

INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY



LWSM
KNURÓW

EGZ. BEZPŁATNY

ISSN 1730 - 7864

Nr 6 (130) grudzień 2008



*Rodzinnej atmosfery, życzliwości i lepszego jutra
z okazji Świąt Bożego Narodzenia
i Nowego 2009 Roku*

*życzy Zarząd i Rada Nadzorcza
Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej*

BARDZIEJ ZARZĄDCA NIŻ ADMINISTRATOR

Końcówka roku kalendarzowego sprzyja podsumowaniom. Gdyby Pan miał ocenić mijające 12 miesięcy, to uznałby je Pan za udane, przeciętne czy złe dla naszej Spółdzielni?

- Nie był to jakiś szczególny okres w naszej działalności i można go porównać z poprzednim 2007. Mam tu na myśli wyniki ekonomiczne i te związane z tak zwaną działalnością rzeczową.

Co to oznacza dla członka Spółdzielni?

- Skwitowałbym to jednym, ale jakże wymownym słowem: stabilizacja. Oznacza to, że w każdym kolejnym roku realizujemy plan związany z jak najlepszym utrzymaniem naszych zasobów. Wiele tych działań wiąże się też z tym, że po ich realizacji nie są konieczne podwyżki opłat za niektóre usługi. Najlepszym i najbardziej odczuwalnym efektem jest efekt największego remontu ostatnich lat, czyli termomodernizacji przeprowadzonej na wszystkich naszych zasobach. Powracając do kończącego się roku, plany remontowe zostały wykonane w całości, a pod względem finansowym nie przekroczyliśmy zakładanych wydatków.

Skoro wspominał Pan o finansach, to jest coś, o czym warto wspomnieć...

Tak, zgadza się. Jest to związane z umorzeniem konieczności spłaty kredytu przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej. Jest to efekt naszych działań proekologicznych, związanych m.in. z wymianą stolarki okiennej i dociepleniem lokali użytkowych. Wspomniane umorzenie wynosi 367 tysięcy złotych. Pamiętać też należy o tym, że mamy podpisaną umowę, na mocy której może zostać umorzonych kolejnych 812 tysięcy złotych. Ta umowa jest związana z szeroko pojętą wymianą stolarki w pomieszczeniach ogólnego przeznaczenia.

- Czy z myślą o roku 2009 można stwierdzić, że naszej Spółdzielni nie grozi "wyhamowanie" prac mających na celu utrzymanie osiedli w odpowiedniej estetyce i funkcjonalności?

Zdecydowanie tak. W naszych planach nie brakuje remontów i prac związanych z konserwacją, które pozwolą nam wszystkim lepiej funkcjonować w miejscu zamieszkania. Wiele tych prac być może nie jest widoczna, bowiem prowadzona jest w budynkach, ale proszę mi wierzyć, są to niezwykle ważne remonty.

Generalnie drzwi do Pana gabinetu są otwarte dla mieszkańców. Jeżeli przychodzą do Pana, to po to, by pochwalić, zganić czy prosić o coś Spółdzielni?

Zabrzmia to może nieskromnie, jednak muszę przyznać, że wielu jest takich lokatorów, którzy przychodzą podziękować czy pochwalić za wykonane remonty. Lokatorzy przede wszystkim cieszą się z tego, że nasze zasoby są w dobrym stanie technicznym, kolorowe i estetyczne. Nasi członkowie są wdzięczni poszczególnym administratorom osiedli za szybką i fachową pomoc, jeżeli o taką się zwrócą. Mniej przyjemne są takie wizyty lokatorów, którzy skarżą się na sąsiadów. Niestety z roku na rok obserwujemy zdecydowany wzrost liczby konfliktów międzysąsiedzkich. Z tego powodu sporo pracy ma nasza komisja pojednawcza, która stara się każdy konflikt rozładować i jednocześnie pogodzić zwaśnione strony. Często rozmawiam też z naszymi członkami o innych problemach. Mówią wtedy o kłopotach związanych ze zbyt małą liczbą miejsc parkingowych. Swego rodzaju nowością w czasie tych rozmów jest temat związany z oszczędzaniem. Na wnioski naszych członków postanowiliśmy

doprowadzić do tego, że część placówek gospodarczych, czyli śmietników jest już zamykanych. Odbiegając nieco od tematu warto wspomnieć o tym, że prawo nakazuje nam zmianę systemu rozliczeń np. za energię elektryczną. Rozliczenia te będą dokonywane na całą nieruchomości, podobnie, jak energia cieplna.

- Czy to oznacza, że po tej zmianie rozliczeń sąsiedzi będą ponosić koszty za ewentualne "wybryki" innego lokatora?

Niestety zdarza się, że porównując dwa takie same bloki, różnica na jednym metrze kwadratowym w zużyciu tak zwanego prądu administracyjnego wynosi kilkadziesiąt groszy. Wprowadzenie nowych zasad rozliczania ma spowodować, że lokatorzy pomogą nam wyeliminować nielegalne źródła poboru prądu. W tym celu dokonujemy też wymiany instalacji elektrycznej, w której płynie prąd o natężeniu 24V

- Często docierają do Spółdzielni sygnały dotyczące podejrzeń, że ktoś korzysta z nielegalnego poboru prądu?

- Świadczą o tym nie tylko sygnały lokatorów, ale również nasz monitoring zużycia energii elektrycznej w poszczególnych budynkach. Przeprowadzamy też kontrole, jednak nielegalny pobór prądu np. w piwnicy jest niezwykle trudny do udowodnienia, bowiem nie sposób kogoś złapać na gorącym uczynku.

Kolejnym trudnym tematem, któremu Spółdzielnia musi stawić czoła, są zadłużenia. Są one w tym roku wyższe aniżeli w latach poprzednich?

Nie zauważyliśmy w tym roku drastycznego wzrostu zadłużenia lokatorów względem naszej Spółdzielni. To zadłużenie z racji nieregularnie wnoszonych opłat wy-

nosi około 8 procent, co w skali roku daje kwotę około 2 milionów złotych. Ta kwota dotyczy nie tylko mieszkań, ale również lokali użytkowych.

Bez problemu można natomiast zaobserwować zmniejszającą się liczbę mieszkań lokatorskich...

Wiele osób skorzystało z okazji i przeniosło prawo na odrębną własność. W związku z tym zaobserwowaliśmy również większą troskę lokatorów o swoje mieszkania. Nie ma więc dewastacji mieszkań, bowiem każdy zdaje sobie sprawę z tego, że ewentualne usterki musi usunąć na własny koszt. Po tej fali przekształceń, Spółdzielnia stała się bardziej zarządcą niż administratorem.

- Co jakiś czas na pierwsze strony gazet trafia temat znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z perspektywy kilku miesięcy, co Pana zdaniem jest w tej ustawie wciąż nie do przyjęcia?

Nie do przyjęcia jest to, że poprzez tę ustawę ograniczono solidaryzm w spółdzielniach mieszkaniowych. Wcześniej spółdzielcy solidarnie ponosili koszty, teraz doprowadza się do takiego sposobu rozliczania, że każdy rozlicza się tylko ze swojej nieruchomości. Przypomina to zasady panujące we wspólnotach mieszkaniowych. Po zmianach w ustawie zaobserwowaliśmy, że nie wszyscy chcą, czy są w stanie wpłacić składkę członkowską i stać się członkiem Spółdzielni. Ktoś na przykład wykupuje mieszkanie na odrębną własność i nie chce być członkiem. Inna negatywna sprawa związana z nową ustawą dotyczy budowy mieszkań. W tej chwili Spółdzielnia nie opta się budować, bowiem nie może tworzyć spółdzielczego prawa do lokalu.

Wymienił Pan zdecydowane minusy ustawy. Czy może Pan coś powiedzieć o dobrych stronach tego dokumentu?

Plusem jest to, o czym już wcześniej wspominałem, a więc większe

przywiązanie lokatora do swojego mieszkania. Powód? Każdy ma w świadomości to, że w każdej chwili może to mieszkanie sprzedać, natomiast chęć sprzedaży za jak największą cenę powoduje, że lokatorzy starają się o nie dbać.

Czy w Pana ocenie, w zasobach Spółdzielni panuje duży popyt i podaż na mieszkania?

Zdecydowanie tak. Ruch na rynku nieruchomości jest dość duży. W mojej ocenie wywołują go ci, którzy postanowili wyjechać z naszego regionu oraz ci, dla których położenie geograficzne Knurowa jest atrakcyjne m.in. ze względu na sąsiedztwo miasta z dwiema autostradami.

Skoro mowa o mieście, to jak układa się współpraca Spółdzielni z władzami samorządowymi?

Prawda jest taka, że każdy stara się inwestować w swój teren. Atmosfera między naszą Spółdzielnią a władzami miasta jest dobra. Prezydent należy do samorządowców, który rozumie nasze potrzeby, ale z drugiej strony przestrzega prawa i coraz trudniej jest nam wspólnie prowadzić inwestycje na terenie należącym do Spółdzielni. Miasto jest natomiast otwarte na pomoc związaną z mieszkaniami socjalnymi. Jeżeli zdarza się, że w naszych zasobach dochodzi do eksmisji, to miasto stara się wywiązać ze swego obowiązku.

- Często dochodzi do wspomnianych eksmisji?

W ciągu roku kalendarzowego jest ich kilka, w granicach sześciu, ośmiu.

Im bliżej końca roku, tym częściej słyszy się o różnego rodzaju podwyżkach.

Niestety są one nieuniknione. Nie unikniemy również nieznacznych podwyżek w naszej Spółdzielni. Jesteśmy do tego zmuszeni chcąc utrzymać dotychczasowe tempo robót remontowych i inwestycyjnych. W planach jest nieznaczna podwyżka wpłat na fundusz remontowy. Wzrosną też koszty związane z eksploatacją miesz-

kań. Jeżeli ktoś ma mieszkanie o powierzchni 50 metrów kwadratowych, to opłaty prawdopodobnie wzrosną o około 10 złotych w skali miesiąca.

Czy wzrost opłat na fundusz remontowy jest w jakimś stopniu spowodowany dewastacjami elewacji i urządzeń?

Dewastacje były, są i zapewne będą, jednak najważniejsze, by je ograniczyć do minimum. Obecnie nie ma powodów, by szczególnie bić na alarm. Zdecydowanie mniej jest dewastacji elewacji budynków, na których pojawiały się różnego rodzaju napisy. Naszą największą bolączką są zniszczenia w dźwigach osobowych. Zdarza się, że użytkownicy wind dokonują zniszczeń, by się z nich wydostać. Chcemy takie zachowania całkowicie wyeliminować poprzez monitoring. Od razu informuję, że w windach nie będziemy montować kamer, a jedynie system łączności pomiędzy osobą znajdującą się w kabynie dźwigu a grupą konserwatorów. Jeżeli dojdzie zatem do nieoczekiwanego zatrzymania się windy, osoba będzie mogła skontaktować się z konserwatorem, który poinformuje, jak należy się zachować w danej sytuacji i w ciągu kilkunastu minut dotrze na miejsce awarii.

Rok 2009 będzie dla naszej Spółdzielni szczególnie, bowiem obchodzić będzie 50-lecie istnienia.

- Przygotowujemy z tej okazji szereg atrakcji dla naszych członków. Niemal w każdym miesiącu odbywać się będą różnorodne imprezy z okazji jubileuszu. Imprezy będą miały charakter kulturalny, rekreacyjny i sportowy. Przewidujemy zorganizowanie wystawy fotograficznej, na której zostaną zaprezentowane stare i nowe zdjęcia przedstawiające nasze osiedla kiedyś i dziś.

Program obchodów jubileuszu jest dopinany na ostatni guzik, a największą imprezą będzie tradycyjny festyn spółdzielczy.

/ps/

DAWNIEJ I DZIŚ

LOGO 50-LECIA



Dawniej i dziś - budynek nowy

Po raz kolejny prezentujemy zdjęcia zasobów naszej Spółdzielni wykonane przed kilkunastoma, a nawet kilkudziesięciami laty i te zrobione kilka tygodni temu.

Dzisiaj pokazujemy część starej części Knurów, a więc fragment osiedla Pocztowa-Spółdzielcza oraz była siedziba Zarządu naszej Spółdzielni.



Dawniej i dziś - Pocztowa - nowe



Dawniej i dziś - budynek stary



Dawniej i dziś - Pocztowa - stare

Przed nami jubileuszowy rok 50-lecia powstania naszej Spółdzielni.

Z tej okazji opracowano logo, które już pojawiło się na okolicznościowych kalendarzach, a wkrótce znajdzie się na materiałach promocyjnych.

Autorem logo jest **Piotr Skorupa**.





INFORMATOR
SPÓŁDZIELCZY

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



WAŻNE NUMERY TELEFONÓW

Administracja
Osiedla 1000-lecia PP
032 401 23 43

Administracja
Osiedla 1000-lecia PP
032 401 23 44

Administracja
Osiedla Wojska Polskiego I
032 401 23 46

Administracja
Osiedla Pocztowa
032 235 14 67

Grupa konserwatorów
032 401 23 57 do 9

Administracja
Osiedla Wojska Polskiego II
032 401 23 45

Administracja
Osiedla Szczygłowice
032 236 86 75

SOLIDNY PARTNER

Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej przyznał naszej Spółdzielni nagrodę "Solidny Partner" Prezes **Bogdan Litwin** (na zdjęciu) prezentuje statuetkę otrzymaną za osiągnięcia w dziedzinie ekologii i estetyzacji zasobów lokalowych.

