

*Niech cudowny pełen radości czas Świąt
przyniesie wiele szczęścia oraz refleksji minionego okresu.*

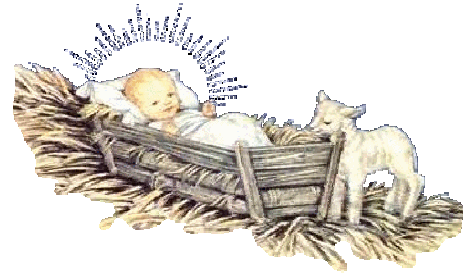
Niech pokój i miłość otoczy Nas wszystkich.

*Niech Święta Bożego Narodzenia i Wigilijny Wieczór
upłyną nam wszystkim przy śpiewie staropolskich kołęd
i zapachu świerkowej gałązki,*

a pod świąteczną choinką znajdzie się dużo prezentów,

życzliwości i wzajemnego zrozumienia.

*Nowy Rok 2010 niech spełni wszystkie marzenia,
napętni Nas optymizmem i wiarą, że będzie lepszy niż ten, co właśnie mija.*



Rada Nadzorcza, Zarząd i pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec”

ŚWIĄTECZNY PREZENT !!!

Od 15 grudnia br. do 6 stycznia 2010 r.

program filmowy: „POLSAT FILM”

w polskiej wersji językowej dostępny na kanale 9, częstotliwość: 199,25 MHz

dla abonentów wszystkich pakietów programowych.

*Program będzie reemitowany za zgodą Telewizji Polsat
w wersji promocyjno-testowej i nie stanowi stałej oferty programowej operatora.*

Wyodrębnianie własności lokali

Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 17 grudnia 2008 roku orzekł, że przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie, w jakim zobowiązują Spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez członka spółdzielni wyłącznie spłat, o których mowa w art. 12 ust.1 pkt 1-3 i Art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy, są niezgodne z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej.

Na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu bez żadnych dodatkowych opłat dla Spółdzielni.

Przekształceń mieszkań lokatorskich i własnościowych w odrębną własność na obecnie obowiązujących zasadach można dokonywać do dnia 29 grudnia 2009 roku. Po tym terminie mogą obowiązywać już inne warunki przekształceń mieszkań, być może nie tak korzystne finansowo dla mieszkańców.

Gospodarowanie spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi

Koszty utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obejmują trzy podstawowe elementy:

- 1) koszty korzystania z lokalu, czyli opłatę na rzecz spółdzielni,
- 2) opłata na poczet centralnego ogrzewania oraz
- 3) inne opłaty za media i usługi.

Pojęcie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uregulowane zostało w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w trzech artykułach, a mianowicie:

- Z artykułu 4-go ustawy w sposób bezpośredni wynika, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej posiadający spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, i będący właścicielami lokali- mieszkalnych i użytkowych oraz nie będący członkami spółdzielni właściciele lokali – mieszkalnych i użytkowych, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale. Opłaty związane z kosztami utrzymania nieruchomości należy wносить co miesiąc na podstawie sporządzonej przez spółdzielnię kalkulacji opłat (art. 4 ust. 6 i 7).

O zmianie wysokości tych opłat muszą być powiadomieni członkowie spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami i lokatorzy w terminie co najmniej 3 miesięcy przed upływem terminu wnoszenia opłat. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- W artykule 6 ustawy ustawodawca nakazuje rozliczać, jaka powstaje między kosztami, a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpowiednio zwiększając koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
- W artykule 5 ustawodawca nakazuje osiągnięte przez spółdzielnie pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tej nieruchomości wspólnej, a w częściach przekraczających te wydatki przekazać właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów.

Tak więc ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób jednoznaczny definiuje obowiązki członków spółdzielni, najemców mieszkań spółdzielczych oraz właścicieli mieszkań nie będących członkami spółdzielni w zakresie konieczności pokrywania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia mieszkaniowa, chcąc sprostać wymogom ustawowym w zakresie kreowania wysokości opłaty eksploatacyjnej, kalkuluje ponoszone koszty w takim układzie i przekroju, by nie budziły wątpliwości członków spółdzielni i nie będących członkami spółdzielni właścicieli lokali. W tym miejscu należy w sposób jednoznaczny podkreślić, że zupełnie innymi prawami rządzić się będzie najem (dzierżawa) lokali, a zupełnie inaczej pokrycie kosztów przy spółdzielczych prawach do lokali, w tym lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu lub w garażu w przyziemiu budynku. Kalkulowanie kosztów w naszej Spółdzielni dokonuje się w układzie obejmującym poszczególne osiedla, w związku ze zróżnicowaniem w jakim budowane były te osiedla, co ma bezpośredni wpływ na wyposażenie techniczne każdego z budynków.

Obecnie, tzn. od lipca bieżącego roku każda nieruchomość posiada niezależną kalkulację, czyli osobną stawkę na opłatę eksploatacyjną. Sporządzona jest szczegółowa kalkulacja, która określa wysokość stawki eksploatacji na daną nieruchomość. Kalkulacje dzielą opłaty dla lokali mieszkalnych oraz dla lokali użytkowych, z podziałem na posiadany tytuł prawny do lokalu, czyli lokatorskie prawo do lokalu, własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność. Uwzględniono również posiadanie członkostwa lub też jego brak, w przypadku odrębnej własności i spółdzielczego własnościowego prawa.

Należy podkreślić, że jest to wynikiem ewidencji kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości, co jest wymogiem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ten sposób księgowania w naszej Spółdzielni realizowany jest od 2006 roku. Tak więc kolejnym krokiem, w 2007 roku, było wprowadzenie stawek kalkulacyjnych w rozbiciu na poszczególne osiedla. Natomiast w 2008, od lipca dokonano kalkulacji dla każdego z budynków. W wyniku tego na Osiedlu Słonecznym obowiązują trzy stawki opłat, na Osiedlu Metalowiec – cztery stawki, na Osiedlu Młodych i Osiedlu Południe – dwie. W opłatach tych występują następujące składniki: Eksploatacja podstawowa, Utrzymanie terenów, Wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, Ubezpieczenie majątkowe oraz Odpis na fundusz remontowy. Pod pojęciem eksploatacji podstawowej rozumie się wszelkie koszty i wydatki związane z zarządzaniem i administracją zasobów oraz opłatami za usługi dla wykonawców usług zewnętrznych dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Inaczej mówiąc, koszty eksploatacji – to koszty związane z bieżącą działalnością spółdzielni. Na wartość opłaty za utrzymanie terenów składa się koszt utrzymania terenów zielonych i ciągów pieszych oraz dróg dojazdowych, tzn. codziennego sprzątania ulic, trawników, sezonowego utrzymania tych miejsc, tzn. koszenia latem czy odśnieżania zimą, a także innych prac – dodatkowych nasadzeń zieleni, jej podcinania i pielęgnacji. Opłaty za wieczyste użytkowanie, podatek od nieruchomości i ubezpieczenie majątkowe – to opłaty przeznaczone dla instytucji zewnętrznych, a nie dla Spółdzielni. Fundusz remontowy ma natomiast pokryć koszty techniczne wynikające z długofalowego korzystania z budynków. Kapitał środków funduszu remontowego kształtowany jest na podstawie rocznego planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Jednocześnie chcemy zwrócić uwagę na fakt, że spółdzielnie mają bardzo mały wpływ na wysokość opłat. Na wysokość opłat duży wpływ mają stale rosnące ceny elektryczności czy gazu. Spółdzielnia nie ma również wpływu na opłaty publiczno-prawne, tj. podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie. Bezpośredni związek z wysokością opłat ma również stan techniczny budynków, oddanych głównie do użytku w latach 60, 70 i 80-tych. W związku z tym koszty eksploatacji i remontów stale i szybko rosną, dlatego tak ważne jest uświadomienie tego faktu członkom Spółdzielni. W tym celu Spółdzielnia stara się mieć dobry kontakt z mieszkańcami, między innymi poprzez spotkania

z poszczególnymi nieruchomościami, na których omawiane są wyniki finansowe oraz stan wykorzystania funduszu remontowego każdej nieruchomości.

W obecnych warunkach społeczno-ekonomicznych, z jakimi boryka się nasze miasto, nawet niewielkie podwyższenie czynszów pogorszyłoby i tak już trudną, niekiedy wręcz dramatyczną, sytuację ekonomiczną wielu rodzin. Z tego też powodu należy zwrócić uwagę, iż można w takich wypadkach, a nawet należy skorzystać z pomocy jaką jest „Dodatek mieszkaniowy”. Jest on przyznawany okresowo- tzn. na 6 miesięcy. Uzyskanie tego dodatku może nastąpić po złożeniu przez lokatora wniosku. W tym celu należy zgłosić się do siedziby spółdzielni do Działu Czynszów - pokój nr 6.

Zamykajmy altanki śmietnikowe

Na terenach Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” znajduje się 27 altanek śmietnikowych. Wszystkie altanki przystosowane są do zamontowania zamków w drzwiach i zamykania ich na klucz. Sukcesywnie montowane są zamki z wkładkami, które można otwierać kluczami od drzwi do klatek schodowych, posiadających domofony. Dla osób mieszkających w klatkach schodowych bez domofonów dorabiane są klucze do otwierania altanek. Jak pokazała praktyka ostatnich kilku miesięcy zamykanie altanek spotkało się z pozytywną reakcją mieszkańców. Otwieranie i zamykanie altanek, z pewnością, stanowi pewną uciążliwość dla wszystkich użytkowników, ale pozytywne efekty przeważają. Do zamkniętych altanek nie podrzucają śmieci osoby spoza Spółdzielni, a mniej odpadów to w konsekwencji mniejsze koszty. W zamykanych altankach panuje ład i porządek. Warto zatem pamiętać o każdorazowym zamknięciu altanki po wyrzuceniu śmieci.

Zdarzają się również przypadki pozostawiania worków ze śmieciami pod altankami śmietnikowymi przez osoby, które zapomniały klucza (nie tylko dzieci), a także przypadki wrzucania worków ze śmieciami do śmietniczek ustawionych przy chodnikach. Na pewno nie świadczy to dobrze o sprawcach tych „występków”. O wizerunek naszych osiedli musimy dbać sami – wszyscy mieszkańcy. Kolejny problem to fakt, że klucze od altanek śmietnikowych trafiają czasami w niepowołane ręce, bo i takie przypadki się zdarzają. Przy pomocy takiego klucza można przecież otworzyć również drzwi do klatki schodowej, skąd już bardzo łatwo dostać się do często nie zamkniętej piwnicy i skusić się np. na czyjś markowy rower. Pilnujmy zatem kluczy.

Drzwi są po to aby je zamykać?

W pierwszej chwili z pewnością każdy powie: oczywiście że tak. Ale czy na pewno je zamykamy? Nie potrzeba tu wytrawnego obserwatora, żeby stwierdzić, że nie zawsze. Wystarczy przejść się po osiedlach. Niezamkniętych drzwi jest całe mnóstwo i to nie tylko w lecie, nawet teraz w listopadzie.



„Wietrzenie” klatki nr I w budynku przy ul. Mickiewicza 12, w dniu 2009-11-20

Ktoś powie: „a po co są stopki przy drzwiach?” Zanim były stopki pomysłów na podparcie drzwi było wiele, były kamienie, cegły, kawałki płytek z opasek kapilarnych, sznurki, druty, łańcuchy i jeszcze kilka innych. Zresztą sposoby te funkcjonują nadal przy drzwiach bez stopek. Stopki, może to oczywiste ale chyba nie dla wszystkich, służą do podparcia drzwi w celu wyprowadzenia roweru, dziecięcego wózka, ewentualnie wniesienia mebli. W tym celu otwieramy drzwi co najwyżej na kwadrans, a nie na kilka dni. Klatki schodowe z powodzeniem można wietrzyć poprzez otwarcie lub rozszczelnienie okna (funkcje rozszczelnienia posiadają wszystkie okna).

Truizmem wydaje się propagowane kiedyś hasło: „nie zamykając drzwi tracisz cenne ciepło”. Ale chyba jeszcze nie wszyscy mają pełną tego świadomość. Poza tym nie tylko o ciepło tu chodzi. Otwarte drzwi to zaproszenie dla intruzów. Każdy na pewno może podać jakiś przykład „grzeszków” popełnianych przez nieproszonych gości: ślady załatwiania potrzeb fizjologicznych, spożywanie alkoholu, palenie papierosów, a i dla złodzieja też to niezła gratka. Zatem, czy zamykać drzwi? Odpowiedź nasuwa się sama, że zamykanie to oczywistość.

Indywidualne gazomierze

Każdy z nas chce mieć kontrolę nad własnymi wydatkami. Dokładniejsze rozliczanie oraz możliwość racjonalnego zużycia jest możliwe jedynie poprzez zastosowanie liczników w każdym lokalu. W związku z powyższym Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” chciałaby wprowadzić indywidualne liczniki gazu w budynkach, w których rozliczanie ma charakter zbiorowy. Do tej grupy należy 14 bloków, co daje 609 lokali.

Wszelkie zmiany w wewnętrznej instalacji gazowej wymagają pozwolenia na budowę, stąd pierwszym krokiem byłoby wykonanie projektu technicznego. Zgodnie z warunkami technicznymi gazomierze zostałyby zamontowane na klatkach schodowych w odpowiednich szafkach. Aby było to możliwe należałoby dokonać przeróbki instalacji gazowej (oprócz budynku przy ul. Krasieńskiego 7, gdzie pion gazowy znajduje się na klatce), a więc demontażu starych oraz wykonaniu nowych pionów gazowych na klatkach wraz z podejściami pod gazomierze. Koszt takiej przeróbki wraz

z szafką to ok. 470 zł na lokal. Koszt gazomierza poniosłoby PGNiG, które w związku z tym faktem pobierałoby od każdego z lokatorów comiesięczny abonament w wysokości ok. 10 zł. Oprócz kosztów związanych bezpośrednio z przerobieniem instalacji gazowej należałoby wspomnieć o tym, iż powstaną koszty wynikające z robót odtworzeniowych po przebiegach takich jak rozbiórka boazerii, malowanie, które w pełni spoczywałyby na lokatorze.

Reasumując, całkowity koszt przerobienia instalacji gazowej wraz z projektem wyniósłby w przeliczeniu na jeden lokal około 570 zł, natomiast w bloku przy ul. Krasińskiego 7 około 300-330 zł. Koszty związane ze sporządzeniem dokumentacji projektowej oraz wykonaniem pionów gazowych spoczywałyby na Spółdzielni Mieszkaniowej, natomiast wykonanie poziomów prowadzących od gazomierza do mieszkania na lokatorze.

Obecnie projektuje się i buduje budynki wielorodzinne tak, aby mieszkaniec miał możliwość indywidualnego rozliczania się z dostawcą. Taka sytuacja ma miejsce w większości miast w Polsce, chociażby w pobliskim Lublinie. Zastosowanie liczników wymaga montażu zaworów odcinających, co umożliwi lokatorowi odcięcie dopływu gazu do mieszkania w razie wystąpienia przecieku. Stanie się również nieopłacalne podgrzanie gazem wody na cele użytkowe.

Spotkania z mieszkańcami

W dniach 16.11-01.12.2009 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalowiec” w Kraśniku, przy ul. Klonowej 5 odbyły się spotkania przedstawicieli Spółdzielni z mieszkańcami.

W zebraniach ogółem uczestniczyło 338 osób, tj.: 59 osób z Osiedla Młodych, 157 osób z Osiedla Metalowiec i 122 osoby z Osiedla Słoneczne.

Tematem spotkań były m.in. sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni i danej nieruchomości, tj. wynik finansowy nieruchomości, informacja o zadłużeniu lokali mieszkalnych i wykorzystaniu funduszu remontowego.

Zarząd Spółdzielni przedstawił również mieszkańcom projekt planu remontowego na 2010 rok. Zostały zweryfikowane i uzupełnione składy Komitetów Blokowych.

Mieszkańcy bloków, w których nie ma indywidualnego opomiarowania gazu zostali zapoznani z możliwością montażu indywidualnych liczników gazu. Sprawa dotyczy budynków przy ul. Krasińskiego 5,7,9,11, Ks. Popiełuszki 4,5,7 i Ks. Zielińskiego 1,3,7,9,11,13,15. Z uwagi na niską frekwencję, która uniemożliwiała poznanie opinii większości mieszkańców w tej kwestii w niedalekiej przyszłości zostaną przeprowadzone ankiety wśród mieszkańców tych bloków. W przypadku pozytywnej reakcji mieszkańców działania będą kontynuowane.

Zarząd Spółdzielni przedstawił sposób realizacji wniosków przyjętych w trakcie ubiegłorocznych spotkań.

Na zebraniach zostało zgłoszonych bardzo dużo wniosków, które odzwierciedlają całe spektrum problemów nurtujących mieszkańców, a także ich oczekiwania dotyczące spraw remontowych konserwacyjnych i utrzymania osiedli.

Ogółem na spotkaniu lokatorzy zgłosili 271 wniosków. Najwięcej wniosków dotyczyło bieżącej konserwacji zieleni, utrzymania budynków (malowania klatek schodowych, pomieszczeń użytku ogólnego, wymiany okienek piwnicznych), zagospodarowania i utrzymania placów zabaw, montażu lamp z czujnikami zmierzcho - ruchowymi przed klatkami schodowymi.

Wnioski zgłoszone przez mieszkańców będą analizowane przez Zarząd pod kątem ich zasadności i realizowane w miarę posiadanych środków finansowych w roku bieżącym i latach przyszłych. Należy zaznaczyć, iż nie wszystkie wnioski będą mogły być zrealizowane w roku bieżącym i przyszłym. Wiele wniosków dotyczyło realizacji przedsięwzięć wymagających dużych nakładów finansowych. Takie wnioski będą mogły być zrealizowane w latach przyszłych po zabezpieczeniu środków finansowych na ich wykonanie. Jako przykład można tu podać: remont nawierzchni asfaltowej na ulicy Ks. Zielińskiego oraz wykonanie oświetlenia przed klatkami schodowymi z zastosowaniem czujników ruchu.



Wykonanie monitoringu z montażem kamer na budynkach przy ul. Zielińskiego 6 i ul. Popiełuszki 3C zostało sfinansowane z funduszu prewencyjnego Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń

GAZETA SPÓŁDZIELCZA METALOWIEC

Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec”

Redaktor naczelny: Tomasz Chruściel

Adres redakcji: 23-210 Kraśnik, ul. Klonowa 5

Druk: AJG Kraśnik, tel. 81 884 05 00

Redakcja nie odpowiada za treść ogłoszeń

i nie zwraca materiałów nie zamówionych.

Zastrzegamy sobie prawo skracania

i adjustacji tekstów oraz zmiany ich tytułów.