

Członkowie i mieszkańcy

Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej ZASPA w Gdańsku

W związku z napływającymi do Zarządu i Rady Nadzorczej pytaniami dotyczącymi całej Spółdzielni poniżej przedstawiamy informacje na tematy najczęściej poruszane:

1. Analiza rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania do 2017r. wykazała występowanie dużych dysproporcji w kosztach ogrzania lokali w LWSM ZASPA. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą postanowił dokonać zmiany podziału procentowego, części rozliczanej z metra kwadratowego do części rozliczanej według wskazań podzielników kosztów zainstalowanych na kaloryferach w Państwa mieszkaniach . Nowy podział to 50/50%.

Dla przedstawienia problemu trzeba powiedzieć, że koszty ogrzania budynków naszej Spółdzielni są podobne i kształtują się na poziomie około 90 tyś. zł za cały sezon grzewczy dla budynku dwuklatkowego. Taki koszt trzeba rozliczyć pomiędzy mieszkańców danego bloku. Ciepło za taką kwotę trafia do Państwa mieszkań, ale też na klatki schodowe, zsypy, piwnice i inne części wspólne. Wówczas pojawia się pytanie - jak sprawiedliwie podzielić koszty pomiędzy mieszkańców? Kilka lat temu postanowiono rozliczać ciepło wprowadzając opłatę składającą się z dwóch części. Pierwszą opłatę wynikającą z metrażu mieszkania i drugą - opłatę za ciepło jakie zostało zużytkowane zgodnie z danymi, jakie pochodzą z podzielników ciepła zainstalowanych na kaloryferach w mieszkaniach. Podzielniki ciepła znajdują się we wszystkich pomieszczeniach za wyjątkiem łazienek. Tam ciepło dostarczane jest w sposób ciągły i nielimitowany **każdemu po równo**.

Dotychczasowo rozliczano ciepło zgodnie z proporcją: 30% opłaty wynika z ilości metrów kwadratowych mieszkania a 70% ze wskazań na podzielnikach. Taki sposób rozliczenia powodował jednak powstawanie olbrzymich różnic w kosztach rozliczenia ogrzania lokali. Najniższe koszty ogrzania całego lokalu przez cały sezon grzewczy były na poziomie 320 zł, a najwyższe 4900 zł – **15 krotnie wyższe**. Tak duże różnice w kosztach nie wynikają, jakby się mogło wydawać tylko z nieumiejętnego korzystania z kaloryferów i marnowania ciepła lub indywidualnych preferencji, lecz mają szereg różnych przyczyn, niezależnych od użytkownika.

Zdecydowana większość ciepła przypadająca na blok mieszkalny jest dystrybuowana każdemu po równo. Dla przykładu w Spółdzielni Mieszkaniowej Młyniec w budynku, który ma podobny system ogrzewania (łazienki nieopomiarowane, a kuchnie i pokoje wyposażone w podzielniki) w celach badawczych zamontowano podzielniki

na grzejnikach w łazienkach. Pomiary pokazały, że 80% ciepła pobieranego przez budynek było wyemitowane w łazienkach, a 20% w pokojach i kuchniach.

LWSM ZASPA ma podobny system dystrybucji ciepła i dotychczasowy podział 30% z m² a 70% z podzielników był dalece niesprawiedliwy. O tym fakcie informowali nas wielokrotnie niezadowoleni mieszkańcy, którzy płacili rachunki niewspółmierne do uzyskanej temperatury. Obecny podział 50/50% stosowany w wielu spółdzielniach (np. SM Młyniec) zbliża się do bardziej sprawiedliwego systemu. W pełni sprawiedliwym jednak nie jest, bo trudno określić, w jakim procencie ciepło przenika przez ściany sąsiadujących lokali. Jedno jest pewne, gdy na dworze jest temperatura ujemna, skąd przy zakręconych grzejnikach w lokalu jest +16°, +18° czy jak twierdzą niektórzy mieszkańcy +20°C. Odpowiedź brzmi: tylko od sąsiada lub z nieopomiarowanej łazienki. Jesteśmy pewni, że podział 50/50% jest bardziej sprawiedliwy niż 30/70%. Przekonani o tym są również członkowie Rady Nadzorczej, którzy na zmianie tej proporcji osobiście stracili. Nie myśleli jednak o swoich korzyściach, ale o wyeliminowaniu niesprawiedliwości.

Innym rozwiązaniem stosowanym przez niektóre spółdzielnie (np. SM Osowa) jest rozliczanie zużytego ciepła według powierzchni mieszkania bez uwzględniania wskazań podzielników – ryczałt. Ze względu na to, że zakupiono w 2016r. podzielniki i z uwagi że jeszcze się one nie zamortyzowały nie rozważamy przejścia na ten system, bo byłoby to nieuzasadnione ekonomicznie. W przyszłości możliwe jest przejście na taki sposób rozliczenia, ale będzie to poprzedzone z pewnością wnikliwymi analizami.

2. Drugą sprawą jest wniosek mieszkańców o zakręcenie grzejników w zsykach oraz innych nieużywanych pomieszczeniach.

Generalnie zgadzamy się z opinią, że należy oszczędzać ciepło tam gdzie tylko można. Dlatego też w pomieszczeniach wspólnych został ograniczony przepływ czynnika grzewczego. Będziemy nadal podejmować działania i analizować gdzie można jeszcze ograniczyć niepotrzebne zużycie. Całkowite zamknięcie dopływu ciepła do pomieszczeń wspólnych nie jest możliwe z powodów czysto technicznych. Nie można dopuścić do zamarznięcia wody w grzejnikach podczas mrozów, bo to spowoduje ich rozerwanie. W Naszej Spółdzielni w przeszłości już doszło do takich sytuacji i doprowadziło to do zalania pomieszczeń i lokali pod nimi. Należy uczyć się na błędach i podejmować takie działania, które z jednej strony są proekologiczne, ale z drugiej minimalizują możliwość występowania awarii systemu grzewczego. Innym aspektem tej sprawy jest projekt budynku. Gdy, architekt projektował budynek dobierał wielkość grzejników w poszczególnych pomieszczeniach (kuchniach, pokojach) analizując czy sąsiadujące pomieszczenie jest ogrzewane czy nie. Gdy sąsiadujące pomieszczenie jest ogrzewane ściana nie wymagała zwiększonej izolacji cieplnej, a zaprojektowany grzejnik mógł być mniejszy.

Wyłączenie grzejników w pomieszczeniach wspólnych spowoduje uzasadnione roszczenie mieszkańców bezpośrednio sąsiadujących z tymi pomieszczeniami. Mieliśmy zgłoszenia od mieszańców, że ich mieszkania wychładzają się z powodu niskiej temperatury na klatkach schodowych.

3. Wniosek mieszkańców o połączenie obecnie rozdzielonego funduszu remontowego i funduszu inwestycyjnego na jednolity remontowy.

Fundusz Inwestycyjny został utworzony Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków w czerwcu 2018r (czyli przez Państwa, nie decyzją Zarządu lub uchwałą Rady Nadzorczej). Bezpośrednim powodem utworzenia funduszu inwestycyjnego była konieczność znalezienia finansowania inwestycji, która czeka nas w bieżącym roku, a mianowicie budowa nowych miejsc składowania śmieci. **Nowa inwestycja** - budowa pojemników półpodziemnych nie mogła obciążać funduszu remontowego. Zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 roku Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni. Fundusz remontowy, który jest funduszem celowym nie może być zatem przeznaczony na cele inwestycyjne, a do takich należy budowa pojemników. Istnieje orzecznictwo sądowe, z którego wynika, że „z funduszu remontowego nie powinny być finansowane przedsięwzięcia inwestycyjne niemające na celu odtworzenia stanu pierwotnego” .

Uzasadnienie naszego wniosku staraliśmy się naświetlić na Walnym Zgromadzeniu przed podjęciem przez Walne Zgromadzenie mieszkańców Spółdzielni decyzji o utworzeniu drugiego funduszu (inwestycyjnego). Nie można było rozpocząć inwestycji budowy pojemników na nieczystości nie dysponując środkami inwestycyjnymi. Bez funduszu inwestycyjnego nie będzie możliwe w przyszłości realizowanie takich inwestycji, jak choćby tak pożądane przez mieszkańców nowe miejsca postojowe dla samochodów lub stojaki na rowery. Można realizować inwestycje z bieżących przychodów, ale to wymuszałoby podniesienie opłat za lokale, a tego byśmy nie chcieli. Zarzut, że fundusz inwestycyjny może powodować wyprowadzanie pieniędzy na niepotrzebne cele jest nieuzasadniony. Podobnie jak funduszem remontowym, tak i inwestycyjnym gospodaruje się na podstawie zatwierdzonego i kontrolowanego przez Radę Nadzorczą Funduszu Remontowo – Inwestycyjnego. Dodatkowo sprawozdanie z wykorzystania tych funduszy przedstawiane jest na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni. Wreszcie, co trzy lata Spółdzielnia, w tym Zarząd i Rada Nadzorcza poddawana jest kontroli przez niezależnych lustratorów, którzy również sprawdzają zasadność tworzenia i prawidłowość rozliczenia takich funduszy. Nie ma tu miejsca na jakąkolwiek samowolę czy realizację niezgodnionych inwestycji. Mając na względzie budowę miejsc parkingowych w przyszłości, jako Zarząd sugerowaliśmy zbieranie na fundusz inwestycyjny dodatkowych środków jednak

argumenty Rady Nadzorczej, że byłoby to dla Państwa zbyt dużym obciążeniem spowodowały, że podzielono obecny fundusz remontowy nie podwyższając w sumie kwoty składki.

4. Odnosząc się do wątpliwości dotyczących wprowadzenia opłaty za korzystanie z windy oraz za utrzymanie czystości uzależnionej od powierzchni lokalu informujemy, że wynikają one z zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Art. 4 tej ustawy brzmi:

„Art. 4. [Obowiązki członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami; opłaty]

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.”

Ustawa nie dopuszcza możliwości pokrywania kosztów według ilości zamieszkujących osób.

Wylimitowanie błędnie dotychczas ustalonej opłaty według ilości osób zamieszkujących w lokalu zaleciła Pani lustrator w liście po lustracyjnym, odczytywany na Walnym Zgromadzeniu czerwcu 2017 roku. Zarząd i Rada Nadzorcza LWSM ZASPA ma obowiązek stosować się do przepisów prawa i dokonuje zmian tam, gdzie dotychczas to nie miało miejsca.

Szanowni sąsiedzi, po dłuższym okresie wewnętrznych konfliktów, braku pełnego składu Zarządu i Rady Nadzorczej (lata 2015-2016 i część roku 2017) nasza Spółdzielnia weszła w okres stabilizacji. Obecnie trwa proces naprawczy, zmiany są widoczne i nie ustajemy w dążeniu do polepszenia warunków zamieszkania, ale też stanęliśmy przed problemami, które się nawarstwiały i przed koniecznymi decyzjami do podjęcia. Mamy świadomość, że niektóre z decyzji mogą wydać się krzywdzące lub niezrozumiałe z wąskiego punktu widzenia. Mamy jednak nadzieję, że powyższe wyjaśnienia rozwieją Państwa wątpliwości i potwierdzą słuszność podejmowanych decyzji, które z jednej strony wynikają z obowiązku przestrzegania prawa, a z drugiej strony z zastosowania bardziej sprawiedliwych dla wszystkich członków i mieszkańców Naszej Spółdzielni rozwiązań.

W imieniu członków Rady Nadzorczej
Przewodniczący Janusz Białoch

Rada Nadzorcza i Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU
Główna Księgowa
Aleksandra Firko

PREZES ZARZĄDU
Marek Ferlin