

INFORMATOR SPÓŁDZIELCZY



EGZEMPLARZ BEZPŁATNY
ISSN 1730 - 7864

Nr **6** (159)

grudzień 2013

*Dużo radości z narodzin Pana,
świąt spędzonych w rodzinnym gronie
oraz spełnienia marzeń i zdrowia
na wszystkie dni Nowego Roku*

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Kazimierz Kachel

Prezes Zarządu
Eugeniusz Jurczyga



Czeka nas rok bez podwyżek opłat zależnych od LWSM

Pierwszy raz, w roku 2014 nie będzie podwyżek opłat za mieszkanie. Jedy- nym drobnym wyjątkiem będzie mini- malny wzrost zaliczek za podgrzanie ciepłej wody użytkowej – dotyczy to tylko mieszkańców osiedla WPiI.

W związku z tym, że jest to tylko zalicz- ka, która po sezonie grzewczym będzie rozliczona, nie stanowi to realnie wz- rostów opłat za mieszkanie.

Czy brak podwyżek opłat za mieszka- nie oznacza zmniejszenie nakładów na remonty, czy też obniżenie standardu dotychczasowych usług?

Absolutnie nie!

Pomimo stałego wzrostu kosztów zwią- zanych z gospodarką zasobami mie- szkaniowymi zapewniamy, że nie pod- wyższając opłat, wszystkie zadania bę- dziemy realizować na poziomie co naj- mniej takim jak dotychczas, a zrobimy wszystko, by jakość naszych działań była coraz lepsza.

W pierwszym wywiadzie, którego udzieliłem dla „Informatora Spółdziel- czego” mówiłem o założeniach, jakie chce realizować nowy zarząd. Brak podwyżek opłat stanowi realizację za- łożeń deklarowanych przez zarząd.

Oczywiście nie wiemy w tej chwili, jak w najbliższej przyszłości kształtować się będą ceny wody i odbioru ścieków, czy też ile wyniosą podwyżki energii ciepl- nej. Na wysokość tych kosztów nie ma- my jednak wpływu i jeżeli dostawcy tych mediów znacząco podwyższą ce- nę, zmuszeni będziemy tę podwyżkę przenieść na mieszkańców.

Zadania, które planujemy zrealizować w 2014 roku:

- oszczędność kosztów energii (wymia- na głowic termostatycznych, moderni- zacja instalacji c.o. i c.c.w., wymiana oświetlenia klatek schodowych na su- per oszczędne oświetlenie ledowe. Do- datkowo, jeżeli uda nam się uzyskać środki pomocowe z WFOŚiGW przy- stąpimy do dociepleń stropów piwnic i poprawy dociepleń stropodachów),
- utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym - bieżące wykonywanie napraw i usuwanie usterek,
- poprawa estetyki poprzez naprawę i odnawianie elewacji, malowanie klatek schodowych, a także dbałość o zieleni osiedlową,
- budowa nowych miejsc postojowych, naprawa chodników i terenów odpoc- zynku,
- jak najszybsze wprowadzenie syste- mów korespondencji seryjnej i eBOK. Korespondencja seryjna - Korespon- dencja elektroniczna ma na celu ułat- wienie kontaktu między interesantem a

LWSM w Knurowie. Polega ona na do- starczeniu informacji na wskazany przez członka spółdzielni adres mailo- wy, a nie jak odbywało się to do tej pory drogą papierową. Zalety tego typu roz- wiązań to przede wszystkim bardzo szybki czas dostarczenia i oszczędnoś- ci finansowe.

System eBOK - Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta - jest to elektroniczny system umożliwiający zapoznanie się, bez wychodzenia z domu, z podstawo- wymi informacjami dotyczącymi wła- snego lokalu mieszkalnego bądź użytko- wego. Za pomocą tego systemu będzie można zapoznać się z wysokością wszelkich naliczeń, opłat itp. Można będzie również sprawdzić stan zaleg- łości czy też nadpłaty, powierzchnie użytkową lokalu, liczbę osób stanowią- cą podstawę do naliczeń itp.

Jak chcemy to osiągnąć bez pod- wyższania opłat czynszowych?

Przede wszystkim poprzez:

- zmianę struktury organizacyjnej. Li- kwidację niektórych stanowisk poprzez połączenie niektórych działów i ogra- niczenie zatrudnienia w innych.

Uwaga! Nikt nie stracił pracy – niektó- rzy pracownicy zmienią charakter za- trudnienia.

- zwiększenie przychodów poprzez uruchomienie dodatkowej działalności gospodarczej. W I kwartale 2014 roku planujemy uruchomić biuro pośrednic- twa sprzedaży i zamiany nieruchomości, jak również placówkę usługowo- handlową, w której wszyscy mieszkań- cy naszej spółdzielni, jak również wszyscy chętni będą mogli zakupić róż- ne towary potrzebne w gospodarstwie domowym wraz z usługą montażu. W jednym miejscu mieszkańcy uzyskają zgodę na wymianę okna, grzejnika, pie- cyka itp. wraz z zakupem wybranego towaru, dostawą do mieszkania, mon- tażem i odbiorem przez służby spół- dzielni!

Już w tej chwili zapraszamy do skorzy- stania z naszych nowych ofert usługo- wych.

Zagrożenia.

W naszej bieżącej działalności nie wi- dzimy żadnych zagrożeń wynikających z działań wewnątrz spółdzielczych i działań organizacji i firm z LWSM współpracujących. Mamy konkretne - uzgodnione z Radami Osiedlowymi - plany i posiadamy środki na ich reali- zacji.

Widzimy jednak pewne bardzo realne zagrożenie zewnętrzne.

Kolejny raz z inicjatywy posłów PO po- dejmowana jest próba zmiany ustawy o

spółdzielniach mieszkaniowych. Pro- ponowane zmiany są wręcz rewolucyj- ne i wywołują wiele emocji. Istnieją rów- nież wątpliwości co do zgodności z pra- wem proponowanych zmian.

Nie wglębiając się w treść całego pro- jektu, chcemy przedstawić znaczenie jednego, ale bardzo istotnego punktu. Art. 37 ust. 3 tego projektu przewiduje, że jeżeli w danej nieruchomości usta- nowiono odrębną własność choćby je- dnego lokalu to nieruchomość ta staje się automatycznie wspólnotą mieszka- niową. Pomijając pewne sprzeczności prawne pragniemy podkreślić jeden as- pekt tego rozwiązania. **Ustawodawca pozbawia właścicieli możliwości de- cydowania o swojej własności.**

Dzisiejsze prawo daje właścicielom mieszkań możliwość wyboru - sami mogą zdecydować o tym czy chcą ut- worzyć wspólnotę czy też nie. Natom- iast nowelizacja takiej możliwości nie daje – z mocy prawa nakazuje powsta- nie wspólnoty.

Kolejny raz, ktoś chce decydować za właścicieli, jak mają postępować ze swoim majątkiem!

Dodatkowo proponuje się **wprowadza- nie do przepisów ustawy o własno- ści lokali (art. 44 pkt 9 projektu usta- wy) w art. 23 ust. 2b o brzmieniu:**

„Jeżeli większość udziałów należy do spółdzielni mieszkaniowej, gło- sowanie według zasady, że na każ- dego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żąda- nie właściciela lokalu.”

Co to oznacza? Oznacza to, że jeżeli w budynku zamieszkuje 50 rodzin i przykładowo 3 mieszkania mają sta- tus odrębnej własności, to w takiej wspólnotie każdy właściciel miesz- kania wyodrębnionego będzie miał 1 głos, a pozostałych 47 wszyscy ra- zem tylko 1.

Jak widać posłowie troszczą się o in- teresy spółdzielców w bardzo dziwny i niezrozumiały sposób. W podanym przykładzie 3 osoby będą decydować o wszystkim w budynku, w którym za- mieszkuje 50 rodzin!

Reasumując – spółdzielnia do 2014 ro- ku przygotowana jest dobrze. Plany re- montowe mamy bogate, środki na ich realizację zabezpieczone. Mając na- dzieję, że zewnętrzni „poprawiacze” nie zniszczą tego co przez lata udało nam się zbudować obiecujemy, że dołożymy wszelkich starań, by realizować za- dania w sposób jak najbardziej zadowa- lający naszych mieszkańców.

Eugeniusz Jurczyga
Prezes LWSM

Po raz kolejny dostaliśmy rozliczenia ciepła. Po raz kolejny wielu z nas bardzo się tymi wynikami zdenerwowało i rozczarowało. Rozliczenie kosztów ciepła od wielu lat wywołuje wiele kontrowersji i jest powodem nieporozumień i frustracji wielu mieszkańców. Taki stan rzeczy spowodowany jest wieloma czynnikami. Niewątpliwie głównym i najważniejszym są stale rosnące stawki i opłaty za ciepło wynikające z Taryfy przedsiębiorstwa ciepłowniczego. Przedsiębiorstwa energetyczne ustalają taryfy dla ciepła zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.) oraz w wydanych w oparciu o tę ustawę przepisach wykonawczych. W zakresie ciepła przepisami tymi jest rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. Taryfa składa się z 4 elementów:

Elementy stałe:

- stawka za moc zamówioną,
- stawka za przesył (stała).

Za te składniki każdy z nas zgodnie z obowiązującym prawem zobowiązany jest płacić bez względu na to ile ciepła w rzeczywistości zużyje.

Elementy zmienne:

- stawka za ciepło – cena 1GJ pomnożona przez wielkość rzeczywistego zużycia,
- stawka za przesył (zmienna) – cena przesyłu 1 GJ pomnożona przez wielkość rzeczywistego przesyłu.

Te składniki zależą od rzeczywistego zużycia energii cieplnej.

Niestety na wysokość tych stawek i opłat, spółdzielnia nie ma żadnego wpływu. Po zatwierdzeniu ich przez Urząd Regulacji Energii i opublikowaniu, stają się one obowiązujące dla wszystkich odbiorców. Ani spółdzielnia, ani zarządcy wspólnot mieszkaniowych nie mają prawnie żadnych możliwości odwołania się od ich wielkości. Należy zaznaczyć, że od 2001 roku stawki opłat wzrosły przeszło dwukrotnie. **W porównaniu z inflacją wzrosły one 7 razy więcej niż inflacja!**

Nie mając wpływu na wysokość stawek i opłat, spółdzielnia pozostaje jedynie rozliczyć te bardzo wysokie koszty na wszystkich mieszkańców. Należy tutaj mocno podkreślić, że zgodnie z ustawą, koszty ciepła każdej nieruchomości rozliczane są oddzielnie. Suma kosztów obciążających mieszkańców jest równa sumie kosztów wynikających z faktur wystawianych przez dostawcę ciepła. Rozliczając koszty ciepła na ogrzewanie zarządca powinien zastosować właściwą metodę i wykorzystać do tego celu: ciepłomierze, urządzenia wskaźnikowe (nagrzewnikowe podzielniki kosztów ogrzewania) lub powierzchnię lokali (art. 45a Prawa Energetycznego).

W budynkach administrowanych przez LWSM ciepło rozprowadzane jest do mieszkań pionami biegnącymi przez wszystkie kondygnacje, przy czym poszczególne grzejniki w tym samym lokalu zasilane są z różnych pionów i w związku z tym nie ma możliwości zmierzenia w jed-

Nasze drogie ciepło

nym miejscu ilości ciepła dostarczonego do danego mieszkania, rozliczanie kosztów ciepła możliwe jest tylko przy pomocy nagrzewnikowych podzielników kosztów ogrzewania lub przy pomocy systemu rozliczania kosztów proporcjonalnie do powierzchni lokalu. Przy czym pamiętać należy, że system powierzchniowy możliwy jest do stosowania tylko do roku 2016 i nie spełnia on wymogów ustawy Prawo Energetyczne. Dlatego w LWSM stosowany jest system podzielnikowy. Podzielniki kosztów ogrzewania, zarówno cieczowe, jak i elektroniczne, nie są urządzeniami pomiarowymi, mierzącymi zużycie ciepła w jednostkach fizycznych. Są to tzw. przyrządy do rejestrowania oddawania ciepła przez grzejniki, ustalające wielkość emisji ciepła w mieszkaniach w jednostkach umownych, które są zliczane dla poszczególnych mieszkań, a następnie w całym budynku. Jednostki umowne są podstawą do ustalania udziału ciepła wyemitowanego przez grzejniki w poszczególnych mieszkaniach w ogólnym zużyciu ciepła w budynku. Aktualnie systemem podzielnikowym objętych jest ponad 3 mln mieszkań w Polsce. Rozliczenie następuje wg zasad określonych w polskich normach PN-EN 834 oraz PN-EN 835. System podzielnikowy oprócz swoich niewątpliwych zalet ma również szereg wad, związanych głównie z takimi, a nie innymi rozwiązaniami technicznymi przyjętymi w budownictwie. Wymieni tu można m. in.:

- odkryte piony i gałązki emitujące ciepło poza pomiarom,
- niską izolacyjność wewnętrznych przegród budowlanych,
- duże zróżnicowanie elementów grzewczych w łazienkach.

Odkryte piony i gałązki powodują, że znaczna ilość ciepła zużyta na potrzeby ogrzewania mieszkań nie jest rejestrowana przez podzielniki. Z roku na rok obserwujemy likwidację znacznej ilości grzejników, a tym samym stale zwiększa się udział ciepła nieopomiarowanego w kosztach ogrzewania naszych mieszkań.

Niska izolacyjność przegród wewnętrznych powoduje duże przepływy ciepła pomiędzy poszczególnymi lokalami. Niestety nadmiernie „oszczędni” lokatorzy grzeją się ciepłem, za które zapłacić muszą ich sąsiedzi. Przepływ ciepła jest tym większy im większa różnica temperatur pomiędzy lokalami. Zdarzają się zatem sytuacje, że dwa mieszkania o zbliżonym komforcie cieplnym różnią się zdecydowanie co do wysokości kosztów ponoszonych na ogrzewanie.

Duże zróżnicowanie elementów grzewczych w łazienkach powoduje problemy z właściwym rozliczaniem ciepła zużytego przez te elementy. W wielu tego typu pomieszczeniach zamontowane są elementy grzewcze, których nie można ze względów technicznych opomiarować. Dlatego też logicznym jest wyliczenie kosztów ciepła dla tych pomieszczeń metodą sz-

czkowaną. Taki sposób rozliczeń umożliwi ujednoczenie sposobu postępowania.

Nieopomiarowane elementy grzewcze w pomieszczeniach łazienek i WC rozliczane są szacunkowo na podstawie średniego odczytu podzielników w całym budynku mieszkalnym z uwzględnieniem mocy cieplnej zamontowanych w tych pomieszczeniach elementów grzewczych. Taki sposób pozwala jednocześnie uwzględnić moc cieplną samej instalacji, która to moc cieplna niejednokrotnie jest zbliżona, a nawet przewyższa moc cieplną grzejników. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę zagrożenie możliwością degradacji zasobów mieszkaniowych w związku ze zbyt niskimi temperaturami utrzymywanymi w niektórych pomieszczeniach. W szczególności dotyczy to pomieszczeń łazienek, gdyż niska temperatura w połączeniu z dużą wilgocą i niedostateczną wentylacją stanowi wspaniałą pożywkę do tworzenia się wszelkich grzybów, jak również stanowi zagrożenie dla zdrowia mieszkańców. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 określa, że temperatura obliczeniowa dla pomieszczeń łazienek powinna wynosić 24°C. Mając powyższe na uwadze, racjonalnym działaniem jest utrzymywanie w łazienkach zdecydowanie wyższej temperatury niż w pozostałych pomieszczeniach.

Jak pokazują życie, problemów z rozliczaniem kosztów ciepła jest bardzo wiele.

Nieprecyzyjne przepisy nakładają na zarządcę konieczność dokonywania wyborów. Niestety każda z możliwych metod rozliczania ciepła ma swoje wady i dlatego czasami są to wybory pomiędzy mniejszym, a większym złem.

LWSM w roku 2014 podejmie szereg działań mających na celu zmniejszenie kosztów zużycia energii cieplnej. Aktualnie takie działania podjęto na 12 budynkach na osiedlu WP II, które to osiedle ma najwyższe koszty ciepła. Są to niestety działania kosztowne, ale mając na uwadze to, jak wielką pozycją w opłatach mieszkaniowych są koszty ciepła, musimy je podjąć.

W następnym wydaniu Informatora Spółdzielczego napiszemy szerzej o regulaminie obowiązującym w LWSM, wyjaśnimy skąd biorą się poszczególne pozycje w rozliczeniu i podamy sposoby racjonalnego korzystania z c.o.



**INFORMATOR
SPÓŁDZIELCZY**

Wydawca: Lokatorsko-Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Knurowie
ul. Sobieskiego 6, tel. 32 235 14 25
Redaguje zespół. Nakład 2500 egz.

Rywalizacja przy szachownicy

30 miłośników gry w szachy przystąpiło do rywalizacji w turnieju, który odbył się w klubie „Lokatorek”.

W pierwszej grupie triumfował Błażej Olchówko przed Mariuszem Kiesiem i Rafałem Żakiem.

W grupie drugiej najlepszy był Dawid Nowak, a kolejne miejsca zajęli: Henryk Mikosz i Henryk Kwaśnicki.

Dodajmy, że w ramach turnieju rozegrano 90 partii systemem szwajcarskim. Rywalizowano na dystansie 6 rund z tempem gry 20 minut dla zawodnika na wykonanie wszystkich posunięć w partii.



Wolne lokale użytkowe

Informujemy, iż LWSM w Knurowie posiada wolne lokale użytkowe na nieuciążliwą działalność biurową i usługową:

- osiedle Wojska Polskiego II - Piłsudczyków 16B (pow. 8,80 m²), Lotników 16B (pow. 9,47 m²), Marynarzy 13C (pow. 6,50 m²), Marynarzy 17C (pow. 8,28 m²), Dywizji Kościuszkowskiej 10B (pow. 9 m²),
- ulica Dworcowej 10A - Piwnica (pow. 132,05 m²), Pokój 202 (I piętro, pow. 19,85 m²), Pokój 220-222 (II piętro, pow. 39,90 m²), Pokój 314 (III piętro, pow. 32,85 m²), Pokój 319 (III piętro, pow. 43,74 m²).

Wolne lokale użytkowe na działalność handlową i usługową: ul. Władysława Łokietka 3 (I piętro, pow. 49,71 m²), ul. Kapelanów Wojskowych 2D (I piętro, pow. 40 m²), ul. Kapelanów Wojskowych 2D (I piętro, pow. 16 m²).

Szczegółowych informacji udziela Dział ds. Członkowskich i Obrotu Nieruchomościami: ul. J. Sobieskiego 6 pokój nr 23, telefon (32) 235-14-25 wewn. 52.

ZAPRASZAMY
DO PLACÓWKI
PARTNERSKIEJ
ALIOR BANKU

Oferujemy m.in.:

- kredyty mieszkaniowe,
- pożyczki gotówkowe,
- konta osobiste.

KNURÓW
UL. K. WIELKIEGO 20C/II
(CHU Planeta)
☎ 32 300 40 23



Partner



Harmonogram dyżurów członków Rady Nadzorczej LWSM na I półrocze 2014 roku

13 stycznia: Kazimierz Kachel i Edward Didek
3 lutego: Zdzisław Błaszczak i Karina Bielecka
3 marca: Czesław Naporowski
i Zbigniew Wojciechowski
7 kwietnia: Bogdan Litwin i Andrzej Kubat
12 maja: Henryk Antończyk i Arkadiusz Łyko
2 czerwca: Irena Romaniuk i Ryszard Płaza.

Dyżury pełnione są w siedzibie Zarządu LWSM (ul. J. Sobieskiego 6, pokój nr 3, w godz. 15 - 16).