz Kardynał w trakcie trwania wizytacji spotykał się z różnymi grupami wiernych.

Jedną z takich grup była młoda inteligencja, na spotkanie z którą został zaproszony Stefan Pulka – absolwent Politechniki Krakowskiej.

Po nabożeństwie Kardynał łącał się z uczestnikami wigilijnym opłatkami. W trakcie składania życzeń p. Stefan Pulka niespodziewanie zaprosił Kardynała do odwiedzenia jego rodziny. Ku ogólnemu zaskoczeniu Kardynał przyjął zaproszenie i kazał podać adres ks. kapelanowi Stanisławowi Dziwiszowi. Ksiądz Kardynał dotrzymał słowa, mimo iż proboszcz parafii, ks. Stefan Denkiewicz, wątpił czy będzie to możliwe przy tak ograniczonym czasie Kardynała.

Państwo Zofia i Stefan Pulkowie tak wspominają to wydarzenie:

„W dniu 30 grudnia 1971 roku w godzinach wieczornych ks. proboszcz Denkiewicz przekazał informację, że jutro, tj. 31 grudnia około godz. 17, Kardynał Karol Wojtyła złoży nam krótką wizytę. Zgodnie z radą księdza proboszcza na spotkanie zaprosiliśmy najbliższych sąsiadów. Ale sąsiedzi powiadomili kolejnych sąsiadów, a ci znajomych, w efekcie czego 31 grudnia już przed godziną 17<sup>00</sup> nie tylko nasze małe mieszkanie, ale również klatka schodowa zostały całkowicie zapełnione przybyłymi z całego osiedla gośćmi. Po godz. 17<sup>00</sup> do mieszkania przybył ks. proboszcz Denkiewicz powiadamiając nas, że za kilka minut przybędzie Kardynał.

Wchodząc do mieszkania Kardynał zwrócił uwagę na dużą ilość obecnych osób. To krótkie spotkanie, które miało mieć charakter rodzinny, stało się spotkaniem z mieszkańcami osiedla. Po wspólnie odmówionej modlitwie Kardynał Karol Wojtyła udzielił wszystkim zebranyb błogosławieństwa, a następnie dodał, że udziela również błogosławieństwa wszystkim mieszkańcom osiedla Ugorek.”

Kiedy 2 kwietnia 2005 roku zmarł Papież Jan Paweł II, wśród mieszkańców odżyła szczególna potrzeba upamiętnienia jego wizyty u nas – na Ugorku. Z inicjatywy i na prośbę mieszkańców, a także w porozumieniu z parafią, SM „Ugorek” ufundowała tablicę pamiątkową.

W uroczystości odsłonięcia tablicy udział wzięli proboszcz Parafii Najświętszego Imienia Maryi w Rakowicach – ksiądz Jerzy Dziura, proboszcz Pa-

rafii Matki Bożej Ostrobramskiej – ksiądz Jacek Raczek wraz z księżmi parafii, Prezes i członkowie Zarządu SM „Ugorek”, przedstawiciele Rady Nadzorczej, a przede wszystkim licznie zgromadzeni mieszkańcy Ugorka i Wieczystej.

**Tu na Ugorku ksiądz Kardynał Karol Wojtyła późniejszy Papież Jan Paweł II zostawił na wieczną pamiątkę ślad swojej obecności i błogosławieństwa.**



*Montażu Tablicy dokonuje jej wykonawca P,A, Rapacz*



*Tablicę poświęca proboszcz Parafii Matki Bożej Ostrobramskiej, ksiądz Jacek Raczek*



*P.Z. Pulka składa podziękowanie ks. Jerzemu Dziurze i ks. Jackowi Raczkowi, władzom spółdzielni „Ugorek” oraz wszystkim zebrany*



*Licznie zebrani uczestnicy uroczystości poświęcenia Tablicy*

## 13. ROZPOCZYAMY DRUGIE DWUDZIESTOLECIE

Rozpoczynając drugie dwudziestolecie musimy pamiętać w jakiej sytuacji organizacyjnej i ekonomicznej znajdowaliśmy się w momencie podziału SM „Wspólnota” w dniu 15 grudnia 1990 r. Co przez okres wspólnej, przemysłanej i planowanej działalności osiągnęliśmy do chwili obecnej, w jakim punkcie po dwudziestoleciu się znajdujemy? Jak kształtuje się nasza sytuacja w XXI wieku? Musimy wiedzieć do osiągnięcia jakich celów dążymy.

Zanim sprecyzujemy te cele należy wspomnieć o tych, którzy sprawując odpowiedzialne funkcje w organach Spółdzielni przyczynili się do zbudowania mocnych fundamentów ekonomiczno – finansowych i organizacyjnych SM „Ugorek”.

- P. Wiesław Popek – Prezes Zarządu przez 18 lat i 8 miesięcy, budował od podstaw nowo utworzoną Spółdzielnię. Jego praca nie była może efektywna, ale z pewnością efektywna. Spokojna współpraca z członkami Zarządu, jak również z kolejnymi ekipami Rad Nadzorczych oparta na zasadzie „zgoda buduje, niezgoda rujnuje” przyniosła dobre, a nawet bardzo dobre efekty.
- P. Maria Panaś – Główna Księgowa oraz członek Zarządu swoją fachową wiedzą i zaangażowaniem zbudowała od podstaw pion finansowy Spółdzielni.
- P. Krystyna Cholewa – Główna Księgowa od 1 marca 2003 roku jest wzorem pracownika oraz przełożonego. Przechodząc kolejne szczeble pracowniczej hierarchii podnosiła i podnosi swoje kwalifikacje zawodowe.

Również pozostali członkowie Zarządu Spółdzielni, którzy w okresie od 18 lipca 1991 roku do końca 2010 roku pełnili lub pełnią te odpowiedzialne funkcje swoją pracą przyczynili się do osiągania celów, jakie przed nimi stawiali bezpośredni przełożeni czy też Rada Nadzorcza.

W okresie dwudziestolecia swoją działalnością i zaangażowaniem wykazali się również członkowie Rad Nadzorczych. W pierwszej kadencji przez rok (w tym tylko przez dziewięć miesięcy po formalnym zarejestrowaniu Spółdzielni 18.07.1991 roku) Radzie przewodniczył p. Robert Szyndler. Był to czas niezwykle trudny, pełen licznych nieporozumień i rozgrywek personalnych. Osiągnięciem tego okresu było ogłoszenie konkursu na prezesa i jego powołanie. Przerwanie karuzeli wewnętrznego obsadzania stanowisk było pociągnięciem trafnym. Wybór prezesa z konkursu miał zasadniczy wpływ na dalszą działalność Spółdzielni. Po ustąpieniu p. Szyndlera i licznych zmianach w kierownictwie Rady w dniu 26.09.1992 roku funkcję przewodniczącego objął p. Janusz Pietroń. Mimo nieustannych rozgrywek wewnętrznych Rada Nadzorcza pod jego kierownictwem zaczęła działać w myśl uchwalonego przez ZPCz Statutu i Regulaminu Rady. Opracowano pierwsze regulaminy, w miarę ustabilizowano organizację wewnętrzną Spółdzielni.

P. Kazimierz Przybyła przejmując kierownictwo nad Radą Nadzorczą drugiej kadencji w latach 1994-1997 postawił przed nią ambitny cel pracy planowej, zorganizowanej, ściśle przestrzegającej przepisów Statutu i Regulaminu Rady, która swoje kompetencje i potencjał intelektualny członków spożytkuje na rzecz Spółdzielni. Swoją funkcję pełnił przez 1/3 kadencji, tj. przez rok, a to z powodu konieczności wyjazdu poza granice kraju. Jego następcą p. Mieczysław Głąb przewodniczył Radzie przez pozostałe dwa lata kadencji oraz całą kadencję trzecią w latach 1997-2000. Pełnił on również funkcję Sekretarza Rady kadencji piątej i szóstej w latach 2003-2006 oraz 2006-2009.

P. Marek Kwietniak – przewodniczący Rady Nadzorczej piątej kadencji w latach 2003-2006, pełnił również funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady w latach 1994-1997 oraz 1997-2000. Posiada zasób wiedzy i doświadczenie nie tylko w działalności organów Spółdzielni, ale również jako wieloletni przewodniczący Samorządu Mieszkańców. Spokój, kultura osobista, doświadczenie życiowe oraz wieloletnia praktyka zawodowa na kierowniczych stanowiskach predysponowały go do pełnienia tej funkcji. Okres aktywnej pracy Rady Nadzorczej pod jego kierownictwem przy wzorowej współpracy z Zarządem Spółdzielni był okresem szczególnie pomyślnym dla Spółdzielni.

P. Tadeusz Cisowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej kadencji czwartej w latach 2000-2003, kadencji szóstej w latach 2006-2009 oraz w latach

1997-2000 Przewodniczący Komisji Techniczno-Zasobowej. Aktualnie Przewodniczący Rady Nadzorczej kadencji siódmej. Ten osobisty dorobek świadczy o jego ogromnym zaangażowaniu w działalność samorządową. Tadeusz Cisowski to działacz samorządowy z „krwi i kości”, dynamiczny w działaniu, poświęcający na co dzień swój czas Spółdzielni. Posiada umiejętność nawiązywania kontaktów z członkami Spółdzielni i wyjaśniania nurtujących ich spraw. W okresie pełnienia przez niego funkcji Przewodniczącego Rady Spółdzielni borykała się z licznymi trudnymi sprawami, w tym szczególnie ze zmianami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Kierując Radą Nadzorczą mobilizuje jej członków do aktywnego działania, sam dając tego przykład. Tadeusz Cisowski to prawdziwy gospodarz Spółdzielni.

Kreśląc sylwetki ludzi, którzy swoją pracą i zaangażowaniem przyczynili się do rozwoju Spółdzielni, nie można zapomnieć o wszystkich członkach Rad Nadzorczych w liczbie 73 osób, jak również bezimiennych działaczach Samorządów Mieszkańców, którzy działając w różnych okresach i pełniąc różne funkcje przyczynili się do rozwoju Spółdzielni.

Nasza Spółdzielnia wchodząc w drugie dwudziestolecie działalności musi dążyć do maksymalnego zacieśnienia łączącej nas wspólnoty interesów i solidaryzmu spółdzielczego. Koniecznymi warunkami do osiągnięcia tego celu są:

- zwiększenie zakresu informacji przekazywanych członkom Spółdzielni, w tym o planowanych zmianach w Prawie Spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych
- nawiązywanie osobistych kontaktów działaczy samorządowych z członkami Spółdzielni
- włączenie maksymalnej liczby członków w proces podejmowania decyzji – szczególnie poprzez aktywny udział w obradach Walnego Zgromadzenia
- powiązanie poszczególnych kategorii działaczy z konkretnymi zadaniami Spółdzielni.

Realizacja wyznaczonych celów samorządowych winna zmierzać w kierunku ochrony interesów członków Spółdzielni i pełnej realizacji ustawowego zapisu: „majątek Spółdzielni jest własnością jej członków”.

Po dwudziestoleciu działalności Spółdzielni możemy stwierdzić, że Spółdzielnia jest organizacyjnie ukształtowana i ma stabilną sytuację ekonomiczno-finansową. Przed nami jednak wyzwania dnia dzisiejszego oraz rosnące wymagania i problemy XXI wieku. Tym wymaganiom musimy sprostać. Tego należy życzyć Radzie Nadzorczej i Zarządowi Spółdzielni, a przede wszystkim Prezesowi Zarządu p. Adamowi Kamieniowi.



## 14. ODESZLI OD NAS

1. Korzeniowski Tadeusz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej czwartej kadencji. **Zmarł 14.11.2000 roku.**
2. Partyka Waław – członek Rady Nadzorczej kadencji drugiej w latach 1994-1997. **Zmarł dnia 10.06.2005 roku.**
3. Szafraniec Jerzy – członek Zarządu Spółdzielni od dnia 04.02.1991 roku do dnia 15.01.1993 roku. **Zmarł dnia 23.05.2006 roku.**
4. Giernat Antoni Jacek – członek Rady Nadzorczej kadencji pierwszej i drugiej w latach 1991-1997 oraz w kadencji czwartej i piątej w latach 2000-2006. **Zmarł dnia 04.02.2007 roku.**
5. Szopa Janusz – członek Rady Nadzorczej kadencji pierwszej i drugiej w latach 1991-1997 Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej. **Zmarł dnia 15.06.2007 roku.**
6. Garbacz Jerzy – członek Rady Nadzorczej kadencji pierwszej i drugiej w latach 1991-1997 oraz kadencji czwartej w latach 2000-2003, Przewodniczący Komisji Ekonomiczno – Czynszowej w latach 1994-1997. **Zmarł 11.10. 2010 roku.**
7. Pietroń Janusz – członek Rady Nadzorczej kadencji piątej w latach 1991-1994 oraz czwartej w latach 2000-2003, Przewodniczący Rady Nadzorczej od dnia 26.09.1992 roku do dnia 04.02.1994 roku. **Zmarł dnia 02.12.2010 roku.**
8. Maciejewski Władysław – członek Rady Nadzorczej kadencji drugiej, czwartej i piątej. Pełnił w nich funkcję Przewodniczącego Komisji Organizacyjnej. **Zmarł 24.12.2010 roku.**



## Rozdział 2.

# ORGANA SPÓŁDZIELNI



## 1. ZEBRANIE PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW – WALNE ZGROMADZENIE

### 1. Zebnanie Przedstawicieli Członków SM „Wspólnota” w Krakowie – 15.12.1990 r.

Przedmiotem zebrania był podział Spółdzielni „Wspólnota”. Brało w nim udział 72 delegatów na 148 wybranych na zebraniach osiedlowych. Delegaci podjęli uchwałę o podziale z dniem 31.12.1990 r. SM „Wspólnota” na siedem jednostek – Spółdzielni.

Plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań Spółdzielni określono w załącznikach nr 1 do 5 protokołu. Za podziałem SM „Wspólnota” opowiedziało się 56 delegatów, 5 było przeciw, a 9 wstrzymało się od głosu.

### 2. Zebnanie Przedstawicieli Członków SM „Ugorek” – 26.01.1991 r.

Zebranie zostało zwołane przez grupę założycielską SM „Ugorek”. Wzięło w nim udział 30 przedstawicieli Osiedla Ugorek – SM „Wspólnota”, którzy ustawowo zaprezentowali nowo powstającą SM „Ugorek”. Na zebraniu było również obecnych 67 przedstawicieli powstającej Spółdzielni jako osoby zaproszone bez prawa głosu. Przed zwołaniem zebrania odbyły się Zebrania Grup Członkowskich, w których aktywnie uczestniczyło około 110 osób. W sumie w procesie podziału Spółdzielni brało aktywny udział ponad 200 członków. Na zebraniu uchwalono Statut Spółdzielni oraz dokonano wyboru Rady Nadzorczej.

3. Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Wspólnota” – 28.06.1991 r.

Zebranie zwołano z uwagi na konieczność dokonania zmian w podziale majątku Spółdzielni. W zebraniu na 148 delegatów udział wzięło 78. Rozpatrzono ponownie sprawę podziału majątku. Uchwałę z dnia 15.12.1990 r. zaskarżyła do Sądu SM „Członkowie Oczekujący”. Wprowadzone zmiany w podziale majątku były niekorzystne dla SM „Ugorek”. W dyskusji wzięło udział 15 delegatów przy małej aktywności członków Rady Nadzorczej SM „Ugorek”. Z uwagi na nie zakończenie obrad część drugą odbyto w dniu 05.07.1991 r. Na zebraniu poinformowano, iż w dniu 08.07.1991 r. uprawomocni się wyrok Sądu w sprawie należnego majątku dla SM „Członkowie Oczekujący”. Po tej dacie nowo utworzone Spółdzielnie mogły podjąć starania o ich rejestrację.

4. Zebranie Przedstawicieli Członków SM „Ugorek” – 15.11.1991 r.

W zebraniu uczestniczyło 43 delegatów. W dyskusji, w której wzięło udział 9 przedstawicieli, poruszono sprawę podziału majątku Spółdzielni oraz brak bilansu całościowego i bilansów częściowych. Uwidocznił się brak współpracy między Zarządem i Radą Nadzorczą. Poinformowano, iż w dniu 18.07.1991 r. dokonano rejestracji Spółdzielni w Sądzie.

5. Zebranie Przedstawicieli Członków – 23.06.1992 r.

W zebraniu uczestniczyło 43 delegatów oraz 42 członków Spółdzielni. Delegaci omówili pierwszy okres działalności obejmujący IV kwartał 1991 r. oraz I kwartał 1992 r. W dyskusji głos zabrało ponad 50 członków Spółdzielni. Wnioski stawiane przez część dyskutantów były wręcz kuriozalne np. sprzedać lokale użytkowe, dokonać podziału Spółdzielni „Ugorek” na mniejsze jednostki itp. Dyskusja wykazała, iż w Spółdzielni panował poważny konflikt między Zarządem a Radą Nadzorczą, jak również wewnątrz samej Rady. Przebieg zebrania nie wróżył dobrej przyszłości nowo utworzonej Spółdzielni.

6. Zebranie Przedstawicieli Członków – 18.06.1993 r.

Pomimo iż było to już drugie zebranie Spółdzielni „Ugorek”, to jego przebieg i atmosfera dalekie były od oczekiwań członków Spółdzielni. Przed zebraniem na klatkach schodowych zawieszono plakaty o treści szkalującej działalność Zarządu i Rady Nadzorczej. W zebraniu wzięło udział 46 delegatów oraz 88 członków Spółdzielni. W dyskusji, w której głos zabierało 33 mówców, dominowały sprawy wzajemnych oskarżeń. Domagano się uchwalenia votum nieufności dla Rady Nadzorczej. Poruszono sprawę przekroczenia kosztów remontów przy ul. Włodkowica 5 i ul. Sadowki 5.

7. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków – 04.02.1994 r.

W zebraniu wzięło udział 63 delegatów oraz 84 członków Spółdzielni. Po wykreśleniu z porządku obrad punktu o wydzieleniu się ze Spółdzielni części członków i utworzeniu nowej Spółdzielni „Wieczysta” zebranie zostało zdominowane wyborami do Rady Nadzorczej oraz kwestią zbycia budynków trafo dla Zakładu Energetycznego. Ponadto zebranie nie wyraziło zgody na sprzedaż terenu zabudowanego garażem na rzecz MUSI.

8. Zebranie Przedstawicieli Członków – 17.06.1994 r.

W zebraniu uczestniczyło 50 delegatów uprawnionych do głosowania oraz 30 członków Spółdzielni. Przebieg zebrania wskazywał na znaczne uspokojenie nastrojów i merytoryczny przebieg dyskusji. Podjęto stosowne uchwały objęte porządkiem obrad.

9. Zebranie Przedstawicieli Członków – 20.06.1995 r.

W zebraniu uczestniczyło 51 delegatów oraz 34 członków Spółdzielni. Dyskusja przebiegła w sposób merytoryczny. Podjęto uchwały dotyczące dzia-

łałości Spółdzielni oraz uchwalono nowy Statut Spółdzielni oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

10. Zebranie Przedstawicieli Członków – 21.06.1996 r.

W zebraniu uczestniczyło 47 delegatów oraz 46 członków Spółdzielni. Po ożywionej dyskusji, w której brało udział 17 osób, zebranie podjęło uchwały objęte porządkiem obrad oraz uchwaliło zmiany do Statutu Spółdzielni.

11. Zebranie Przedstawicieli Członków – 14.06.1997 r.

W zebraniu wzięło udział 58 delegatów oraz 26 członków Spółdzielni. Szeroka dyskusja, w której wzięły udział 32 osoby, dotyczyła głównie spraw gospodarczych, zmian do Statutu Spółdzielni, wyborów do Rady Nadzorczej oraz wystąpienia w sprawie rozpoczęcia procesu termomodernizacji. Zebrani delegaci prawidłowo ocenili działania Zarządu i Rady Nadzorczej i podjęli stosowne uchwały.

12. Nadzwyczajne Zebranie Przedstawicieli Członków – 29.10.1997 r.

W zebraniu uczestniczyło 36 delegatów oraz 21 członków Spółdzielni. Głównym celem zebrania były sprawy sprzedaży gruntów dla MPEC-u oraz gruntów pod garażami.

13. Zebranie Przedstawicieli Członków – 05.06.1998 r.

W zebraniu uczestniczyło 47 delegatów oraz 37 członków Spółdzielni. Omawiano sprawy termomodernizacji oraz zakładania podzielników ciepła. Zebranie podjęło wszystkie uchwały objęte porządkiem obrad, w tym uchwałę o uchyleniu uchwały nr 5 ZPCz z dnia 04.02.1994 r. w sprawie zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntów pod garażami własnościowymi.



14. Zebranie Przedstawicieli Członków – 18.06.1999 r.

W obradach wzięło udział 53 delegatów oraz 19 członków Spółdzielni. Przyjęto uchwały dotyczące bieżącej działalności. W dyskusji, w której głos zabierało 12 osób, poruszano głównie sprawę termomodernizacji oraz zasilenia jej funduszem powstałym z nadwyżki wpłat nad kosztami c.o. Poruszano również sprawę wymiany okien.

15. Zebranie Przedstawicieli Członków – 16 -17.06.2000 r.

W zebraniu wzięło udział 67 delegatów oraz 48 członków Spółdzielni. Porządek obrad oprócz spraw finansowych i gospodarczych przewidywał wybory do Rady Nadzorczej. Wybory wywołały ożywioną dyskusję. Brało w niej udział 37 delegatów i członków Spółdzielni. Znaczna część wypowiedzi była niemyrorytyczna. Szeroko omawiano sprawę termomodernizacji, kwestionowano jej finansowanie. Poruszano również sprawę wycinki drzew oraz nierozważnej decyzji w postaci przejęcia Bazy – Prądnik Czerwony.

16. Zebranie Przedstawicieli Członków – 08.06.2001 r.

Na zebraniu obecnych było 60 delegatów oraz 91 członków Spółdzielni. W dyskusji wzięło udział 14 osób. Oprócz spraw gospodarczych wysłuchano informacji o wdrożeniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r. Dyskusję zdominowały sprawy termomodernizacji, podzielników ciepła, jak również zmiany Statutu Spółdzielni.

17. Zebranie Przedstawicieli Członków – 14.06.2002 r.

Na zebranie przybyło 52 delegatów oraz 42 członków Spółdzielni. W dyskusji, w której głos zabierało 14 osób, oprócz spraw finansowych i gospodarczych poruszano również kwestię termomodernizacji oraz zwrotu

nadpłat, jak również sprawę wycinki drzew. Na wniosek pozostałych Spółdzielni podjęto uchwałę o możliwości sprzedaży części Bazy – Prądnik Czerwony.

18. Zebranie Przedstawicieli Członków – 27-28.06.2003 r.

W zebraniu wzięło udział 70 delegatów oraz 41 członków Spółdzielni. W dyskusji, w której głos zabierało 26 mówców, poruszano całą gamę spraw wpływających na działalność Spółdzielni. Szczególnie zwracano uwagę na sprawę termomodernizacji, wycinki drzew oraz krytycznych uwag pod adresem Zarządu. Omawiano także kwestię rozliczania zużycia wody przez opracowanie odpowiedniego programu, jak również sprawę wymiany okien. Dokonano wyboru Rady Nadzorczej.

19. Zebranie Przedstawicieli Członków – 28.11.2003 r.

W zebraniu wzięło udział 51 delegatów oraz 41 członków Spółdzielni. Po ożywionej dyskusji i zgłoszeniu szeregu postulatów Zebrani uchwalili Statut Spółdzielni.

20. Zebranie Przedstawicieli Członków – 25.06.2004 r.

W zebraniu wzięło udział 54 delegatów oraz 70 członków Spółdzielni. Główny nurt dyskusji dotyczył spraw gospodarczych i finansowych Spółdzielni. Poruszano również sprawy rozliczenia za c.o., wycinki drzew oraz wymiany okien. Punkty dotyczące zmian w Statucie, Regulaminie ZPCz oraz Regulaminie Rady Nadzorczej przeniesiono na następne zebranie.

21. Zebranie Przedstawicieli Członków – 22.10.2004 r.

W zebraniu brało udział 49 delegatów oraz 42 członów Spółdzielni. Delegaci uchwalili poprawki do Statutu Spółdzielni, natomiast z uwagi na brak quorum nie podjęto uchwał w sprawie Regulaminu ZPCz oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

22. Zebranie Przedstawicieli Członków – 26.11.2004 r.

W zebraniu wzięło udział 46 delegatów oraz 22 członków Spółdzielni. Zebranie uchwaliło Regulamin ZPCz., Regulamin Rady Nadzorczej oraz zaakceptowało uchwałę Rady Nadzorczej w sprawie wykupu gruntów.

23. Zebranie Przedstawicieli Członków – 17.06.2005 r.

W zebraniu uczestniczyło 46 delegatów oraz 31 członków Spółdzielni. Po krótkiej dyskusji, w której głos zabierało 11 delegatów, podjęto stosowne uchwały objęte porządkiem obrad.

24. Zebranie Przedstawicieli Członków – 24.06.2006 r.

W zebraniu wzięło udział 64 delegatów oraz 25 członków Spółdzielni. W rzeczowej i konkretnej dyskusji głos zabierało 18 delegatów. Zebrani powołali nową Radę Nadzorczą w 15 – osobowym składzie. Ponadto na zebraniu uchwalono jednolitą treść Statutu oraz podjęto uchwałę o pobieraniu opłat na fundusz termomodernizacji do dnia 31.12.2007 r.

25. Zebranie Przedstawicieli Członków – 15.06.2007 r.

W zebraniu wzięło udział 47 delegatów oraz 40 członków Spółdzielni. Po krótkich wypowiedziach obecnych zebranie podjęło uchwały objęte porządkiem obrad.

26. Zebranie Przedstawicieli Członków – 30.11.2007 r.

W obradach wzięło udział 52 delegatów oraz 53 członków Spółdzielni. Zebranie uchwaliło zmiany do Statutu Spółdzielni zgodnie z nowelizacją ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Uchwalono również nowy Regulamin Rady Nadzorczej.

27. Walne Zgromadzenie SM „Ugorek” – 24.06.2008 r.

Pierwsze Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyło się w Nowohuckim Centrum Kultury. Ustawa z dnia 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych ustaw wniosła szereg rewolucyjnych modyfikacji do prawodawstwa Spółdzielni mieszkaniowych. Najważniejsze zmiany dotyczące praw i obowiązków członków Spółdzielni, organów Spółdzielni – szczególnie Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz zasad i warunków finansowania przekształcania lokatorskich praw do lokali w prawo własności odrębnej oraz prowadzenia przez Spółdzielnię odrębnych kosztów nieruchomości spowodowały stosunkowo wysoką frekwencję. Na zebranie przybyło 259 tj. 5,5% ogółu członków. Zainteresowanie większości skupiło się na punkcie 15 porządku obrad tj. rozpatrzeniu wniosków członków Spółdzielni w sprawie zaliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe do lokalu przed dniem 23.04.2001 r. oraz po tym dniu i zaliczenia tych kwot na poczet funduszu remontowego. Podjęte uchwały nr 9 i 10 odrzuciły powyższe wnioski.

28. Walne Zgromadzenie SM „Ugorek” – 23.06.2009 r.

Na zebranie przybyło 132 członków Spółdzielni, co stanowiło 2,9% ogółu członków. Na zebraniu podjęto uchwały objęte porządkiem obrad. Ponadto dokonano wyboru Rady Nadzorczej VII kadencji. W głosowaniu nad uchwałami wzięło udział od 47 do 50 członków, co stanowi 1,1% ogółu.

29. Walne Zgromadzenie SM „Ugorek” – 29.06.2010 r.

W zebraniu wzięło udział 85 członków Spółdzielni, co w stosunku do ogółu członków stanowi 1,87%. Na zebraniu podjęto uchwały objęte porządkiem obrad. W głosowaniu nad uchwałami wzięło udział od 59-65 członków Spółdzielni, co stanowi od 1,30 do 1,43% ogółu członków.

## 2. RADA NADZORCZA

### 1. KADENCJA PIERWSZA od 26.01.1991 r. do 04.02.1994 r.

- |                          |                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| 1) Owca Piotr            | – Przew. RN od 26.01.1991 r. do 30.04.1991 r.    |
| 2) Szyndler Robert       | – Przew. RN od 01.05.1991 r. do 21.05.1992 r.    |
| 3) Kalisz Stanisław      | – p.o. Przew. RN od 22.05 do 25.07.1992 r.       |
| 4) Szopa Janusz          | – p.o. Przew. RN od 26.07 do 25.09.1992 r.       |
| 5) Pietroń Janusz        | – Przew. RN od 26.09.1992 r. do 04.02.1994 r.    |
| 6) Dudek Wincenty        | – Zastępca Przewodniczącego RN                   |
| 7) Przybyła Kazimierz    | – Zastępca Przewodniczącego RN                   |
| 8) Mazur Elżbieta        | – Sekretarz RN od 26.01. do 30.04.1991 r.        |
| 9) Kamieńska-Kudła Zofia | – Sekretarz RN od 01.05.1991 r. do 04.02.1994 r. |
| 10) Hajduk Julian        | – Przew. Komisji Rewizyjnej                      |
| 11) Sikora Zdzisław      | – Przew. Komisji Organizacyjnej                  |
| 12) Spaczyński Michał    | – Przew. Komisji Techniczno-Zasobowej            |
| 13) Bigaj Tadeusz        |                                                  |
| 14) Garbacz Jerzy        |                                                  |
| 15) Giernat Jacek        |                                                  |
| 16) Królicki Andrzej     |                                                  |
| 17) Lech Tadeusz         |                                                  |
| 18) Milewski Lech        |                                                  |
| 19) Skubicki Jan         |                                                  |
| 20) Szymski Jerzy        |                                                  |
| 21) Żychiewicz Adela     |                                                  |



Siedzą od lewej: *Piotr Owca, Jerzy Garbacz, Zofia Kamińska-Kudła, Zdzisław Sikora, Jerzy Szymski*; stoją od lewej: *Kazimierz Przybyła, Jacek Giernat, Janusz Pietroń, Wincenty Dudek*

Rada Nadzorcza pierwszej kadencji pracowała w atmosferze emocji związanych z wyłączeniem się z SM „Wspólnota” oraz ogólnych zmian społeczno – gospodarczych w kraju. Emocje te oraz zmiany przeniosły się na trudne relacje wewnętrzne nowo powstałej Spółdzielni. Brak współpracy Zarządu z Radą Nadzorczą oraz rozgrywki personalne wewnątrz samej Rady nie służyły stabilizacji w działalności Spółdzielni. Zawirowania te miały ujemny wpływ na trwający podział majątku po byłej SM „Wspólnota”, tak w zakresie materialnym, jak też finansowym.

Z 21 członków Rady do końca kadencji dotrwało 14 osób. Frekwencja na posiedzeniach wynosiła średnio 60%, a obrady z uwagi na brak odpowiedniego przygotowania trwały około 6 godzin. Liczne zmiany w kierownictwie Rady

## 2. RADA NADZORCZA

---

oraz w składzie Zarządu wywierały niekorzystny wpływ na działalność organizacyjną i gospodarczą. Pomimo tych trudności doprowadzono do wyłonienia w ramach konkursu Prezesa Zarządu. Zaczęto działać w myśl uchwalonego Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. Opracowano pierwsze podstawowe regulaminy wewnętrzne. Zaowocowało to ogólnym ustabilizowaniem sytuacji organizacyjnej oraz finansowej.

### 2. KADENCJA DRUGA od 04.02.1994 r. do 14.06.1997 r.

- |                          |                                                                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) Przybyła Kazimierz    | – Przew. RN od 04.02.1994 r. do 30.04.1995 r.                                                                             |
| 2) Głęb Mieczysław       | – Zastępca Przew. RN<br>– p.o. Przew. RN 01.05.1995 r. do 30.01.1996 r.,<br>– Przew. RN od 31.01.1996 r. do 14.06.1997 r. |
| 3) Dudek Wincenty        | – Zastępca Przew. RN                                                                                                      |
| 4) Kwietniak Marek       | – Zastępca Przew. RN                                                                                                      |
| 5) Kamieńska-Kudła Zofia | – Sekretarz RN                                                                                                            |
| 6) Szopa Janusz          | – Przew. Komisji Rewizyjnej                                                                                               |
| 7) Maciejewski Władysław | – Przew. Komisji Organizacyjnej                                                                                           |
| 8) Garbacz Jerzy         | – Przew. Komisji Ekonomiczno – Czynszowej                                                                                 |
| 9) Legutko Antoni        | – Przew. Komisji Techniczno – Zasobowej                                                                                   |
| 10) Biegański Ryszard    |                                                                                                                           |
| 11) Cichy Aleksander     |                                                                                                                           |
| 12) Gacek Zenon          |                                                                                                                           |
| 13) Giernat Jacek        |                                                                                                                           |
| 14) Nawara Czesław       |                                                                                                                           |
| 15) Nowak Wiktor         |                                                                                                                           |
| 16) Partyka Wacław       |                                                                                                                           |
| 17) Pluta Eugeniusz      |                                                                                                                           |
| 18) Sikora Zdzisław      |                                                                                                                           |
| 19) Szustkiewicz Jacek   |                                                                                                                           |
| 20) Wachel Halina        |                                                                                                                           |
| 21) Wójcikiewicz Grażyna |                                                                                                                           |





Siedzą od lewej: *Kazimierz Przybyła, Wiktor Nowak, Jerzy Garbacz, Zofia Kamińska-Kudła, Zdzisław Sikora, Wacław Partyka*; stoją od lewej: *Mieczysław Głab, Marek Kwietniak, Władysław Maciejewski, Jacek Giernat, Antoni Legutko, Wincenty Dudek, Aleksander Cichy*

Druga kadencja Rady swoją działalność rozpoczęła od spraw organizacyjnych. Opracowano plan pracy Rady. Posiedzenia odbywały się systematycznie raz w miesiącu. Na posiedzeniach rozpatrywano najistotniejsze problemy. Uchwalono schemat organizacyjny, strukturę zatrudnienia, plan ekonomiczno – finansowy oraz plan remontów zasobów mieszkaniowych. Położono nacisk na windykację należności, kontrolę wykonywania uchwał, odzyskanie majątku z podziału SM „Wspólnota”. Przeprowadzono szkolenie członków Rady. Rada Nadzorcza po dokonaniu przeglądów istniejących regulaminów stwierdziła ich niespójność oraz różne wersje tego samego regulaminu. Podjęto trud opracowania nowych regulaminów. Rada uchwaliła 21 regulaminów oraz 6 zasad normujących całokształt działalności Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni. Ponadto Rada opracowała projekty Regulaminu Zebrania

## 2. RADA NADZORCZA

---

Przedstawiciele Członków oraz Rady Nadzorczej. Kadencję tę można uznać jako kadencję stanowiącą wewnętrzne prawo Spółdzielni. W okresie kadencji Rada podjęła 195 uchwał, z czego zrealizowano 190. Zorganizowana praca Rady Nadzorczej oraz jej merytoryczna współpraca z Zarządem Spółdzielni przełożyła się na osiągnięcie dobrych wyników ekonomiczno – finansowych, uspokojenie ogólnej atmosfery oraz należytą dbałość o członków Spółdzielni.

## 3. KADENCJA TRZECIA od 14.06.1997 r. do 27.06.2000 r.

- |                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| 1) Głąb Mieczysław      | – Przew. RN                                      |
| 2) Kwietniak Marek      | – Zastępca Przew. RN                             |
| 3) Małaga Małgorzata    | – Z-ca Przew. RN oraz Przew. Kom. Organizacyjnej |
| 4) Wesołowska Krystyna  | – Sekretarz RN                                   |
| 5) Szafrąńska Zofia     | – Przew. Komisji Rewizyjnej                      |
| 6) Wójcikiewicz Grażyna | – Przew. Komisji Ekonomiczno – Czynszowej        |
| 7) Cisowski Tadeusz     | – Przew. Komisji Techniczno – Zasobowej          |
| 8) Banaś Tadeusz        |                                                  |
| 9) Bargieł Janusz       |                                                  |
| 10) Biegański Ryszard   |                                                  |
| 11) Golonka Tadeusz     |                                                  |
| 12) Kamień Adam         |                                                  |
| 13) Lachman Andrzej     |                                                  |
| 14) Nawara Czesław      |                                                  |
| 15) Nowak Wiktor        |                                                  |
| 16) Strykowski Tadeusz  |                                                  |
| 17) Wachel Halina       |                                                  |



Siedzą od lewej: *Wiktor Nowak, Marek Kwietniak, Krystyna Wesółowska, Mieczysław Głęb, Tadeusz Banaś*; stoją od lewej: *Tadeusz Strykowski, Tadeusz Cisowski, Janusz Bargiel, Andrzej Lachman*

Trzecia kadencja to systematyczna praca Rady nakierowana nie tylko na bieżącą problematykę ekonomiczno – finansową, ale również na działania perspektywiczne. Z inicjatywy Rady Zarząd opracował program ocieplania budynków. Termomodernizacja rodziła się w bólach, miała licznych przeciwników. Zgodne działania Rady Nadzorczej i Zarządu doprowadziło do tego, iż w okresie kadencji wykonano 95% prac na instalacji c.o. i rozpoczęto planowane docieplanie ścian zewnętrznych budynków. Łącznie za lata 1997, 1998 i 1999 wydatkowano na ten cel 6.496.000 zł. Również wydatki na bieżące remonty zasobów mieszkaniowych wzrosły z 793.1 tys. zł w roku 1997 do 1.634.7 tys. zł w roku 1999. W okresie kadencji Rada odbyła 37 posiedzeń plenarnych, podjęła 165 uchwał, z czego zrealizowano 159.

Po wnikliwej analizie kosztów doprowadzono do zlikwidowania własnego dozoru obsługi dźwigów oraz konserwacji zieleni. Organizowano kwartal-

ne spotkania z poszczególnymi Grupami Członkowskim oraz Samorządami Blokowymi. Po długich staraniach z dniem 01.01.2000 r. przyjęto zarządzenie i gospodarowanie Bazą przy ul. Powstańców 50. W tym też okresie nastąpiła niekontrolowana i bezprawna wycinka drzewostanu na terenie Bazy, co stało się podstawą dochodzenia celem ustalenia winnych.

4. KADENCJA CZWARTA od 27.06.2000 r. do 27.06.2003 r.

- |                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| 1) Cisowski Tadeusz      | – Przew. RN                               |
| 2) Czechowska Jolanta    | – Zastępca Przew. RN                      |
| 3) Korzeniowski Tadeusz  | – Zastępca Przew. RN                      |
| 4) Wesołowska Krystyna   | – Sekretarz RN                            |
| 5) Banaś Tadeusz         | – Przew. Komisji Rewizyjnej               |
| 6) Kamień Adam           | – Przew. Komisji Ekonomiczno – Czynszowej |
| 7) Maciejewski Władysław | – Przew. Kom. Organizacyjnej              |
| 8) Stryzowski Tadeusz    | – Przew. Komisji Techniczno – Zasobowej   |
| 9) Garbacz Jerzy         |                                           |
| 10) Giernat Jacek        |                                           |
| 11) Golonka Tadeusz      |                                           |
| 12) Klisiński Ryszard    |                                           |
| 13) Lachman Andrzej      |                                           |
| 14) Lechowski Leszek     |                                           |
| 15) Malaga Małgorzata    |                                           |
| 16) Nidecki Ryszard      |                                           |
| 17) Obrok Zygfryd        |                                           |
| 18) Pietroń Janusz       |                                           |



Siedzą od lewej: *Leszek Lechowski, Tadeusz Golonka, Wiesław Poppek* – Prezes Zarządu, *Jacek Giernat, Ryszard Nidecki, Zygfryd Obrok*; stoją w środkowym rzędzie od lewej: *Tadeusz Stryszowski, Jolanta Czechowska, Tadeusz Cisowski, Krystyna Wesółowska, Tadeusz Banaś, Ryszard Klisiński*; stoją w górnym rzędzie od lewej: *Władysław Maciejewski, Adam Kamień, Jerzy Garbacz*

Praca Rady Nadzorczej w zakresie spraw ekonomiczno – finansowych i remontowych stała się już normą w bieżącej działalności. W okresie kadencji Rada podjęła 195 uchwał w zakresie normującym ogólną działalność Spółdzielni. Czwarta kadencja przebiegała w okresie zmian w prawodawstwie spółdzielczym, co wymuszało podejmowanie stosownych przedsięwzięć. Między innymi Rada podjęła uchwałę o 75% bonifikacie przy przekształceniu mieszkań lokatorskich na własnościowe. Zacieśniono współpracę z Samorządami. Zebrania Grup Członkowskich były impulsem dla działań Rady. Priorytetem było utrzymanie tempa modernizacji obiektów. Kontynuowano prace związane z pomiarami geodezyjnymi jako niezbędne w procesie wyodrębnienia

mieszkań i ewentualnego wykupu gruntów. Dogłębnie przeanalizowano pracę Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych w zakresie nadzoru nad pracami remontowymi, a w szczególności termomodernizacji. Wynikiem było nieudzielenie absolutorium p. Piotrowi Ruskowi, a w konsekwencji odwołanie z funkcji Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych oraz powołanie na w/w stanowisko p. Ewy Góralskiej.

5. KADENCJA PIĄTA od 27.06.2003 r. do 24.06.2006 r.

- |                          |                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------|
| 1) Kwietniak Marek       | – Przew. RN                               |
| 2) Nidecki Ryszard       | – Zastępca Przew. RN                      |
| 3) Głąb Mieczysław       | – Sekretarz RN                            |
| 4) Nawara Czesław        | – Przew. Komisji Rewizyjnej               |
| 5) Maciejewski Władysław | – Przew. Kom. Organizacyjnej              |
| 6) Obrok Zygfryd         | – Przew. Komisji Ekonomiczno – Czynszowej |
| 7) Klisiński Ryszard     | – Przew. Komisji Techniczno – Zasobowej   |
| 8) Biegański Ryszard     |                                           |
| 9) Giernat Jacek         |                                           |
| 10) Janiec Małgorzata    |                                           |
| 11) Karnia Agata         |                                           |
| 12) Kotlarski Leszek     |                                           |
| 13) Kowalik Andrzej      |                                           |
| 14) Lechowski Leszek     |                                           |
| 15) Marchewka Bogusław   |                                           |
| 16) Pawełczak Marian     |                                           |
| 17) Wójcikiewicz Grażyna |                                           |



Siedzą od lewej: *Mieczysław Głab, Małgorzata Janiec, Marek Kwietniak, Ryszard Nidecki, Zygfryd Obrok*; stoją w drugim rzędzie od lewej: *Ryszard Biegański, Władysław Maciejewski, Bogusław Marchewka, Ryszard Klisiński, Marian Pawełczak, Leszek Kotlarski*; stoją w górnym rzędzie od lewej: *Jacek Giernat, Leszek Lechowski, Czesław Nawara, Andrzej Kowalik, Wiesław Popek*

Piąta kadencja Rady upłynęła pod znakiem szeregu bardzo ważnych decyzji. W trakcie trwania kadencji na 37 posiedzeniach podjęto 177 uchwał, z których zrealizowano 174. Oprócz sprawowania bieżącej działalności nadzorczej nad zagadnieniami ekonomiczno – finansowymi i remontowymi Rada aktywnie włączyła się w opracowanie nowego statutu oraz Regulaminu Zebrania Przedstawicieli Członków i Rady Nadzorczej. W związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepracowano lub opracowano i uchwalono 18 regulaminów wewnętrznych. Zaakceptowano wzrost stawki eksploatacyjnej z 1,15 do 1,27 zł/m<sup>2</sup>. Opracowano metryki dla poszczególnych nieruchomości jako przygotowanie do rozliczania kosztów funkcjonowania

Spółdzielni na nieruchomości. Po globalnej analizie Rada Nadzorcza podjęła niezwykle ważną uchwałę nr 72/V/2004 w sprawie wykupu całości gruntów pod budynkami ze środków spółdzielczych. Ponadto w okresie kadencji doprowadzono do odzyskania przedszkola przy ul. Fiołkowej i wprowadzenia go w skład majątku Spółdzielni.

6. KADENCJA SZÓSTA od 24.06.2006 r. do 23.06.2009 r.

- |                         |                                                   |
|-------------------------|---------------------------------------------------|
| 1) Cisowski Tadeusz     | – Przew. RN                                       |
| 2) Kwietniak Marek      | – Zastępca Przew. RN i Przew. Kom. Organizacyjnej |
| 3) Głąb Mieczysław      | – Sekretarz RN                                    |
| 4) Nawara Czesław       | – Przew. Komisji Rewizyjnej                       |
| 5) Strykowski Tadeusz   | – Przew. Komisji Techniczno – Zasobowej           |
| 6) Legutko Antoni       | – Przew. Komisji Ekonomiczno – Czynszowej         |
| 7) Cykowska Anna        |                                                   |
| 8) Dudek Wincenty       |                                                   |
| 9) Golonka Tadeusz      |                                                   |
| 10) Karnia Agata        |                                                   |
| 11) Kowalik Andrzej     |                                                   |
| 12) Lachman Andrzej     |                                                   |
| 13) Marchewka Bogusław  |                                                   |
| 14) Pulka Zofia         |                                                   |
| 15) Wesołowska Krystyna |                                                   |





Siedzą od lewej: *Tadeusz Strykowski, Mieczysław Głab, Tadeusz Cisowski, Anna Cykowska, Marek Kwietniak, Zofia Pulka*; stoją w drugim rzędzie: *Tadeusz Golonka, Wincenty Dudek, Krystyna Wesółowska, Bogusław Marchewka, Antoni Legutko, Andrzej Kowalik*; stoją w trzecim rzędzie od lewej: *Andrzej Lachman, Czesław Nawara*

Jak żywym organizmem jest Spółdzielnia można prześledzić na działalności szóstej kadencji Rady. Bieżąca praca Rady wynikająca z jej regulaminowych uprawnień przebiegała systematycznie i zgodnie z przyjętym planem. Rada odbyła 35 posiedzeń, na których podjęto 190 uchwał. W pracach remontowych położono szczególny nacisk na infrastrukturę osiedlową – chodniki, ulice, parkingi, garaże. W związku rezygnacją p. Ewy Góralskiej z funkcji Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych na stanowisko to z dniem 01.05.2007 r. powołano p. Stanisława Zapióra.

W roku 2008 odbyło się po raz pierwszy w naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków. Rozpatrywano na nim sprawę rozliczenia kwot wpłaconych z tytułu przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

## 2. RADA NADZORCZA

---

w prawo własnościowe i zaliczenia tych kwot na poczet funduszu remontowego – negatywne stanowisko w tej sprawie zajęła Rada Nadzorcza w swojej uchwale nr 140/VI/2008. Postawa Rady spotkała się ze zrozumieniem wśród członków Spółdzielni, co pozwoliło na uniknięcie przykrych dla Spółdzielni i jej członków konsekwencji finansowych. Zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych wpłynęły negatywnie na pozyskiwanie środków na remonty. Wprowadzono podatek dochodowy, możliwość przekształcenia mieszkania za „przysłowiową złotówkę”. „Sprzedano” 471 takich mieszkań o łącznej powierzchni 21.890 m<sup>2</sup>. Wszystkie te negatywne zjawiska zostały w porę dostrzeżone, a podjęte działania pozwoliły na utrzymanie sytuacji finansowej Spółdzielni na bezpiecznym poziomie.



*Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej VI Kadencji*



*Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej VI Kadencji*



*Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej VI Kadencji*



*Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej VI Kadencji*



*Obrady Rady Nadzorczej VI Kadencji*



*Obrady Rady Nadzorczej VI Kadencji*

7) KADENCJA SIÓDMA od 23.06.2009 r.

- |                         |                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| 1) Cisowski Tadeusz     | – Przew. RN                                    |
| 2) Nidecki Ryszard      | – Zastępca Przew. RN i Przew. Kom. Org-Samorz. |
| 3) Kalisz Stanisław     | – Sekretarz RN                                 |
| 4) Dudek Wincenty       | – Przew. Komisji Rewizyjnej                    |
| 5) Stryszowski Tadeusz  | – Przew. Komisji GZM                           |
| 6) Legutko Antoni       | – Przew. Komisji Ekonomiczno – Finansowej      |
| 7) Banaś Tadeusz        |                                                |
| 8) Cykowska Anna        |                                                |
| 9) Giemza Andrzej       |                                                |
| 10) Golonka Tadeusz     |                                                |
| 11) Klisiński Ryszard   |                                                |
| 12) Lachman Andrzej     |                                                |
| 13) Pawełczak Marian    |                                                |
| 14) Pulka Zofia         |                                                |
| 15) Skiba Maria         |                                                |
| 16) Wesołowska Krystyna |                                                |
| 17) Wojs Jacek          |                                                |



Siedzą od lewej: *Zofia Pulka, Jacek Wojs, Tadeusz Golonka, Maria Skiba, Ryszard Nidecki, Stanisław Kalisz, Marian Pawełczak*; stoją w drugim rzędzie: *Antoni Legutko, Tadeusz Stryżowski, Anna Cykowska, Krystyna Wesołomska, Andrzej Gieźza, Ryszard Klisiński, Tadeusz Cisowski, Tadeusz Banaś, Andrzej Lachman, Wincenty Dudek*



*Tadeusz Cisowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej VI i VII Kadencji*



*Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej VII Kadencji*





*Posiedzenie Prezydium Rady Nadzorczej VII Kadencji*



*Prezes Zarządu A. Kamień, z-ca prezesa St. Zapiór na posiedzeniu Rady Nadzorczej VII Kadencji*



*Posiedzenie Plenum Rady Nadzorczej VII Kadencji*



*Posiedzenie Plenum Rady Nadzorczej VII Kadencji*

### 3. ZARZĄD

Po wyłonieniu się z SM „Wspólnota” Rada Nadzorcza na swym pierwszym posiedzeniu w dniu 4 lutego 1991 roku powołała Zarząd Spółdzielni SM „Ugorek” w składzie:

- p. Józef Gaszewski – Prezes Zarządu
- p. Zofia Grzesiak – Zastępca Prezesa
- p. Jerzy Szafraniec – Zastępca Prezesa.

W związku ze złożoną rezygnacją z funkcji Prezesa Rada Nadzorcza w dniu 4 lipca 1991 roku:

- a) odwołała p. Józefa Gaszewskiego z funkcji Prezesa Zarządu
- b) oddelegowała z Rady Nadzorczej w skład Zarządu p. Tadeusza Bigaję.

Zarząd Spółdzielni w składzie:

- p. Zofia Grzesiak – Zastępca Prezesa (p.o. Prezesa)
  - p. Jerzy Szafraniec – Zastępca Prezesa
  - p. Tadeusz Bigaj – członek Zarządu
- pracował do dnia 18 lipca 1991 roku.

W tym dniu dokonano rejestracji SM „Ugorek” w Sądzie Rejonowym pod nr rej. S-606A. W rejestrze tym został wpisany Zarząd Spółdzielni w składzie:

- p. Zofia Grzesiak – Zastępca Prezesa (p.o. Prezesa)
- p. Jerzy Szafraniec – członek Zarządu
- p. Tadeusz Bigaj – członek Zarządu.

W dniu 15 października 1991 roku Rada Nadzorcza:

- a) odwołała p. Zofię Grzesiak z funkcji p.o. Prezesa Zarządu
- b) oddelegowała z Rady Nadzorczej w skład Zarządu Spółdzielni p. Janusza Pietronia

### 3. ZARZĄD

---

Zarząd Spółdzielni w składzie:

- p. Jerzy Szafraniec – członek Zarządu
- p. Tadeusz Bigaj – członek Zarządu
- p. Janusz Pietroń – członek Zarządu

bez rejestracji sądowej działał do dnia 30 listopada 1991 roku.

Z dniem 1 grudnia 1991 roku Rada Nadzorcza powołała p. Wiesława Popka na stanowisko Prezesa Zarządu (wpis do rejestru sądowego z dnia 17 grudnia 1991 r.)

Tak więc od dnia 1 grudnia 1991 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Tadeusz Bigaj – członek Zarządu
- p. Jerzy Szafraniec – członek Zarządu
- p. Janusz Pietroń – członek Zarządu

przy czym p. Janusz Pietroń z dniem 21 maja 1992 r. wycofał się z pracy Zarządu i powrócił w skład Rady Nadzorczej.

Zarząd Spółdzielni w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Tadeusz Bigaj – członek Zarządu
- p. Jerzy Szafraniec – członek Zarządu

pracował do dnia 15 stycznia 1993 r.

W tym dniu odwołano p. Jerzego Szafranca ze składu Zarządu Spółdzielni. Równocześnie Rada Nadzorcza z dniem 25 stycznia 1993 r. powołała p. Stanisława Kalisza na społecznego członka Zarządu.

Od dnia 25 stycznia 1993 r. Zarząd Spółdzielni w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Tadeusz Bigaj – członek Zarządu
- p. Stanisław Kalisz – społeczny członek Zarządu

pracował do dnia 23 maja 1997 roku, z tym że w dniu 31 grudnia 1995 roku Rada Nadzorcza odwołała p. Stanisława Kalisza z funkcji społecznego członka Zarządu i powołała w/w z dniem 1 lutego 1996 roku na członka Zarządu.

Po przeanalizowaniu działalności Zarządu Rada Nadzorcza z dniem 23 marca 1997 roku odwołała p. Tadeusza Bigaję z funkcji członka Zarządu. Następnie po rozpatrzeniu prośby p. Stanisława Kalisza odwołała w/w z dniem 31.05.1997 r. z funkcji członka Zarządu. W związku z powyższym Rada Nadzorcza powołała z dniem 1 czerwca 1997 r.

- p. Zbigniewa Delanowskiego – na członka Zarządu
  - p. Wincentego Dudka – na członka Zarządu
- na okres trzech miesięcy tj. do dnia 31 sierpnia 1997 r.

Po upływie określonego terminu do pełnienia funkcji członków Zarządu przez:

- p. Zbigniewa Delanowskiego
- p. Wincentego Dudka

Rada Nadzorcza na swym posiedzeniu w dniu 24 lipca 1997 r. powołała z dniem 1 września 1997 r.:

- p. Piotra Ruska – na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
- p. Wincentego Dudka – na członka Zarządu

Od dnia 1 września 1997 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Piotr Rusek – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno –Eksploatacyjnych
- p. Wincenty Dudek – członek Zarządu

do dnia 31 stycznia 2001 roku, z którym to dniem Rada przyjęła rezygnację p. Wincentego Dudka z funkcji członka Zarządu.

Rada Nadzorcza z dniem 1 lutego 2001 r. powierzyła p. Marii Panaś stanowisko- członka Zarządu – Głównej Księgowej.

### 3. ZARZĄD

---

Od dnia 1 lutego 2001 r. Zarząd w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Piotr Rusek – Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno-eksploatacyjnych
- p. Maria Panaś – członek Zarządu – Główna Księgowa

pracował do dnia 24 lutego 2003 roku.

Kolejne zmiany w składzie Zarządu Spółdzielni to:

(w związku z rozwiązaniem stosunku pracy)

- a) odwołano z dniem 29 lutego 2003 r. p. Marię Panaś ze stanowiska członka Zarządu – Głównego Księgowego
- b) powołano z dniem 1 marca 2003 r. p. Krystynę Cholewa na stanowisko członka Zarządu – Głównego Księgowego
- c) odwołano z dniem 25 lutego 2003 roku p. Piotra Ruska ze stanowiska Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
- d) powołano z dniem 1 kwietnia 2003 r. p. Ewę Góralską na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych.

Od dnia 1 kwietnia 2003 r. Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Ewa Góralska – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
- p. Krystyna Cholewa – członek Zarządu – Główna Księgowa

i kierował działalnością Spółdzielni do dnia 21.01.2007 roku. Po odwołaniu z dniem 22.01.2007 roku p. Ewy Góralskiej z funkcji Zastępy Prezesa ds. Techniczno –Eksploatacyjnych Rada Nadzorcza oddelegowała członka Rady p. Czesława Nawarę do pracy w Zarządzie na okres od 23.01.2007 roku do 30.04.2007 roku.

W dniu 01.05.2007 roku Rada Nadzorcza powołała p. Stanisława Zapióra na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych.

Zarząd Spółdzielni w składzie:

- p. Wiesław Popek – Prezes Zarządu
- p. Stanisław Zapiór – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

– p. Krystyna Cholewa – członek Zarządu – Główny Księgowy pracował do dnia 31 lipca 2010 r.

W związku z przejściem na emeryturę z dniem 31 lipca 2010 r. p. Wiesława Popka – Prezesa Zarządu, który funkcję tę sprawował od dnia 1 grudnia 1991 r. do dnia 31 lipca 2010 r. tj. przez okres 18 lat i 8 miesięcy, Rada Nadzorcza odwołała w/w z funkcji Prezesa Zarządu i powołała na to stanowisko z dniem 1 sierpnia 2010 r. p. Adama Kamienia.

Od dnia 1 sierpnia 2010 r. Zarząd Spółdzielni działa w składzie:

- p. Adam Kamień – Prezes Zarządu
- p. Stanisław Zapiór – Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
- p. Krystyna Cholewa – członek Zarządu – Główny Księgowy.



Stoją od lewej: *Stanisław Zapiór, Krystyna Cholewa, Wiesław Popka*



*Robocze posiedzenie Zarządu Spółdzielni; pierwszy z prawej: Tadeusz Cisowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej; tyłem protokolancka: Ewelina Ślosarczyk*



*Prezes Wiesław Poppek*





*Główna Księgowa Krystyna Cholewa*



*Zastępca Prezesa Stanisław Zapiór*



*Prezes Zarządu SM „Ugorek” Adam Kamień, urzędujący od 1 sierpnia 2010 r.*



*Główna Księgowa Krystyna Cholewa*



*Krystyna Cholewa, Adam Kamiń, Stanisław Zapiór*



*Robocze posiedzenie Zarządu Spółdzielni*



## Rozdział 3.

# SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „UGOREK” NA FOTOGRAFII





*Ul. Ugorek 4 – rok 1963*



*Ul. Ugorek 4 – rok 2010*



*Ul. Ulanów 46 – rok 1965*



*Ul. Ulanów 46 – rok 2010*





*Ul. Ugorek 8 i 4 oraz ul. Ułanów 46 – rok 1965*



*Ul. Ugorek 8 i 4 oraz ul. Ułanów 46 – rok 2010*



*Rok 1965. Budowa kina Ugorek i pawilonu usługowego – widok na budynki, ul. Fiołkowa 17-19 na tle ogrodów „Freege”*



*Rok 2010. Pawilon i kino w zieleni – w tle budynki ul. Fiołkowej, Meissnera, Żwirki i Wigury, Pilotów*



*Ul. Ugorek 12, 16, 18 i 20 oraz budowa pawilonu – rok 1965*



*Ul. Ugorek 12, 16, 18 i 20 oraz pawilon „Leviatan” – rok 2010*



*Pawilon handlowy i kino – rok 1968*



*Pawilon „Lewiatan” i kino – rok 2010*



*Kino „Ugorek” i pawilon – rok 2010*



*Widok na kino ul. Ugorek 8 i budynki na ul. Fiołkowej*



*Ul. Ugorek 12 i 18 – rok 1966*



*Ul. Ugorek 12 i 18 – rok 2010*



*Ul. Ugorek 8, fragment pawilonu – rok 1968*



*Ul. Ugorek 8, pawilon „Lewiatan” – rok 2010*



*Zbiórka drużyn harcerskich, alejka między blokami Ugorek 8 i 12 – rok 1970*



*Alejka między blokami Ugorek 8 i 12 – rok 2010*





*Spacer po alejce przed blokiem Ugorek 4 – rok 1970*



*Alejka spacerowa przed blokiem Ugorek 4 – rok 2010*



*Boisko do gry w siatkówkę – rok 2008*



*Odnowione garaże na Ugorku – rok 2008*



*Garaże, parking i boisko do gry w koszykówkę – rok 2008*



*Ciasnota na parkingu przy ul. Ulanów 46*



*Nienykorzystane boisko do gry w koszykówkę – rok 2009*



*Nowy parking dla 58 samochodów przy ul. Ulanów 46 – rok 2010*



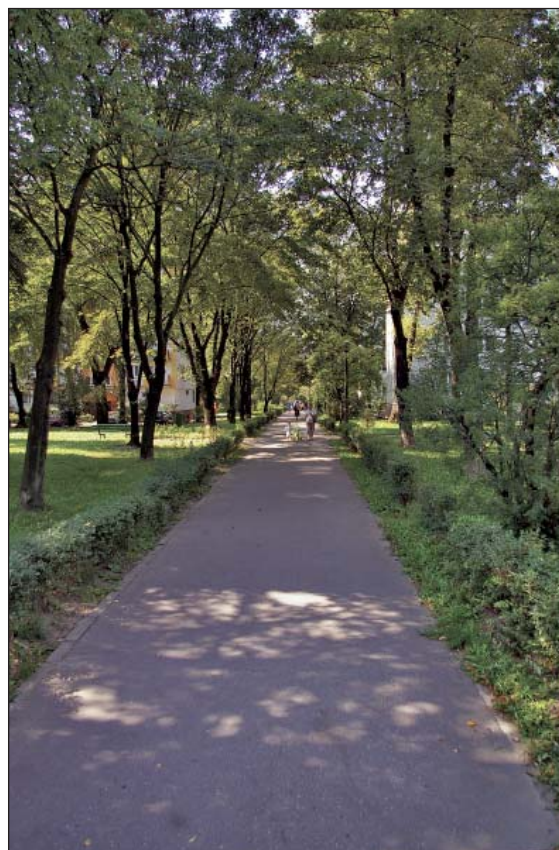
*Ul. Ulanów 48, sprzedawca kwiatów – rok 2008*



*Ul. Ugorek 20, piękny ogródek przydomowy – rok 2008*



*Pawilon, dawne kino „Ugorek”  
– rok 2008*



*Beżymienna alejka prowadząca od ul. Ułanów  
do pawilonów handlowych – rok 2008*



*Ul. Ułanów 38A, ukwiecone balkony – rok 2008*



*Ul. Ułanów 38A otoczone zielenią*



*Widok z ul. Ugorek na os. Śliczna – rok 2008*



*Ul. Śliczna 12 – rok 2008*





*Ul. Śliczna 12A, budowa drogi i parkingu – rok 2008*



*Ul. Śliczna 12A, chodnik, droga i parking po remoncie*



*Ul. Śliczna 12A – rok 2010*



*Plac zabaw przy ul. Ślicznej 12 – rok 2010*



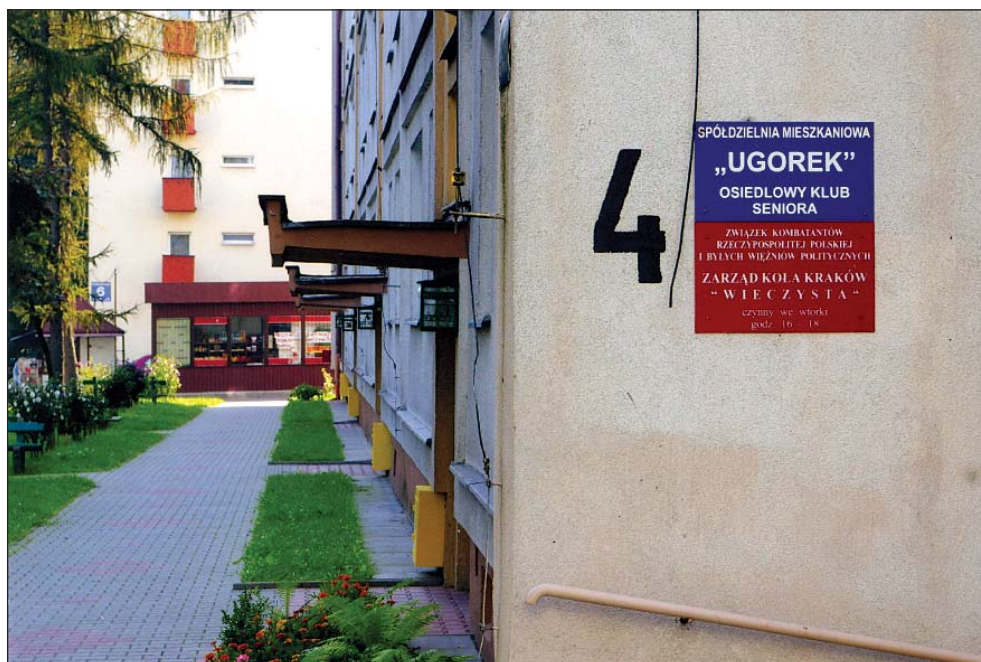
*Ul. Śliczna 12A – rok 2008*



*Ul. Śliczna 12A – rok 2010*



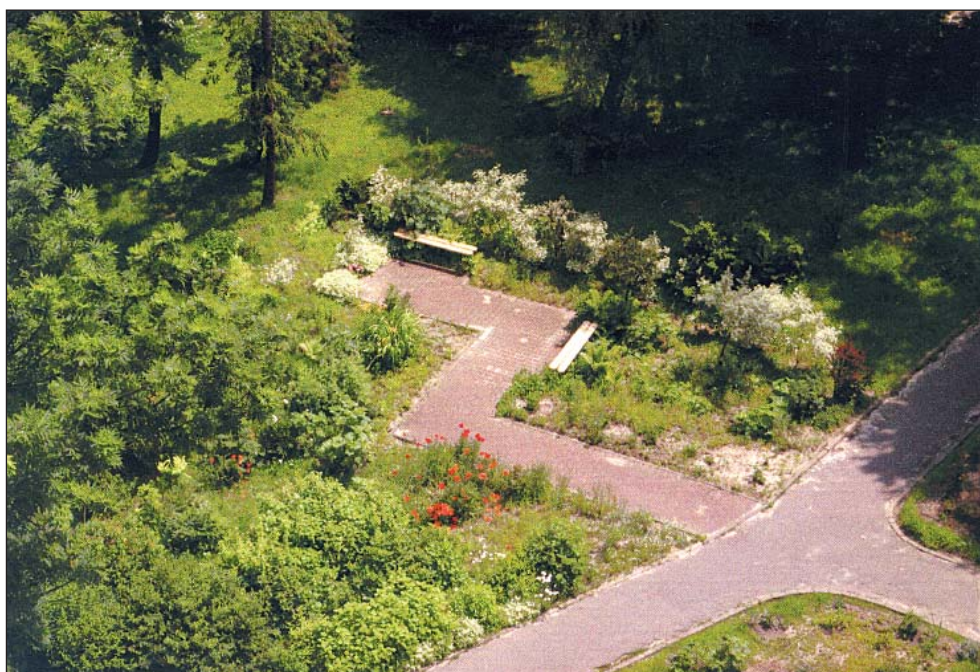
*Ul. P. Włodkowica. Jak rozwiązać sprawę parkowania samochodów? – rok 2008*



*Ul. P. Włodkowica. Klub Seniora – rok 2008*



*Kwitnące ogrody między blokami Ugorek 4 i 8 – rok 2008*



*Zieleń i kwiaty Ugorek 4 i 8, artystyczne dzieło p. Marii Kopytko – rok 2008*



*Ul. Ugorek 18, w głębi pawilon – rok 2008*



*Budynki przy ul. Fiołkowej tonące w zieleni, w tle os. Pszona – rok 2008*



*Ul. P. Włodkowica 4, ogródki przydomowe – rok 2008*



*Ul. P. Włodkowica 4 – rok 2008*



*Ul. Janickiego 6*



*Ul. Janickiego 6 i ul. Łąkowa 10 i 16*





*Ul. Łąkowa 10 – rok 2010*



*Ul. Łąkowa 16 – rok 2010*



*Ul. Młyńska 4, ul. Sadzawki 5 –  
rok 2008*



*Ul. Młyńska 2 – rok 2008*



*Ul. Młyńska 2 – rok 2010*



*Ul. Młyńska 2 i ul. Sadzawki 5 – rok 2010*



*Ul. Młyńska 12 i 14 – rok 2010*



*Ul. Młyńska 12 i 14 – rok 2010*



*Ul. Młyńska Boczna, parking – rok 2010*



*Ul. Młyńska 14 – rok 2010*



*Ul. Dziańskiego, biuro i budynki – rok 2010*



*Ul. Dziańskiego 2, budynek administracyjny – rok 2010*



*Ul. Pilotów 24, 26, 28 – rok 2010*



*Plac zabaw – ul. Dziańskiego i Pilotów*



*Ul. Żwirki i Wigury 18, 28, 36 oraz ul. Meissnera 4, 6 – rok 2010*



*Ul. Żwirki i Wigury 18, 28 – rok 2010*





*Ul. Meissnera 4 – rok 2010*



*Ul. Meissnera 6 – rok 2010*



*Ul. Bobatów Wietnamu 5 – rok 2010*



*Ul. Miechowity 15A – rok 2010*



*Ul. Cystresów 2, odnowiony budynek spółdzielni, w sąsiedztwie nowoczesnego obiektu*



*Jedna z licznych choinek na osiedlach spółdzielni*



## Rozdział 4.

# RYS HISTORYCZNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA”



Spółdzielnia „Wspólnota” została założona w czerwcu 1958 r. i zarejestrowana w Sądzie 11 września 1958 r. pod nazwą „Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Krakowie. Powstała ona przy Krakowskim Biurze Projektów Budownictwa Przemysłowego i Krakowskim Przedsiębiorstwie Budowy Pieców Przemysłowych dla zrealizowania jednej inwestycji – budynku przy ul. Retoryka 4, 4a i 4b – budynku zwanego „pod 100 balkonami”. Inicjatorami założenia Spółdzielni byli pracownicy Krakowskiego Biura Projektów Budownictwa Przemysłowego, a w szczególności Wiesław Dzielski i Tadeusz Herzig. Ich projekt został zaaprobowany przez 45-osobowe zebranie przedstawicieli obydwu przedsiębiorstw. W ten sposób stało się ono równocześnie pierwszym, Walnym Zgromadzeniem Członków – założycieli Spółdzielni. Zebranie to powołało pierwsze władze Spółdzielni.

Rok 1959 był rokiem przełomowym w rozwoju Spółdzielni. Ścierały się wówczas dwa poglądy, by działalność Spółdzielni ograniczyć i zakończyć na bloku mieszkalnym przy ul. Retoryka, lub rozpocząć dużo większe zamierzenia inwestycyjne. Gorące dyskusje na ten temat prowadził Zarząd i Rada Spółdzielni. Ostateczny kierunek działalności Spółdzielni nadało Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 1959 roku. Większością głosów zobowiązało ono Zarząd do poczynienia starań w kierunku wyszukania lokalizacji pod budowę dużego osiedla spółdzielczego, na około 4000 mieszkań. W ten sposób zdecydowano ostatecznie o rozpoczęciu budowy pierwszego w Krakowie zwartego, zorganizowanego spółdzielczego osiedla mieszkaniowego. Tą decyzją położono podwaliny pod przyszłą wielką spółdzielnię mieszkaniową. Od tej pory notuje się bowiem stały napływ nowych członków Spółdzielni.

Energiczne działania władz Spółdzielni dla zrealizowania tych zadań spowodowały, że już w rok później, jesienią 1960 roku Krakowskie Przedsiębiorstwo Robót Inżynieryjnych rozpoczęło zbrojenie terenu przy ul. Ugorek.

Nazwa tej ulicy dała nazwę przyszłemu osiedlu. W maju 1961 r. Spółdzielnia przeżyła pierwszą skromną uroczystość, położono kamień węgielny pod pierwszy dziesięciokondygnacyjny budynek. Inwestycja wkroczyła na szeroką drogę, chociaż czekały ją jeszcze duże trudności. Trzeba przypomnieć, że był to okres kiedy Związek Spółdzielni Mieszkaniowych nie dysponował tak dużymi możliwościami kredytowymi, jakie otrzymał kilka lat później, a zwłaszcza po wejściu w życie uchwały nr 122 Rady Ministrów z dnia 22 maja 1965 r. W tym czasie Spółdzielnia mogła liczyć zaledwie na 3-4 miliony złotych kredytu rocznie, podczas gdy jeden dziesięciokondygnacyjny budynek miał kosztować 17 milionów złotych. W takiej sytuacji perspektywa budowy całego osiedla, którego koszt szacowano na 150 milionów złotych, istotnie mogła wydawać się, o ile nie całkiem nierealna, to w każdym razie bardzo odległa. Trudności te nie zniechęciły Zarządu. W roku 1961 rozpoczęto budowę równocześnie trzech budynków. Aby uzyskać pomoc finansową ze Związku Spółdzielni Mieszkaniowych ówczesna polityka Zarządu musiała być polityką faktów dokonanych. Okazała się ona polityką skuteczną. Generalny wykonawca robót, Krakowskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Miejskiego „Zetbeem” zakończyło już w IV kwartale 1961 roku stany „zerowe” trzech budynków o 468 mieszkaniach i wartości 50 milionów zł. Spółdzielnia postawiła Związek przed koniecznością dalszego finansowania tych budynków.

Dzięki ścisłej współpracy Zarządu i Rady Nadzorczej oraz Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego do końca 1963 roku budynki te oddano do użytku i sfinansowano koszty ich budowy. Trudna i przymusowa sytuacja uległa wówczas zmianie. Spółdzielnia weszła w fazę nieprzerwanego już inwestowania całego osiedla, którego projekt został w międzyczasie zakończony. W trzech oddanych budynkach, większość oczekujących członków otrzymała upragnione mieszkania znacznie przed terminem. Stworzyło to atmosferę zaufania spółdzielców do planów i deklaracji Zarządu. Było przecież wielu, którzy nie wierzyli w realizację tego rodzaju zadań inwestycyjnych. Sukces pracy Zarządu Spółdzielni i Rady tkwił w tym, że przy pomocy własnej służby inwestycyjnej przystąpiono do realizacji budowy nie indywidualnych, rozproszonych budynków spółdzielczych, ale do budowy osiedla spółdzielczego, które gwarantowało zastosowanie uprzemysłowionych i oszczędnych metod i rozwiązań konstrukcyjnych, co przy zachowaniu peł-



nego komfortu wyposażenia dało w efekcie mieszkania znacznie tańsze niż w innych Spółdzielniach Krakowa.

Dalszy etap w rozwoju Spółdzielni i przyspieszenie realizacji inwestycji nastąpiły w roku 1964 po wprowadzeniu zasad budownictwa oszczędnościowego. Spółdzielnia, prowadząc budowy po najniższych kosztach, mogła, wprowadzając drobne zaledwie zmiany projektowe, zgłosić posiadanie pełnej dokumentacji technicznej na 12 „oszczędnych” budynków zaprojektowanych dla osiedla „Ugorek”. Okazało się, że była ona jedyną Spółdzielnią w Krakowie przygotowaną do takich inwestycji. Dlatego Centralny Związek Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego dał pierwszeństwo tej właśnie Spółdzielni w realizacji przygotowanych inwestycji. Dzięki temu osiedle spółdzielcze zaczęło rzeczywiście rosnąć w oczach. W roku 1966 oddano do użytku ostatnie domy mieszkalne na „Ugorku”, a w roku 1967- po przezwyciężeniu trudności, oddano do użytku pawilon handlowo-usługowy. Wreszcie w lutym 1968 roku salę widowiskowo-kinową. Pozwoliło to na przystąpienie do ostatnich robót wykończeniowych i oddanie ostatnich obiektów: przedszkola oraz 3-kondygnacyjnego garażu zespołowego ze stacją obsługi samochodów osobowych. W roku 1969 zakończona została budowa pierwszego w Krakowie spółdzielczego osiedla mieszkaniowego w Rakowicach o nazwie „Ugorek”. Osiedle to w roku 1974 powiększyło się o dalsze trzy dziesięciokondygnacyjne budynki.

Wyniki i doświadczenia osiągnięte przy budowie pierwszego osiedla były materiałem i bodźcem do szybkiej realizacji dalszych inwestycji. W 1966 roku rozpoczęto budowę osiedla grzegórzeckiego „Dąbie”. Projektowano je w okresie największych oszczędności zastosowanych w budownictwie tamtych lat. Mieszkania na osiedlu „Dąbie” były nietypowe dla „Wspólnoty” o niższych od innych osiedli standardach – zaniżonym metrażu, pośrednio oświetlonych kuchniach. Na osiedlu „Dąbie” w latach 1966-1970 oddano do użytku 31 bloków mieszkalnych, a w latach 1973-1974 dalsze cztery. Było to w sumie 2 606 mieszkań o 6 286 izbach i powierzchni użytkowej 102.000 m<sup>2</sup>.

Sytuacja inwestycyjna Spółdzielni uległa pozytywnej przemianie. Nie było już mowy o kłopotach finansowych. Budownictwo spółdzielcze mogło dysponować niemal nieograniczonymi kredytami, oczywiście dla przygotowanych dokumentacyjnie inwestycji. Spółdzielnia wykorzystując możliwości kredytowania inwestycji nie ograniczała się wyłącznie do realizacji zwartych osiedli

„Ugorek” i „Dąbie”. W okresie tym prowadzono równolegle realizacje szeregu budynków w różnych częściach miasta roboczo zwanymi osiedlami budynków „rozproszonych”.

Dynamiczny rozwój Spółdzielni i przekazywanie do eksploatacji coraz większej ilości budynków wymusił na Zarządzie podjęcie intensywnych działań mających na celu sprawną obsługę eksploatacji budynków i infrastruktury oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym urządzeń, jak również wykonywanie bieżących prac remontowych. Spółdzielnia zorganizowała w 1966 roku własną ekipę remontową, która wykonywała roboty malarskie, dekarские, instalacyjne, konserwację dźwigów itp. Dało to możliwość uniezależnienia się od działalności przedsiębiorstw specjalistycznych, które bardzo niechętnie roboty te prowadziły. Jakkolwiek praca brygad nie przebiegała jeszcze zadowalająco, Spółdzielnia słusznie liczyła na to, że ten konieczny eksperyment z każdym rokiem dawać będzie coraz lepsze wyniki i cel ten osiągnięto.

Dalsze intensywne działania doprowadziły do wejścia w fazę realizacji „Osiedla Młodych” przy ul. Akacjowej. Ma ono swoją dłuższą historię. Początkowo przygotowała je Dyrekcja Inwestycji Miejskich jako powiernik Spółdzielni Młodzieżowej przy Zakładach „Polfa”. Piętrzące się trudności o mało nie zniechęciły działaczy spółdzielczych do realizacji tej inwestycji. W roku 1964 przygotowanie tej inwestycji przejął Zakład Usług Inwestycyjnych przy Centralnym Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego. Zdołano pokonać trudności i zyskano pewność, że będzie ona zakończona w roku 1973, obejmując dziewiętnaście pięcio- i jedenastokondygnacyjnych budynków o 1490 mieszkaniach.

W pierwszym etapie inwestycja realizowana była w technologii wielkoblokowej. W latach 1969 – 1972 przystąpiono do budowy osiedla „Akacyjowa A”, wybudowano tu 9 budynków o łącznej liczbie 1890 izb, 733 mieszkań. Już w okresie realizacji osiedla „Akacyjowa A” Spółdzielnia przygotowywała swoje dalsze zamierzenia budowlane według zmienionych projektów dostosowanych do technologii wielkopłytowej w typie WUF-T charakteryzującej się większym metrażem mieszkań oraz lepszą funkcjonalnością, jak również tym, iż wszystkie mieszkania wyposażone zostały w balkony.

W nowej technologii i według udoskonalonych projektów zrealizowana została w latach 1973 – 1975 druga część osiedla „Akacyjowa B”. Powstało tu

8 budynków V i XI kondygnacyjnych o 2244 izbach składających się na 576 mieszkań o łącznej powierzchni 28 300 m<sup>2</sup>.

W technologii wielkopłytywowej zaprojektowano również osiedle „Urzędnicze” przy ul. Meissnera oraz Żwirki i Wigury, złożone z pięciu XII-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych posiadających łącznie 1 829 izb w 474 mieszkaniach – 25 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Budowę osiedla ukończono w roku 1979.

Rok 1974 przyniósł w działalności Spółdzielni rozpoczęcie budowy zespołu A-1, A2 i A3 na Prądniku Czerwonym – największego z przygotowanych i realizowanych pod nadzorem służby inwestycyjnej. Przeważająca część wzniesionych tu budynków zaprojektowana została w technologii wielkopłytywowej w zmodernizowanym typie WUF-T i WK -70. Po zakończeniu budowy zamieszkało tam 17 500 osób w 4 400 mieszkaniach posiadających 16 400 izb.

O ile dla członków Spółdzielni oczekujących na otrzymanie mieszkania sprawą najważniejszą było budownictwo nowych osiedli, to dla spółdzielców mieszkających w zasobach Spółdzielni problemami o pierwszorzędym znaczeniu stały się kwestie utrzymania zasobów mieszkaniowych i urządzeń towarzyszących w należyтым stanie technicznym i czystości. Słowem to wszystko co zapewnia i zabezpiecza nieprzerwaną sprawną eksploatację budynków i ich urządzeń – wind, hydroforni, centralnego ogrzewania. A przecież w 142 budynkach „Wspólnoty” o ponad 10 tysiącach mieszkań zamieszkiwało już ponad 36 tysięcy osób, a majątek Spółdzielni sięgał wartości 2 miliardów złotych.

Zarządzanie tak znacznym zasobem mieszkaniowym zorganizowane zostało w czterech jednostkach osiedlowych: „Ugorek”, „Dąbie”, „Budynki Rozproszone” oraz „Prądnik Czerwony”. Osiedla przeszły na własny wewnętrzny rozrachunek gospodarczy. Posiadały własne ekipy remontowo-konserwatorskie w zasadzie samowystarczalne w zakresie bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Duże trudności, na jakie natrafiała Spółdzielnia w znalezieniu wykonawców dla niektórych obiektów zaprojektowanych czy to w technologii tradycyjnej czy też szkieletowej, skłoniły Zarząd do zorganizowania własnego Zakładu Budowlanego. Zakład ten wybudował w latach 1976-1977 dwa XI-kondygnacyjne budynki mieszkalne na osiedlu „Dąbie”, pawilon usługowy przy ul. Kliny (Dzielskiego 2), w którym

znalazł pomieszczenie Zarząd Spółdzielni, Zarządy osiedli „Ugorek” i „Budynki Rozproszone”, a także kierownictwa zakładów własnych spółdzielni. Zakład Budowlany Spółdzielni wybudował również kompleks zaplecza budowlanego Spółdzielni na Prądniku Czerwonym o wartości ponad 120 milionów złotych. Działalność inwestycyjna i eksploatacyjna, jakkolwiek podstawowa w życiu Spółdzielni, byłaby sama w sobie niepełna, gdyby nie towarzyszyła jej troska o zapewnienie członkom „Wspólnoty” możliwie najlepszych warunków do działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej.

Przekazywanie do eksploatacji tak dużych osiedli nie mogło ująć uwadze Zarządu i Rady Nadzorczej. W kręgu zainteresowania i działania tych organów oprócz inwestowania i dalszego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków pojawiła się konieczność usprawnienia bieżącej eksploatacji budynków oraz związanej z tym całej infrastruktury osiedli.

Dla rodzin zamieszkujących już w zasobach Spółdzielni powstały nowe problemy i nowe zainteresowania. Należały do nich w pierwszym rzędzie troska o urozmaicenie życia spółdzielczego. Tylko pozornie nie ma różnicy między mieszkaniem w budynku spółdzielczym a mieszkaniem w budynku komunalnym lub prywatnym. Różnica jest istotna. Nie chodzi oczywiście o aspekt finansowy, ale o spółdzielczą formę zarządzania zasobami mieszkalnymi, która poprzez włączenie inicjatywy samych mieszkańców, aktywizuje ludzi doprowadzając do powstania specyficznej społeczności spółdzielczej.

Wyrobienie społeczne i bezinteresowna praca dla dobra całości spółdzielczej były czynnikami decydującymi o właściwej gospodarce osiedlowej. W tym celu zorganizowano w naszych osiedlach liczne świetlice, szereg sal do prowadzenia zajęć plastycznych dla dzieci, kursów językowych. Organizowano też kursy, odczyty, wycieczki, zebrania i spotkania. Jak się okazało w praktyce, działalność ta żywo interesowała mieszkańców, stale wzrastała liczba uczestników klubów i zacieśniały się więzy współżycia spółdzielców. Mieszkańcy osiedli czuli się nie tylko współodpowiedzialnymi gospodarzami swoich budynków, ale niemal spokrewnioną spółdzielczą społecznością posiadającą własny „patriotyzm osiedlowy”.

Wieloletni rozwój Spółdzielni nastąpił również poprzez szereg zmian organizacyjnych. I tak, już w roku 1959 Spółdzielnia „Wspólnota” przyjęła wszystkich członków Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej przy Krakow-

skich Zakładach Tytoniowych, a w roku 1960 większość członków Spółdzielni Mieszkaniowej przy Krakowskich Zakładach Gastronomicznych, wobec czego Spółdzielnia „Wspólnota” przestała już być Międzyzakładową Spółdzielnią budownictwa a stała się jedną z licznych wówczas powszechnych spółdzielni lokatorskich w Krakowie. Z kolei w roku 1963 Spółdzielnia łączy się z „Przyzakładową Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „Wawel” przy Krakowskich Zakładach Cukierniczych „Wawel”, a w roku 1965 następuje połączenie z dwoma większymi spółdzielniami krakowskimi: Młodzieżową Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową, powstałą przy Krakowskich Zakładach Farmaceutycznych „Polfa” oraz Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową „Naf-towiec” działającą przy Przedsiębiorstwie „Geofizyka”. Przy tych połączeniach spółdzielni, Spółdzielnia „Wspólnota” była zawsze spółdzielnią przejmującą i zachowywała swój statut i nazwę, a skład swych władz powiększała o aktywi-stów przejmowanych spółdzielni. Po ostatnim połączeniu w roku 1965 nastą-piła jednak zmiana nazwy Spółdzielni i od tego czasu Spółdzielnia działa jako „Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota” w Krakowie”.

Każda z łączonych spółdzielni ma swoją historię rozwoju i działalności, która stała się historią Spółdzielni.

Oczywiście w ślad za zmianami organizacyjnymi szły również i zmiany personalne w Zarządzie i Radzie Spółdzielni. Trudno, aby w najkrótszym nawet zarysie obrazu i historii Spółdzielni nie wspomnieć o ludziach, których codzienna praca oraz ofiarność społeczna dały rezultaty obecnie oglądane.

Pierwsze władze Spółdzielni wybrane w dniu 11 czerwca 1958 r. na ze-braniu założycieli Spółdzielni zgromadziły pierwszych inicjatorów i organi-zatorów Spółdzielni, których szeregi w niedługim czasie powiększone zostały o ludzi, którzy wraz z nimi utworzyli wypróbowany i doświadczony zespół.

W skład pierwszej Rady Spółdzielni weszli wówczas: Aleksander Panek, Mieczysław Turkowski, Ryszard Maiński, Stanisław Bar, Tadeusz Brzęk, He-lena Pisiewicz, Dionizy Rewicki, Gabriel Sierański, Henryk Śpiewła, Edward Śmieciński, Andrzej Wójcik – a do Zarządu Spółdzielni powołani zostali: Jan Baum – jako przewodniczący Zarządu, Wiesław Dzielski jako jego zastępca, a Jacek Dziewoński i Tadeusz Herzig – jako członkowie.

Już w roku 1959 ustąpił z Zarządu Jacek Dziewoński. Na jego miejsce Rada powołała Henryka Markiewicza i w tym składzie Zarząd sprawował funkcje

aż do lat 1965/66. W roku 1966, po śmierci nieodżałowanej pamięci inż. Jana Bauma, przewodniczącym Zarządu został Wiesław Dzielski, pełniący także funkcję Kierownika Spółdzielni. Stanowisko członka Zarządu objął Mieczysław Turkowski, główny księgowy Spółdzielni i długoletni członek i przewodniczący jej Rady.

Członkowie Zarządu, zgodnie z zasadami organizacji nowoczesnej dużej Spółdzielni, inwestującej i eksploatującej zasoby mieszkaniowe, sprawowały ściśle określone funkcje, kierując wydzielonymi działami organizacyjnymi Spółdzielni. Od roku 1961 przewodniczącym Rady był Janusz Rogatko. Wraz z nim od wielu lat pracowało w Radzie szereg członków tworząc wypróbowany i doświadczony zespół, a w szczególności: pp. Zdzisław Czechowski, Andrzej Dąbrowski, Jerzy Hajdasz, Leszek Kaczmarski, Adam Kamień, Anna Kotarba, Eugeniusz Kuczyński, Roman Lysy, Henryk Markiewicz, Halina Poleska, Andrzej Radnicki, Jan Szyda, Mieczysław Turkowski, Olga Warzecha, Mieczysław Wiesławski, Łucjan Wroniewicz, Kazimierz Żółty, Jacek Żuławski.

Historia SM „Wspólnota” byłaby niepełna, gdyby w niej nie wspomnieć o Wiesławie Dzielskim – założycielu Spółdzielni. Pod jego kierownictwem Spółdzielnia stawiała pierwsze kroki, przeżywała największy rozkwit i zdobyła uznanie wśród ogółu członków.

Wiesław Dzielski urodził się 6 czerwca 1916 r. w Bochni. Uczęszczał do szkół w Bochni, a następnie studiował w Krakowie, gdzie ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Jagiellońskim. Prace zawodową rozpoczął w Bochni, a następnie przeniósł się do Krakowa, podejmując pracę w „Hydrotreście”. Od roku 1954 pracował w Krakowskim Biurze Projektów Budownictwa Przemysłowego w Krakowie. Pracując cały czas doskonalił swoje kwalifikacje zawodowe. Wyróżniająca się osobowość Wiesława Dzielskiego, jego wizja spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego sprawiła, że spółdzielnia zaczęła się błyskawicznie rozwijać i stała się czołową spółdzielnią Krakowa. Wiesław Dzielski nie tylko walczył o nowe lokalizacje i kredyty, ale też wytyczył nowe szlaki. Był nie tylko doskonałym strategiem inwestycyjnym, ale również rzetelnym gospodarzem dobrze rozumiejącym specyfikę spółdzielczości. Zaczął od jednego budynku położonego przy ul. Retoryka, aby poprzez osiedla „Ugorek”, „Dąbie”, „Akacyjowa”, „Prądnik Czerwony” pozostawić po sobie 197 budynków, w których znajdowało się 10.597 mieszkań o łącznej powierzchni 445.111m<sup>2</sup>

zamieszkałych przez 36.000 mieszkańców, jak również wytyczone szlaki dalszego rozwoju. Wiesław Dzielski swoją działalnością wpłynął na kształt urbanistyczny wielkiego miasta. W spółdzielni, która wyrosła z jego pomysłu, jego starań i jego wieloletniej pracy, pozostawił wielu swoich uczniów, którzy kontynuowali rozpoczęte przez niego dzieło.

Wiesław Dzielski zmarł 30 października 1979 r. Po jego śmierci inwestycyjna działalność Spółdzielni była kontynuowana w ograniczonym zakresie, ze względu na powstałe trudności z pozyskiwaniem nowych terenów, materiałów budowlanych oraz tzw. „mocy przerobowych”. Narastające trudności gospodarcze państwa, jak również powstała sytuacja polityczna powodująca liczne zawirowania, przeniosły się również na działalność Spółdzielni i jej wewnętrzne funkcjonowanie. Sytuacja polityczna i prawna ostatecznie doprowadziły do zwołania Zebrania Przedstawicieli Członków, które w dniu 15 grudnia 1990 r. podjęło uchwałę o podziale Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” z dniem 31 grudnia 1990 roku.



*PAMIĘCI  
MAGISTRA WIESŁAWA DZIELSKIEGO  
INICJATORA, CZŁONKA I ZAŁOŻYCIELA  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA”,  
WSPÓŁTWÓRCY  
PIERWSZEGO ZWARTEGO OSIEDLA W POLSCE,  
DŁUGOLETNIEGO I ZASŁUŻONEGO DZIAŁACZA  
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ*

*CZŁONKOWIE I PRACOWNICY SM „WSPÓLNOTA” W KRAKOWIE  
1988*



## Rozdział 5

# ZARYS POWSTANIA SPÓŁDZIELCZOŚCI



## 1. POWSTANIE SPÓŁDZIELCZOŚCI NA ŚWIECIE

Spółdzielczość zrodziła się z dążeń uboższych warstw społeczeństwa celem ograniczenia wyzysku głównie w dziedzinie handlu i kredytu. Już w średniowieczu ludzie starali się powoływać do życia rozmaite organizacje samopomocy finansowej. Celem było nie tylko ratowanie się nawzajem w biedzie, ale i wspólna obawa przed lichwiarstwem.

Początków spółdzielni należy szukać w gildiach, cechach, kasach czy organizowanych przez kościół bankach pobożnych. Jednak za właściwy początek nowoczesnej spółdzielczości uważa się zorganizowanie w 1844 r. przez robotników w Rochdale w Wielkiej Brytanii spółdzielni o nazwie Stowarzyszenie Sprawiedliwych Pionierów (Rochdale Society of Equitable Pioneers). Idea tej organizacji była bardzo nośna, gdyż opierała się na dawaniu korzyści materialnych oraz poprawie warunków społecznych i domowych członków zrzeszenia. Światowa ekspansja spółdzielczości kredytowej zainicjowana została w Niemczech. Za pionierów dwóch odrębnych systemów spółdzielczości uznawani byli Herman Schulze i F.W. Raiffeisen. W 1850 r. Schulze założył bank ludowy. Jego program silnie podkreślał ekonomiczne wzmocnienie prywatnej drobnej wytwórczości i opierał się na krótkoterminowym kredycie wekslowym, przystosowanym do potrzeb rzemieślników, kupców i drobnych wytwórców miejskich. Raiffeisen uważał spółdzielnie kredytowe za jeden z etapów na drodze do zorganizowania życia we wspólnotach rolnych. W celu ratowania miejscowych chłopów przed lichwą założył w 1862 r. pierwszą w historii kasę oszczędnościowo – pożyczkową, której zasady zdobyły sobie popularność w wielu krajach. Spółdzielnie tworzone przez F.W. Raiffeisena opierały się przede wszystkim na czynniku zaufania i wzajemnej pomocy. Charakterystycznymi cechami modelu Raiffeisena były: mały zasięg działania spółdzielni, niskie udziały oraz nieograniczona i solidarna odpowiedzialność członków za zobowiązania spółdzielni.

## 2. POWSTANIE SPÓŁDZIELCZOŚCI W POLSCE

W Polsce spółdzielczość rozwijała się na gruncie dawnych rodzimych form współdziałania z wykorzystaniem doświadczeń zagranicznych, głównie krajów zaborczych. Prekursorem spółdzielczości w Polsce był Stanisław Staszic, który w 1816 r. założył w swych dobrach Hrubieszowskie Towarzystwo Rolnicze, w celu „udoskonalenia rolnictwa i przemysłu oraz wspólnego ratowania się w nieszczęściach” – jak pisał w ułożonym przez siebie statucie, który znosił pańszczyznę i nadawał chłopom prawo własności użytkowanej ziemi. Na własność wspólną przeznaczył lasy, stawy, część gruntów uprawnych oraz młyn, tartak i cegielnię.

Zawarty kontrakt z ponad trzystu gospodarzami nakładał na nich obowiązek uczestniczenia w finansowaniu szkół i opieki lekarskiej. Towarzystwo posiadało skład zbożowy, który pożyczał w razie potrzeby ziarno na zasiew. Kluczem do długowieczności Hrubieszowskiego Towarzystwa Rolniczego było oparcie tego przedsięwzięcia na samorządności i samopomocy. Towarzystwo to stało się najbardziej dojrzałą i trwałą organizacją przedspółdzielczą w Europie.

Na hrubieszowskie korzenie powołują się wszystkie rodzaje polskich spółdzielni, w tym spółdzielnie mieszkaniowe. Rozwój spółdzielni na ziemiach polskich pod koniec XIX wieku zależny był od sytuacji prawnej i ekonomicznej trzech państw zaborczych. Najbardziej rozwiniętym gospodarczo regionem była Wielkopolska, gdzie ruch spółdzielczy rozwijał się bardzo prężnie. Dużą rolę w jego rozwoju mieli ks. A. Szamarzewski oraz jego następca ks. P. Wawrzyński. Związek, którym kierował liczył przed I wojną światową 326 spółdzielni. W późniejszym okresie aż do odzyskania niepodległości w 1918 r. powstawały kolejne formy spółdzielni, aż po spółdzielnie mieszkaniowe. W okresie międzywojennym spółdzielnie odegrały istotną rolę w rozwoju kraju, zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego, handlu i produkcji rolnej. Sprzyjały temu zarówno przejrzyste i przyjazne spółdzielni przepisy prawne i chyba

najlepsza w historii spółdzielczości ustawa o spółdzielniach uchwalona przez Sejm dnia 29 października 1920 r., jak i atmosfera jaka otaczała ruch spółdzielczy i jego idee. Warto wspomnieć, że w latach 1918-1939 sądy rejestrowe notowały od 12.000 do 16.000 spółdzielni działających na terenie naszego kraju. Po zakończeniu drugiej wojny światowej ruch spółdzielczy rozwijał się dwutorowo. W krajach rozwiniętych i demokratycznych spółdzielczość ewoluowała i dostosowywała się do realiów nowoczesnej gospodarki rynkowej. Natomiast w krajach bloku socjalistycznego, w tym w Polsce, został wprzęgnięty w walkę ideologiczną na potrzeby nowego systemu. Pozbawiono spółdzielczość ważnych i istotnych cech takich jak: samorządność i niezależność; centralizując, kontrolując i uzależniając ruch spółdzielczy i same spółdzielnie od decyzji politycznych i organów centralnych. Dopiero na przełomie lat 1980/1990 ruch spółdzielczy w Polsce zaczął odzyskiwać utraconą niezależność.

Polska tradycja spółdzielcza jest bardzo złożona. W latach 1945-1989 spółdzielnie wtłoczone zostały w system planowej gospodarki państwowej i znacznie utraciły na swojej tożsamości i autentyczności. Będąc w tamtych warunkach najbardziej wolną formą działalności gospodarczej bardzo ucierpiały po zmianie ustrojowej, bowiem kojarzone były ze starym systemem politycznym. Na przemiany po roku 1990 duży wpływ miał niechętny stosunek nowych elit politycznych, dość powszechny brak rozumienia istoty spółdzielczego systemu gospodarowania, a także kryzys spółdzielczej tożsamości, który doprowadził do większego niż można się było spodziewać ograniczenia potencjału gospodarczego spółdzielczości. Straty zarówno w strefie materialnej, jak i społecznej okazały się bardzo duże. Spółdzielczość jako sektor społeczno – gospodarczy przestała funkcjonować w świadomości społecznej. Państwo pomijało, bądź nie zauważało roli spółdzielczości jako istotnego elementu budowy, zapisanej w Konstytucji, społecznej gospodarki rynkowej. Spółdzielczość w dużym stopniu sprowadzona została do „czystego” biznesu, co stoi w sprzeczności z jej istotą i zasadami. Dziś coraz powszechniej przyznaje się, że spółdzielczość stanowi jedną ze współczesnych form rozwoju gospodarczego. Stanowi ona niezbędny komponent społeczeństwa obywatelskiego, przyczynia się do budowy państwa bardziej przyjaznego dla ludzi. Stwarza szanse aktywności społecznej i zawodowej, daje większe poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji oraz możliwości uczestniczenia w procesie gospodarowania.



Rozdział 6

HISTORIA  
SPÓŁDZIELCZOŚCI MIESZKANIOWEJ





Pierwsze wspólnoty budowlano-mieszkaniowe o charakterze spółdzielczym, w formie spółek akcyjnych lub klubów, zaczęły powstawać w Anglii już na początku XIX wieku, wraz z rozwojem przemysłu i powstawaniem wielkich skupisk ludzkich. Pierwszymi pionierami i teoretykami, którzy poprzedzili masowy ruch spółdzielczy na świecie byli:

- Karol Fourier (1772-1837) francuski myśliciel; opracował ideę budowania osiedli tzw. falang, opartych na samowystarczalnych zrzeszeniach.
- Robert Owen (1771-1858) opracował projekt wspólnot, również mieszkaniowych. W Ameryce Płn. powstała wspólnota pod nazwą Nowa Harmonia.
- Ebenezer Howard (1850-1928) postulował zakładanie miast ogrodów. Miasto to miało łączyć dwie funkcje, być miejscem pracy oraz miejscem do mieszkania i wypoczynku. Zakładał budowę osiedli dla wspólnot mieszkaniowych. Ideę tę wykorzystali między innymi warszawscy spółdzielcy.

W 1836 r. wydano w Anglii pierwszą ustawę o spółdzielniach budowlanych, a w 1851r. powstało wzorcowe osiedle robotników w Londynie. Wzorce budownictwa spółdzielczego przeniknęły do szeregu innych państw, a przede wszystkim do Szwajcarii, Niemiec i Stanów Zjednoczonych, gdzie w związku z dużym skupieniem ludności w miastach i centrach fabrycznych, sprawa mieszkaniowa stawała się coraz ważniejszym problemem społecznym. Szczególnie rozwinęły się spółdzielnie budowlane w Ameryce Północnej. W 1892 r. prowadziło działalność 5828 spółdzielni zrzeszając około dwóch milionów członków.

Za pierwsze wspólnoty mieszkaniowe w Polsce możemy uznać powołane w 1890 roku spółdzielnie w Bydgoszczy i Towarzystwo Pomoc – Spółka Budowlana w Poznaniu. Powstanie „Pomocy” zainicjował dyrektor Banku Związku Spółek Zarobkowych i Gospodarczych w Poznaniu – Józef Kasztelan. Na

liście członków znalazł się również Stefan Cegielski i wybitna aktorka Helena Modrzejewska. Na przełomie XIX i XX stulecia, ruch spółdzielczości mieszkaniowej przybrał na sile na terenie zaboru pruskiego. Idąc za przykładem Poznania, zaczęto powoływać do życia spółdzielnie w innych miastach, m.in. w Rawiczu, Grudziądzu, Tczewie, Inowrocławiu. W roku 1908 powołano, uznaną za najstarszą na Śląsku, spółdzielnię w Chorzowie. Gorzej rzecz się miała na terenie słabo rozwiniętego gospodarczo zaboru austriackiego. Działał tu wybitny społecznik dr Adolf Gross (1862-1932), poseł na sejm wiedeński i radny miasta Krakowa. Z jego inicjatywy doszło w 1910 roku do wydania ustawy o funduszu mieszkaniowym. Doprowadził on również do powołania w Krakowie Powszechnego Towarzystwa Budowy Tanich Domów Mieszkalnych i Domów Robotniczych, które zostało uznane za jedną z pierwszych w Polsce organizacji "paraspółdzielczych". Podobne stowarzyszenia chociaż na mniejszą skalę powstawały w innych miastach Galicji. Z powodu zbyt wysokich kosztów materiałowych nie rozpoczęły one wznoszenia domów, a więc nie odegrały żadnej roli w rozwoju spółdzielczości. Nie zaprzestano jednak prób rozwiązania problemów mieszkaniowych. Przykładem może być inicjatywa grupy urzędniczek krakowskiej poczty, które w 1913 roku powołały własne Towarzystwo Budowlane Urzędniczek Pocztowych. Kierowała nim Władysława Habichtówna.

Do wybuchu I wojny światowej na terenie ziem polskich powstało około 40 wspólnot mieszkaniowych. Wizja wspólnych, tanich szklanych domów, przedstawiona przez Stefana Żeromskiego w „Przedwiośniu”, ożywiła marzenia wielu Polaków, którzy wreszcie doczekali się wolności. Lecz między marzeniami a rzeczywistością istniała przepaść. Sytuacja mieszkaniowa ludności przedstawiała się wręcz tragicznie. Szczególnie źle działo się w miastach czysto przemysłowych. W Łodzi pierwsza spółdzielnia powstała w roku 1922, a do roku 1925 istniało już kilka wspólnot: Łódzka Spółdzielnia Budowy Domów Udziałowych, Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa, Spółdzielcze Stowarzyszenie Mieszkaniowe Pracowników Kolejowych.

Prężna działalność tych i innych Spółdzielni doprowadziła do uchwalenia w dniu 1 sierpnia 1919 roku ustawy o Państwowym Funduszu Budowlanym, a 29 października 1920 roku Sejm Rzeczypospolitej przyjął ustawę o spółdzielniach. Wydane akty normatywne uregulowały zasady budownictwa spółdziel-

czego. Od tej pory każda ze spółdzielni mogła liczyć na kredyt. Początkowo ów kredyt sięgał nawet 95% kosztów budowy, a spłaty rozkładano na 20 lat. I choć mieszkania były małe, tanie, kiepsko wyposażone – to jednak były. Jako ciekawostkę należy zaznaczyć, że ustawa z roku 1920 obowiązywała aż do roku 1961. Między rokiem 1924 a 1937 w oparciu o kredyty zbudowano blisko 96 tysięcy mieszkań z 259 tysiącami izb. Statystyki z 1930 roku unaocniają skalę problemu. Milion mieszkańców miast ówczesnej Polski żyło w warunkach powyżej 5 osób na izbę, a 38 tysięcy – aż po 9 osób. Na przykład w Łodzi aż 63% zasobów stanowiły mieszkania jednoizbowe. Według teoretyków spółdzielczości mieszkaniowej dwudziestolecie międzywojenne można podzielić na trzy fazy rozwojowe: I okres (1919-1929) – żywiołowy, pospieszny rozwój, często nieco chaotyczny. II okres (1930-1935) – zahamowanie rozwoju, czasem wręcz niszczące, spowodowane wielkim ogólnoswiatowym kryzysem gospodarczym, który boleśnie uderzył również w Polskę i III okres (1936-1939) – ponowny, zdecydowany start ku rozwojowi, niestety przerwany brutalnie we wrześniu 1939 roku.

W Krakowie najstarsza spółdzielnia mieszkaniowa to Krakowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która powstała w grudniu 1929 roku, a we wrześniu 1930 roku rozpoczęła budowę pierwszego gmachu mieszkalnego Spółdzielni na gruntach wykupionych od gminy Kraków. W maju 1939 roku odbyło się uroczyste otwarcie domu mieszkalnego i części społecznej Krakowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ulicy Parkowej 15.

W okresie międzywojennym rozwijały się dwa typy wspólnot mieszkaniowych: spółdzielnie lokatorskie oraz spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe własnościowe. Te ostatnie budowały mieszkania, z których zdecydowaną większość stanowiły mieszkania posiadające 3, 4, a nawet więcej niż 5 izb. Czy zatem spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe były spółdzielniami z prawdziwego zdarzenia, czy też zgromadzeniem, zrzeszeniem właścicieli mieszkań traktowanych raczej jako pokupny towar. Mieszkania w tychże spółdzielniach były własnością lokatorów, którzy mogli tym swoim "towarem" dowolnie handlować. Aby unaocnić skalę problemu, należy zacytować fragment wystąpienia działaczki spółdzielczej (Zofii Daszyńskiej-Golińskiej) podczas konferencji w marcu 1930 r.: „U nas jednak spółdzielnie zbaczają z właściwej drogi i budują często wille zbytkowe, które służą właścicielowi nie tylko za mieszkanie,

co jako obiekt najmu, i to za dolary. Spotyka się spółdzielców z udziałami w kilku kooperatywach. Naturalnie, w każdej korzystają z kredytów państwowych, a potem mieszkania są dla nich źródłem zarobku (...) mamy tu bodaj najbrzydszą formę blagi. Pod osłoną spółdzielnictwa, tzw. prądu humanitarnego, robi się interes a i stwarza nową zaporę w otrzymaniu mieszkania przez lokatorów mniej bezwzględnych a uczciwych...".

Wojna i okres okupacji niemieckiej przyniosły zagładę wielu spółdzielni. Z danych na rok 1945 wyłonił się prawdziwy obraz zniszczeń, które dotknęły spółdzielczość mieszkaniową. Liczba spółdzielni uległa zmniejszeniu o 61%; przestało istnieć ponad 75% zasobów mieszkaniowych. Kolosalne straty poniosła zarówno spółdzielczość lokatorska, jak i budowlano-mieszkaniowa. Ta pierwsza, z 18 495 izbami w roku 1937, w 1945 roku pozostała z liczbą 6 829 izb. Ta druga odnotowała straty znaczniejsze. Z 37 789 izb w roku 1937 ocalały zaledwie 8 124, a ze 192 spółdzielni przetrwały tylko 73.

W okresie powojennym przed spółdzielczością stanęło zadanie niemal ponad siły. Tymczasem władze wprowadzały restrykcje w działalności spółdzielni ograniczając je do roli administratora posiadanych zasobów, by wreszcie w roku 1951 przejąć je i pozbawić praw do dysponowania mieszkaniami będącymi dotąd własnością wspólną członków. Domy spółdzielcze zostały po prostu objęte publiczną gospodarką lokalami, co dawało administracji państwowej prawo wprowadzania do lokali – na mocy nakazu kwaterunkowego – nowych lokatorów. Została rozwiązana Centrala Spółdzielni Mieszkaniowych, a jej agendy przekazano Centralnemu Związkowi Spółdzielczemu.

"Zapaść" z wczesnych lat 50. długo jeszcze będzie odbijała się na działalności gospodarczej poszczególnych spółdzielni, jak i całej ich zbiorowości. „Węzeł gordyjski" nasilającego się braku mieszkań domagał się przecięcia. Jesienią 1956 r. sformułowano podstawowe założenia „nowej polityki mieszkaniowej". Według danych GUS-u w końcu roku 1949 w miastach żyło 8 920 tysięcy osób, a pod koniec roku 1955 było ich już 12 067 tysięcy. W tej sytuacji zwołano I Krajowy Zjazd Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych. Odbył się on 28-29 grudnia 1956 r. w auli Uniwersytetu Warszawskiego. Przybyło 340 delegatów. Zjazd powołał Związek Spółdzielni Mieszkaniowych oraz przyjął jego statut. Wybrano też Radę Nadzorczą. W latach 1956-1958 nadawano spółdzielczości mieszkaniowej nowy "kierunek ruchu". Stała się ona częścią państwo-

wej polityki mieszkaniowej, pełniąc nie tylko funkcje ekonomiczne, społeczne, ale i polityczne. W okresie 1959-1965 organizacje spółdzielcze rozwijały się żywo, co wynikało z założeń, że spółdzielnie mieszkaniowe powinny istnieć wszędzie, w każdym niemal zakątku kraju. To "inne" myślenie wyziera dokładnie z Uchwały II Krajowego Zjazdu Delegatów Spółdzielni Mieszkaniowych zwołanego 25-26 kwietnia 1965 roku. Czytamy w niej, że "przyszli członkowie powinni być kierowani do spółdzielni w zasadzie przez związki zawodowe i zakłady pracy."

Ale nie był to koniec "reformowania" spółdzielczości mieszkaniowej. Rok 1962 przyniósł zarządzenie wprowadzające tzw. budownictwo oszczędne. Tak pojawiła się na rynku "zmora" maluteńkich mieszkań, zwanych do dziś "gomułkowskimi", i do dziś zasiedlonych. Powstają całe osiedla złożone z ciasnych dziupli, gdzie nie sposób normalnie egzystować. "Oszczędne" mieszkania, małe i źle wyposażone, nie przyjęły się na rynku. Również wprowadzenie instytucji kandydata na członka spółdzielni sparaliżowała samorządność spółdzielni, którym wyjęto z rąk nawet decyzje dotyczące członków. Ilość członków spółdzielni bezustannie się powiększała. Lawinowy wzrost oddają najlepiej liczby. Otóż w końcu roku 1956 spółdzielnie gromadziły 35 tysięcy członków. W roku 1965 było ich 332 tysiące, w roku 1970 – już milion. Rok 1987 zamknął się liczbą 3 milionów 300 tysięcy oczekujących. Pętla na "szyi" spółdzielczości mieszkaniowej zaczęła się zacieśniać. Czas oczekiwania na przydział wydłużył się o... całe pokolenie. I choć liczba spółdzielni wzrastała nie były one w stanie sprostać potrzebom rosnącym wręcz lawinowo. W latach 1970-1989 oddawano do użytku średniorocznie około 95 tysięcy mieszkań, zaś napływ członków sięgał około 120 tysięcy. W końcu lat 80. było już blisko 3 100 spółdzielni, a więc niemal trzykrotnie więcej niż przed 15 laty. Nie uchroniło to jednak spółdzielczości od kryzysu, który systematycznie narastał od roku 1980.

Przemiany polityczne w kraju obrady "okrągłego stołu" w 1989 roku zmierzały w kierunku wydobycia spółdzielczości mieszkaniowej z kryzysu. Stało się oczywiste, że faktem stać się musi kolejna potężna reorganizacja mieszkalnictwa, głównie spółdzielczego. Obradowano nad tym w Poznaniu w 1990 roku w setną rocznicę narodzin polskiej spółdzielczości mieszkaniowej. W latach następnych sytuacja uległa stopniowej poprawie. Według danych GUS-u, na 31 grudnia 1996 roku w rękach 2 642 spółdzielni mieszkaniowych było 10 740 592 izb.

Według danych na maj 2001 roku liczba spółdzielni mieszkaniowych wzrosła do 3 425; w tym czasie w fazie likwidacji były 472 spółdzielnie.

Spółdzielczość mieszkaniowa nadal szuka swojej drogi. Działa w warunkach trudnych, wśród rzeczywistości, której głównym znamieniem jest stopień zubożenia społeczeństwa. Musimy też znaleźć jedną, wspólną dla wszystkich organizacji spółdzielczości mieszkaniowej, drogę wyjścia z sytuacji, czasem przerastającej siły poszczególnych spółdzielni i ich organów. Wszak naczelną intencją każdej spółdzielni jest dobro wspólne, pamiętając, że należy ono do spółdzielców. Do nas.

## Rozdział 7

# MIĘDZYNARODOWY ZWIĄZEK SPÓŁDZIELCZY





Międzynarodowy Związek Spółdzielczy został założony w 1895 r. i jest największą światową organizacją pozarządową skupiającą krajowe i ponadnarodowe organizacje spółdzielcze z wielu różnych sektorów gospodarczych. Aktualnie MZS zrzesza 221 organizacji członkowskich z 85 krajów całego świata. Łączna liczba pojedynczych członków MZS wynosi 800 milionów.

Międzynarodowy Związek Spółdzielczy jest bardzo poważnym partnerem Banku Światowego, Międzynarodowej Organizacji Pracy czy też Organizacji Narodów Zjednoczonych. Ta ostatnia na najbliższej sesji swojego Zgromadzenia planuje ogłosić rok 2011 Rokiem Spółdzielczości ONZ.

Międzynarodowy Związek Spółdzielczy planuje i realizuje różnego rodzaju formy i projekty działania. Jednym z projektów realizowanych przez MZS jest Ranking 300 największych spółdzielni świata. Pierwsze wyniki tego rankingu ukazały siłę gospodarczą przedsiębiorstw spółdzielczych. Okazało się, iż 300 największych spółdzielni świata produkuje PKB równe Produktowi Krajowemu Brutto Kanady. W roku 2008 Ranking 300 największych spółdzielni został opublikowany po raz trzeci, aby wskazać tym, którzy nie doceniają spółdzielczości, jak skutecznym biznesem są przedsiębiorstwa spółdzielcze, jak ważnym są pracodawcą i w jak istotny sposób przyczyniają się do utrzymania stabilności społeczno – ekonomicznej.

Ranking opublikowany w 2008 r. ukazuje, iż produkcja 300 największych spółdzielni świata stanowi wielkość 10-tej gospodarki świata, a ich obroty w stosunku do roku 2007 wzrosły o 14%. Ukazał on również, iż największej spółdzielni w tegorocznym rankingu pochodzi z Francji, Stanów Zjednoczonych, Japonii, Niemiec i Holandii. W rankingu 30% spółdzielni reprezentuje sektor żywnościowy, 23% handel detaliczny, 22% sektor ubezpieczeniowy, a 19% bankowość. Na wszystkich kontynentach i w wielu krajach spółdzielczość jest głównym podmiotem gospodarczym. Przytoczone poniżej kilka danych statystycznych ukazuje gospodarczy i społeczny wymiar spółdzielczości na świecie:

- w Argentynie istnieje 17 941 spółdzielni zrzeszających 9,1 miliona członków;
- w Kanadzie, 1 na 3 obywateli jest członkiem spółdzielni;
- w Kolumbii 3,3 miliona obywateli należy do spółdzielni co stanowi ponad 8%;
- w Niemczech 1 na 4 osoby należy do spółdzielni, co stanowi około 20 milionów ludzi;
- w Stanach Zjednoczonych 25% społeczeństwa należy do różnych organizacji spółdzielczych;
- w Indiach jest 239 milionów spółdzielców!!!
- w Belgii spółdzielnie farmaceutyczne posiadają udział w rynku na poziomie 19,5 %;
- w Brazylii produkują 72% pszenicy, 43% soi, 39% mleka, 38% bawełny, 21% kawy, 16% kukurydzy;
- w Danii spółdzielczość konsumencka zajmuje 37 % rynku;
- fińskie grupy spółdzielcze zajmują 74% rynku produkcji mięsa, 96% rynku produktów mleczarskich, 50% rynku jajek oraz posiadały 34,2% depozytów bankowych;
- w Słowenii, spółdzielnie rolnicze produkują 72% mleka czy 77% produkcji ziemniaków.

W ramach Międzynarodowego Związku Spółdzielczego swoją działalność prowadzą i rozwijają się gospodarczo spółdzielnie, które zrzeszone są w dziewięciu sektorach:

- Rolniczy: ICAO – Międzynarodowa Organizacja Spółdzielczości Rolniczej;
- Bankowość i kredyty: Międzynarodowe Stowarzyszenie Spółdzielczości Bankowej
- Konsumencki: Spółdzielnie Konsumenckie w Świecie;
- Rybołówstwo: Międzynarodowa Organizacja Spółdzielczości Rybołówczej;
- Zdrowie: Międzynarodowa Organizacja Spółdzielczości Lekarskiej;
- Mieszkalnictwo: **Międzynarodowa Organizacja Spółdzielczości Mieszkaniowej**;

- Przemysł i usługi: CICOPA – Międzynarodowa Organizacja Spółdzielni Przemysłowych, Rękodzielniczych i Usługowych;
- Ubezpieczenia: Międzynarodowa Federacja Spółdzielni Towarzystw Ubezpieczeń Wzajemnych;
- Podróże: Międzynarodowe Stowarzyszenie Turystyczne.



## Rozdział 8.

# ZASADY SPÓŁDZIELCZE



Organizacje spółdzielcze z całego świata zrzeszane są w Międzynarodowym Związku Spółdzielczym (International Cooperative Alliance), który jest największą organizacją pozarządową. W 1995 roku MZS określił wartości, którymi winny się kierować Spółdzielnie. Jest to: samopomoc, demokracja, równość, sprawiedliwość, solidarność, uczciwość i odpowiedzialność społeczna. Międzynarodowy Związek Spółdzielczy ponownie sformułował zasady spółdzielcze, dostosowując je do wymogów nowoczesnych społeczeństw.

#### DEFINICJA

Spółdzielnia jest niezależnym stowarzyszeniem osób łączących się dobrowolnie w celu zaspokojenia swoich wspólnych gospodarczych, socjalnych oraz kulturalnych potrzeb i dążeń poprzez współposiadane i demokratycznie zarządzane przedsięwzięcie.

#### WARTOŚCI

Spółdzielnie swoją działalność opierają się na wartościach takich jak: samo odpowiedzialność, demokracja, równość, sprawiedliwość i solidarność. Zgodnie z tradycjami założycieli ruchu, spółdzielcy wierzą w wartości etyczne, jak: uczciwość, otwartość, odpowiedzialność społeczna oraz troska o innych.

#### ZASADY

Zasady spółdzielcze są to wskazówki, zgodnie z którymi spółdzielnie w praktyce realizują swoje wartości.

#### **Pierwsza zasada:**

##### *Dobrowolne i powszechnie dostępne członkostwo*

Spółdzielnie są organizacjami dobrowolnymi, dostępnymi dla wszystkich osób mogących skorzystać z ich świadczeń i gotowych wypełniać obowiązki

związane z członkostwem- bez dyskryminowania płci, statusu społecznego, rasy, przekonań politycznych i religii.

**Druga zasada:**

Demokratyczna kontrola

Spółdzielnie są demokratycznymi organizacjami kontrolowanymi przez swoich członków, którzy aktywnie uczestniczą w ustalaniu polityki działania spółdzielni i w podejmowaniu decyzji. Mężczyźni i kobiety pełniący w spółdzielni funkcje z wyboru są odpowiedzialni wobec członków. W spółdzielniach członkowie mają równe prawo głosu (jeden członek jeden głos); związki spółdzielcze organizują się również na demokratycznych zasadach.

**Trzecia zasada:**

Ekonomiczne uczestnictwa członków

Członkowie równomiernie składają się na majątek spółdzielni i demokratycznie go kontrolują. Co najmniej część majątku jest niepodzielna i stanowi własność spółdzielni. Zazwyczaj członkowie nie otrzymują lub otrzymują bardzo małą dywidendę od swoich udziałów, stanowiących warunek ich członkostwa. Nadwyżki bilansowe członkowie przeznaczają na następujące cele: rozwój swojej spółdzielni – zwiększając w miarę możliwości fundusz rezerwowy, którego co najmniej część staje się niepodzielna, zwrot członkom – proporcjonalnie do ich transakcji ze spółdzielnią, finansowanie innej działalności zatwierdzonej przez członków.

**Czwarta zasada:**

Samorząd i niezależność

Spółdzielnie są samorządnymi, samopomocowymi organizacjami zarządzanymi przez swoich członków. W przypadku zawierania umów z innymi jednostkami organizacyjnymi, włączając w to rządy, lub gdy zwiększają swój kapitał, korzystając z zewnętrznych źródeł, czynią to w taki sposób, by zapewnić demokratyczne zarządzanie przez członków i utrzymać swoją spółdzielczą niezależność.



**Piąta zasada:***Kształcenie, szkolenie i informowanie*

Spółdzielnie zapewniają możliwość kształcenia i szkolenia swoim członkom, przedstawicielom wybranym do organów spółdzielni, personelowi kierowniczemu i pracownikom po to, aby przyczyniali się oni w bardziej efektywny sposób do rozwoju spółdzielni. Spółdzielnie informują społeczeństwo, a w szczególności młodzież i osoby kształtujące opinię publiczną, o celach spółdzielczości i korzyściach wynikających z tej działalności.

**Szósta zasada:***Współpraca pomiędzy spółdzielniami*

Spółdzielnie starają się służyć swoim członkom w sposób najbardziej efektywny oraz wzmacniać ruch spółdzielczy poprzez współpracę w ramach struktur lokalnych, krajowych, regionalnych i międzynarodowych.

**Siódma zasada:***Troska o społeczność lokalne*

Spółdzielnie pracują dla zapewnienia trwałego rozwoju społeczności lokalnych, realizując politykę zatwierdzoną przez swoich członków.

Zaktualizowane zasady spółdzielcze zaakceptowane przez Zgromadzenie Ogólne podczas kongresu w Manchesterze z okazji 100-lecia Międzynarodowego Związku Spółdzielczego w 1995 r. wyraźnie określiły, iż Spółdzielnie nie kierują się maksymalizacją zysku, lecz zaspokajaniem potrzeb swoich członków. Spółdzielnie tworzą większe poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji. Zasady zaś i wartości, jakimi kierują się spółdzielnie są praktycznie tożsame z wartościami będącymi podstawą budowania społeczeństwa obywatelskiego.



## PRZYPISY

1. Protokoły z Zebrań Przedstawicieli Członków SM „Ugorek” za lata 1990-2007 oraz protokoły z Walnych Zgromadzeń z lat 2008-2010.
2. Protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej SM „Ugorek” za lata 1991-2010.
3. Sprawozdania finansowe SM „Ugorek”.
4. Roczne sprawozdania Zarządu SM „Ugorek”.
5. Roczne sprawozdania Rady Nadzorczej SM „Ugorek”.
6. Protokoły z przeprowadzonej lustracji SM „Ugorek”.
7. Broszura MSM „Wspólnota” 1958-1968.
8. Broszura MSM „Wspólnota” 1958-1978.
9. Biografia Wiesława Dzielskiego opracowanie Zygmunt Kubicki, Jerzy Lisicki
10. „Spółdzielczość Mieszkaniowa w Polsce”. Housing Cooperatives in Poland. Stanisław Kotowski, Katarzyna Janikowska.
11. Publikacje Krajowej Rady Spółdzielczej.
12. Internet.
13. Materiały archiwalne MSM „Wspólnota” i SM „Ugorek”.
14. Statut SM „Ugorek”.



## POSŁOWIE

Zarząd SM „Ugorek”

dotyczy: uzupełnienia do Kroniki

Pan Mieczysław Głąb pisząc Kronikę SM „Ugorek” w swojej skromności nie wspominał o własnych zasługach. Będąc w latach 1994/5-2000 Przewodniczącym Rady Nadzorczej był inspiratorem programu termomodernizacji. To jego starania doprowadziły do podjęcia przez Radę Nadzorczą uchwały o rozpoczęciu w roku 1997 termomodernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Zakończono ją w 2007 r. Warto podkreślić, że zaproponowany system finansowania był najlepszy z możliwych. W czasie kadencji p. Mieczysława Głęba odzyskano tereny Bazy przy ul. Powstańców 50, a przejęcie nad nimi zarządzania było „strzałem w dziesiątkę”. W tym okresie Spółdzielnia przejęła również bezpłatnie budynek przy ul. Cystersów 2.

Umiejętność współpracy p. Głęba z innymi pozwoliła na pozyskanie do Rady aktywnych członków Spółdzielni, którzy w kolejnych kadencjach kontynuują wypracowane w tym czasie formy organizacji i zarządzania Spółdzielnią.

Będąc w latach 2003-2009 Sekretarzem Rady p. Mieczysław Głąb doprowadził do skodyfikowania kompletu regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni. Był równocześnie inicjatorem poczynań pełniących w tym okresie funkcje Przewodniczących Rady Nadzorczej.

Może się zdawać, że to co napisałem jest monografią wspomnianej osoby, ale warto to zapamiętać.

Tadeusz Cisowski  
Przewodniczący Rady Nadzorczej

