

INFORMATOR

SPÓŁDZIELCZY



EGZ. BEZPŁATNY
ISSN 1730 - 7864

Nr 7 (124) grudzień 2007



*Jest taka noc, na którą człowiek czeka i za którą tęskni.
Jest taki wyjątkowy wieczór w roku,
gdy wszyscy obecni gromadzą się przy wspólnym stole
Jest taki wieczór, gdy gasną spory, znika nienawiść...
Wieczór, gdy łamiemy opłatek, składamy życzenia...
To noc wyjątkowa... Jedyna... Niepowtarzalna...
Noc Bożego Narodzenia...*

*Wesołych Świąt Członkom LWSM
życzy Zarząd i Rada Nadzorcza*

WIĘCEJ NIŻ BYŁO W PLANACH

• Rozmawiamy tuż po tym, jak lokatorzy otrzymali rozliczenia za centralne ogrzewanie. I tak jak w latach ubiegłych zdecydowana większość jest zadowolona, bowiem ma tak zwany zwrot.

Tak, zgadza się. Są zwroty i to w wielu przypadkach dość znaczne, bowiem wynoszą około 1500 złotych. To efekt naszej największej inwestycji ostatnich lat - docieplenia budynków. Zwroty świadczą również o tym, że mieszkańcy nauczyli się oszczędzać.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na to, że z każdym rokiem ceny za energię ciepłą są wyższe, a w naszej Spółdzielni, mimo że nie podwyższamy ryczałtu, wciąż odnotowujemy zwroty. Cieszymy się zatem, że cały wysiłek związany z dociepleniem przynosi teraz wymierne efekty.

Przypomnę, że na ten cel zaciągnęliśmy pożyczkę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i zgodnie z umową możemy teraz ubiegać się o umorzenie 25 procent zaciągniętej kwoty. W tej sprawie przygotowujemy jest audyt.

• Grudzień jest doskonałym miesiącem, by podsumować wszystko to co wydarzyło się w kończącym się roku. Czy naszej Spółdzielni udało się zrealizować to, co było zaplanowane?

Tak się złożyło, że zrobiliśmy więcej niż planowaliśmy. Zapyta Pan zapewne skąd się to wzięło? Już odpowiadam. Nasza Spółdzielnia dysponowała pewną rezerwą finansową, a po wejściu w życie nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych postanowiliśmy wykorzystać jak największą kwotę z funduszu remontowego. W ten sposób na różnego rodzaju prace przeznaczyliśmy prawie 5 milionów złotych, a planowaliśmy kilkaset tysięcy mniej.

Do najważniejszych inwestycji należy zaliczyć prace dekarne (wykonane na 17 budynkach) i odnowienie elewacji na 8 budynkach mieszkalnych i 5 pawilonach użytkowych). Daje to w sumie ponad 4 tysiące metrów kwadratowych elewacji.

W tym roku pracowaliśmy również nad poprawieniem stanu chodników i placów. Największą inwestycją było oczywiście odnowienie skweru przy kompleksie handlowym znajdujących się przy ulicy Kapelanów Wojskowych (na zdjęciu). Wykonanych tam zostało ponad dwa i pół tysiąca metrów kwadratowych chodników.

Do tego trzeba dodać szereg robót malarskich, elektrycznych i kanalizacyjnych.

Bardzo ważne jest to, że wszystkie liczniki wody zamontowane w naszych mieszkaniach przeszły proces legalizacji.

Zgodnie z Prawem Budowlanym wykonujemy bieżące przeglądy instalacji elektrycznej i gazowej oraz przeciwpożarowe.

• Proszę zdradzić plany na przyszły rok.

W planie zadań na rok 2008 nie zabraknie prac związanych z odnowieniem elewacji budynków. Te prace prowadzone będą prawdopodobnie na sześciu budynkach.

Dużym zadaniem będzie wymiana instalacji gazowej oraz instalacji ciepłej wody, a także kanalizacji.

Sytuacja na rynku wymusza na nas rozbudowanie wykonawstwa własnego. Tak się dziwnie składa, że zaczyna brakować wykonawców drobnych prac remontowych, a jeżeli tacy są, to żądają za dużych pieniędzy. Dlatego też będziemy roz-



budowywać swój zakład konserwatorsko-remontowy. Obecnie zatrudniamy maksymalnie 8 osób, a chcemy go poszerzyć do 16. Siedzibą tego zakładu będzie była stolarnia zakładu remontowego.

• Zdarzają się inwestycje, które Spółdzielnia przeprowadza wspólnie z Urzędem Miasta.

- Staramy się być w dobrych relacjach z władzami miasta. Ostatnim dowodem na to jest odnowienie skweru przy ul. Kapelanów Wojskowych, gdzie my zainwestowaliśmy w jego przebudowę, a miasto zobowiązało się do zamontowania tam oświetlenia.

Zdarzają się oczywiście takie sytuacje, które nie pozwalają nam czegoś sfinalizować, jednak na przeszkodzie stają zazwyczaj przepisy prawne.

• Spółdzielnia mieszkaniowa to nie tylko Zarząd, ale również Rada Nadzorcza i Rady Osiedli.

- W wymienionych organach Spółdzielni pracują odpowiedni ludzie i dlatego współpraca układa się na miarę naszych oczekiwań. Fachowość tych osób pomaga nam w wielu sprawach. Dzięki temu nie musimy na przykład zatrudniać dodatkowych osób do nadzoru technicznego.

• Zmorą nie tylko naszej Spółdzielni są wandalizm i ich wybryki. Czy porównując kończący się rok z latami poprzednimi można zauważyć zmianę na lepsze?

- Ze swoich obserwacji mogę stwierdzić, że społeczeństwo jest obecnie bardziej dojrzałe. W ślad za tym odnotowujemy mniej dewastacji. Nie oznacza to, że nie ma ich wcale. One są i bardzo nas denerwują, jednak ich skala jest mniejsza niż kilka lat temu.

Zastanawiają nas powtarzające się dewastacje dźwigów osobowych. Być może w jakimś stopniu wynikają one z konstrukcji tych urządzeń, bowiem są one bardziej czułe. Reagują natychmiast po tym, jak ktoś podskoczy w windzie, czy też wejdzie do niej za dużo osób.

Dewastacje to jedno, a pogorszenie się stosunków międzyludzkich to drugie bardzo niepokojące zjawisko. Coraz częściej dochodzą do nas sygnały o waśniach między sąsiadami.

• Skutecznym narzędziem w walce z wandalami może okazać się monitoring...

- Nie wykluczamy takiego rozwiązania. Wiele wskazuje na to, że niebawem przeprowadzimy próbę monitorowania budynków w Szczygłowicach. Jeżeli zda to egzamin, to pójdziemy dalej tym tropem.

SATYSFAKCJA Z GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI

• Minęły już niespełna 2 lata od naszej ostatniej rozmowy na łamach "Informatora Spółdzielczego". Głównym tematem tej rozmowy była kończąca się kadencja Rady Nadzorczej. Od maja 2007 roku Rada Nadzorcza pracuje w nieco zmienionym składzie, a Pan wciąż jej przewodniczy. Gdyby miał Pan porównać swoją pierwszą kadencję w roli przewodniczącego z drugą, to...?

- Tak. Doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej. Obecna Rada, jak zresztą poprzednia, bardzo sumiennie wykonuje swoje obowiązki. Na pewno doświadczenia zdobyte w poprzedniej kadencji dziś ułatwiają pracę, aczkolwiek ciągle zmieniające się prawo, również to o spółdzielniach mieszkaniowych powoduje, że musimy się ciągle uczyć. Problemy, z jakimi się spotykam, są podobne do tych sprzed lat.

• Kończący się rok był dla Spółdzielni rokiem szczególnym przede wszystkim ze względu na nową ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Jak Pan ocenia te wszystkie zmiany i zawirowania powstające po wejściu jej w życie?

- Zmiany takie kłócą się po części z ideą spółdzielczości. Spółdzielnie mieszkaniowe, jak i inne instytucje spółdzielcze jak np. spółdzielnie mleczarskie czy też populame obecnie SKOK-i, mają w idei tworzenie pewnego rodzaju wspólnot wspierających się nawzajem. Zmiany dotyczące odrębnego rozliczania każdej nieruchomości uniemożliwiają przesunięcia środków z nieruchomości na nieruchomości. Każda z nich będzie rozliczana samodzielnie.

• Zdecydowana większość członków Spółdzielni kojarzy nową ustawę przede wszystkim poprzez nowe przepisy regulujące możliwość przeniesienia mieszkania spółdzielczego na własność. Zakładam, że Pan, podobnie jak wielu innych członków Spółdzielni, wykupił swoje "M" ładnych kilka lat temu, za nieporównywalnie większe pieniądze, aniżeli byłoby to możliwe dzisiaj. Nie czuje się Pan teraz "wyrołowany" przez parlamentarzystów?

• Obok fali wandalizmu zmorą są też lokatorzy, którzy nie płacą regularnie za czynsz. Jest ich coraz więcej?

W naszej Spółdzielni poziom zadłużenia od kilku lat się nie zmienia i kształtuje się w granicach półtora miliona złotych.

Ten rok był jednak szczególny, bowiem zgodnie z przepisami dotyczącymi przekształceń lokator, który chciał z tego prawa skorzystać, nie mógł mieć zaległości czynszowych.

Dzięki temu wielu lokatorów spłaciło wszystkie zaległości i w mojej ocenie zadłużenie zmalało do około miliona. Dokładne dane będą znane na początku przyszłego roku.

• Co jakiś czas jesteśmy torpedowani wiadomościami o kolejnych podwyżkach. Na pewno ich nie unikniemy, czy będą jednak aż tak drastyczne, jak niektórzy mówią?

Podwyżek rzeczywiście nie unikniemy, jednak nie są one zależne od Spółdzielni. Wiemy już, że opłaty marszałkowskie za wywóz nieczystości wzrosły o 500 procent. Wiąże się to z tym, że lokator zapłaci za wywóz śmieci więcej o 70 procent.

Podwyżki będą dotyczyć również centralnego ogrzewania i energii elektrycznej.

Chcę jednak uspokoić wszystkich, bowiem podwyżka opłat za czynsz na pewno nie będzie wyższa od wskaźnika inflacji.

Rozmawiał Piotr Skorupa



Ma Pan rację Panie redaktorze. Ja też przed wielu laty wykupiłem swoje mieszkanie i spłacałem go w ratach. W trakcie zebrań grup członkowskich ten temat był wielokrotnie poruszany i wzbudza wiele emocji. Cóż... Pozostaje nam się dostosować do litery prawa, co zresztą nasza Spółdzielnia czyni, a komentarz pozostawiam naszym mieszkańcom. Możliwość, jaką stworzył Sejm związana z wyodrębnieniem prawa własności, na pewno wielu spółdzielcom otworzyła drogę do posiadania własnego M i wielu z nich na tym skorzysta. To na pewno dla wielu spełnienie marzeń o posiadaniu własnego mieszkania i dysponowaniu nim bez ograniczeń.

• Ustawa, o której mówimy, niesie ze sobą wiele zmian. Nad niektórymi z nich obradowano nie tak dawno na Zebraniach Grup Członkowskich, a następnie Zebraniu Przedstawicieli Członków. Jak Pan ocenia przebieg ostatniego ZPCz?

- Do ostatniego ZPCz przygotowaliśmy się szczególnie w związku z zmianą ustawy. Miesiącami pracowała komisja statutowa, której zadaniem było wypracowanie nowych zapisów, co zresztą uczyniła. Zmiany te musiały uzyskać większość 2/3 delegatów i tak się stało. Wiem, że wątpliwość niektórych delegatów wzbudziły zapisy dotyczące wielkości składu Rady Nadzorczej i jej ryczałtowego wynagrodzenia. Pojawiały się różne wnioski. Delegaci przegłosowali treść nowego statutu i ten został przyjęty i skierowany do zarejestrowania przez sąd.

• Z czym najczęściej zgłaszają się członkowie Spółdzielni do przewodniczącego Rady Nadzorczej?

- Rada Nadzorcza pracuje w oparciu o statut i obowiązujące prawo. Mieszkańcy najczęściej zwracają się o umorzenie należności, odsetek od należności, rozłożenia na raty itp. Coraz częściej do Rady napływają skargi związane z problemami współżycia sąsiedzkiego. Rada przez komisję społeczno-pojednawczą stara się te problemy polubownie załatwiać. Trzeba jednak przyznać, że z różnym skutkiem.

• Które działania sprawiły członkom Rady Nadzorczej najwięcej satysfakcji, a jakie były najtrudniejsze?

Przyznam, że wiąże się z wykreśleniami członków ze Spółdzielni. Różne problemy spotykają naszych mieszkańców i nie każdy potrafi sobie z nimi poradzić. Staramy się jak najdalej pomagać, lecz czasem prawo i uczciwość wobec innych członków Spółdzielni nie pozwalają na to.

Dokończenie na str. 4

SATYSFAKCJA Z GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI

Dokończenie ze str. 3

Co do satysfakcji to z pewnością gospodarowanie środkami finansowymi i widoczne gołym okiem efekty tego gospodarowania w postaci naszych kolorowych bloków (na zdjęciu), coraz przyjemniejszych skwerów, chodników, nowoczesnych wind.

Pewnie ciągnęły brak miejsc parkingowych denerwuje naszych mieszkańców, ale ciasnota osiedlowa nie pozwala, by dobudowywać kolejne. Bolesne jest też to, że nasze nowe elewacje już po kilku dniach pokryte są napisami, a windy stają się obiektem różnych „działań”

• Czy członkowie Spółdzielni powinni być optymistami przed noworocznymi zmianami. Szczególnie tymi, które w mniejszym lub większym stopniu zdecydują o wysokości opłat za własne "M" i media?

Myszę, że dla większości spółdzielców, koniec roku kiedy nadchodzi czas rozliczeń za energię ciepłą, jest przyjemny. Notujemy duże oszczędności i to miłe. Na pewno jednak końcówka roku rodzi pytania, co za niespodzianki czekają nas w przyszłym roku. Czekamy na propozycje Zarządu w sprawie określenia podwyżek czynszu, aczkolwiek z praktyki lat poprzednich wiem, że nie powinny przekroczyć wskaźnika inflacji. Tego z pewnością będziemy się trzymać i sugerować jak najmniejszą podwyżkę.

Zapewne - co niepokoi zwiększone zostaną podatki za śmieci. Rokrocznie rosną ceny energii, co też może niepokoić, ale myślę, że nie wpłynę to na zmianę opłat stawek czynszowych.

Na zakończenie chcę w imieniu Rady Nadzorczej podziękować wszystkim mieszkańcom za troskę i współpracę, pracownikom za rzetelność, Zarządowi za staranność, Radom Osiedli za ogrom działań, jakie wkładają na co dzień, by Spółdzielnia dobrze funkcjonowała.

Życzę spokojnych i zdrowych Świąt Bożego Narodzenia i udanego kolejnego roku.

Rozmawiał Piotr Skorupa



**INFORMATOR
SPÓŁDZIELCZY**

Wydawca: Lokatorsko - Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie
ul. Sobieskiego 6, tel. 032 235-21-54
Redaguje zespół. Nakład 2500 egz.

INWESTYCJE NA ZAKOŃCZENIE ROKU

Końcówka roku i zbliżający się okres świąteczno-noworoczny nie spowodowały na razie zastoju w pracach remontowych prowadzonych przez naszą Spółdzielnię.

Najbardziej widoczne prace trwają m.in. przy ulicach Piłsudczyków, Marynarzy i Alei Piastów.



Wszędzie tam ekipy remontowe pracują nad nową elewacją zewnętrzną budynków.

O ile prace elewacyjne jeszcze trwają, zakończyły się roboty na dachu budynku przy ulicy Sztygarskiej 5. Docieplono tam dach, co spowoduje kolejne oszczędności energii cieplnej.

Rozliczenie kosztów za zużycie energii cieplnej

JESZCZE WIĘCEJ ZWROTÓW

Nasza Spółdzielnia dysponuje już szczegółową analizą rozliczeń kosztów ogrzewania mieszkań w sezonie 2006/2007. W porównaniu z analizą sprzed roku jest ona jeszcze bardziej korzystna dla mieszkańców. Innymi słowy, ilość zwrotów w przeliczeniu na mieszkania jest większa niż przed rokiem. W pewnym sensie możemy tu mówić o ewenencie, bowiem cena za energię ciepłą wzrosła, natomiast liczba osób otrzymujących zwroty nadpłaconych składek jest większa. Ów ewenement to nic innego, jak efekt wieloletniego procesu inwestycyjnego, jaki przeprowadziła nasza Spółdzielnia. Chodzi tu przede wszystkim o ocieplenie wszystkich budynków administrowanych przez LWSM.

Oto kilka danych statystycznych:

Osiedle	Ilość mieszkań	Ilość dopłat 2005/2006	Ilość zwrotów 2005/2006	Ilość dopłat 2006/2007	Ilość zwrotów 2006/2007
Os. 1000-lecia	1910	108	1802	110	1800
Os. WP I	1498	79	1419	72	1426
Os. WP II	1508	107	1401	63	1445
Os. Szczygłowice	450	37	413	34	416

Z powyższej tabelki wynika, że zdecydowany wzrost ilości zwrotów zanotowano na osiedlu Wojska Polskiego II. Liczba mieszkań, w których stwierdzono oszczędności energii cieplnej, wzrosła o 44 (z 1401 do 1445).

Wzrost zwrotów odnotowano również na osiedlu Wojska Polskiego I (o 7 mieszkań) i na osiedlu Szczygłowice (o 3 mieszkania).

Analiza pokazuje również, że mniej zwrotów odnotowano na osiedlu 1000-lecia (o 2 mieszkania).