



My z KSM

Kwartalnik Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 4/53/2007

Do emeryta

*Nie pal światła ni gazu,
Rzuć też leki od razu,
Stosuj ścisłą dietkę,
A przeżyjesz lat setkę.*

Stefan Kabziński

Pieski ... bez podatku



Czytaj na str. 2

Nowe stawki czynszowe za mieszkania i garaże

Czytaj na stronach 2 i 19

Zebranie Przedstawicieli

Wyjątkowo po raz drugi

Członkowie Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej są już z pewnością przyzwyczajeni, że Zebranie Przedstawicieli odbywa się pod koniec maja lub w czerwcu każdego roku. Jednak 2007 rok jest dla spółdzielni mieszkaniowych wyjątkowy. Głównym powodem są rewolucyjne zmiany, będące następstwem przepisów ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na mocy tej ustawy spółdzielnie zostały zobligowane do zmiany swoich statutów w terminie do 30 listopada br. W związku z tym, że organem upraw-

nionym do ich uchwalenia jest Zebranie Przedstawicieli, w spółdzielniach podjęto się organizacji nadzwyczajnych zebrań.

26 listopada br. w Osiedlowym Klubie Kultury Polonez delegaci Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej spotkali się, po raz drugi w tym roku, aby podjąć decyzje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. Wyjątkowość tego zebrania nie polega jedynie na tym, że miało miejsce po raz drugi w tym roku. Wyjątkowe było również dlatego, że odbyło się po raz ostatni, przynajmniej do czasu, aż obowiązować będą przepisy ustawy, które

dokończenie na str. 3



Zdrowych, wesołych i spokojnych
Świąt Bożego Narodzenia
i szczęśliwego Nowego Roku 2008
życzą

Rada Nadzorcza,
Zarząd i Rady Osiedlowe
Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Stawki opłat za użytkowanie mieszkań w roku 2008 dla członków KSM w osiedlach I-IV

Eksplotacja bezpośrednia

Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie mieszkań w roku 2008 pozostaną na niezmiennym poziomie w stosunku do roku 2007. Stawka została jedynie zaktualizowana poprzez wyłączenie ze stawki opłat na remonty i konserwacje kwoty 0,45 zł/m²/m-c przypadającej na konserwację i doliczenia jej do stawki opłat eksploatacyjnych w osiedlach I- IV. Uwzględniając powyższe stawki eksploatacji w poszczególnych osiedlach kształtują się następująco:

Osiedle I „Zagórska Północ”	1,44 zł
Osiedle II „Zagórska Południe”	1,45 zł
Osiedle III „Sady”	1,46 zł
Osiedle IV „Sandomierskie”	1,43 zł

Remonty

Od 1 stycznia 2008 zachodzi konieczność zwiększenia stawki opłat na remonty o 0,10 zł/m²/m-c do wysokości 0,75 zł/m²/m-c.

W związku z obowiązkiem prowadzenia odrębnej ewidencji faktycznych wpływów i wydatków na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w poszczególnych nieruchomościach w rachunku narastającym począwszy od 1 stycznia 2008 r. nie będzie już tworzony jak dotychczas jeden fundusz remontowy Spółdzielni, lecz wyodrębnione fundusze na poszczególne nieruchomości. Niewykorzystane w ciągu roku kalendarzowego środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny. Nadmienić należy również, że kwotę możliwych wydatków na remonty zasobów mieszkaniowych ograniczy saldo nieuregulowanych opłat za mieszkania przez użytkowników lokali mieszkalnych i nieruchomości. Przyjmuje się, że wnoszone opłaty w pierwszej kolejności pokrywają należne wpłaty na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości łącznie z kosztami mediów.

Nie planuje się dofinansowania funduszu remontowego z innych źródeł (np. przychodów z przekształceń mieszkań ze spółdzielczych lokatorskich na spółdzielcze własnościowe czy dofinansowania z lokali użytkowych).

Śmieci

Istotną zmianą niezależną od Spółdzielni jest podwyżka śmieci w osiedlach I - IV o 1,62 zł/1 osobę/m-c do kwoty 4,62 zł/1 osobę /m-c

Jest to rezultat podwyżki ceny od 1

stycznia 2008r. za świadczone przez ONYX Polska S.A. usługi odbioru niesegregowanych odpadów komunalnych, które przekazywane są do unieszkodliwienia na składowisko odpadów w Promniku. Nowe stawki wprowadzone Rozporządzeniem Rady Ministrów z 6 czerwca 2007 r. będą przekazywane przez składowisko w Promniku marszałkowi województwa. Dotychczasowa opłata w wysokości 15,71 zł za tonę zostanie podwyższona prawie pięciokrotnie do wysokości 75 zł za tonę.

Woda

Od 1 stycznia 2008 „Wodociągi Kieleckie” podwyższają opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dla gospodarstw indywidualnych o 0,36 zł/m³

do wysokości 5,36 zł/m³ brutto.

Podatki od nieruchomości i gruntowy

Ponieważ od 5 lat podatki od nieruchomości w Kielcach nie były podnoszone, władze miasta opracowały, a Komisja Budżetu zaakceptowała nowe stawki podatku od nieruchomości i gruntowego.

W związku z powyższym opłata podatku od nieruchomości wzrosła od 1 stycznia 2008 r. o 0,03 zł/m²/m-c do wysokości 0,11 zł/m²/m-c.

Pozostałe składniki czyszu tj. eksploatacja dźwigów, anteny zbiorcze „Azart”, wieczyste użytkowanie terenu nie ulegają zmianom i pozostają jak w 2007 roku.

HALINA JANUSZEK

Opłaty eksploatacyjne za garaże publikujemy na stronie 19.

Tabela - przykładowy czyszn

Mieszkanie 50 m², 3 osoby (średnio 6 m³/ os. wody; mieszkanie bez wodomierza).

L.p.	Wyszczególnienie	Obowiązujący do 31.12.2007 r.		Obowiązujący od 1.01.2008 r		wzrost 2008 / 2007	
		Stawka	Kwota	Stawka	Kwota	zł	%
1.	Eksploatacja	0,99	49,50	1,44	72,00	0,0 zł	0,0%
1.1	Konserwacje	0,45	22,50	x	x	x	x
2.	Centralne ogrzewanie <small>stawki wynikowa po sezonie</small>	2,17	108,50	2,17	108,50	0,0 zł	0,0%
3.	Azart	1,00	1,00	1,00	1,00	0,0 zł	0,0%
4.	Woda	5,00	90,00	5,36	96,48	6,48 zł	7,2%
5.	Dźwigi	4,00	12,00	4,00	12,00	0,0 zł	0,0%
6.	Śmieci	3,00	9,00	4,62	13,86	4,86 zł	54,0%
7.	Wieczyste użytkowanie terenu	0,14	7,00	0,14	7,00	0,0 zł	0,0%
8.	Podatek od nieruchomości	0,08	4,00	0,11	5,50	1,50 zł	37,5%
9.	Odpis na remonty	0,65	32,50	0,75	37,50	5,00 zł	15,4%
	Razem	X	336,00	x	353,84	17,84 zł	5,3%

Telewizja Vectra informuje

Telewizja Kablowa VECTRA w odpowiedzi na Państwa pismo z dnia 25.09.2007 r. informuje, że zostały utworzone punkty bankowe w których można dokonywać opłat za 0,90 zł za rachunki VECTRA.

Punkty są usytuowane na ul. Szczecińskiej 40 i Seminaryjskiej 28a (naprzeciwko bazaru).

Ponadto cały czas sieć punktów bankowych jest poszerzana. (M)

Komunikat Zarządu

Wydział Podatków Urzędu Miasta Kielc poinformował Zarząd KSM, że w związku ze zmianą ustawy o podatkach i opłatach lokalnych w brzmieniu z dnia 7 grudnia 2006 r. (Dz.U. Nr 249, poz. 1828) z dniem 1 stycznia 2008 r. zniesiony zostaje podatek od posiadania psów.

W związku z tym wygasa umowa z dnia 20 kwietnia 1994 r. na pobór podatku od posiadania psów między Urzędem Miasta a KSM. (M)

Wyjątkowo po raz drugi

dokończenie ze strony 1

uniemożliwiają istnienie tego organu samorządu spółdzielczego jako alternatywy dla Walnego Zgromadzenia.

Głównym punktem prowadzonego przez przedstawiciela Osiedla Sandomierskiego, p. Ryszarda Lipkę, zebrania było uchwalenie zmian Statutu Spółdzielni oraz jego tekstu jednolitego, głównie w zakresie postanowień wymaganych ustawą. Wprowadzenie zmian do Statutu, podstawowego wewnętrznego aktu prawnego Spółdzielni, bywa zwykle poprzedzone, zgodnie ze stosowaną w KSM praktyką, pracochłonnym i długotrwałym procesem opracowywania projektu, omawiania go na posiedzeniach Komisji Statutowej oraz Rady Nadzorczej, przeprowadzenia konsultacji, przedstawienia przyjętych zmian na Zebraniach Grup Członkowskich i dopiero wówczas - przekazania ostatecznego projektu Statutu do dyskusji oraz zatwierdzenia, po wprowadzeniu ewentualnych poprawek, przez Zebranie Przedstawicieli.



Zarząd Spółdzielni, drugi od prawej Krzysztof Dulnik przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej

Zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znacznie przyspieszyła to tempo, gdyż jej przepisy, które weszły w życie 31 lipca br., dały spółdzielniom jedynie 4 miesiące na opracowanie fundamentalnych zmian statutów. KSM zrealizowała jednak swe obowiązki bez zarzutu. Zarząd przygotował obszerny projekt zmian, który we wrześniu szczegółowo omówiła Komisja Statutowa. W październiku został on przedstawiony na Zebraniach Grup Członkowskich, by ostatecznie znaleźć się w porządku obrad listopadowego Zebrania Przedstawicieli.

Delegaci rozpatrzyli projekt zmian Statutu KSM po wysłuchaniu obszernego wprowadzenia przez Zdzisława Wójtowicza, Przewodniczącego Rady Nadzorczej i zarazem Przewodniczącego Komisji Statutowej KSM. Zmiany postanowień Statutu w znacznej mierze zmieniają funkcjonowanie samorządu spółdzielczego. Zgodnie z zapisami ustawy zlikwidowano możliwość organizacji Zebrania Przedstawicieli, a jedynie Walnego Zgromadzenia Członków, które w KSM, z racji dużej liczby członków, zostało podzielone na 6 części, wynikających z administracyjnego podziału zasobów Spółdzielni na cztery wyodrębnione osiedla mieszkaniowe w Kielcach oraz domy mieszkalne w Bielinach i Bodzentynie. Wybory członków organów samorządowych, tj. Rady Nadzorczej oraz Rad Osiedli będą się odbywać na częściach Zgromadzenia. Warto dodać, że uchwały WZ, w tym także i ta o wyborze członków Rady

Nadzorczej, będą podejmowane przez jego wszystkie części, a na wynik głosowania złożą się głosy z tych części, po ostatecznym zsumowaniu. Oznaczać to będzie, że w każdym osiedlu, stanowiącym części Walnego Zgromadzenia, rozpatrywane będą te same sprawy i głosowane te same uchwały. Osoby natomiast, które odwołają się od decyzji Rady Nadzorczej, będą uczestniczyć we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia, które będą to odwołanie rozpatrywać. Kandydatów do Rady Nadzorczej i Rad Osiedli będzie trzeba zgłosić na 15 dni przed rozpoczęciem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

Czas trwania kadencji Rady Nadzorczej, zgodnie z wymogami ustawy, został ograniczony do 3 lat (dotychczas w KSM obowiązywała czteroletnia kadencja organów samorządowych), natomiast możliwość bycia członkiem tego organu - do dwóch kolejnych kadencji, przy czym liczenie nie rozpoczyna się od zera. Brane będą pod uwagę dotychczasowe kadencje.

Zebranie Przedstawicieli dokonało również zmian Statutu w zakresie ustanawiania praw do lokali. Na mocy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zlikwidowano możliwość ustanawiania własnościowego prawa do lokali mieszkalnych, co jednak dotyczy jedynie praw powstałych po wejściu w życie ww. nowelizacji. Spółdzielnia będzie mogła ustanawiać tylko lokatorskie prawo lub prawo odrębnej własności lokalu, przy czym osoby, które nabyły odrębne prawo na rynku wtórnym lub ustanowiły to prawo, nie mają obowiązku nawiązywać ze Spółdzielnią stosunku członkostwa.

Członkowie, którym przysługuje lokatorskie prawo do mieszkania, zainteresowani przekształceniem tego prawa, będą mogli przekształcić je w prawo odrębnej własności na bardzo atrakcyjnych warunkach, tj. po dokonaniu przez wnioskodawcę spłaty nominalnej kwoty umorzonego przez państwo kredytu w części przypadającej na dane mieszkanie, co w praktyce w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej oznacza, że wnioski te będą realizowane po wniesieniu przez członków KSM kwoty rzędu kilku lub kilkunastu złotych. Oczywiście, kwotę tę należy powiększyć o opłaty związane z przypadającą na dane mieszkanie kwotą za wykup od gminy Kielce gruntu oraz opłaty za zawarcie aktu notarialnego oraz z tytułu założenia i wpisu do księgi wieczystej.



Obradują delegaci Osiedla Zagórska Północ

Wszyscy delegaci otrzymali projekt uchwały w sprawie zmian Statutu na 14 dni przed Zebraniem Przedstawicieli, co umożliwiło szczegółowe zapoznanie się z materiałem i rzeczową dyskusję, w trakcie której Przewodniczący Komisji Wniosków,

Ryszard Knapczyk, odczytał zgłoszone do Komisji wnioski o zmianę niektórych postanowień. Żaden z nich nie uzyskał jednak większości w głosowaniu. Ostatecznie zarówno projekt zmian Statutu, jak i jego tekst jednolity zostały przez Zebranie Przedstawicieli przyjęte jednogłośnie, z jednoczesnym zobowiązaniem Zarządu, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do podjęcia czynności formalnoprawnych związanych z rejestracją ww. zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym.



Przewodniczący Rady Nadzorczej KSM Zdzisław Wójtowicz omawia zmiany w Statucie Spółdzielni

Kolejną konsekwencją nowelizacji ustawy, która znalazła swój wyraz w porządku obrad Zebrania Przedstawicieli Członków KSM, była sprawa zastosowania ulg we wpłatach na fundusz remontowy wobec członków Spółdzielni, którzy przekształcili lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po 23 kwietnia 2001 r., czyli od czasu wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Ustawodawca zagwarantował ww. osobom możliwość zaliczenia kwot wpłaconych w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe lub przeniesienia własności lokalu na poczet należnych od tych osób wpłat na fundusz remontowy. Osoby objęte takim rozliczeniem nie wnosząby opłat na ten fundusz do czasu, aż kwota wynikająca z przekształcenia zrównoważyłaby należne od nich wpłaty z tytułu potrzeb remontowych Spółdzielni. Decyzja w tej sprawie pozostała jednak w kompetencji najwyższego organu Spółdzielni. Zarząd umieścił projekt uchwały dotyczącej wspomnianych ulg w porządku obrad ZP, gdyż do Spółdzielni wpłynęły indywidualne oraz grupowe wnioski osób zainteresowanych skorzystaniem z tego przepisu ustawy.



Obradują delegaci z osiedla Sady

Poprzedzona szeroką akcją informacyjną na Zebraniach Grup Członkowskich, decyzja została przez Zebranie Przedstawicieli podjęta jednogłośnie. Delegaci nie mieli wątpliwości, że Kielecką Spółdzielnię Mieszkaniową nie stać na świadome pozbywanie się wpływów na fundusz remontowy, tym bardziej że jego środki i tak są ograniczone, a potrzeby w tym zakresie ogromne. Według symulacji, dokonanych przez Zarząd Spółdzielni, okres zwolnienia poszczególnych osób z wpłat na fundusz remontowy mógłby wynosić nawet 10 lat, a kwota, o którą byłby mniejszy fundusz wynosi ok. 2.900 tys. zł, o tyle środków wpłynęło do Spółdzielni z tytułu przekształcenia praw do mieszkań z lokatorskich we własnościowe w okresie od 23.04.2001. do 31.07.2007. Zasoby KSM to w zdecydowanej większości budynki stare, mające nierzadko ponad 40 lat. Potrzeby remontowe tych budynków są zatem duże i już nawet obecne środki na realizację tych potrzeb okazują się niewystarczające nawet na pokrycie 55% tych potrzeb, pomimo iż na ten cel jest rocznie przeznaczana kwota ok. 4.500 tys. zł. Delegaci uznali, że wprowadzenie omawianej ulgi zmniejszyłoby zakres niezbędnych remontów, a okres oczekiwania na wymianę stolarki okiennej uległby dalszemu wydłużeniu. W sytuacji, gdy zasoby mieszkaniowe się starzeją, świadome pozbawienie dopływu znacznej sumy pieniędzy przez okres kilku lat mogłoby doprowadzić do degradacji stanu technicznego budynków, co ostatecznie mogłoby się skończyć zagrożeniem dla bezpieczeństwa mieszkańców.



Delegaci z osiedla Zagóska Południe

Zebranie Przedstawicieli nie podjęło pozytywnej decyzji o zastosowaniu ww. ulg również dlatego, że jego zdaniem wprowadzenie jej spowodowałoby różnicowanie członków Spółdzielni na uprzywilejowanych i tych, którzy są zobowiązani ponosić pełne opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych, a to jest sprzeczne zarówno z konstytucyjną zasadą równości wszystkich obywateli, jak i z zasadami prawa spółdzielczego równego traktowania wszystkich członków Spółdzielni.

Wprowadzenie ulgi spowodowałoby, że koszty remontów budynków pokrywałiby jedni członkowie za innych, a w sytuacji pilnych potrzeb remontowych mogłoby dojść do jeszcze większego różnicowania członków, gdyż w przypadku konieczności wprowadzenia podwyżki stawki na fundusz remontowy, dotknęłaby ona w pierwszej kolejności tych członków, którzy wnosiliby opłaty na fundusz remontowy.

Zebranie Przedstawicieli rozpatrzyło również projekt nowego regulaminu Rady Nadzorczej, którego zmiany wynikają z

konieczności dostosowania wewnętrznych aktów spółdzielczych do obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, głównie w zakresie czasu trwania kadencji Rady, ograniczenia członkostwa do dwóch kolejnych kadencji, uzupełniania składu RN w przypadku utraty przez jej członka mandatu. Po wysłuchaniu wyjaśnień radcy prawnego spółdzielni, Zebranie Przedstawicieli jednogłośnie zatwierdziło regulamin Rady Nadzorczej.



Moment głosowania zmian w Statucie Spółdzielni

Podjęło również uchwałę, sankcjonującą uczestniczenie członków Spółdzielni w kosztach związanych z prowadzoną przez Spółdzielnię za pośrednictwem osiedlowych klubów kultury działalnością społeczną, oświatową i kulturalną na zasadach określonych przez Radę Nadzorczą KSM.

Główną przyczyną organizacji nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Członków KSM była wspomniana wyżej zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisy tej ustawy były również przez delegatów poddane ostrej krytyce jako niekonstytucyjne i niezachowujące głównych zasad spółdzielczości.

Obecny na Zebraniu Przedstawiciel Krajowej Rady Spółdzielczej, Krzysztof Dulnik, zgodził się z opinią, że uregulowania prawne dotyczące spółdzielczości mieszkaniowej są krzywdzące i zbyt daleko ingerujące w funkcjonowanie tych organizacji. Zapewnił, że KRS podejmuje starania, aby niektóre przepisy w/w ustawy zaskarżyć do Trybunału Konstytucyjnego.

Na koniec spotkania głos zabrał Prezes Zarządu, Maciej Solarz, który, w związku z kończącą się kadencją oraz w obliczu zmian uniemożliwiających zastąpienie Walnego Zgromadzenia Zebraniem Przedstawicieli, jak to dotychczas funkcjonowało w KSM, złożył delegatom podziękowania za niemal cztery lata aktywnej pracy w samorządzie spółdzielczym, zachęcając jednocześnie do kontynuowania wysiłku z pożytkiem dla Spółdzielni, która dzięki takim mądrym ludziom, jak delegaci na Zebrania Przedstawicieli oraz działacze innych organów, funkcjonuje już blisko 50 lat.

Wszyscy delegaci otrzymali pisemne podziękowania oraz kalendarze na 2008 rok i długopisy wydane z okazji przypadającego w przyszłym roku jubileuszu Złotych Godów Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

JOANNA MAZUR

Reforma spółdzielczego prawa mieszkaniowego

Osoba bliska

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym jej ustawą z 14.06.2007 r. wprowadza definicję osoby bliskiej (art. 2 ust. 5), zawężającej poprzedni bardzo szeroki krąg osób bliskich. W świetle tego przepisu, osobą bliską członka Spółdzielni jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba pozostająca w faktycznym pożyciu.

Zgodnie ze znówelizowanym przepisem art. 15 ustawy, roszczenie osób bliskich do uzyskania członkostwa i uzyskania lokatorskiego prawa do mieszkania po osobie, której członkostwo wygasło, nie jest uzależnione od zamieszkiwania osoby bliskiej z członkiem spółdzielni przed ustaniem jego członkostwa.

Dotyczy to zarówno ustania członkostwa na skutek wypowiedzenia, wykluczenia, wykreślenia oraz śmierci członka w sytuacji przewidzianej w art. 11 ust. 11 (wygaśnięcie lokatorskiego prawa do mieszkania) art. 13 (wskutek rozwodu obowiązek uregulowania w ciągu 12 miesięcy tytułu prawnego do lokalu przez małżonków) i art. 14 ustawy o s.m. (po śmierci jednego z małżonków, drugi w ciągu 12 miesięcy ma złożyć deklarację przystąpienia do spółdzielni).

W następstwie niedokonania czynności, o których mowa w tych przepisach, może to skutkować wygaśnięciem lokatorskiego prawa do mieszkania i w konsekwencji uzyskaniem roszczeń o prawo do mieszkania po byłym członku przez osoby bliskie nie mieszkające razem z nim przed ustaniem członkostwa.

Czerwcową nowela do ustawy wprowadza przepisy ograniczające uprawnienia członka i jego domowników należących do kręgu osób bliskich, polegające na roszczeniu o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy ustalającej spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania po byłym członku.

(MAS)

Jubileusz KSM

W przyszłym roku przypada Jubileusz 50 lecia działalności Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z tej okazji odbędzie się wiele imprez. 14 marca 2008 r. w salach Wojewódzkiego Domu Kultury odbędzie się Gala Jubileuszowa, z udziałem władz wojewódzkich i miasta Kielc oraz zaproszonych gości. Galę uświetni występ zespołów z WDK i z klubów KSM.

W foyer WDK będzie można obejrzeć wystawę prac artystów - amatorów z KSM.

Z okazji jubileuszu, w październiku 2007 r. został ogłoszony konkurs fotograficzny pt. „Najpiękniejsze zakątki osiedli KSM” oraz konkurs plastyczny dla dzieci „Moje osiedle”. Nagrodzone prace będzie można oglądać od marca 2008 roku w osiedlowych klubach „Słoneczko” i „Polonez”.

Natomiast klub „Miniatura” ogłosił konkurs malarski dla dorosłych pt. „50 lat KSM”. W lutym w klubie „Miniatura” odbędzie się konkurs literacki i spotkanie wspomnieniowe z udziałem mieszkańców osiedli Zagórska Północ i Zagórska Południe.

W miesiącach letnich odbędą się imprezy plenerowe m.in. festyny rodzinne.

O szczegółach imprez będziemy Czytelników informować na bieżąco.

(K)

Co trzeba wiedzieć najpierw. Prawo nie obowiązek.

W kolejce po uwłaszczenie

Wszyscy członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego czy garażu mogą skorzystać z powszechnego uwłaszczenia, które gwarantuje ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym jej nowelą z dnia 14 czerwca 2007 r. Nadzwyczajna jest skala tego przedsięwzięcia ze względu na korzystne warunki finansowe przekształcenia prawa do lokalu w odrębną własność, szczególnie mieszkań lokatorskich, jak i czas, który wyznacza ustawa na dokonanie tych czynności. Podmiotami urzędowymi, które obowiązane są do wdrażania w tym zakresie przepisów ustawy w życie są przede wszystkim: Zarządy Spółdzielni mieszkaniowych, urzędy starostw powiatowych, (miast), notariusze i sądy wieczyste księgowo.



Szacuje się, że w Kielcach, w 13 Spółdzielniach mieszkaniowych jest jeszcze ponad 6300 mieszkań lokatorskich, których członkowie złożyli już około 4 tysiące wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Złożenie takiego wniosku przez członka, który chce być uwłaszczony jest niezbędne, gdyż ustawa nie przewiduje „uwłaszczenia” z mocy samego prawa. Owe „uwłaszczenie” jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem członka.

Trzy miesiące od daty złożenia wniosku

Tymczasem ustawa wyznacza zarządom spółdzielni 3 miesięczny okres na zawarcie umowy notarialnej o ustanowieniu odrębnej własności lokalu od dnia złożenia wniosku przez uprawnionego członka Spółdzielni, a nie jak niektórzy błędnie

interpretują, od dnia wejścia ustawy w życie. To nieprawda, że szansę na uwłaszczenie mają jedynie członkowie, którzy złożą pisemne żądanie w formie stosownego wniosku w ciągu trzech miesięcy obowiązywania nowej ustawy, a kto nie zdąży straci możliwość przekształcenia swojego mieszkania w odrębną własność. Nie ma takiego ograniczenia.

Kielecka SM ma 9156 lokali mieszkalnych, w tym 8123, tj. 89% spółdzielczych własnościowych i 923, tj. 10% lokatorskich. Choć możliwość zmiany prawa do lokalu praktycznie istnieje od 2003 roku, do 31 lipca 2007 r. skorzystało z niej tylko 105 członków, głównie posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu.

Nie ma obłężenia

Natomiast od wejścia w życie noweli ustawy tj. od 31 lipca 2007 r. do końca li-

stopada br. w KSM 615 tj. 66% członków posiadających mieszkania lokatorskie złożyło wnioski o odrębną własność lokalu, wykazując zainteresowanie uwłaszczeniem. Wnioski są nadal składane, ale nie można mówić o obłężeniu. Wśród posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie ma większego zainteresowania lawinowym składaniem wniosków o odrębną własność.

Nerwowość wykazują nieliczni członkowie, szczególnie posiadający lokatorskie prawo do mieszkania. Wiadomo, nikt nie chce czekać, a zainteresowany stara się jak najszybciej wykorzystać okazję, o której nawet się nie marzyło.

W celu przyspieszenia załatwiania wniosków Zarząd Spółdzielni, za zgodą Rady Nadzorczej, udzielił 3 pracownikom pełnomocnictwa do dokonywania czynności związanych z ustanawianiem prawa odrębnej własności lokalu, tworząc trzy dwuosobowe zespoły reprezentujące Spółdzielnię do zawierania notarialnych umów przeniesienia własności lokalu.

Notariusz trzy razy w tygodniu

Akty notarialne są sporządzane przez dwóch notariuszy, nawet trzy razy w tygodniu. W ciągu dnia notariusz spisuje od 8 do 12 umów, czyli w ciągu miesiąca można spisać około 70 - 80 umów.

Obecnie mamy 1200 wniosków. Mogą one być zrealizowane w ciągu roku jeżeli członek Spółdzielni, zainteresowany odrębną własnością lokalu, mieszka w budynku, pod którym grunt stanowi własność KSM. To znaczy, że Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta przygotował niezbędne dokumenty, a Spółdzielnia wykupiła dotychczasowe prawo użytkowania wieczystego gruntu na własność, a z kolei, sąd założył księgę wieczystą dla Spółdzielni.

Każdy wniosek rozpatrywany jest indywidualnie, podlega segregacji według zagadnień i adresów poszczególnych nieruchomości oraz analizie prawnej i świadczonemu z tytułu opłat.

Chciałbym rozwiązać kilka mitów, które związane są, jak niestety niektórzy oceniają, z „łatwością” owego uwłaszczenia na mieszkaniu spółdzielczym.

Żadnych skrótów

Przeniesienie lokatorskiego, czy własnościowego prawa do mieszkania w odrębną własność lokalu, to przeniesienie własności nieruchomości z czym wiąże się wszelkie rygory i zasady wynikające z przepisów: Kodeksu cywilnego, ustawy o własności lokali, prawa o notariacie, a także ustawy o księgach wieczystych i

hipotece, i żadne preferencje finansowe nie zmieniają tych faktów. Prawidłowe bowiem zastosowanie przepisów prawa dla tych czynności jest gwarancją bezpiecznego obrotu prawnego właszczo-nymi lokalami. Mam nadzieję, że nikt z uprawnionych członków Spółdzielni nie chce od tych zasad i reguł odstąpić. Zatem przy ustanawianiu prawa odrębnej własności lokalu nie może być nacisków i mowy o tzw. „chodzeniu na skrót”. Na to nikt odpowiedzialny z członków Zarządu Spółdzielni, notariuszy i innych urzędowych podmiotów nie może sobie pozwolić. W przygotowywanych dokumentach nie można popełnić błędu choćby po to, by nikt nie mógł skutecznie podważyć zawartych umów notarialnych.

Niezbędne dokumenty

Ustawodawca przewidział, co do zasady, trzymiesięczny termin realizacji roszczeń członków, w jakim spółdzielnia mieszkaniowa ma załatwić ich wnioski o przekształcenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Gwarancją mają być przepisy wprowadzające odpowiedzialność karną członków Zarządu. Ten 3 miesięczny termin jest nie tylko błędnym w założeniu, ale w wielu sytuacjach nierealnym.

Zwrócił na to uwagę m.in. Rzecznik Praw Obywatelskich w wystąpieniu z dnia 13 lipca 2007 r. do Ministra Sprawiedliwości o podjęcie działań legislacyjnych, gdyż przepis ten budzi wątpliwości natury konstytucyjnej.

Myli się więc ten, kto uważa, że trzy miesiące to jedynie czas na zawarcie umowy u notariusza. Podpisanie aktu notarialnego o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu i przeniesieniu przez Spółdzielnię własności tego prawa na rzecz członka jest zakończeniem postępowania. Wcześniej potrzebne jest skompletowanie niezbędnych dokumentów, bez których umowa notarialna w tej sprawie nie może być zawarta.

Wykaz niezbędnych dokumentów zamieszczam w ramce na stronie 9.

Wiele z tych dokumentów otrzymuje się po miesiącu lub kilku miesiącach oczekiwania i po wyczerpaniu określonej procedury postępowania. Niektóre są bardzo pracochłonne w przygotowaniu i też się czeka długo, inne wymagają zmian.

Nie trzeba zatem zbyt silnie przekonywać, że liczebność i sprawność w urzędach, kancelariach notarialnych czy sądzie w żaden sposób nie można oceniać na tle owej incydentalnej ustawy z 14.06.2007 r., która na krótki czas spowodowała zwiększenie zakresu wykony-



wanych czynności.

Nawet przy najlepszej woli władz Spółdzielni, przygotowanie i podpisanie w terminie trzech miesięcy umów notarialnych może być niewykonalne.

Łatwo więc przewidzieć powstawanie frustracji i rozgoryczenia u niektórych potencjalnych nabywców mieszkań. Takie zagrożenie mógł jednak sobie ustawodawca wyobrazić i ocenić czy takie przepisy można realnie wprowadzić w życie. Dlatego nie należy winić za błędy ustawy tych, którzy jedynie mają ją wykonywać.

Umowa notarialna nie kończy postępowania

Zawarcie umowy notarialnej (podpisanie jej przez strony) nie kończy drogi do posiadania prawa odrębnej własności lokalu. Niezbędne jest jeszcze założenie księgi wieczystej i dokonanie przez Sąd stosownego wpisu do tej księgi na rzecz członka Spółdzielni. Będzie on egzekwowany przy każdej czynności dotyczącej obrotu prawem do tego lokalu: sprzedaży czy darowizny lub ustanawiania na nim hipoteki.

Na założenie księgi wieczystej trzeba czekać w Sądzie nie trzy, a sześć miesięcy.

Dłużnicy po uwłaszczeniu

Spośród ogólnej liczby wniosków, na koniec listopada 2007 r. „uwłaszczenie” w formie ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w KSM uzyskało 430 członków. W momencie składania wniosku (przed rozpoczęciem procedury uwłaszczenia) niektórzy z zainteresowanych posiadali zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkania, łącznie w wysokości 13.896 zł, w tym z osiedla:

- 1) Zagórska - Północ - 2.804 zł,
- 2) Zagórska - Południe - 2.271 zł,
- 3) Sady - 5.121 zł,
- 4) Sandomierskie - 3.699 zł.

W trakcie trwania procedury wyodrębnienia prawa do lokalu na wezwanie do uregulowania zaległości, członkowie przystępujący do notarialnej umowy przenoszenia własności lokalu dług wobec Spółdzielni zapłacili. U pozostałych, którzy oczekują na „podpis notariusza” dług zmniejszył się do połowy (6.589 zł).

Co dzieje się ze stanem zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań u tych członków, którzy już posiadają prawo odrębnej własności lokalu?

Otóż na koniec listopada 2007 r. w tej grupie powstały zaległości przekraczające 21 tys. zł, czyli o ponad 7 tys. większe niż w momencie składania wniosku o uwłaszczenie.

Takie zachowanie niektórych członków, którzy rozpoczynają korzystanie z nowych praw jako właściciele lokali mieszkalnych, od nieuregulowania należnych świadczeń wobec Spółdzielni, należy zdecydowanie poddać krytyce. Póki co, nieznane są czynniki, które powodują takie zachowanie nowych właścicieli lokali. Jest to dobry temat dla socjologów.

Na zakończenie pragnę serdecznie podziękować wielu członkom Spółdzielni, którzy okazują zrozumienie i życzliwość w oczekiwaniu na „uwłaszczenie” przyjmując, iż procedury ustanowienia odrębnej własności lokalu siłą rzeczy muszą przebiegać dłużej, niż byśmy tego pragnęli.

Dziękuję również pracownikom Biura Zarządu za wzmoczony wysiłek, cierpliwość w wyjaśnianiu procedur „uwłaszczeniowych” i ulg w funduszu remontowym, minimalizujących negatywne dla członków skutki niedoskonałości rozwiązań ustawowych oraz pełną poświęcenia pracę na rzecz członków naszej Spółdzielni.

MACIEJ SOLARZ
PREZES ZARZĄDU KSM

Praw fizyki nie da się oszukać

W starych budynkach okna były nieszczelne, po ociepleniu ścian i wymianie stolarki okiennej oszczędzamy na energii cieplnej, ale pojawiły się problemy: wilgotne i zagrzybione ściany to najczęściej spotykany efekt zbyt nadmiernego doszczelnienia naszych mieszkań.

W starych budynkach, a takie stanowią niemal całość zasobów spółdzielni dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń na potrzeby wentylacji następował tylko przez nieszczelności stolarki okiennej.

W okresach występowania niskiej temperatury powietrza zewnętrznego intensywność wentylacji grawitacyjnej znacznie przekraczała „wartości normatywne”, czego konsekwencją było niedogrzewanie mieszkań.

W budynkach zasilanych w energię z nieregulowanych instalacji ciepłych (brak automatyki pogodowej i zaworów termostacyjnych) występowała grupa mieszkań przegrzewanych, w których nadmierny wzrost temperatury w pomieszczeniach zmuszał użytkowników do otwierania okien i wietrzenia pomieszczeń przez czas dłuższy niż wynikałoby to z potrzeb wentylacyjnych.

Pomimo w/w negatywnych skutków powietrze (bez naszej dodatkowej ingerencji) dopływało do pomieszczeń przez okna i dlatego była zapewniona jego wymiana i zadowalające warunki higieniczne w mieszkaniach. Jedynie zużycie energii cieplnej było bardzo duże, a obciążenie użytkowników lokali pomniejszała dotacja. Wzrost cen energii i wprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania spowodowały wprowadzanie rozwiązań zmniejszających zużycie energii.

Realizowany program termomodernizacji przyniósł oszczędność energii cieplnej ale pojawiły się problemy. Wilgotne i zagrzybione ściany, zaparowane okna to najczęściej spotykany efekt zbyt nadmiernego doszczelnienia naszych mieszkań. Innymi słowy są to skutki niewłaściwej wentylacji mieszkań. Coraz częstsze apele dotyczące prawidłowej wentylacji mieszkań spowodowane są alarmującymi wynikami badań mówiącymi o tym, że nasze mieszkania są owszem ciepłe, jednak w wielu przypadkach również niezdrowe.

W naszych budynkach ma zastosowanie system wentylacji naturalnej (grawitacyjnej). Jej sprawność jest uzależniona od wielu czynników: • różnicy temperatury w lokalu i na zewnątrz co jest związane z gęstością powietrza, • ruchu powietrza,

• stanu technicznego kanałów wentylacyjno-spalinowych ale również wyrowadzenia ich ponad dach - budowy komina i jego wysokości w stosunku do najwyższego elementu dachu, • samego użytkownika lokalu.

Polega ona na tym, że nawiew powietrza zewnętrznego odbywa się przez okna i drzwi zewnętrzne, a wywiew zużytego powietrza - pionowymi przewodami wentylacyjnymi przez kratki wentylacyjne.

W ten sposób powietrze wpadające do mieszkań przepływa przez nie zabierając zanieczyszczenia gazowe (para wodna, dwutlenek węgla) i ewentualny dym z papierosów do pomieszczeń, gdzie znajdują się kratki wentylacyjne, a następnie wywiewane jest przewodami wentylacyjnymi na zewnątrz. Tak jest teoretycznie.

Rzeczywistość jest nieco inna. Spółdzielnia wymienia drzwi wejściowe do klatki schodowej na bardziej szczelne, a mieszkańcy w obawie przed włamaniem i w celu zwiększenia izolacyjności

akustycznej montują podwójne drzwi do mieszkań. Wobec takiej sytuacji stolarka okienna przejmuje funkcję jedyne go elementu umożliwiającego doprowadzenie powietrza do jego wnętrza. Zachodzi więc potrzeba jej rozszczelnienia.

Znane są następujące metody rozszczelnienia okien i drzwi balkonowych w celu zapewnienia dopływu powietrza: • usunięcie uszczelki w górnej części okien na długości 5-7% całkowitej długości obwodu, • zamontowanie w oknie lub drzwiach balkonowych nawiewnika, • zastosowanie w okuciach obwiedniowych zespołu umożliwiającego wytworzenie mikroszczeliny przy zamkniętym oknie.

Te dwie ostatnie metody są stosowane w naszej spółdzielni. W 2000 r. do specyfikacji istotnych warunków zamówienia wprowadzono obowiązek montażu okien z nawiewnikami higrosterowanymi.

Nawiewniki są to urządzenia, dzięki którym nawet przy szczelnie zamkniętych oknach uzyskujemy nawiew świeżego powietrza do mieszkania. W nawiewniku higrosterowalnym zamontowana jest taśma poliamidowa, która pod wpływem zmiany zawartości pary wodnej w powietrzu zmienia swoją długość, co powoduje większe lub mniejsze otwarcie przepustnicy, a tym samym doprowadzenie większego lub mniejszego strumienia



powietrza.

Niepokojące są praktyki lokatorów, którzy zaklejają kratki wywiewne, likwidują żaluzje w dolnej części drzwi łazienkowych, a także samowolnie podłączają do pionów kominowych okapniki kuchenne, czy wentylatory mechaniczne. •

Wszystkie te działania powodują zakłócenia wentylacji mieszkania, co powoduje obniżenie komfortu zamieszkania, a często też zagraża zdrowiu i życiu.

W naszych zasobach tym bardziej jest to niebezpieczne gdyż eksploatujemy piecyki gazowe. Do spalania gazu potrzebne jest powietrze. Człowiek oddychając również zużywa tlen wydychając parę wodną i dwutlenek węgla. W szczelnym mieszkaniu powstaje podciśnienie, które jest redukowane poprzez nawiew na pionie spalinowym. Pojawienie się tego zjawiska w trakcie pracy piecyka to zagrożenie życia użytkownika lokalu.

Podsumowując, skutkami niewłaściwej eksploatacji mieszkań są:

1. Wzrost wilgotności powietrza oraz rozwój grzybów pleśniowych, a także wykraplanie się pary wodnej na chłodnych powierzchniach (najczęściej na nadprożach okiennych i na oknach połączonych).

2. Wzrost stężeń różnych związków chemicznych emitowanych przez elementy budynku i jego wyposażenia.

3. Nieodpowiednia wilgotność powietrza, a tym samym jego dodatnia jonizacja - mająca również ujemny wpływ na nasze samopoczucie.

4. Brak doprowadzenia do mieszkań wyposażonych w instalację gazową (kucharki i piecyki (gazowe) odpowiedniej ilości powietrza powoduje niebezpieczeństwo zatrucia gazami spalinowymi.

Aby zapewnić zadawalające warunki higieniczne w mieszkaniach należy:

1. krótko ale intensywnie wietrzyć mieszkanie

2. nie zaklejać krutek wentylacyjnych

3. nie zaklejać otworów w drzwiach łazienkowych

4. nawiewniki winny być otwarte

5. potrawy gotować pod przykryciem

6. utrzymywać minimalną temperaturę w kuchniach 16 C

7. zachować minimalną szczelinę około 1 cm pod drzwiami wewnętrznymi aby strumień powietrza wpadający przez nawiewnik mógł swobodnie się kierować do kratki wywiewnej zabierając zużyte powietrze.

Przebywając w tak eksploatowanym mieszkaniu będziemy wypoczęci, zdrowi i będziemy tryskać dobrym nastrojem.

HENRYK WILK

Wykaz dokumentów niezbędnych do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego/własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność

1. Projekt wyodrębnienia lokali wraz z zaświadczeniami Prezydenta o samodzielności lokali, w rozumieniu ustawy z 24.06.94 r. o własności lokali oraz uproszczona inwentaryzacja budowlana.

2. Wniosek Zarządu w sprawie wykupienia lub przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej.

3. Prawidłowe wyliczenie powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz obliczenie przysługującego właścicielowi lokalu udziału w nieruchomości wspólnej tzn. w gruncie i w częściach wspólnych budynku.

4. Uchwała Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w każdej z 62 nieruchomości Spółdzielni. To z niej wynika, na kogo można przenieść własność lokalu i kto ma prawo do pomieszczeń przynależnych, a w szczególności:

- nazwiska, imiona osób uprawnionych, adres lokalu mieszkalnego, jego powierzchnię jak i powierzchnię pomieszczenia przynależnego, wielkość udziału w nieruchomości, charakterystykę mieszkania,

- dane dotyczące nieruchomości gruntowej z wyszczególnieniem nr działki ewidencyjnej, nr uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności wraz z jej ewentualnymi późniejszymi zmianami,

- dane dotyczące budynków położonych w nieruchomości z wyszczególnieniem:

numerów budynków, liczby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz ich powierzchnię, w tym pomieszczeń przynależnych (piwnic)

5. Decyzja Prezydenta Miasta Kielce o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (jeśli tą drogą spółdzielnia nabyła prawo własności).

6. Rzuty poziome mieszkań i pomieszczeń przynależnych, wykonane przez osoby uprawnione.

7. Kopie przydziałów mieszkań lub umów o ustanowieniu prawa do lokalu, aktów notarialnych, postanowień Sądu i inne dokumenty uprawniające do przeniesienia własności lokalu (akty zgonu, zawarcie małżeństwa, rozwiedzenie małżeństwa)

8. Zawiadomienie z księgi wieczystej o wpisie Spółdzielni w dziale II jako właściciela nieruchomości.

9. Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej.

10. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego.

11. Oświadczenie Zarządu Spółdzielni stwierdzające, iż budynki (lub budynek) stanowi odrębny od gruntu przedmiot prawa własności.

12. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie ustalenia służebności gruntowych przejazdu i przechodu w obrębie nieruchomości na rzecz innych nieruchomości, np. Zakładu Energetycznego (jeżeli służebność będzie ustanowiona).

13. Wniosek członka Spółdzielni o zawarcie aktu notarialnego w sprawie przeniesienia własności lokalu z wyszczególnieniem danych osobowych członka Spółdzielni i współmałżonka takich jak: nr dowodu osobistego, pesel, NIP, adres stałego zameldowania i imiona rodziców.

Sklep Producenta Mebli

zaprasza

Kielce, ul. Romualda 3, tel. 41 344 31 10

ul. Grunwadzka 26, 41 346 07 61

Kłopotliwi goście

Problem dokarmiania gołębi i związanych z nimi uciążliwości wielokrotnie gościł na łamach biuletynu „My z KSM”. W kolejnych artykułach Zarząd Spółdzielni apelował do mieszkańców o zaprzestanie karmienia tych ptaków i przypominał o zapisanym w „Regulaminie użytkowania lokali mieszkalnych i porządku domowego w KSM” zakazie wyrzucania pożywienia. Liczne skargi i wnioski w sprawie zobowiązania miłośników przyrody do zlikwidowania karmników i bieżącego sprzątania ptasich nieczystości świadczą, że z dokarmianiem ptaków nadal jest problem.

Dotyczy on zresztą większości dużych miast Polski i nie tylko. W związku z niszczeniem zabudowy architektonicznej, powstałym na skutek działania pozostawianych przez ptaki odchodów, władze m.in. Krakowa i Wrocławia wprowadzili bezwzględny zakaz dokarmiania gołębi na starówkach. Z podobną sytuacją spotykamy się w wielu miastach Europy, mimo, że na przykład na placu św. Marka w Wenecji, karmienie gołębi należało wcześniej do kanonu zachowań odwiedzających to miejsce turystów.

Na londyńskim Trafalgar Square za złamanie zakazu dokarmiania ptaków lub sprzedaży ziarna grozi grzywna w wysokości 50 funtów. Te obostrzenia pozwoliły na zmniejszenie populacji londyńskich gołębi z około 4 tysięcy do kilkuset sztuk.

W środowisku miejskim spotykane są trzy gatunki dziko żyjących gołębi, które są potomkami występujących w Afryce Północnej gołębi skalnych. To sierpówki, grzywacze i gołębie miejskie. Te ostatnie, najczęściej spotykane, tworzą duże stada, które mogą liczyć nawet kilkaset osobników. Do zwyczajów gnieźdzenia i lęgu tego gatunku należy budowanie gniazd na strychach, wieżach kościelnych, gzymsach, we wnękach murów czy na balkonach. W środowisku miejskim gołębie nie mają praktycznie żadnych naturalnych wrogów, więc wzrost ich populacji jest niemal nieograniczony.

Istota problemu funkcjonowania gołębi w środowisku miejskim polega nie tylko na pozostawianych przez ptaki odchodach wpływających na estetykę budynków. Zawarte w odchodach kwasy i inne substancje działają bezpośrednio na materię budowlaną i mogą prowadzić do jej stopniowego niszczenia.

Gołębie czyszczą dzioby, obtłukując elewację budynków, fragmenty gzymsów i fasad. Jednak to tylko jedna strona problemu.

Dużo groźniejsze dla ludzi jest ryzyko zakażenia przenoszonymi przez ptaki zarazkami chorobowymi, które powodować mogą m. in. methozę (rodzaj choroby papuziej), zapalenie opon mózgowych, chorobę przewodu oddechowego, toksoplazmozę, gripę bałkańską, salmonellę czy bakterie coli.

W gołębiach gniazdach znaleźć można duże ilości muszych larw, srebrzyków, molików i pcheł, które bezpośrednio przyczyniają się do roznoszenia bakterii chorobotwórczych.

Nic dziwnego, że na rynku funkcjonuje wiele firm specjalizujących się w odstraszaniu gołębi. Jest na to wiele sposobów. Jednym z najczęściej używanych, w szczególności w Wielkiej Brytanii, jest płoszenie przy użyciu metod sokolniczych. Przy stosowaniu tego zabiegu wykorzystuje się instynktowną obawę ptactwa przed skrzydlatymi drapieżnikami. Niestety, nie zawsze są warunki na wypuszczenie sokoła. Substytutem może być praktykowane zwłaszcza w Niemczech umieszczanie sylwetek drapieżnych ptaków na parapetach okien, gzymsach czy balkonach domów.

Innym sposobem na pozbycie się uciążliwych gości jest odstraszanie ich przy użyciu odgłosów wydawanych przez drapieżne ptaki lub płoszenie hukowe. Zabieg ten nie odnosi jednak spodziewanych rezultatów, gdyż ptaki bardzo szybko przyzwyczajają się do odgłosów i nie reagują na nie. Dobrym sposobem jest natomiast stosowanie siatek czy kolców, które uniemożliwiają osiedlanie się ptactwa w niepożądanych miejscach.

Do bardziej drastycznych metod walki z gołębiami należy montowanie na obrzeżach dachów, gzymsów, rynien, parapetów okiennych czy balkonów elektrycznych systemów ochrony, które skutecznie odstraszają ptaki. Ciekawostką może być również nowatorskie rozwiązanie brytyjskiej firmy Robop, która w celu odstraszania gołębi opracowała sterowanego komputerowo robota i wbudowała weń podzespoły elektroniczne fińskiego producenta telefonów komórkowych Nokia.

Zarząd Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął działania, zmierzające do

zmniejszenia problemu stałego przebywania gołębi na naszych osiedlach.

Z bogatej oferty metod doświadczalnie wybrano skuteczny i jednocześnie mało drastyczny dla ptaków sposób, polegający na zamontowaniu na parapetach okien klatek schodowych i belkach konstrukcyjnych trzech budynków w osiedlu „Sandomierskie” KSM systemów ochronnych w postaci kolców, które uniemożliwiają gnieźdzenie się ptaków. Zastosowana metoda pozwoliła na znaczne ograniczenie przesiadywania gołębi i niszczenia elewacji oraz obróbek blacharskich.

Niestety, część zamontowanych wiosną 2007 roku kolców została zniszczona przez „miłośników przyrody”.

Niezależnie od metod odstraszania, które oferują specjalistyczne firmy, ornitologdy podkreślają, że najskuteczniejszą metodą na pozbycie się nieproszonych gości jest zaprzestanie dokarmiania ptaków. Gołębie znane są bowiem z bardzo regularnego trybu życia: nocują zawsze w tych samych miejscach, rano lecą po pożywienie i wodę, by powrócić do ulubionego środowiska, ochronić się przed upałem i odpocząć. Popołudnie spędzają znowu na poszukiwaniu pokarmu, zaś wieczorem ponownie przylatują do swoich „sypialni” na nocleg.

Ptaki te są bardzo mocno uzależnione od człowieka, który często w pełni świadomie dostarcza im pożywienia i dogodne miejsca do gnieźdzenia się i lęgu.

Dlatego Zarząd KSM ponownie apeluje do mieszkańców, aby zlikwidowali umieszczone na balkonach karmniki i nie dostarczali gołębim pożywienia. Tylko takie działania pozwolą na wyeliminowanie niszczenia budynków oraz ryzyka utraty zdrowia ludzi.

ANNA SIKORA



Spółdzielnie chcą się zrzeszyć w organizacji gospodarczej

Izba będzie mówić głośniej

Spółdzielnie mieszkaniowe w kraju odczuwają brak silnego reprezentanta własnych interesów. Lukę tę ma wypełnić Polska Izba Gospodarcza Spółdzielczości Mieszkaniowej. Idea powołania tej organizacji zrodziła się z potrzeby ochrony interesów spółdzielni mieszkaniowych, które działają dziś w mało stabilnej sytuacji prawnej. Co rusz dochodzi do prób pomniejszenia znaczenia spółdzielni na rynku mieszkaniowym. Jest to tym bardziej dotkliwie, że spółdzielczość mieszkaniowa zarządza, na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie jedną trzecią wszystkich mieszkań w Polsce, zaś na mocy ustawy o własności lokali - niespełna 2/3 wspólnot mieszkaniowych funkcjonujących w kraju, działa poza spółdzielniami



Zespół organizacyjny do utworzenia Polskiej Izby Gospodarczej Spółdzielczości Mieszkaniowej przy Polskim Towarzystwie Mieszkaniowym, ma na celu rozpropagowanie przyszłych zadań izby i zasięgu jej działania oraz praw i obowiązków przyszłych członków. Jednym z inicjatorów i liderów zespołu jest Jerzy Prażuch, prezes zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie.

15 października br. w Kielcach odbyło się spotkanie przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych z Kielc i województwa świętokrzyskiego z prezesem Prażuchem. Mówiono o potrzebie powołania izby.

Na zebraniu zwrócono uwagę na brak w sektorze spółdzielczym struktury o charakterze dobrowolnego członkostwa, której oddziaływanie, daleko wykraczające poza zakres prawa spółdzielczego, wzmocniłoby pozycję spółdzielni mieszkaniowych w kontaktach z podmiotami gospodarczymi oraz organami samorządowymi.

Trzeba przygotować zmiany

Przedstawiciele spółdzielni obecni na zebraniu wyrazili potrzebę zrzeszenia się spółdzielni mieszkaniowych w izbie gospodarczej. Byli zgodni, że konieczne jest wzmocnienie działań w celu obrony interesów członków spółdzielni na rynku lokalnym jak i w kraju.

Izba mogłaby przygotować projekt nowelizacji prawa w celu przeprowadzenia zmian w systemie organizacji spółdzielczych. Chodzi o działanie komplementarne, nie zaś wprowadzenie konkurencji między spółdzielniami.

Zjawiskiem pożądanym w nowych warunkach gospodarczych i prawnych mogłaby być standaryzacja rozwiązań o charakterze technicznym jak i ekonomicznym, stosowanych w spółdzielniach, będących członkami Izby.

Do tej pory bez rezultatu

Wszelkie dotychczasowe starania spół-

dzielni, aby wzmocnić własną pozycję na rynku mieszkaniowym, okazały się niewystarczające. Zdaniem pomysłodawców utworzenia izby, wynikały one z prawa spółdzielczego, które nie gwarantuje wystarczających uprawnień w tej dziedzinie.

Zadania te może spełnić jedynie związek gospodarczy, trwalszy i bardziej stabilny od innych organizacji spółdzielczych.

Na razie działania, podejmowane dla utworzenia Izby, mają charakter informacyjny i przygotowawczy. Jednak wiele spółdzielni z województwa świętokrzyskiego wyraziło zdecydowaną chęć współpracy w organizacji o takim charakterze.

Wśród nich jest także Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa. W funkcjonowaniu Izby widzimy wiele korzyści dla spółdzielczości. Wskazują na to choćby doświadczenia izb gospodarczych innych organizacji, a także możliwości prawne, jakie daje ustawa o izbach gospodarczych.

– Mijmy nadzieję, że nowoczesny model tej organizacji, oparty na demokratycznych zasadach i wspólnych interesach, wpłynie na umocnienie konkurencyjności spółdzielni mieszkaniowych wśród innych podmiotów na rynku nieruchomości – mówili uczestnicy spotkania.

W stolicy też chcą izby

O potrzebie powołania izby gospodarczej mówiono również podczas spotkania przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie.

– Analizując 17 lat nowych realiów gospodarczych można dojść do wniosku, że spółdzielczość mieszkaniowa jest najbardziej zdeintegrowanym pionem spółdzielczości, kontrolowanym aż przez 16 związków rewizyjnych – mówił Józef Karbowiczyn.

– Mimo posiadania największej ilościowo reprezentacji spółdzielczość mieszkaniowa jest „spychana” przez inne piony spółdzielczości. Zasklepiona w starych zasadach funkcjonowania, nie dostrzega co dzieje się w otoczeniu. Tymczasem swoją izbę gospodarczą mają już TBS-y. Dlatego powinna powstać Polska Izba Gospodarcza Spółdzielczości Mieszkaniowej.

– Warto podkreślić, że ustawa o izbach gospodarczych nie ma związku z żadną konkretną branżą. Nieprawdą jest także, że izba chce likwidacji związków rewizyjnych, przeprowadzania lustracji w spółdzielniach czy zdominowania pionu szkoleniowego – dowodził Jerzy Prażuch.

dokończenie na str. 12

Związki rewizyjne mogą spać spokojnie

Oczywiście każda inicjatywa ma zwolenników i przeciwników, ale celem izby nie jest walka ze związkami rewizyjnymi – przekonywali organizatorzy powołania izby gospodarczej.

Zespołowi organizacyjnemu zależy na zintegrowaniu spółdzielczości mieszkaniowej, chociaż w programie zostało zastrzeżone, że Izba może nie przyjąć spółdzielni, które np. nie poddają się lustracji.

Na dziś deklaracje woli przystąpienia do izby gospodarczej złożyło ok. 200 spółdzielni. W niektórych regionach kraju związki rewizyjne wywierają jednak naciski i odradzają przystąpienie do izby.

Uczestniczący w dyskusji podkreślali, że dla spółdzielczości mieszkaniowej nie ma przychylności w Sejmie.

Trzeba zacząć budować

Zdaniem Jerzego Prażucha, obecnie spółdzielnie mieszkaniowe wzbudzają duże zainteresowanie. Przyszła izba gospodarcza na pewno będzie współpracować ze związkami rewizyjnymi i Krajową Radą Spółdzielczą.

Izba wypełniłaby lukę przede wszystkim na płaszczyźnie gospodarczej. Chodzi o stworzenie zaplecza opiniotwórczego, tworzenie struktur wojewódzkich, zainteresowanie się środkami unijnymi.

KRS ma obecnie pełnomocników wojewódzkich, ale nie są oni wyposażeni w prerogatywy. Niestety, spółdzielnie mieszkaniowe są obecnie wyparte z rynku mieszkaniowego przez deweloperów, w 2007 r. wybudowały jedynie 8 tys. mieszkań. Muszą znaleźć się rozwiązania, by spółdzielnie mogły przetrwać, powinno być realizowane budownictwo społeczne.

Trzeba rozmawiać

Niedobrze, że spółdzielnie mieszkaniowe działają jedynie „na swoim podwórku”. Zarówno Krajowa Rada Spółdzielcza jak i dwa największe ogólnopolskie związki rewizyjne są bezsilne i nieskuteczne. Dlatego trzeba rozmawiać o utworzeniu izby gospodarczej.

Spółdzielczość mieszkaniowa jest w rozdrobieniu. Nie ma dobrego lobbingu wśród polityków. Jest krytykowana przez środki masowego przekazu, które nierzetelnie przekazują informacje wpływając tym na samych spółdzielców.

Izba nie będzie panaceum

Izba wcale nie musi być panaceum na wszystkie problemy spółdzielni mieszkaniowych. Chodzi o nowe postrzeganie spółdzielczości i wypracowanie nowych metod np. na pilnowanie realizacji programów mieszkaniowych rządowych i resortowych. Spółdzielnie zrzeszone w izbie będą mogły ponadto bronić swoich spraw podczas procesu legislacyjnego.

Już dziś akces do izby zgłosił Krakowski związek gospodarczy Spółdzielni Mieszkaniowych. Jednak aby izba gospodarcza w ogóle powstała, powinno być w niej około 300 spółdzielni.

Trzeba zabezpieczyć interesy naszych członków

Zbigniew Olejniczak z Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przypomniał w dyskusji, że chodzi o zabezpieczenie interesów gospodarczych. W trakcie procesu legislacyjnego związki rewizyjne nie miały żadnego wpływu na ustawę. Izba gospodarcza mogłaby mieć taki wpływ.

Jednak zdaniem Ryszarda Szadłowskiego ze Spółdzielni Mieszkaniowej w Inowrocławiu, nie ma konkretnego stanowiska Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy, w tej sprawie.

– Członków spółdzielni nie interesują związki i organizacje. Jako prezes Kujawskiej SM w Inowrocławiu mogę powiedzieć, że członkowie spółdzielni decydują zgodnie z tym, co jest napisane w gazetach – stwierdził prezes Szadłowski.

O tym, że prasa nie pisze dobrze o związkach rewizyjnych nie powiedział.

Zdaniem Tadeusza Stachowskiego, prezesa SM „Osiedle Młodych” w Poznaniu trzeba działać. Nie należą do żadnych struktur, SM „Osiedle Młodych” sama wysłała 17 tysięcy listów protestacyjnych w sprawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2007 r., – tyle co wszystkie związki rewizyjne razem wzięte.

Protesty na niewiele się zdały, ale – zdaniem uczestników spotkania w Kielcach i w Warszawie – trzeba działać dalej. Spółdzielnie mieszkaniowe z całego kraju szukają innego rozwiązania niż związki rewizyjne.

Dlatego trzeba powołać izbę gospodarczą. Aby przy następnej próbie nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych móc powiedzieć: nie pozwalamy.

KAZIMIERZ SKUP

Komunikat

Biura Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP

W związku z przewidywanym wygaśnięciem 31 grudnia 2007 roku przepisu art. 146 ust. 1 pkt. 3 lit. c ustawy o podatku od towarów i usług, ustanawiającym 0% stawkę tego podatku w stosunku do przekształceń spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, są pytania o zasady opodatkowania tych przekształceń od 1 stycznia 2008 roku.

Do autorytatywnej wykładni przepisów podatkowych są uprawnione tylko organy skarbowe oraz sądy.

W opinii Biura Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w większości przypadków przekształcanie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, dokonywane po 31 grudnia 2007 roku nie będzie obciążone podatkiem VAT, gdyż zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy o podatku od towarów i usług, przepisów ustawy nie stosuje się do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, jeżeli to prawo ustanowione zostało przed 1 maja 2004 roku i przed tym terminem nastąpiło zasiedlenie mieszkania.

Tym samym ewentualność opodatkowania 7% stawką VAT może dotyczyć tylko przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania, jeżeli prawo to zostało ustanowione po 30 kwietnia 2004 roku, a przekształcenie będzie dokonane przed upływem 5 lat od ustanowienia lokatorskiego prawa.

Jeżeli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania ustanowiono po 30 kwietnia 2004 roku, a przekształcenie tego prawa dokonywane będzie przed upływem 5 lat od jego ustanowienia, to zgodnie z art. 29 ust. 8 ustawy o podatku od towarów i usług podstawą opodatkowania będzie różnica między rynkową wartością lokalu a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, pomniejszona o kwotę podatku.

W takim przypadku, mimo że przekształcenie będzie dokonywane na warunkach finansowych określonych art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konieczna będzie wycena rynkowej wartości lokalu przez rzeczoznawcę majątkowego oraz waloryzacja wkładu mieszkaniowego.

Zarówno koszt wyceny jak i podatek VAT należny od przekształcenia prawa do lokalu powinny obciążać osobę wnioskującą przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu.

Dyrektor Biura Związku
Ryszard Jajszczyk

Sposób na kłopotliwe reklamy

Obraz współczesnej reklamy, funkcjonującej w czasach wolności gospodarczej i konkurencji, to wizja ogromnych billboardów, spotów i kampanii reklamowych, ale również wciąż obecnych w naszym życiu drobnych form drukowanych - ulotek. To właśnie one są chyba najważniejszą formą kontaktu sklepów i punktów usługowych ze swoimi obecnymi lub potencjalnymi klientami.

Rozpowszechnianie ulotek reklamowych stanowi formę dystrybucji bezpośredniej - wprost do domu klienta, odbywającej się zwykle poprzez zawieszanie ich na klamkach drzwi wejściowych albo pozostawianie w prywatnych skrynkach pocztowych. Bardzo często mieszkańcy, zniecierpliwieni prawdziwą powodzią tego typu materiałów reklamowych, które zaśmiecają klatki schodowe, zadają pytanie: czy w świetle obowiązującego prawa, kolportaż ulotek wprost do naszych mieszkań jest legalny?

Najczęściej pojawiającym się zarzutem jest rzekomy brak legalności umieszczania reklam w miejscach publicznych.

Zgodnie z przepisami

Zgodnie z Kodeksem wykroczeń: „kto umieszcza w miejscu publicznym do tego nie przeznaczonym ogłoszenie, plakat, afisz, apel, ulotkę, napis lub rysunek (...) podlega karze ograniczenia wolności lub grzywny” (art. 63 § 1).

Jednak specjaliści zwracają uwagę, że powyższy przepis dotyczy tylko miejsc publicznych, a więc ogólnie dostępnych dla wszystkich ludzi.

Ideą dystrybucji bezadresowej jest dotarcie bezpośrednio do prywatnego odbiorcy zamieszkałego na określonym terenie. W żadnym wypadku nie polega ona na umieszczeniu reklamy w miejscu publicznym.

Niektórzy próbują również udowodnić, że kolportaż ulotek narusza prawa własności mieszkania. Jednak i w tym przypadku zarzut okazuje się bepodstawny.

Zdaniem specjalistów nie ma podstaw do twierdzenia, jakoby bezpośredni kolportaż ulotek, stanowił jakiegokolwiek ograniczenie wykonywania prawa własności. Ponadto można założyć, że usługa „roznoszenia” ulotek do mieszkań prywatnych służy dobru jego właścicieli i mieszkańców. Z ulotek możemy przecież łatwo dowiedzieć się o interesującej, aktualnej ofercie sprzedaży danego punktu handlowego.

To dzięki ulotkom szybko uzyskujemy informacje na temat oferowanych usług, a nawet możemy poznać kandydatów do władz samorządowych. Zresztą zwykle ta forma dostarczania reklamy cieszy się społeczną akceptacją i wielu z nas chętnie z niej korzysta.

Ulotki zaśmiecają

Mieszkańcy pytają również, czy nie ma sposobu na wyeliminowanie widoku zaśmieconych ulotkami klatek schodowych? Przecież problem ten, poza negatywnymi względami estetycznymi, niesie za sobą także inne niebezpieczeństwa. Zalegające na wycieraczkach druki reklamowe są często czytelnym sygnałem dla osób niepowołanych, mówiącym o dłuższej nieobecności mieszkańca i o łatwej możliwości pozbawienia go dobytku.

Problem rozrzuconych na klatce schodowej ulotek mogą rozwiązać sukcesywnie instalowane przez Spółdzielnię nowe skryнки na listy.

Zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. Prawo pocztowe, właściciel nieruchomości ma obowiązek w terminie

Reklama towarzyszyła od zawsze rynkowym poczynaniom człowieka. Jej wiek datuje się na około 5000 lat, a za miejsce jej narodzin uznaje się obszary starożytnego Egiptu, Babilonu i Fenicji.

W swojej długiej historii reklama przybierała bardzo różne formy, począwszy od datowanego na około 3 tys. lat p.n. e. tebańskiego ogłoszenia na papirusie, informującego o nagrodzie za schwytanie zbiegłego niewolnika, przez średniowieczne obwieszczenia ulicznych wywoławczy, aż po rozpowszechniające się od momentu wynalezienia druku ulotki, plakaty i afisze. Jednak wyjątkowego znaczenia nabrała reklama dopiero w czasach nowożytnych, gdy burzliwie rozwijający się handel i przemysł zaczęły wydatnie wspierać jej rozwój.

5 lat od wejścia przepisu w życie dokonać wymiany oddawczych skrzynek pocztowych na takie, które będą spełniać wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24.09.2003 r.

Wymagania te to między innymi: wielkość skrzynki umożliwiająca umieszczenie w niej przesyłki listowej opakowanej w kopertę formatu C4, pojemność, dzięki której możliwe będzie pozostawienie listu o grubości co najmniej 60 mm, umieszczenie w skrzynce otworu wrzutowego o konstrukcji zabezpieczającej przed wyjęciem korespondencji oraz zainstalowanie skrzynek w miejscu dostępnym dla adresatów i operatorów.

Szeroki dostęp do skrzynek

Do tych skrzynek mają dostęp wszystkie firmy świadczące usługi pocztowe, w tym również firmy kolportujące materiały reklamowe.

Natomiast nie jest dobrym rozwiązaniem ustawienie na parterze budynków pojemników na ulotki reklamowe. Bardzo często ich zawartość jest podpalana przez młodocianych chuliganów.

Za szczyt bezmyślności czy wręcz głupoty należy z pewnością uznać zdarzenie, które miało miejsce w jednym z budynków KSM. Nieznani sprawcy umieścili pojemnik z reklamami w kabinie windy, podpalili go i uruchomili dźwig. Tylko szybka reakcja mieszkańców zapobiegła dewastacji urządzenia i rozprzestrzenieniu się pożaru.

dokończenie na str. 20

KTK ELEKTRONIC

www.ktkelektronic.pl

SERWIS RTV I TEL. KOMÓRKOWYCH

KOMIS WSZYSTKICH ARTYKUŁÓW TECHNICZNYCH

MONTAŻ ANTEN SATELITARNYCH I RTV

Czynne: Poniedziałek – Piątek od 9⁰⁰ do 17⁰⁰, Sobota od 10⁰⁰ do 14⁰⁰

Kielce ul. Konarskiego 3
tel.: 041 344 46 35, 344 54 09

Oszczędzajmy z rozsądkiem

Ostatni sezon grzewczy 2006/2007 był jednym z najłagodniejszych w ostatnich kilkunastu latach, co musiało przełożyć się na wyjątkowo niskie koszty ogrzewania budynków. W porównaniu do dwóch poprzednich również łagodnych sezonów grzewczych ten ostatni spowodował, że średnie koszty ogrzewania budynków w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej obniżyły się z 1,97zł/m²/m-c do poziomu 1,80zł/m²/m-c. Dla poszczególnych budynków w spółdzielni koszty te wahają się od 1,44zł/m²/m-c do 3,22zł/m²/m-c.



Należy zaznaczyć, że ten najwyższy wskaźnik kosztów ogrzewania dotyczy budynków w Bodzentynie i Bielinach ogrzewanych z lokalnych kotłowni opalanych olejem opałowym. Należy nadmienić, że w przypadku indywidualnych rozliczeń wskaźniki kosztów za m² wykraczają poza wyżej wymienione „widelki”. Niepokojącym staje się zmniejszenie poziomu kosztów ogrzewania poniżej 1zł/m²/m-c. O konsekwencjach takiego zjawiska będzie mowa w dalszej części artykułu.

W związku z niskimi kosztami ogrzewania, w skali całej Spółdzielni kwota nadwyżki opłat zaliczkowych nad kosztami

ogrzewania wyniosła ponad 3,5 mln zł i została przekazana do dyspozycji użytkowników lokali mieszkalnych.

Odpowiednio kwota niedopłat wyniosła 290 tys. złotych, co stanowiło zaledwie 3,4% całkowitych kosztów ogrzewania w naszej spółdzielni za ubiegły sezon grzewczy.

W/w kwota nadwyżki dla poszczególnych osiedli przedstawia tabelka obok.

Nowy regulamin i mniejsze zaliczki

W przyszłości takie znaczne kwoty nadpłat nie będą już występowały, co

Osiedla	Nadpłaty (w zł)
Osiedle I „Zagórska –	997.304
Osiedle II „Zagórska -	883.590
Osiedle III „Sady”	868.100
Osiedle III „Sandomierskie”	792.663
Bodzentyn	15.891
Bieliny	22.098
Krakowska	8.987
Piekoszowska	10.794
R a z e m	3.599.427

nie znaczy, że nie będzie już łagodnych sezonów grzewczych.

Zauważyliście Państwo, że od 1 października br. zostały zmienione (w większości zmniejszone) wysokości zaliczkowych stawek za ogrzewanie mieszkań w budynkach rozliczanych indywidualnie na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania. Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 28/2007 z dnia 21 czerwca 2007 r. od 1 lipca 2007 r. obowiązuje nowy „Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Na podstawie §20 w/w Regulaminu nowe stawki zaliczkowe ustalone zostały dla każdego lokalu mieszkalnego indywidualnie na podstawie średniej z trzech ostatnich okresów rozliczeniowych powiększonych o 10% ewentualnego wzrostu kosztów ogrzewania (ostra zima, wzrost cen energii itp.)

Ten zapis Regulaminu wychodzi naprzeciw licznym wnioskom użytkowników mieszkań domagających się dostosowania w miarę możliwości wysokości opłat zaliczkowych do poziomu kosztów ogrzewania wynikających z indywidualnych rozliczeń.

Są również opinie wyrażające obawę, że może to spowodować znaczne zwiększenie się kwoty niedopłat i ewentualnych zadłużeń w opłatach czynszowych. Przeważył jednak pogląd, że spółdzielnia nie może dysponować tak znaczną ilością środków finansowych zwracanych bądź zaliczanych na poczet bieżących płatności Członków dopiero po rocznym okresie rozliczeniowym.

Wzięto również pod uwagę argument, że 10 letnie doświadczenie użytkowników w racjonalnym gospodarowaniu ciepłem nie doprowadzi do niepożądanych efektów.

Ponadto w omawianym regulaminie istnieje zapis (§20 ust. 3), z którego wynika, że w przypadku wystąpienia wyjątkowo niekorzystnych warunków pogodowych lub większego niż przewidywano wzrostu cen ciepła, Rada Nadzorcza Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej ma możliwość podwyższenia poziomu zaliczek w trakcie okresu rozliczeniowego w celu zapewnienia płynności finansowej spółdzielni oraz uniknięcia niedopłat.

Racjonalnie, nie radykalnie

Pojęcie racjonalnego korzystania z ciepła nie oznacza radykalnego zminimalizowania ogrzewania mieszkań znacznie poniżej normatywnej temperatury 20°C lub co gorsze całkowitego zakreślenia

grzejników. Bo jak inaczej interpretować przypadki mieszkań, w których wskazania podzielników są minimalne lub nawet wykazują „0”.

Wprowadzenie indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania spowodowało, że w rzeczywistości poszczególne mieszkania eksploatowane są przy różnym poziomie temperatury powietrza zewnętrznego. Najczęściej wynika to ze względów ekonomicznych bądź z indywidualnego odczucia komfortu cieplnego.

Kiedy ogrzewasz sąsiada

Coraz częściej mamy do czynienia z niezamieszkałymi lokalami. W takich przypadkach zgodnie z podstawowymi prawami fizyki, obok przekazywania (strat) ciepła z pomieszczeń do powietrza zewnętrznego, występuje również zjawisko przepływu ciepła pomiędzy sąsiednimi mieszkaniami oraz klatką schodową.

Zjawisko to w sposób istotny wpływa zarówno na warunki pracy poszczególnych grzejników jak i całej instalacji.

W mieszkaniach, w których grzejniki dostarczają ciepło nie tylko na pokrycie strat, ale także ogrzewanie mieszkań sąsiednich, w sposób decydujący wzrasta ilość emitowanego ciepła w porównaniu do warunków jakie wystąpiłyby, gdyby we wszystkich lokalach utrzymywana była taka sama temperatura powietrza wewnętrznego.

Jak wynika z badań przeprowadzonych przez Instytut Ogrzewnictwa i Wentylacji Politechniki Warszawskiej, w budynkach energooszczędnych, przy różnicy temperatury powietrza pomiędzy sąsiednimi mieszkaniami w sezonie grzewczym przekraczającej 4°C zachodzi sytuacja, że straty ciepła do powietrza zewnętrznego z lokali o niższej temperaturze (przy wyłączonych grzejnikach) będą pokryte ciepłem przenikającym z mieszkań sąsiednich.

Nowe standardy i urządzenia

Na dzień dzisiejszy brak jest technicznych możliwości określenia ilości ciepła dostarczonego do danego mieszkania w wyniku wymiany ciepła z sąsiednimi pomieszczeniami.

Ponieważ problem ten narasta w kraju wraz z ilością indywidualnie rozliczanych mieszkań, w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 (Dz.U. Nr 75 poz. 690 z 2002 r.) w §134 pkt 6 wprowadzono zapis o wyposażeniu grzejników w regulatory dopływu ciepła umożliwiające użytkownikowi uzyskanie w pomieszczeniach mieszkalnych tempe-

ratury normatywnej 20°C przy czym nie niższej niż 16°C.

Ten zapis znalazł się również w nowym regulaminie. A zatem jednym z bardziej poważnych wyzwań, będzie przeniesienie na grunt spółdzielni określonych technicznie standardów ogrzewania.

W przypadku tak specyficznego medium jakim jest ciepło, o poziomie jego zużycia w budynkach i mieszkaniach nie mogą wyłącznie decydować sami użytkownicy. Dlatego problematyka rozliczenia kosztów ogrzewania budynków wielo-lokalowych jest jedną z najtrudniejszych

dla zarządców tych budynków.

Wynika ona stąd, że jednej strony poziom kosztów zużycia ciepła musi zależeć od decyzji użytkowników z uwzględnieniem pożądanego komfortu cieplnego i możliwości finansowych, zaś z drugiej strony przestrzegane muszą być także wspomniane standardy ogrzewania.

Aby systemy grzewcze mogły sprawnie funkcjonować nie powodując degradacji technicznej budynków i mieszkań oraz nie stwarzać zagrożeń dla zdrowia ich mieszkańców.

MACIEJ WŁUDYGA

Zysk z przekształconego mieszkania lokatorskiego

Nowe warunki finansowe ustanawiania odrębnej własności lokali na rzecz członków, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania (art. 1 pkt 13 ustawy z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz. U. Nr 125, poz. 9325) ograniczają z tego tytułu płatność do rzędu kilku czy kilkunastu złotych związanych ze spłatą przez członków nominalnej kwoty umorzenia kredytu w części przypadającej na jego lokal (w KSM od 1,5 zł - 12 zł). Kwoty te Spółdzielnia musi odprowadzić za pośrednictwem Banku PKO BP do budżetu Państwa, a nie ma możliwości by były wykorzystane np. na remonty budynków. Żądanie uwłaszczenia na uprzywilejowanych warunkach złożyło już 615 tj. 66% członków posiadających lokatorskie prawo do mieszkania, a notarialne umowy przeniesienia własności lokalu podpisało już 330 członków.

Art. 7 ust.2 ustawy o własności lokali nie zostawia wątpliwości, że do powstania własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Zatem po otrzymaniu zawiadomienia z Sądu Rejonowego o założeniu księgi wieczystej dla lokalu i wpisie do niej właściciela, zainteresowany członek może to mieszkanie sprzedać bez żadnych obaw. Obowiązujące bowiem od 31 lipca 2007 r. przepisy znowelizowanej ustawy nie przewidują w ogóle terminu, w ciągu którego nie można sprzedać przekształconego póki co mieszkania, by nie stracić ulgi. Osoby, które skorzystały z dobrodziejstwa uprzywilejowanych warunków finansowych przekształcenia mieszkania lokatorskiego, nie muszą więc obawiać się zwrotu uzyskanych korzyści w związku ze sprzedażą lokalu. Nie ma również znaczenia cel, na jaki przeznaczone zostaną pieniądze uzyskane z tej sprzedaży. Można je wydać na potrzeby nowego mieszkania czy budowy domu, jak również na zaspokojenie zupełnie innych potrzeb.

MACIEJ SOLARZ

Przedsiębiorstwo Usługowe MOZ

Kielce, ul. Konarskiego 14, tel. 041 368 05 12

OKNA DRZWI

zamówienia indywidualne

ochrona antywłamaniowa

termoizolacja

gwarancja 3 lata



Walne zgromadzenie spółdzielni mieszkaniowej, w świetle ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie innych ustaw

Rewolucyjne zmiany w prawie



Z trzech artykułów tworzących rozdział, dwa dotyczą tematyki uregulowanej w dziale IV ustawy - Prawo spółdzielcze: ustroju organów spółdzielni mieszkaniowej. Przepisy obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób wręcz rewolucyjny zmieniają stosowane dotychczas regulacje w zakresie walnego zgromadzenia oraz zebrania przedstawicieli członków i grup członkowskich.

Należy podkreślić, że w świetle brzmienia art. 9 ust. 2 ustawy nowelizującej, spółdzielnie, w zależności od dotychczasowych regulacji statutowych, zobowiązane są do stosowania przepisów nowych lub postanowień statutów regulujących funkcjonowanie zebrania przedstawicieli. Brzmienie art. 83 od daty 31.07.2007 r. wiąże te spółdzielnie, w których nie powołano zebrania przedstawicieli.

Wprowadzona regulacja wyłącza możliwość zastąpienia walnego zgromadzenia zebraniem przedstawicieli w spółdzielni mieszkaniowej. Przewiduje jedynie możliwość dokonania podziału walnego zgromadzenia na części w przypadku, gdy liczba członków spółdzielni przekroczy 500 i statut przewiduje odbywanie walnego zgromadzenia w częściach.

Za właściwe należy uznać wprowadzenie regulacji zawartej w art.9 ust.2 ustawy nowelizującej, mimo braku odesłania do obowiązujących dotychczas norm części ogólnej, Prawa spółdzielczego bowiem przy braku tego przepisu wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, bez

względu na liczbę członków musiałyby przeprowadzić co najmniej jedno walne zgromadzenie w celu zawarcia w statucie regulacji dotyczącej podziału walnego zgromadzenia na części.

Podstawową różnicą pomiędzy zebraniem grupy członkowskiej a częścią walnego zgromadzenia jest brak przymiotu organu po stronie części walnego zgromadzenia.

Natomiast uchwały uważa się za podjęte, jeżeli były poddane pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia i opowiedziały się za nimi wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu.

Takie sformułowanie regulacji ustawowej wydaje się świadczyć o odejściu od zasady ogólnej liczenia głosów określonej w art. 35 § 4 Prawa spółdzielczego na rzecz większości bezwzględnej.

Wnioski

W wyniku zestawienia powyższych przepisów należy uznać, że część walnego zgromadzenia nie ma zdolności uchwałodawczej. Ma to szczególnie istotne konsekwencje przy regulacji zasad obradowania i funkcjonowania prezydium walnego zgromadzenia.

Jednocześnie należy podkreślić, że w zakresie nieuregulowanym odmiennie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych należy stosować wprost regulacje ogólne Prawa spółdzielczego, a więc również art.

41 § 3, który określa, że protokół walnego zgromadzenia powinien być podpisany przez przewodniczącego i inne osoby wskazane w statucie.

Wykonanie dyspozycji przytoczonego przepisu może być niemożliwe, skoro fakt podjęcia przez walne zgromadzenie w częściach uchwały o wyborze przewodniczącego, zgodnie z regulacją zawartą w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, może zostać potwierdzony po przeprowadzeniu głosowania nad uchwałą na ostatniej części walnego zgromadzenia.

Można jednocześnie założyć, że przepis art. 35 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze pozwala na ukonstytuowanie w treści statutu organu - części walnego zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom wchodzącym w skład części składania wniosków w sprawach ich dotyczących do innych organów spółdzielni.

Krytycznie należy ocenić nowy termin odbycia walnego zgromadzenia na żądanie, został on skrócony o dwa tygodnie w stosunku do regulacji zawartej w Prawie spółdzielczym. Zebranie na żądanie podmiotów uprawnionych w treści art. 83 ust. 3 ma się odbyć w terminie 4 tygodni od daty wniesienia żądania, wobec czego w przypadku podziału walnego zgromadzenia na części w tym terminie mają się odbyć również zebrania wszystkich części.

Zestawiając powyższy obowiązek z ustawowym terminem zawiadomienia członków o dacie zebrania, na przeprowadzenie posiedzeń pozostaje nie więcej niż 5-6 dni.

Statutowa regulacja walnego zgromadzenia bez dokonywania podziału na części nie będzie sprawać większych problemów interpretacyjnych natomiast przy walnym zgromadzeniu w częściach pojawia się wiele wątpliwości.

Założenie, zgodnie z którym, wszystkie części walnego zgromadzenia muszą zajmować się tymi samymi sprawami wyklucza możliwość ingerencji którejkolwiek części walnego zgromadzenia w porządek obrad i treść uchwał będących przedmiotem głosowań. Należy również wykluczyć możliwość zgłaszania w trakcie obrad części walnego zgromadzenia kandydatów do rady nadzorczej, ponieważ nie istnieje możliwość przegłosowania tych kandydatur na zakończonych już częściach walnego zgromadzenia.

Pewną sprzeczność w regulacji ustawowej można zaobserwować zestawiając brzmienie ust. 7 i 10 art. 83. W treści ust. 7 zawarto zapis analogiczny z regulacją

Status własnościowego prawa do lokalu w ramach stosunków majątkowych małżonków

art. 41 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze, ze zmianą własności regulacji ze statutowej na ustawową, zgodnie z którym walne zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków w terminach i w sposób określony w ustawie.

Ustawa przyznaje prawo do żądania zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad walnego zgromadzenia lub jego wszystkich części zarządowi, radzie nadzorczej i grupie co najmniej dziesięciu członków, przewidując obowiązek zarządu do przygotowania pod względem formalnym i przedłożenia pod głosowanie na walnym zgromadzeniu projektów uchwał zgłoszonych przez członków spółdzielni.

Jednocześnie nie zawarto regulacji zobowiązującej zarząd do podania do wiadomości członków informacji o dodatkowych sprawach będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia. Przewidziano jedynie obowiązek wyłożenia przygotowanych w wyniku zgłoszonych żądań projektów uchwał na co najmniej 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

Odstępstwo od zasady demokracji bezpośredniej przy podejmowaniu decyzji przez najwyższy organ spółdzielni o charakterze masowym było uzasadnione przede wszystkim względami użytecznymi.

Jednocześnie instytucja przedstawicielstwa zapewniała reprezentację wszystkich grup interesów w ramach spółdzielni i jako taka ograniczała skuteczne forsowanie interesów partykularnych kosztem całej spółdzielni. Jednocześnie nowa regulacja w dużym stopniu dezaktualizuje bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego w zakresie funkcjonowania najwyższych organów spółdzielni mieszkaniowych.

Stosowanie nowych rozwiązań prawnych może w praktyce okazać się trudne i prowadzić do licznych sporów sądowych w zakresie kwestionowania uchwał walnego zgromadzenia odbywanego w częściach. Jedynie przyszłe orzecznictwo może rozstrzygnąć dużą część wątpliwości interpretacyjnych związanych z nowymi zasadami funkcjonowania walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych.

GRZEGORZ ABRAMEK

Autor jest prezesem SM „Południe” w Puławach, doktorantem Wydziału Prawa KUL

Na podstawie miesięcznika
Domy Spółdzielcze

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przydzielone po 1 stycznia 1983 r. na podstawie art. 215 § 2 ustawy Prawo Spółdzielcze obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa, dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny (niezależnie od tego, z jakich środków nabyte), należało wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe.

Była to wspólność co do zasady taka, jaka istnieje w ustroju ustawowej wspólności majątkowej małżonków według przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, jednak z pewnymi cechami szczególnymi.

Wspólność praw do lokalu powstawała bowiem niezależnie od przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, a więc niejako przymusowo oraz nie przestawała istnieć w razie ustania wspólności majątkowej podczas trwania małżeństwa (nie mogła być wyłączona przez umowę małżeńską ustanawiającą rozdzielną majątkową, ani gdy jedno z nich zostało ubezwłasnowolnione, chyba, że było to orzeczenie sądu o jej zniesieniu).

Art. 215 Prawa Spółdzielczego wprowadził zatem nieznaną przedtem prawu rodzinnemu swoistą wspólność spółdzielczych praw do lokalu mieszkalnego dla małżonków, która powstawała z chwilą przydziału mieszkania.

Artykuł 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchylił jednak z dniem 15 stycznia 2003 r. przepisy art. 215 § 2 i 3 Prawa Spółdzielczego w całości, (krytyczna ocena art. 215 § 1 Pr. Spółdz. wyr. TK z dnia 29.06.2001 r.).

Z dniem uchylecia tych przepisów przysługujące obojgu małżonkom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, nie może być już ich prawem wspólnym na takich zasadach, jakie wynikały z tych przepisów, tzn. stanowić przedmiot ich przymusowej wspólności dorobku małżeńskiego.

Jeżeli zatem: 1) małżonkowie w dniu 15 stycznia 2003 r. podlegali ustawowej wspólności majątkowej, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stało się z tym dniem szczególnym przedmiotem ich wspólności łącznej, której zasady normuje jedynie prawo rodzinne (tj. już bez ograniczeń wynikających z uchylonych

przepisów art. 215 § 2 i 3 Pr. Spółdz.),

2) podlegają rozdzielnosci majątkowej - własnościowe prawo do lokalu stało się przedmiotem wspólności w równych częściach ułamkowych (udziały obojga małżonków są równe), tj. takiej, jaka powstałaby, gdyby po dniu 15 stycznia 2003 r. małżonkowie nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu pokrywając w równych częściach wkład budowlany.

Z chwilą uchylecia art. 215 Pr. Spółdz. w całości, z mocy samej ustawy następuje więc poddanie objętego nim spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu reżimowi obowiązującego małżonków w tej chwili ustroju majątkowego (na podstawie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11.02.2005 r. sygn. III CZP 79/04).

Należy dodać, że do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wobec małżonków mają zastosowanie ogólne przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego tj. art. 31 i następne KRO. Swoistość stosunków majątkowo - małżeńskich wynikających z ustaw spółdzielczych, stawiają spółdzielnie mieszkaniowe wobec skomplikowanych problemów prawnych.

Występują bowiem liczne przypadki i sytuacje organizacyjne i majątkowe, w których spółdzielnia zmuszona jest starannie oceniać, czy i w jakim zakresie działania członka wymaga akceptu jego współmałżonka, np. wybór osób dopuszczonych do wspólnego zamieszkiwania, wybór, zamiana mieszkania czy forma umowy o charakterze ustanowienia prawa do lokalu, zrzeczenie się praw do mieszkania, rozliczenie kosztów inwestycji, podjęcie nadwyżki opłat itp. a także czy i jakie czynności należy podjąć w stosunku do małżonka będącego lub nie będącego członkiem. W praktyce wobec spółdzielni występuje zwykle jedno z małżonków i często ten, który nie jest członkiem.

Skoro ustawa nie przewiduje jednoosobowej reprezentacji, każda czynność wymaga więc oświadczenia dwóch osób, jeżeli pozostają w małżeństwie (art. 36 i 37 KRO), a mieszkanie stanowi składnik majątku wspólnego.

W przypadku wystąpienia do spółdzielni przez jednego z małżonków, trzeba od niego wymagać dowodu, że działa zgodnie z wolą drugiego.

MACIEJ SOLARZ

Jak oszczędzać mamy

Lodówka

- Lodówkę ustaw z dala od innych źródeł ciepła, tj. kuchenki, grzejników, promieni słonecznych
- Drzwiczki lodówki otwieraj na krótko - nie wietrz lodówki
- Regularnie odmrażaj lodówkę, gdyż szron o grubości 3 mm powoduje zwiększenie zużycia energii o 10%, a 7 mm szronu zwiększa dwukrotnie jej dotychczasowy pobór
- Krata wywietrznika lodówki nie może być zakryta
- Do lodówki wstawiaj tylko produkty schłodzone, najlepiej w szczelnych pojemnikach
- Produkty z zamrażarki rozmrażaj w lodówce, ponieważ pochłaniają one ciepło jej wnętrza, w efekcie lodówka zużyje mniej energii
- Z porównania zużycia energii elektrycznej przykładowych: lodówki, zamrażarki i lodówko-zamrażarki (o zbliżonej pojemności netto) wynika, że mniejsze zużycie energii ma lodówko-zamrażarka (o 1,2 kWh/ dzień), niż wolnostojące: lodówka i zamrażarka (oba urządzenia zużywają 1,89 kWh/ dzień)

Pralka

- Pranie wstępne stosuj tylko przy silnie zabrudzonej odzieży
- Używaj lepszych proszków, np. z funkcją TAED, gdyż nie wymagają one prania w wysokich temperaturach wody, co zmniejsza zużycie energii
- W pełni wykorzystuj ładowność bębna, a jeśli jest to możliwe korzystaj z funkcji 1/2 ładowności bębna lub doboru ilości wody do ilości prania. Dwa prania z niepełnym ładunkiem, to większe o 35% zużycie energii elektrycznej
- Korzystaj z programów ekonomicznych, jeśli masz taką możliwość: skróć czas wirowania o połowę, wydłuż czas płukania o 10%, a efekt osiągniesz taki sam, oszczędzając 20% energii elektrycznej
- Przy zakupie pralki zwracaj uwagę na zużycie energii elektrycznej. Model „oszczędny” to taki,

który zużywa mniej niż 2 kWh energii elektrycznej na jedno pranie.

Czajnik elektryczny

- Gotuj tylko taką ilość wody, jaka jest Ci potrzebna
- Regularnie odkamieniaj czajnik
- Wodę gotuj przy szczelnie zamkniętym wieczku.

Oświetlenie

- Dwie żarówki 60W lub trzy żarówki 40W dają tyle samo światła, co jedna żarówka 100W, która zużywa o 20% mniej energii
- W pomieszczeniach, w których przez dłuższy czas korzystasz z oświetlenia, stosuj świetlówki kompaktowe, a w miejscach, gdzie przebywasz krótko, korzystaj z żarówek tradycyjnych
- Dobieraj żarówki odpowiednio do pomieszczenia, tj. o większym natężeniu do łazienki, a mniejszym do sypialni
- Wychodząc na chwilę z pomieszczenia, które oświetlają świetlówki kompaktowe, nie wyłączaj światła; minimalny czas, jaki powinien upłynąć między wyłączeniem a ponownym włączeniem takiej żarówki to 1-2 minuty. Częste włączanie i wyłączanie tego typu żarówek zmniejsza ich żywotność
- Każdy „pstryk” wyłącznikiem, to także większe zużycie energii elektrycznej
- Jasny kolor ścian i sufitów pozwoli dłużej korzystać ze światła dziennego, wydają się jaśniejsze i wymagają mniejszej ilości żarówek do oświetlenia.

Kiedy ogrzewasz mieszkanie prądem

- Reguluj temperaturę za pomocą zaworu termostatycznego
- Wykorzystanie zaworów pomoże we właściwym ustawieniu temperatury w poszczególnych pomieszczeniach
- Różne pomieszczenia wymagają różnej temperatury np. w łazience lubimy, gdy

jest ciepło, w sypialni lepiej nam się śpi, gdy jest chłodniej, w kuchni ze względu na zyski ciepła przy gotowaniu nie ma potrzeby intensywnego ogrzewania.

- Temperatura powinna być uzależniona od funkcji, jaką pełnią oraz czasu, jaki w nich spędzamy i tak:

- W sypialni, gdzie udajemy się na spoczynek, ustawimy temperaturę 18°C
- Pokój dzienny, gdzie koncentruje się życie rodzinne 21°C
- Kuchnia w zależności od wykonywanych w niej czynności 18°C lub 20°C (gdy przyrządzamy potrawy mamy dodatkowe źródło ciepła i nie ma potrzeby dogrzewać)
- Łazienka – 22°C, żeby uniknąć wilgoci, a przede wszystkich czuć się komfortowo podczas kąpieli

- W przypadku dłuższej nieobecności w mieszkaniu zawór termostatyczny powinien być przykręcony do minimum, nie mniej jednak niż do temperatury 16°C. Wychłodzenie mieszkania poniżej tej temperatury może mieć negatywny wpływ na budynek, jego zawilgocenie i zagrzybienie

Wietrz mieszkanie

Najlepsza i najskuteczniejsza jest szybka wymiana powietrza. Przed wietrzeniem należy całkowicie zamknąć zawór termostatyczny przy grzejniku i odczekać ok. 10 min.

Czas ten potrzebny jest szczególnie, gdy mamy zamontowane w mieszkaniu grzejniki żeliwne. Jest w nich dużo wody i mimo szybkiego zadziałania zaworu reakcja układu jest opóźniona. Po 10 minutach można na krótko, szeroko otworzyć okno.

Jeśli wietrzymy uchylając okno na dłużej, następuje stały spadek temperatury, a zawór termostatyczny omywany jest przez zimne powietrze, co może spowodować jego otwarcie i maksymalne oddawanie ciepła przez grzejnik.

Nie zasłaniaj grzejników

Nie należy zastawiać grzejników meblami, zasłonami czy suszonym praniem, ponieważ ciepło zbiera się przy oknie i szybciej przez nie ucieka, tak jak przez ściany. Po zapadnięciu zmroku dobrze jest zasłonić okna, nie zasłaniając grzejnika, by zmniejszyć ucieczkę ciepła przez najcieńszą część ściany, jaką jest okno.

Biorąc pod uwagę powyższe rady i stosując się do nich, można zaoszczędzić całkiem sporo energii, a tym samym pieniędzy w domowym budżecie.

Z danych Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że w miesięcznym budżecie domowym ok. 11% stanowią wydatki na media. Stosując się do powyższych rad można zaoszczędzić przeciętnie: • prąd 25%, • ciepło 30%, • woda 20%. Przy założeniu, że średnie miesięczne wydatki na prąd, ciepło i wodę to ok. 250 zł, w ciągu miesiąca rodzina może zaoszczędzić ok. 64 zł, co w ciągu roku daje kwotę ok. 768 zł.

Oszczędzaj ciepło w częściach wspólnych budynku. Jeśli zauważą Państwo usterki w budynku: • Brak szyb na klatkach schodowych, suszarniach, pralniach, piwnicach • Niedomykające się drzwi wejściowe • Intensywne grzanie grzejników na klatkach schodowych • Ubytki w izolacji instalacji c. o. – należy to szybko zgłosić u administratora budynku.

Oszczędzaj wodę

Woda pitna, podobnie jak surowce energetyczne wykorzystywane do produkcji energii elektrycznej i ciepła, występuje w ograniczonej ilości. Woda zajmuje 75% powierzchni naszej planety, ale z tego tylko 3% to woda słodka, która nadaje się do picia, pozostałe 97% to woda słona.

Do zasobów wody słodkiej na ziemi, oprócz rzek i jezior zalicza się lodowce. Oszczędzanie jej zaczyna odgrywać bardzo dużą rolę w świadomości obywateli państw rozwiniętych.

Woda pitna w Polsce pochodzi z rzek, które w coraz większym stopniu są zanieczyszczone odpadami przemysłowymi pochodzącymi z miast i fabryk.

W dobie ocieplającego się klimatu jej zasoby bardzo szybko się kurczą, dlatego tak dużego znaczenia nabiera jej oszczędzanie.

Aby oszczędzać wodę przestrzegaj prostych zasad:

- Używaj prysznica zamiast wanny (w wannie zużyjesz 100-150 litrów wody, podczas gdy prysznic zużywa tylko 8 l/min.)

- Wyłączaj wodę, gdy mydlisz ciało i włosy, nie pozwól, aby kran był niepotrzebnie odkręcony, • Nie myj naczyń pod bieżącą wodą, do płukania naczyń używaj zimnej wody • Nie wylewaj niepotrzebnie wody, kiedy można jej użyć np. do podlewania kwiatów, ogrodu czy sprzątania, • Sprawdź, czy Twoja instalacja wodociągowa nie ma przecieków. Odczytaj swój wodomierz przed i po dwugodzinnym niekorzystaniu z wody. Jeżeli nie wykazuje dokładnie tego samego, masz przeciek, • Napraw kapiące kran, wymieniając uszczelki. • Jeżeli kran kapie z częstotliwością 1 kropli na sekundę, można oczekiwać utraty 11 935 litrów wody rocznie. Zostanie to dodane do kosztów Twojego rachunku za wodę i ścieki.

- Sprawdź, czy nie wycieka woda ze zbiornika Twojej toalety. Dodaj do zbiornika barwnik spożywczy. Jeżeli występuje przeciek barwnik pojawi się w ciągu 30 minut. Unikaj zbędnego splukiwania toalety. Chusteczki, owady i inne tego typu

śmieci wynieś raczej do kosza na odpadki niż do toalety. Używaj małej ilości wody do kąpieli. Napełniaj wannę w 1/3, a przedtem zatkać odpływ korkiem. Po czątkowy napływ zimnej wody może być ogrzany przez dodatnie później gorącej. Nie pozwól, aby woda była odkręcana, kiedy golisz się lub mydlisz twarz. Zmień wszystkie nieoszczędzające wodę kran

przez zainstalowanie napowietrzaczy (aeratorów) z ogranicznikiem strumienia.

Używaj zmywarki i pralki tylko wtedy, kiedy ją uzupełnisz w pełni lub ustaw na program oszczędnościowy, zużywający wodę w ilości adekwatnej do wielkości załadunku. • Zaizoluj rury. Będziesz miał szybciej ciepłą wodę i unikniesz jej marnowania, kiedy się podgrzewa.

DORADCA

Uaktualnione opłaty za garaże

Od 1 stycznia 2008 zostają uaktualnione opłaty eksploatacyjne za garaże. Stawki opłat za garaże kształtują się następująco w poszczególnych osiedlach:

Lp.	Wyszczególnienie	Eksploatacja	Energia	Razem Eksploatacja	Wieczyste użytkowanie	Podatek od nieruchom. i gruntowy	Razem opłata za garaż netto	
zł/m ² /m-c								
1.	Osiedle I	2008	0,29	0,25	0,54	0,29	0,62	1,45
		2007	0,48	0,25	0,73	0,23	0,48	1,44
2.	Osiedle II	2008	0,27	0,27	0,54	0,33	0,62	1,49
		2007	0,47	0,27	0,74	0,26	0,48	1,48
3.	Osiedle III	2008	0,48	0,25	0,73	0,36	0,62	1,71
		2007	0,53	0,25	0,78	0,36	0,48	1,62
4.	Osiedle IV	2008	0,90	x	0,90	0,23	0,62	1,75
		2007	0,89	x	0,89	0,27	0,48	1,64

Szukamy archiwalnych zdjęć

Do sekretariatu Zarządu KSM zgłosiło się już kilkanaście osób, które przyniosły swoje zdjęcia sprzed lat. Niektóre fotografie to prawdziwe perełki, dokumentujące ludzi i czas. Czekamy na kolejne fotografie. Przypominamy!

W związku z przypadającym w przyszłym roku 50-leciem Spółdzielni, redakcja kwartalnika „My z KSM” i Zarząd Spółdzielni ogłaszają konkurs na najciekawsze archiwalne zdjęcia z historii KSM.

Czekamy na Państwa fotografie dokumentujące nasze osiedla z okresu budowy, zagospodarowywania osiedli, pierwszych lokatorów budynków, a także z czasów kiedy nie było tu jeszcze bloków mieszkalnych.

Najciekawsze zdjęcia opublikujemy w „My z KSM”.

Trzy najciekawsze archiwalne zdjęcia nagrodzimy nagrodami rzeczowymi.



Wszystkie zdjęcia, po wykorzystaniu, zwrócimy właścicielom. Podpisane zdjęcia prosimy składać w sekretariacie prezesa Zarządu KSM. (K)

Zgłoś zastrzeżenie

Czy osoba, która nie jest zainteresowana otrzymywaniem ulotek, jest z góry skazana na tę formę marketingu bezpośredniego? Nie. Każdy z nas ma prawo odmówić przyjmowania bezadresowych reklam, które są wkładane do skrzynek na listy przez pracowników Poczty Polskiej.

W tej sytuacji należy udać się do najbliższego Urzędu Pocztowego i wypełnić w nim tzw. druk zastrzeżenia, dotyczący zakazu pozostawiania w skrzynce na listy druków reklamowych. Takie zastrzeżenie można także zgłosić listonoszowi.

Skutkiem zakazu będzie naklejenie na naszej skrzynce odbiorczej znaku: „stop drukom bezadresowym”. Znaczek ten to jednoznaczny sygnał, że właściciel skrzynki nie jest zainteresowany reklamowymi przesyłkami.

Należy jednak pamiętać, że zakaz będzie obligatoryjnie respektowany przez listonosza lub inną osobę pozostawiającą reklamę w naszej skrzynce na podstawie umowy zawartej z Poczta Polska.

Dobra wola kuriera

Natomiast Poczta nie ma możliwości wyegzekwowania go od doręczycieli innych firm kurierskich, którzy mają swobodny dostęp do nowych skrzynek na listy dzięki otworowi wlotowemu.

Tutaj przestrzeganie zakazu zależy tak naprawdę tylko od dobrej woli osoby kolportującej ulotki.

A przecież respektowanie opinii konsumenta przynosi korzyści zarówno dla niego, jak i dla firm oferujących swe produkty. Często duża ilość niechcianych ulotek, zamiast zainteresować, powoduje u odbiorcy tylko zniecierpliwienie.

Z całą pewnością akceptowanie woli potencjalnego klienta może również pozytywnie wpłynąć na estetykę zamieszkiwania: osoba, która chce otrzymywać ulotki zwykle zabiera je ze sobą do domu, a nie wyrzuca na klatce schodowej.

Dla reklamodawców przestrzeganie zakazu pozostawiania reklam w skrzynkach osób, które nie są nimi zainteresowane, oznacza ograniczenie kosztów reklamy i wzrost jej efektywności. A o to przecież w działaniach marketingowych chodzi.

ANNA SIKORA

- Mamooo, dlaczego tatuś chce z balkonu skakać?
- Nie mam pojęcia, synku. Doprawiłam mu rogi, a nie skrzydła.

* * *

Przychodzi roześmiana krowa do lekarza.

Lekarz pyta:

- Ty, co się tak śmiejesz?

Krowa na to:

- Ja wiem? Może po trawce.

* * *

Do restauracji wjeżdża żaba na wózku inwalidzkim i przy pierwszym z brzegu stoliku pyta:

- I co, smakowały udka?

* * *

- Wynieś śmieci!

- Nie słyszę.

- Śmieci wynieś!

- Nie słyszę.

- ŚMIECI!!

- ZAMKNIJ SIĘ DURNA, TELEWIZORA NIE SŁYSZĘ!

* * *

Przychodzi facet do pracy pobity i odrapany.

Kolega pyta:

- Kto ci to zrobił?

- Żona.

- Żona? Za co?

- Powiedziałem do niej „Ty”.

- A jak dokładnie powiedziałeś?

- Ona mówi do mnie: „już nie kochaliśmy się 2 lata...”

- A ja do niej „Chyba Ty...”

* * *

Stary admirał odwiedził ekskluzywną łaźnię. Młodziutka służąca weszła do pomieszczenia w chwili, gdy staruszek właśnie zanurzał się w wannie.

- Co chcesz, panie, abym zrobiła? - spytała zalotnie.

Polecił jej burzyć rękami wodę i tworzyć fale, jak na morzu. A następnie dmuchać i świsnąć, imitując wiejący, morski wiatr. Dziewczyna wzruszyła ramionami i zrobiła jak kazał.

- A teraz weź lampę i migaj tak, jak latarnia morska, oczywiście nie przestając robić fal i wiatru...

Panienska pluskała, świszczała i migiała aż się po chwili zmęczyła i spytała:

- Panie, to chcesz ze mną się kochać czy nie chcesz?

- Zwariowałaś? W taką pogodę?!

* * *

Spotykają się dwaj koledzy w piekle. Jeden do drugiego mówi:

- Słuchaj, jak tu trafiłeś?

- Wracam do domu z delegacji, wchodzę do sypialni, patrzę, a tam żona paraduje nago. Zaraz zacząłem szukać jakiegoś faceta. Szukałem wszędzie - w szafie, kuchni, łazience, na balkonie i nikogo nie znalazłem.

- No i co z tego?

- Umarłem ze zdziwienia.

- A ty, jak tu trafiłeś?

- Trzeba było zajrzeć do lodówki...

(MaS)