



Od redakcji

Przekazujemy Państwu kolejny numer Informatora SM „Miła”. Chcielibyśmy, aby stał się on źródłem ciekawych i wyczerpujących informacji o życiu naszej spółdzielni, społeczności, okolicy. Zachęcamy do zgłaszania redakcji swoich uwag, pomysłów, spostrzeżeń.

Ponownie zapraszamy do współredagowania Informatora.

Skąd się biorą różnice w opłatach za ciepłą wodę

Członków naszej spółdzielni bulwersują różnice w opłatach za ciepłą wodę występujące między poszczególnymi budynkami. Analizując ostatnie roczne odczyty (będące podstawą rozliczenia za 2004 r.) opłaty te mieszczą się w granicach od 6,10 zł do 11,42 zł za 1 m³ ciepłej wody. Średnia opłata za ciepłą wodę w skali spółdzielni wyniosła 8,16 zł za 1 m³. Mimo że tylko jeden budynek przekroczył opłatę 10 zł za 1 m³ ciepłej wody, to należy stwierdzić, że różnice w opłatach za ciepłą wodę między pozostałymi trzydziestoma budynkami są wyraźne. Dlaczego?

Może nie każdy członek spółdzielni wie, że opłaty, o których mowa wyżej, są opłatami za ciepło zużyte do podgrzania 1 m³ wody a nie za samą ciepłą wodę. Do każdego budynku dostarczane są osobno: woda i ciepło. W sezonie letnim ciepło zużywane jest wyłącznie do podgrzewania wody, a w sezonie zimowym znacznie większa część ciepła służy ogrzewaniu budynku. Liczniki pomiaru pozwalają określić ilość ciepła zużytego do ogrzewania budynku i osobno ilość ciepła zużytego do podgrzewania wody na potrzeby domowe.

Ponieważ różnice w opłatach za ciepłą wodę bulwersują członków spółdzielni od czasu zainstalowania w mieszkaniach wodomierzy, działający w organach spółdzielni inżynierowie uważali, że przyczyną są wady ukryte w węzłach cieplnych. Realizując zalecenia rady nadzorczej, zarząd spółdzielni zlecił zatem uprawnionej firmie „Energolux DP” wykonanie ekspertyz i ocen węzłów cieplnych w dwóch budynkach wykazujących wysokie koszty za energię cieplną, w tym ciepłą wodę (Jana Pawła II 67 i Niska 19). Ekspertyzy te wykazały, że węzły cieplne działają prawidłowo. Również podejmowane przez członków spółdzielni indywidualne próby zdiagnozowania przyczyn zróżnicowania energochłonności budynków nie przyniosły pozytywnego rezultatu.

Skoro przyczyny zróżnicowania zużycia ciepła w poszczególnych budynkach występują poza węzłami cieplnymi, to znaczy, że znajdują się w samych budynkach. Zarząd założył, że ich źródłem są parametry techniczne oraz względy społeczne i organizacyjne.

Parametry techniczne – to m.in. stan instalacji, prawidłowe funkcjonowanie cyrkulacji, zależna od pory roku temperatura dostarczanej do budynku wody oraz dokładność wskazań wodomierzy, która może wahać się w granicach +/- 10 % (zarządzenie Nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z 28 sierpnia 1995 r.).

Względy społeczne – to m.in. liczba osób w budynku oraz ich indywidualne potrzeby, co do korzystania z ciepłej wody. Temperatura ciepłej wody krążącej w instalacji każdego budynku utrzymywana jest na poziomie, około 55°C. Jest, więc ona stale podgrzewana, bez względu na zużycie. Przy dużym zużyciu koszt podgrzania wody rozkłada się na większą ilość m³, obniżając tym samym koszt podgrzania 1 m³ wody. Przy małym zużyciu koszt podgrzania 1 m³ wody wzrasta.

Zilustrować to można na przykładzie dwóch podobnych do siebie budynków przy ul. Niskiej. W roku rozliczeniowym 2004 mieszkańcy budynku nr 19 zużyli 1 690 m³ ciepłej wody i koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł 8,23 zł., a mieszkańcy budynku nr 23 zużyli 2 601 m³ ciepłej wody i koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł 6,10 zł.

Do względów organizacyjnych można zaliczyć sposób obliczania opłaty za ciepłą wodę – wiążący się ze stanem zatrudnienia i organizacją pracy w spółdzielni. W ostatnim rocznym okresie rozliczeniowym (2004 r.) pierwsza grupa budynków rozliczana była za okresy od 1 września 2003 r. do 28 lutego 2004 r. i od 1 marca 2004 r. do 31 sierpnia 2004 r. r., a ostatnia grupa budynków za okresy od 1 grudnia 2003 r. do 31 maja 2004 i od 1 czerwca 2004 r. do 30 listopada 2004 r. Również każda z pozostałych grup rozliczana była w innych miesiącach.

Reasumując, wyraźnie widać, jak bardzo złożone są przyczyny różnic wpływających na wysokość opłat za energię ciepłą, w tym za ciepłą wodę. Najłatwiejsze do rozpoznania są przyczyny techniczne, co wcale nie oznacza, że są łatwe do natychmiastowego usunięcia. Takie działanie zawsze było możliwe w stosunku do cyrkulacji i dlatego było ono i jest systematycznie prowadzone.

Zarząd

Najistotniejsze zmiany, jakie muszą zostać dokonane w statucie SM „Miła”

Na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 29 kwietnia 2005 r. (sygn.akt K 42/02), Sejm uchwalił 3 czerwca 2005 r. ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw.

Zmiany w zakresie dotyczącym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- Jak dotychczas, osoby posiadające mieszkania w zasobach spółdzielczych i nie będące członkami spółdzielni, a którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat wyliczanych na takich samych zasadach jak dla członków spółdzielni. Osobom tym nie przysługuje jednak ewentualne pomniejszenie wyliczonych opłat z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Ustawodawca dodaje, że obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie spółdzielni dotyczy zarówno członków spółdzielni, jak i osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- Ustawa reguluje sposób zaciągania przez spółdzielnie kredytów zabezpieczanych hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której spółdzielnia jest właścicielem lub hipoteką na użytkowaniu wieczystym.
- Na żądanie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – po wypełnieniu przez niego zaległych zobowiązań finansowych – spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (*dotychczas*) albo umowę o przeniesieniu na niego własności lokalu (*postanowienie nowe*). **Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych (np. umorzenia części kredytu), to różnica pomiędzy wartością rynkową lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego (tj. kwota do zapłacenia) podlega zmniejszeniu o 50% wartości pomocy uzyskanej przez spółdzielnię, zwaloryzowanej proporcjonalnie do aktualnej wartości rynkowej. Zmniejszenie płatności członka jest dochodem niepodlegającym opodatkowaniu.**
- Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie nieruchomości, obliczana według wartości wkładów, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (*w praktyce odłączenie się od spółdzielni*).

Zmiany w zakresie dotyczącym ustawy – Prawo Spółdzielcze:

- spółdzielnia może rozwiązać stosunek członkostwa tylko przez wykluczenie lub wykreślenie członka oraz zdefiniowanie, w jakich przypadkach wykluczenie lub wykreślenie może mieć miejsce
- członek wykluczony lub wykreślony ze spółdzielni uchwałą rady nadzorczej, ma prawo, nie odwołując się do walnego zgromadzenia, zaskarżyć tę uchwałę wprost do sądu. Ustawa ustala, że uchwała rady nadzorczej staje się skuteczna dopiero z chwilą prawomocnego oddalenia przez sąd takiego powództwa
- ustawa określa prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni, które są równe dla wszystkich członków
- postanowienia statutu o postępowaniu wewnątrzspółdzielczym nie mogą ograniczać dochodzenia przez członków ich praw na drodze sądowej. W przypadku zaskarżenia przez członka uchwały w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym i sądowym, postępowanie wewnątrzspółdzielcze ulega umorzeniu
- wprowadzony zostaje przepis ustalający, że uchwała walnego zgromadzenia sprzeczna z ustawą jest nieważna, a uchwała sprzeczna z postanowieniami statutu, dobrymi obyczajami lub godząca w interesy spółdzielni, albo mająca na celu pokrzywdzenie jej członka – może być zaskarżona do sądu
- ustawa zawiera szereg postanowień regulujących tryb działania organów spółdzielni
- ustawa zawiera przepisy karne w stosunku do członków zarządu lub rady nadzorczej spółdzielni działających na jej szkodę

Odpowiednie zmiany statutu powinny być dokonane i zgłoszone do Krajowego Rejestru Sądowego w terminie 12 miesięcy od wejścia w życie ustawy (tj. od 2 sierpnia 2005 r.)

Zebrał Wojciech Piontek

Nie jesteś sam!

To zawołanie kieruję do ciebie szanowny członku naszej spółdzielni mieszkaniowej. Ono działa w dwie strony: „od” i „do”. Spróbuję to wyjaśnić. Wszyscy jesteśmy członkami zrzeszenia samodzielnego i samorządnego, prowadzącego działalność gospodarczą w naszym interesie. Szanowny członku spółdzielni, mój współmieszkańcu, współsąsiedzie, nie jesteś sam. I ty i ja mamy te same prawa i możemy współzarządzać naszym wspólnym majątkiem. Powinna nas łączyć wspólnota interesów i celów. Każdego członka naszego zrzeszenia obowiązuje przestrzeganie zasad zawartych w Statucie, który sankcjonuje obowiązki i powinności w sposób ustawowy, nie podlegający dyskusji. Masz więc przyzwolenie, aby władze spółdzielni twoje roszczenia i wnioski brały pod uwagę. Ale tu przypomnę ci tytuł tego artykułu: „Nie jesteś sam”. Więc zanim postanowisz dochodzić swych praw, to dopuść do swej świadomości myśl, że obok, nad lub pod tobą mieszka ktoś, którego prawa twój wniosek może naruszyć. Aby to unaocznić podam kilka przykładów.

Cień starego drzewa

Przed twoim domem naprzeciwko okien twojego mieszkania rośnie drzewo. Jest wiosna, pełnia kwitnienia, zapach świeżej zieleni sprawia ci przyjemność. I nagle dowiadujesz się, że to drzewo twemu sąsiadowi mieszkającemu na parterze przeszkadza i wniósł prośbę o jego usunięcie. Wiadomość ta irytuje cię, bo jesteś miłośnikiem flory i zgłaszasz swój protest. Ale zanim wystąpisz ze swoim „veto”, spróbuj wyobrazić sobie siebie na miejscu swego sąsiada. I nagle zobaczysz to drzewo jako koszmar, bo zamiast widoku zieleni, z okna roztaczać się będzie szarość burego pnia drzewa, które zaciemnia mieszkanie do takiego stopnia, że nawet w słoneczny dzień trzeba używać światła elektrycznego. A ponadto brak światła naturalnego, słonecznego, to oczywiście wilgoć, a jak jest wilgoć to duże prawdopodobieństwo grzyba na ścianie, co z kolei wpływa negatywnie na zdrowie. Nie chciałeś słyszeć przedtem o usunięciu drzewa, bo mieszkasz na wyższym piętrze i słuchając świergotu ptasiego wśród listowia zapomniałeś, że sąsiad z dołu cierpi np. na reumatyzm.

Superwróg decybel

Każdy z nas lubi muzykę. Z nią życie jest przyjemniejsze zgodnie z maksymą: „muzyka łagodzi obyczaje”. Masz prawo słuchać jej zawsze. Lecz czy będzie ona odzwierciedlać tę myśl, jeśli ty – młody melomane, słuchasz jej na „full”, bo tylko głośna muzyka cię satysfakcjonuje? Szkoda, że nie pomyślałeś o tym, że w twoim schorowanym starszym współmieszkańcu klatki schodowej decybele wywołują całkiem przeciwne twoim odczucia. A może boli go głowa i te niskie tony perkusji działają tak, jakby ktoś perfidnie wbijał tępe drewniane kołki do mózgu. A może być też tak, że twój kolega czy koleżanka „wkuwają” do egzaminów. Albo mama właśnie dopiero, co ułożyła swoje nowonarodzone dziecko do snu. A więc zanim pomyślałeś o swojej przyjemności, trzeba było najpierw zobaczyć obok siebie innych i wstawić się w ich położenie. Przecież można słuchać nagrań muzycznych ciszej lub, jeśli się upierasz przy swoim, czyli na pełny regulator, to załóż słuchawki na uszy. To twój wolny wybór, że chcesz uszkodzić sobie organ słuchowy.

Kąpiel po „godzinie duchów”

Wszyscy powinniśmy lubić czystość i higienę. Zapach ożywczej kąpieli w pianie to super uczucie. Ale zanim wejdiesz do wanny, to spójrz na zegarek. Jeśli jest to noc i przysłowiowa „godzina duchów”, to pomyśl, jakbyś ty się poczuł, gdyby właśnie tobie ktoś zakłócał słodki sen dźwiękiem uderzającej o dno wanny wody płynącej silnym strumieniem z kranu. W nocy ten dźwięk jest przez innych odbierany jak łomot wodospadu. Pomyśl, więc przedtem o swoim sąsiedzie i nie torturuj go. Jeśli użyjesz prysznica to mniej dokuczysz sąsiadowi.

Czar prywatek

Chcesz młody mieszkańcu spędzić miło i wesoło czas z przyjaciółmi na prywatce z okazji np. imienin czy pomyślnego zdania egzaminów. Aby uniknąć irytacji ze strony sąsiadów za zakłócanie ciszy, lepiej uprzedź ich o swym zamiarze. Gwarantuję, że złożą ci życzenia dobrej zabawy wraz z uśmiechem. Pamiętaj proszę, że nigdy nie jesteś sam. I tu moja najlepsza rada: byś używał jak najczęściej słów: „proszę”, „dziękuję” i „przepraszam”. To są słowa magiczne, bo mają wielką siłę i właściwość bumerangu. One do ciebie zawsze powrócą. W dodatku

z premią w postaci promiennego uśmiechu. Dlatego warto używać ich możliwie jak najczęściej. Te zwyczajne: „proszę”, „przepraszam” i „dziękuję” potrafią zdziałać cuda. A przecież to naprawdę żaden wysiłek wydobyć je z siebie. Wystarczy tylko chcieć pomyśleć: „nie jestem sam”.

A może taka prosta rymowanka pomoże ci pamiętać o tytule tego artykułu.

Słowa dobre: „proszę”, „dziękuję”, „przepraszam”,
by je wypowiedzieć tak niewiele potrzeba.
Trochę dobrej woli w obręczy uśmiechu,
zaś szorstkość, nieuprzejmość należy pogrzebać.

Te krótkie wyrazy ogromną moc mają,
trzeba byśmy je wciąż i wciąż pamiętali,
bo one serca precudownie pieścżą,
rozpuszczają jak wosk serca twarde, ze stali.

Gdy słowa te wykwitną na ust naszych koralu,
to, co zda się niemożliwym – realnym się staje.
Gdy czegoś nam trzeba i inni je usłyszą,
spełnią prośby, marzenia.
Ziemia będzie nam Rajem!

: Barbara Piasecka

Przypomnienie

Przypominamy naszym członkom, którzy dokonują wymiany okien w swoich mieszkaniach, że Spółdzielnia – z funduszu remontowego – pokrywa koszty montażu tych okien.. Koszty wylicza Spółdzielnia na podstawie obowiązujących cenników. Do wystąpienia należy załączyć kopie kserograficzne zapłaconych faktur.

Migawki...

W połowie czerwca nade mną sprzedano mieszkanie. Po miesiącu nowy właściciel rozpoczął remont. Gruntowny remont. Nie byłoby w tym nic dziwnego, każdy, bowiem może przystosować sobie mieszkanie zależnie od potrzeb, gustu i możliwości finansowych, gdyby nie sposób wykonywania tego remontu. Otóż mniej więcej od połowy lipca pojawiają się w tym mieszkaniu fachowcy, którzy mocno postukają kilkanaście minut. poczym następuje kilkugodzinna przerwa. I znów mocne stukanie i długa przerwa. Cały urok w tym, że cykle te nie są regularne. Nie wiadomo, którego dnia i o jakiej porze się zaczną. Tym samym służą mi do utrzymania właściwej kondycji fizycznej, bo o zaplanowaniu rozleniwiającej, poobiedniej drzemki nie ma mowy. Ponadto w zwyczaju jakoś jest, że fachowcy działają najgłośniejszy w czasie popularnych programów telewizyjnych i tym samym chronią mój poziom umysłowy przed zgubnym wpływem tego publikatora. Muszę jednak wyrazić żal, że ta troska kończy się po 22-giej i mogę bez kłopotu drzeć i gapić się w ekran. Dzisiaj jest 3 listopada. Jak długo jeszcze to potrwa? Na razie próbowano nawiązać ze mną kontakt bezpośredni, przebijając dziurę w suficie.

Mieszkaniec

Listy i uwagi prosimy kierować do SM „Miła” z dopiskiem REDAKCJA INFORMATORA

INFORMATOR Spółdzielni Mieszkaniowej „Miła” nr .6 (8) listopad 2005r

Redaguje zespół: Barbara Piasecka, Wojciech Piontek (przew.), Michał Ryłski.