

55 lat Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu

Nie wszyscy wierzyli w sukces

Jubileusze mają to do siebie, że skłaniają do refleksji, do podsumowań, do głębszych analiz. Szczególnie, kiedy dotyczą podmiotów o charakterze publicznym, niezwykle ważnym dla danej społeczności. Do takich bez wątpienia należy Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubaniu, która 5. października obchodziła 55-lecie swojego istnienia. Szmat czasu, kawał historii wplecionej w losy miasta i jego mieszkańców.



Dla wielu dzisiejszych mieszkańców Lubania narodziny Spółdzielni Mieszkaniowej to dosyć odległe, nieco zapomniane wspomnienia. Miał miejsce w czasach, które - mówiąc delikatnie - nie były szczególnie łaskawe. Wyobraźmy sobie rok 1965, dwadzieścia lat po wojnie, miasto zmaga się z wieloma problemami, będącymi konsekwencją działań wojennych. Władze lokalne robią co mogą, aby zaspokoić potrzeby egzystencjalne mieszkańców, w tym i lokalowe, na które oczekują kolejne pokolenia. Odrastająca z niemym trudem infrastruktura miejska, stare przedwojenne kamienice, które mimo starań nadal cechuje niski standard. Dodajmy do tego oczekiwania rzeszy ludzi, którzy na skutek zachodzących przemian cywilizacyjnych, społecznych, usiłują emigrować ze wsi do miasta, aby tu realizować swoje życiowe ambicje.

Głód lokali mieszkalnych był w tym czasie ogromny. Istniało wprawdzie budownictwo komunalne, które mimo wielu namacalnych efektów, nie było w stanie sprostać oczekiwaniom. Presja wywierana na władze miejskie, powiatowe, aby coś w tej kwestii zrobić, była ogromna. Na gruncie tego wszystkiego rozdzieli się inicjatywa - dla jednego optymistyczna, dla innych utopijna - aby powołać do życia podmiot, który podejmie wyzwanie i zacznie budować obiekty mieszkalne na większą niż dotąd skalę.



Powstaje wówczas Powiatowa Spółdzielnia Mieszkaniowa o wymownej nazwie „Nadzieja”. Spotkanie założycielskie odbyło się 3 października 1965 roku w ówczesnym Klubie „Włókniarz” i wzięło w nim udział 345 osób. Jednak deklarację członkowskie podpisało tylko 131 zainteresowanych. Powołano pięcioosobowy Zarząd, na czele którego stanął Kazimierz Piwowarek oraz Radę Nadzorczą pod przewodnictwem Kazimierza Meissnera. Nowo wybrane gremia rozpoczęły działania zmierzające do pozyskania środków na realizację ambitnych celów. Łatwo sobie wyobrazić, jak trudne było to wyzwanie, zważywszy na czas, w którym przyszło im funkcjonować. Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało.

Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu

społeczne były jednak tak duże, że nikt się nie przejmował opiniami miłośników secesyjnej architektury. W tamtym czasie nie było alternatywy. Pierwsze sukcesy budowlane zachęciły władze Spółdzielni do intensyfikacji działań. Kolejne budynki powstawały jak przysłówowe grzyby po deszczu, zwłaszcza wówczas, kiedy rozpoczęto realizację ambitnego zadania - budowy Osiedla „Piaśtów”. Na wywłaszczonych terenach rolniczych, na zielonych łąkach, po-

re osiągnięcie, że w tamtych okolicznościach udało się pośpiesznie dokończyć realizację osiedla Piaśtów III - **mówi prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Marek Czolij**. -

Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało. Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu

społeczne były jednak tak duże, że nikt się nie przejmował opiniami miłośników secesyjnej architektury. W tamtym czasie nie było alternatywy. Pierwsze sukcesy budowlane zachęciły władze Spółdzielni do intensyfikacji działań. Kolejne budynki powstawały jak przysłówowe grzyby po deszczu, zwłaszcza wówczas, kiedy rozpoczęto realizację ambitnego zadania - budowy Osiedla „Piaśtów”. Na wywłaszczonych terenach rolniczych, na zielonych łąkach, po-

re osiągnięcie, że w tamtych okolicznościach udało się pośpiesznie dokończyć realizację osiedla Piaśtów III - **mówi prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Marek Czolij**. -

Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało. Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu

społeczne były jednak tak duże, że nikt się nie przejmował opiniami miłośników secesyjnej architektury. W tamtym czasie nie było alternatywy. Pierwsze sukcesy budowlane zachęciły władze Spółdzielni do intensyfikacji działań. Kolejne budynki powstawały jak przysłówowe grzyby po deszczu, zwłaszcza wówczas, kiedy rozpoczęto realizację ambitnego zadania - budowy Osiedla „Piaśtów”. Na wywłaszczonych terenach rolniczych, na zielonych łąkach, po-

re osiągnięcie, że w tamtych okolicznościach udało się pośpiesznie dokończyć realizację osiedla Piaśtów III - **mówi prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Marek Czolij**. -

Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało. Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu

społeczne były jednak tak duże, że nikt się nie przejmował opiniami miłośników secesyjnej architektury. W tamtym czasie nie było alternatywy. Pierwsze sukcesy budowlane zachęciły władze Spółdzielni do intensyfikacji działań. Kolejne budynki powstawały jak przysłówowe grzyby po deszczu, zwłaszcza wówczas, kiedy rozpoczęto realizację ambitnego zadania - budowy Osiedla „Piaśtów”. Na wywłaszczonych terenach rolniczych, na zielonych łąkach, po-

re osiągnięcie, że w tamtych okolicznościach udało się pośpiesznie dokończyć realizację osiedla Piaśtów III - **mówi prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Marek Czolij**. -

Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało. Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu

społeczne były jednak tak duże, że nikt się nie przejmował opiniami miłośników secesyjnej architektury. W tamtym czasie nie było alternatywy. Pierwsze sukcesy budowlane zachęciły władze Spółdzielni do intensyfikacji działań. Kolejne budynki powstawały jak przysłówowe grzyby po deszczu, zwłaszcza wówczas, kiedy rozpoczęto realizację ambitnego zadania - budowy Osiedla „Piaśtów”. Na wywłaszczonych terenach rolniczych, na zielonych łąkach, po-

re osiągnięcie, że w tamtych okolicznościach udało się pośpiesznie dokończyć realizację osiedla Piaśtów III - **mówi prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Marek Czolij**. -

Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało. Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu

społeczne były jednak tak duże, że nikt się nie przejmował opiniami miłośników secesyjnej architektury. W tamtym czasie nie było alternatywy. Pierwsze sukcesy budowlane zachęciły władze Spółdzielni do intensyfikacji działań. Kolejne budynki powstawały jak przysłówowe grzyby po deszczu, zwłaszcza wówczas, kiedy rozpoczęto realizację ambitnego zadania - budowy Osiedla „Piaśtów”. Na wywłaszczonych terenach rolniczych, na zielonych łąkach, po-

re osiągnięcie, że w tamtych okolicznościach udało się pośpiesznie dokończyć realizację osiedla Piaśtów III - **mówi prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Marek Czolij**. -

Należało również podjąć szeroko zakrojoną akcję informacyjną, promocyjną, mającą na celu przekonanie społeczności lokalnej do tej nieco idealistycznej inicjatywy - jak ją wielu niedowiarków traktowało. Dobrze pamiętam organizowane w szkołach spotkania, w trakcie których zachęcano nas - uczniów szkół ponadpodstawowych - do zakładania księżeczek mieszkaniowych i systematycznego oszczędzania na swoje

przyszłe „M”. Dzięki tego typu działaniom wiara w słuszność tej inicjatywy zaczynała zyskiwać coraz więcej zwolenników. Sam również zacząłem wpłacać każdego miesiąca po sto złotych na PKO-wską księżeczkę mieszkaniową. Swego rodzaju przełom w pozytywnym myśleniu o sukcesie nastąpił z chwilą zakończenia budowy pierwszych budynków, co miało miejsce w 1969 roku, a więc nieco ponad trzy lata po zarejestrowaniu



zastosowanie blaszanych grzejników płytowych - zostały kompleksowo wymienione na żeliwne. Największym wyzwaniem było docieplenie - fachowo zwane termomodernizacją - przemarzających ścian budynków, często niedogrzanych - w czasach, kiedy jeszcze zima była zimą. W tym zakresie technologia, w której zasoby Spółdzielni zostały wniezione, zupełnie nie zdała egzaminu. Do tego zadania przystąpiono bardzo wcześnie, a jego wykonanie trwało kilkanaście lat, są to bowiem bardzo kosztowne prace. Pomimo to zostały wykonane praktycznie z własnych środków, bez zaciągania kredytów (z wyjątkiem niewielkich dotacji w latach 1997-1998) - żartobliwie można stwierdzić, że za wcześniej, bo środki na wsparcie

nowoczesne lamy LED z czujnikami ruchu. No i cała „szara codzienność” - usuwanie bieżących awarii i usterek. Warto też wspomnieć o realizowanych sukcesywnie dwóch zadaniach, mających głównie na celu poprawę bezpieczeństwa, ale także komfortu naszych mieszkańców. Pierwsze z nich to monitoring wizyjny terenów Spółdzielni. Drugim jest doprowadzenie do mieszkań instalacji ciepłej wody, zasilanej ciepłem systemowym, dostarczonym przez PEC Luban, a tym samym likwidacja tzw. „Junkersów”. Wiele mieszkań, po wymianie starych okien na nowoczesne, wykonane z PCV, jest przez ich użytkowników nadmiernie



działania termomodernizacyjnych pojawiły się, kiedy u nas zadanie było już zakończone... Ale nie tylko po prawieniach technologicznych błędów zajmowała się Spółdzielnia, od kiedy nie prowadzi już działalności inwestycyjnej. Zależy nam też na tym, aby mieszkańcom żyło się coraz wygodniej, a otoczenie było przyjazne i estetyczne. Odbiór naszych osiedli jest zieleń, a mieszkańcy dokładają swoją cegiełkę, dekorując balkony i dbając o zieleń przed wejściami do budynków. Wykonywane są remonty dróg wewnętrznych i chodników, a gdzie tylko jest to możliwe, budujemy miejsca parkingowe dla samochodów, których ilości 50 lat temu



uszczelnionych, a w takich warunkach - przy braku ostrożności - korzystanie z gazowych podgrzewaczy wody jest bardzo niebezpieczne. Dotychczas zrealizowaliśmy to zadanie w 4 budynkach i finansujemy je wyłącznie z funduszu remontowego, bez obciążania mieszkańców dodatkowymi kosztami. To bardzo ważny temat i postaram się go dokładniej przybliżyć w jednym z następnych numerów „Ziemi Lubarskiej”.

Dzięki prowadzonym działaniom remontowo-budowlanym wizerunek osiedli Piaśtów I, II i III, budynków zlokalizowanych w śródmieściu, uległ radykalnej zmianie, nie tylko - jak czytamy wyżej - estetycznej. Mimo braku inwestycji budowlanych Spółdzielnia nadal realizuje ważne funkcje społeczne. Administruje bogatym zasobem lokali użytkowych i mieszkalnych pojawiających się na rynku wtórnym.

Nowe milenium, to nowy stan prawny dla spółdzielni, który został wprowadzony Ustawą z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (oraz jej późniejszymi zmianami) - **przywóluje uwarunkowania prawne prezes Marek Czolij**. - W świetle zmian wielu przepisów, umożliwiających członkom spółdzielni ustanawianie i przenoszenie prawa odrębnej własności do lokali (w tym także dla mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu, za symboliczną złotówkę) następuje wiele uwłaznień. Mieszkańcy mają coraz zasobniejsze „portfele” i zmieniają mieszkania na większe, budują własne domy, w efekcie coraz bardziej otwiera się rynek transakcji mieszkaniowych. Bardzo często zamieszkiwanie w zasobach Spółdzielni to dla wielu rodzin okres kilku, co najwyżej kilkunastu lat, czyli taki naturalny okres przejściowy przed miejscem docelowym. Obserwując rynek obrotu wtórnego, należy wysnuć wniosek, że szczególnie w ostatnich 10. latach nastąpiła największa rotacja wśród mieszkańców, a co godne jest podkreślenia - mieszkania w zasobach naszej Spółdzielni ciągle są bardzo atrakcyjne.

Nie można też nie wspomnieć o innej, ważnej sferze działalności Spółdzielni, służącej zaspokajaniu potrzeb kulturalnych swoich członków. Na bazie istniejącego Klubu realizowana jest działalność turystyczna, brydżowa i biblioteczna. Istnieje Klub Seniora i Grupa Śpiewacza oraz Klub Honorowych Dawców Krwi. Każdego roku organizowane są osiedlowe festyny, integrujące miejscową społeczność.

W podsumowaniu warto też wspomnieć o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni i jej kondycji finansowej, co

jest nie mniej ważnym, jeśli nie najważniejszym, elementem jej funkcjonowania. Jaka jest dzisiaj kondycja Spółdzielni?

Spółdzielnia Mieszkaniowa podlega rocznie badaniu bilansu przez biegłych rewidentów wyłonionych w drodze konkursu ofert przez Radę Nadzorczą Spółdzielni - **wyjaśnia główna księgowa Ewelina Biłicka**. - Raz na trzy lata Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie przeprowadza pełną lustrację działalności Spółdzielni. Zarówno sprawozdania niezależnych biegłych rewidentów oraz protokoły z lustracji wskazują na dobrą sytuację finansową naszej Spółdzielni. Potwierdza to także analiza wskaźnikowa, gdzie wskaźniki płynności finansowej przekraczają wartości wzorcowe. Od 31 lipca 2007 roku, wraz z wprowadzeniem nowelizacji ustawy



o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawodawca umożliwił posiadaczom spółdzielczych lokali przekształcenie tych praw w odrębną własność. Od tego momentu majątek Spółdzielni ulega zmniejszeniu. Kolejną przyczyną uszczuplania majątku trwałego i funduszy własnych jest ich normalne zużycie, czyli tzw. umorzenie naliczane według obowiązujących przepisów. Kapitały własne Spółdzielni finansują z nadwyżek rzeczowe aktywa trwałe. Zrealizowana jest zatem w pełni uznawana w literaturze „złota zasada” finansowania majątku trwałego funduszami własnymi. W chwili obecnej Spółdzielnia nie korzysta z kredytów i pożyczek. Dzięki przestrzeganiu dyscypliny finansowej wskaźnik gotówkowego pokrycia zobowiązań przekracza wartość wzorcową co pozwala na regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni na bieżąco. Od 2008 roku w sprawozdaniach finansowych wykazywany jest zysk wygospodarowany przede wszystkim na pozostałej działalności Spółdzielni (najmiej lokali użytkowych) oraz na operacjach finansowych stanowiących lokowanie w bankach wolnych środków finansowych, który po skorygowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych pozostaje do dyspozycji Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu. Środki te pozwalają na sfinansowanie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz sfinansowanie prac remontowych i inwestycyjnych na majątku wspólnym Spółdzielni, wykraczających poza prace remontowe realizowane w ramach wnoszonych przez człon-

roczne plany postępowania windykacyjnych, które wyznaczają ramy prowadzonej przez Zarząd Spółdzielni działalności. Aby pomóc osobom zadłużonym znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zadłużenia na uzgodnionych warunkach. Stosowany jest także system upomnień i wezwań do zapłaty, a

Przywólcą te wszystkie fakty i zdarzenia, niezaprzeczalne osiągnięcia Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu, nie można nie wspomnieć o ludziach, o pracownikach, którzy z godną podziwu konsekwencją realizowali swoje zadania. Ze względu na ograniczone możliwości gazetu (szkoda) pozwolimy sobie przywołać jedynie nazwiska preze-

ów Zarządów, zmieniających się na przestrzeni minionych 55-ciu lat: Kazimierz Piwowarek (1965-1968 i 1970), Kazimierz Meissner (1968-1970), Henryk Pelc (1970-1974), Jan Harapin (1974), Józef Michalski (1974-1980), Edmund Kryger (1980-1986), Marian Kwolik (1986-2016) i obecny - Marek Czolij.

(Kazimierz Kiljan)



ków odpisów na fundusz remontowy. Bardzo ważnym elementem działalności Spółdzielni jest windykacja należności. Jest to działalność bardzo trudna i wymagająca indywidualnego podejścia do każdej osoby posiadającej zadłużenie z tytułu opłat za lokal. Rada Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdza



roczne plany postępowania windykacyjnych, które wyznaczają ramy prowadzonej przez Zarząd Spółdzielni działalności. Aby pomóc osobom zadłużonym znajdującym się w trudnej sytuacji finansowej Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zadłużenia na uzgodnionych warunkach. Stosowany jest także system upomnień i wezwań do zapłaty, a

Przywólcą te wszystkie fakty i zdarzenia, niezaprzeczalne osiągnięcia Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu, nie można nie wspomnieć o ludziach, o pracownikach, którzy z godną podziwu konsekwencją realizowali swoje zadania. Ze względu na ograniczone możliwości gazetu (szkoda) pozwolimy sobie przywołać jedynie nazwiska preze-

ów Zarządów, zmieniających się na przestrzeni minionych 55-ciu lat: Kazimierz Piwowarek (1965-1968 i 1970), Kazimierz Meissner (1968-1970), Henryk Pelc (1970-1974), Jan Harapin (1974), Józef Michalski (1974-1980), Edmund Kryger (1980-1986), Marian Kwolik (1986-2016) i obecny - Marek Czolij.

(Kazimierz Kiljan)

(Kazimierz Kiljan)