



NA KOZŁÓWCE

www.smkozlowek.krakow.pl

NR (22) 4/2007 r.

Kwartalnik Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”



*Święta Bożego Narodzenia
to czas radości i refleksji oraz
planów na nadchodzący Nowy Rok.
W tych wyjątkowych dniach,
mamy przyjemność życzyć
Państwu świąt dających szczęście
i odpoczynek.*

*Niech przy żywicznym zapachu
świątecznej choinki upłyną piękne
chwile polskiej Wigilii.*

*Życzą
Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej „Na Kozłówce”*

Zapraszamy na koncert pastorałek

*Centrum Kultury przy
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Na Kozłówce” zaprasza
wszystkich mieszkańców
na koncert „Pastorałek”
w wykonaniu kwartetu
„Vinifera” oraz wspólne
śpiewanie kołęd.*

Impreza ta odbędzie się

5 stycznia 2008

*o godzinie 18.00 w świetlicy
osiedlowej (koło księgarni),
ulica Spółdzielców 3. Wstęp
bezpłatny.*

VADEMECUM SENIORA

*Radosnych i wesołych Świąt
Bożego Narodzenia*

*Oraz zdrowia i pomyślności
w nowym 2008 roku*

*Życzy Zarząd Koła Nr 4
Polskiego Związku
Emerytów Rencistów
i Inwalidów*

*Wszystkim chorym i zdrowym
Seniorom*

*Niezależnie od
tego, czy są, czy
dopiero
będą*

*Członkami
naszego
Koła.*



Pragniemy również poinformować, że w styczniu przewidujemy noworoczne spotkanie naszych członków, a z początkiem lutego będziemy mieli do rozdziału, przydzieloną dla naszych członków żywność z funduszy europejskich. Również z początkiem lutego, dostaniemy informacje o wczasach i wycieczkach w przyszłym roku.

Wszystkich naszych członków zapraszamy do Klubu Seniora oraz na zajęcia organizowane dla seniorów przez Centrum Kultury przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce”.

Zarząd Koła nr 4 PZER i I
Na Kozłówce





Wykup gruntów od gminy Kraków

Grunty, na których wybudowane są bloki Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłówce” stanowią własność Gminy Kraków. Spółdzielnia dysponuje prawem wieczystego użytkowania tych terenów.

Prawo wieczystego użytkowania jest umową i nie oznacza własności gruntów. Tym samym osoby przekształcające prawo lokatorskie bądź własnościowe na prawo odrębnej własności lokalu nie uzyskują prawa własności gruntu, a jedynie udział w prawie wieczystego użytkowania gruntów, zgodnie z zasadą, że nikt nie może przenieść na kogoś więcej prawa niż sam posiada. **Dnia 30 czerwca 2004 r. Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę, na mocy której spółdzielnie mieszkaniowe mogą nabywać grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi od Gminy Kraków za 2% ich wartości.** W oparciu o tę uchwa-

łę 29.03.2007 Spółdzielnia nabyła grunt, na którym wybudowany jest budynek Facimiech 12 a. Było to możliwe, ponieważ w momencie dokonywania ww. zakupu na tej nieruchomości nie było jeszcze osób posiadających prawo odrębnej własności lokalu i Spółdzielnia mogła podjąć tę decyzję samodzielnie. **W przypadku pozostałych nieruchomości będących we władaniu Spółdzielni istnieją już lokale** stanowiące odrębną własność. Ich właściciele są więc współużytkownikami wieczystymi nieruchomości i zakup gruntów może odbywać się tylko za ich zgodą.

W aktualnie podpisywanych aktach notarialnych przekształcenia prawa lokatorskiego bądź własnościowego w prawo odrębnej własności Zarząd Spółdzielni uzyskuje od mieszkańców upoważnienie do wystąpienia do Gminy Kraków ze stosownym wnioskiem i represen-

towania ich przy podpisywaniu umowy z Gminą Kraków. Istnieje jednak około 100 umów notarialnych dot. przekształcenia prawa do lokalu, podpisanych przed podjęciem przez Radę Miasta Krakowa uchwały upoważniającej do zakupu gruntów za 2% wartości. Siłą rzeczy w umowach tych nie ma upoważnienia do zakupu gruntów na preferencyjnych warunkach.

Niestety, wiele z tych osób nie wyraża zgody na zakup gruntów od Gminy Kraków będąc niesłusznie przekonany, że przekształcając prawo do lokalu z lokatorskiego na prawo odrębnej własności dokonało już zakupu udziału we własności gruntów.

Osoby te blokują możliwość dokonania zakupu gruntów i narażają pozostałych mieszkańców na konieczność ponoszenia każdego roku wysokich opłat z tytułu wieczystego użytkowania, które wynoszą 1% wartości gruntu, co w roku 2007 oznacza 325.775 zł. Po dokonaniu zakupu grun-

tów opłata za wieczyste użytkowanie znika. Pozostaje jedynie podatek od nieruchomości, który opłacają zarówno właściciele jak i wieczyści użytkownicy. Jak to zostało już wspomniane Uchwała Rady Miasta Krakowa umożliwia zakup gruntów za 2% wartości, a więc za równowartość dwuletniej opłaty za wieczyste użytkowanie.

Do wszystkich osób niewyrażających zgody na zakup gruntów zostały wystosowane pisma ze Spółdzielni. Osoby, które nie odpowiedziały na te pisma pozytywnie są zapraszane na indywidualne rozmowy celem wyjaśnienia wątpliwości. W przypadku braku uzyskania konsensusu Spółdzielnia będzie kierować pozwy sądowe przeciwko osobom blokującym możliwość wykupu gruntów.

Ufamy, że Państwa rozmowy z sąsiadami przekonają ich do zakupu gruntu po preferencyjnych stawkach z 98 procentową bonifikatą.

WENTYLACJA POMIESZCZEŃ

Wentylacja ma zapewnić właściwe warunki higieniczne ludziom przebywającym w budynku. Powietrze doprowadzane do pomieszczeń dzięki wentylacji jest niezbędne do procesów spalania w kuchenkach gazowych, i podgrzewaczach wody.

Skuteczność wentylacji naturalnej zwanej też grawitacyjną, zależy od warunków atmosferycznych, zmienia się więc w ciągu roku. Dzięki różnicy temperatury, a więc i gęstości powietrza wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz dzięki działaniu wiatru powietrze dostaje się do budynku przez nieszczelności w oknach i drzwiach lub przez specjalne nawiewniki, a wydostaje się przez kratki i kanały wentylacyjne.

Mankamentem wentylacji naturalnej jest to, że nawet gdy wszystkie elementy instalacji są wykonane zgodnie ze sztuką inżynierską, to przy braku sprzyjających warunków wymiana powietrza nie będzie prawidłowa.

WENTYLACJA NAWIEWNA:

- nawiew powietrza w drzwiach łazienki powinien mieć przekrój co najmniej 220 cm²,
- szczeliny nawiewne między pomieszczeniami wyposażonymi w okna, a przedpokojem prowadzącym do kuchni i łazienki, po-

między dolną krawędzią drzwi a podłogą powinny mieć co najmniej 80 cm² prześwitu,

• **zabrania się wsuwania dywanów lub chodników w szczelinę, jeżeli czynność ta spowoduje zmniejszenie przekroju szczeliny,**

• okna w mieszkaniach powinny posiadać szczeliny infiltracyjne (mikrowentylację) zgodnie z wymaganiami aprobaty technicznej, na podstawie której zostały dopuszczone do stosowania w budownictwie, albo posiadać urządzenia tzw. nawiewniki bez możliwości ich całkowitego zamknięcia.

Należy pamiętać, że mikrowentylacja zabudowana w oknach może niejednokrotnie zawodzić, szczególnie w zimie, kiedy to uszczelki mogą przymarznąć do przylgi ramy okiennej i może być traktowana tylko jako wspomaganie wentylacji nawiewnej podstawowej.

Zamknięcie okna na pełną szczelność przerywa przewietrzanie, co powoduje powstawanie pary wodnej, która wykrapla się na szybach i ścianach, a w konsekwencji powstawanie w mieszkaniu wilgoci i pleśni. Nadmiar wilgoci spowodowany źle działającą wentylacją (brak dostępu powietrza) sprawia najwięcej problemów w okresie zimowym. Wtedy praktycznie nie otwiera się okien, więc najszybciej widać skutki.

Ponadto przypominamy i jednocześnie ostrzegamy, że brak odpowiedniej ilości powietrza może spowodować niepełne spalanie gazu i powstawanie trującego tlenku węgla (czadu).

Najskuteczniejszą metodą zapewniającą doprowadzenie właściwej ilości powietrza jest zastosowanie nawiewników. Systemy mikrowentylacji zapewniają wymagany dopływ powietrza tylko w pewnych szczególnych warunkach. Mogą być skuteczne jedynie wtedy, gdy będą przez mieszkańców świadomie używane.

WENTYLACJA WYWIEWNA:

• dostęp powietrza do otworu kratki powinien być swobodny. W przypadku podłączenia okapu bez wentylatora do kratki wentylacyjnej, podłączenie musi być wykonane w taki sposób, aby nie zmniejszyć przekroju kratki istniejącej,

• **stosowanie okapów z wentylatorem doprowadzonym do kratki wentylacyjnej jest zabronione!!!**

• stosowanie wentylatorów wywiewnych w kratkach wentylacji grawitacyjnej jest zabronione!!!

• nie wolno przysłaniać i zabudowywać kratki wentylacyjnych!!!

Pamiętajmy więc!

Aby wentylacja naturalna działała sprawnie, do budynku musi się dostać odpowiednia ilość powietrza, następnie powietrze wewnątrz budynku musi swobodnie przepływać, a na koniec musi być sprawnie usuwane. Jeżeli którykolwiek z tych elementów wentylacji grawitacyjnej nie będzie działał należyćie, cały system nie będzie sprawny.



Inwestycja przy ul. Facimiech



W dniach 24 i 25 listopada 2007 w hali Sokoła przy ul. Piłsudskiego w Krakowie odbyła się jubileuszowa Krakowska Giełda Domów i Mieszkań. **Wśród przeszło 60 wystawców znalazła się już po raz drugi Spółdzielnia Mieszkaniowa na Kozłowie.**

Stoisko cieszyło się dużym zainteresowaniem, m.in. ze względu na lokalizację inwestycji i atrakcyjną cenę mieszkań, czego dowodem just zawarcie kolejnych umów sprzedaży mieszkań. Aktualnie Spółdzielnia posiada jeszcze do sprzeda-

ży 4 mieszkania 30-metrowe, 2 mieszkania 50-metrowe, 2 mieszkania 60-metrowe i 9 mieszkań 70-metrowych.

Osoby zainteresowane nabyciem mieszkań w nowobudowanym bloku zapraszamy do siedziby Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Kozłowie” przy ul. Spółdzielców 3 – pokój nr 9 w celu podpisania stosownej umowy rezerwacyjnej. Przy podpisywaniu umowy rezerwacyjnej pobierana jest wpłata 10.0000 zł. + VAT. W umowie tej zostaje ustalony termin podpisania przedwstępnej nota-

rialnej umowy sprzedaży. Po podpisaniu umowy notarialnej nabywca ma miesiąc na wpłacenie 20% wartości lokalu po potrąceniu już uiszczonych kwot z umowy rezerwacyjnej. Dzięki podpisywaniu umów przedwstępnych w formie aktu notarialnego, nabywcy mają zagwarantowaną niezmienną jej warunków, ceny lokali, wpisanie do księgi wieczystej prowadzonej dla działki, na której realizowana jest inwestycja roszczenia o nabycie lokalu i ustanowienie prawa, roszczenie wypływające z kodeksu cywilnego dotyczące zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu. Umowa ta więc jest bardzo bezpieczna dla nabywców lokali, a dzięki realizacji inwestycji

przez bardzo duży i stabilny finansowo podmiot gospodarczy jakim jest SM „Na Kozłowie”, bezpieczeństwo wpłacanych pieniędzy jest całkowite. Umowa rezerwacyjna, wzór aktu notarialnego stanowiącego przedwstępną umowę sprzedaży lokalu, regulamin inwestycyjny, i rzuty mieszkań dostępne są na naszej stronie internetowej pod adresem :

www.smkozlowek.krakow.pl.

W momencie przygotowywania niniejszego artykułu ukończone było już 4 piętro budynku. Szybko posuwające się prace budowlane powodują, że jeszcze w tym roku chcemy ukończyć piąte piętro, tak aby na początku marca 2008 zakończyć stan surowy obiektu.



Zmiana tytułów prawnych do mieszkań w pytaniach i odpowiedziach

W związku z licznymi nieporozumieniami dotyczącymi zagadnienia przekształceń mieszkań z lokatorskiego, bądź własnościowego na prawo odrębnej własności prezentujemy odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania:

Czym różni się lokatorskie, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu od prawa odrębnej własności?

Lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu to zobowiązanie spółdzielni do oddania członkowi lokalu do używania na czas nieoznaczony po wniesieniu przez niego wkładu mieszkaniowego. Nie jest to prawo dziedziczne, nie jest zbywalne, nie podlega egzekucji, nie łączy się z udziałem w gruncie, a dla jego posiadania konieczne jest członkostwo w spółdzielni. Dla lokatorskiego prawa do lokalu nie można założyć księgi wieczystej.

Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jest ograniczonym

prawem rzeczowym, jest zbywalne, dziedziczne i podlega egzekucji. Aby je posiadać nie trzeba być członkiem spółdzielni. Nie łączy się z udziałem w gruncie. Dla własnościowego prawa do lokalu można założyć księgę wieczystą.

Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego jest prawem rzeczowym. Jest zbywalne, dziedziczne i podlega egzekucji. Aby je posiadać nie trzeba być członkiem spółdzielni. Łączy się z udziałem w gruncie. Powstaje w momencie założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu.

Posiadam własnościowe prawo do lokalu, jestem już w podeszłym wieku, chciałbym, aby dzieci mogły po mnie dziedziczyć, czy muszę przekształcać na prawo odrębnej własności?

Nie ma takiej potrzeby. Własnościowe spółdzielcze prawo jest prawem dziedzicznym i wchodzi do masy spadkowej po śmierci osoby, do której należało.

Kto będzie zarządzał blokiem po przekształceniu prawa do lokalu na prawo odrębnej własności?

Zarządcą nieruchomości nadal pozostanie Spółdzielnia. W przypadku, gdyby w danej nieruchomości pojawiło się więcej

niż 50% właścicieli lokali posiadających status odrębnej własności to mogliby oni wtedy podjąć uchwałę o utworzeniu wspólnoty i ewentualnym zmianie zarządcy nieruchomości.

Ile kosztuje przekształcenie na prawo odrębnej własności lokalu?

Oplaty notarialne wynoszą około 850 zł. **Złożyłam wniosek o przekształcenie już w sierpniu. Pomimo upływu ustawowego 3 miesięcznego terminu nadal nie został on zrealizowany. Czy spółdzielnia sabotuje zapisy ustawy? Czy po tych trzech miesiącach nadal będę mogła przekształcić prawo?**

Do spółdzielni wpłynęło 900 wniosków o przekształcenie prawa do lokalu. Ich wykonanie wiąże się z koniecznością przygotowania szeregu dokumentów, a następnie podpisania umowy notarialnej. Nie było więc fizycznej możliwości wykonania wszystkich wniosków w ustawowym terminie.

Wnioski realizowane są zgodnie z kolejnością ich zgłoszeń. Wspomniany 3 miesięczny termin ma jedynie znaczenie instrukcyjne i w żaden sposób nie ogranicza Państwa uprawnienia do dokonania przekształcenia po jego upływie.



Informacja na temat stawek czynszowych i rozliczeń nieruchomości w roku 2008

Zgodnie z Ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2007 nr 125 poz. 873), **każda nieruchomość musi być rozliczana odrębnie**. Oznacza to, że poziom opłat musi odpowiadać poziomowi kosztów nie w zakresie całego osiedla, a w zakresie danej nieruchomości. W Spółdzielni funkcjonuje 14 nieruchomości wielu bądź jedno budynkowych. Poziom kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości jest bardzo zróżnicowany, a różnice te przekraczają nawet 50%. Dlatego w roku 2008 stawki eksploatacji zostaną ustalone na podstawie faktycznych kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości, powiększonych o planowany wskaźnik ich wzrostu. Oznacza to wzrost opłaty eksploatacyjnej w 5 nieruchomościach, tj.

• Seweryna 12, 14, 16 • Nowosądecka 1,3,5 • Spółdzielców 11, 13 • Spółdzielców 15, 17 • Facimiech 12 a.

Rok 2008 przyniesie również kolejne zmiany.

Koszty wywozu śmieci

Ze względu na ustawowe wprowadzenie tzw. opłaty środowiskowej koszt wywozu

śmieci wzrośnie z aktualnych 2,3 zł. na osobę miesięcznie do poziomu 3 zł. na osobę miesięcznie.

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych

Ze względu na wysokie koszty remontów i konserwacji dźwigów osobowych wzrośnie o 1 zł/ os miesięcznie opłata za ich użytkowanie w nieruchomościach Spółdzielców 12, 15, 17 Facimiech 12 a.

W pozostałych wieżowcach pozostanie na identycznym poziomie jak w 2007r.

Fundusz termomodernizacyjny i remontowy

W nieruchomościach Okólna 20, 22, Spółdzielców 12 i 13, które w roku 2007 zakończyły spłacać wewnątrzspółdzielczą pożyczkę na prace termomodernizacyjne została zlikwidowana opłata na prace dociepleniowe.

W nieruchomościach, które zakończą ją spłacać w roku przyszłym została ona dostosowana do ilości środków, które pozostały jeszcze do spłaty i również poważnie ograniczona. Dotyczy to nieruchomości Okólna 8, 10, Spółdzielców 11.

Zgodnie ze wspomnianą wcześniej nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, nakazującą indywidualne rozliczenie poszczególnych nieruchomości również remonty powinny być opłacane ze środków zebranych przez mieszkańców danej nieruchomości.

O ile ww. nieruchomości spłaciły już, bądź spłacą w roku przyszłym wewnątrz-

spółdzielczą pożyczkę na prace termomodernizacyjne, to posiadają ujemne salda zamknięcia w zakresie funduszu remontowego.

Celem jak najszybszego ich zrównoważenia, stawka funduszu remontowego w roku 2007 na tych nieruchomościach wzrośnie z 0,64 zł./m² do 1 zł./m² mieszkania miesięcznie.

Przedstawione rozwiązanie polegające na zwiększaniu stawki na fundusz remontowy w nieruchomościach, gdzie likwidowana jest, bądź poważnie ograniczana stawka na prace termo będzie w kolejnych latach wdrażane w stosunku do pozostałych nieruchomości.

Należy jednak podkreślić, że przedstawione rozwiązanie jest korzystne dla mieszkańców osiedla, ponieważ przy likwidacji opłaty na prace termo wynoszącej 1,26 zł./ m² z jednoczesnym podniesieniem stawki na fundusz remontowy o 0,36zł/ m² (z 0,64 zł. m² do 1 zł./m²) i tak zyskują 0,90 zł./ m² a więc przy założeniu średniej powierzchni mieszkania 50 m² oznacza to miesięczne oszczędności na poziomie 45 zł.

Opisane zmiany stawek opierają się na propozycji budżetu, który nie został jeszcze uchwalony. W trakcie prac Rady Nadzorczej SM „Na Kozłówek” stawki te mogą zostać jeszcze zmienione.

Informacje na temat ZPCZ

W dniach 5, 6, 7 listopada odbyły się Zebrania Grup Członkowskich, a w dniu 24.11.2007 Zebranie Przedstawicieli Członków. Zgodnie z ostatnią nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych były to już ostatnie spotkania tego typu. Od przyszłego roku odbywać się już będą Walne Zebrania wszystkich członków naszej Spółdzielni.

Celem przeprowadzonych zebrań było przede wszystkim uchwalenie nowego statutu Spółdzielni, dostosowanego do zmian ustawowych. Zebranie Przedstawicieli Członków uchwaliło nowy statut i upoważniło Zarząd do zgłoszenia go do rejestracji sądowej.

Wzór nowego statutu znajduje się na naszej stronie internetowej pod adresem

www.smkozlowek.krakow.pl.

i stanie się obowiązujący po dokonaniu jego rejestracji przez sąd. Zawiera on wszystkie istotne zmiany wynikające z nowelizacji ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, które były opisywane w poprzednim wydaniu naszego periodyku.

Jak co roku podczas ferii zimowych Centrum Kultury organizuje

„Ferie w mieście”

Jest to oferta skierowana rodziców uczniów szkół podstawowych, które nie wyjeżdżają z miasta na wypoczynek zimowy. Akcja będzie trwała od 28.01.2008 do 08.02.2008. W programie przewidziano:

- wyjście do parku wodnego
- zwiedzanie Krakowa z przewodnikiem
- kulig osiedlowy
- kino
- muzeum Szopek Krakowskich,
- gry i zabawy świetlicowe
- konkurs figur śnieżnych
- inne niespodzianki.

Ze względu na duże zainteresowanie akcją o przyjęciu decyduje kolejność zgłoszeń.

Zapisów można dokonywać do 15 stycznia 2008.

Dodatkowe informacje można uzyskać w Centrum Kultury SM „Na Kozłówek” przy ul. Spółdzielców 3, I piętro oraz pod numerami telefonów (0-12) 655-38-61 w godz. 9 – 13 lub 0-603 820-139.

SM „Na Kozłówek”

Godziny przyjęć:

poniedziałek	8.30-12.00
wtorek	11.00-18.00
środa, czwartek, piątek	8.30-12.00

Kasa przyjmuje wpłaty w godzinach:

poniedziałek, środa,	8.30-12.00 oraz
czwartek, piątek	12.30-14.00
wtorek	11.00-14.00 oraz
	14.15-17.00

Dyżury

Zarząd Spółdzielni przyjmuje we wtorki w godz. 14-18, po uprzednim uzgodnieniu terminu w sekretariacie spółdzielni mieszkaniowej (tel. 655-00-24).

Członkowie rady nadzorczej pełnią dyżury interwencyjne w siedzibie Spółdzielni przy ul. Spółdzielców 3, we wtorki w godz. 17-18.

WYDAWCA:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Kozłówek”
ul. Spółdzielców 3, 30-682 Kraków

REDAKCJA: RAFAŁ PERŁOWSKI,
RADOSŁAW GRUSZKA, TERESA OŁĘDZKA,
KAZIMIERZ SMOLIŃSKI

REKLAMA: (012) 655-00-24

© Copyright 2005 – SM „Na Kozłówek”, Kraków