

Walne w Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej - laurka nieobecnych dla zarządu wspólnoty

data aktualizacji: 2023.06.22 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



(fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

- Jest nas tak mało, bo nie czujemy swojej sprawczości, wpływu na podejmowane przez zarządzających SSM decyzje - mówi Irena Czajkowska-Karpińska. Sama zdecydowała, że decyzje w SSM powinny odbywać się pod obywatelską kontrolą i w poniedziałkowe popołudnie wzięła udział w walnym zebraniu wspólnoty.

Skierniewiczanka dopytywała m.in. o sposób wyłaniania wykonawców i rozliczania remontów w budynkach SSM. Dokonała prostego rachunku, policzyła, ile w skali roku sama płaci na tzw. fundusz remontowy i ile na ten odprowadzają jej sąsiedzi (przy założeniu, że część spółdzielców zalega z opłatami).

- Skoro nawet ok. 20 tys. zł miesięcznie odprowadzamy, wraz z pozostałymi mieszkańcami mojego bloku na ten fundusz, to dlaczego nasze klatki wyglądają w taki sposób - dopytywała. - W ostatnich dniach na klatce schodowej pojawiła się informacja, że w związku z malowaniem klatek, opłaty w niewielkim stopniu, ale wzrosną. Nie rozumiem, jak to możliwe - pytała spółdzielczyni.

- W ciągu ostatnich 10 lat mieszkańcy pani bloku wpłacili na fundusz 300 tys. zł, a wartość inwestycji, choćby docieplenie budynku, wymiana windy wielokrotnie przekroczyły tę kwotę. Prosty rachunek, którego pani dokonuje jest nadmiernym uproszczeniem, gdy go zastosować i przez kolejne 10 lat mieszkańcy tego bloku nie doczekaliby się niezbędnych inwestycji tj. choćby remont dachu - odpowiedział prezes Krzysztof Tułacz.

Podczas walnego jeden z mieszkańców z niepokojem wyraził się na temat braku nadzoru ze strony SSM nad samowolkami lokatorów, dziko remontujących swoje mieszkania.

- Gdy sąsiad prowadzący gruntowny remont w swoim mieszkaniu zalał mnie, okazało się, że człowiek wyburzył ściany nośne w lokalu. Przecież to zagraża bezpieczeństwu nas wszystkich - denerwował się mężczyzna.

Prezes Krzysztof Tułacz zadeklarował, że informację spółdzielcy potraktuje jak zgłoszenie. SSM podejmie kontrolę w modernizowanym lokalu. Jeśli informacje się potwierdzą, sprawa zostanie skierowana do nadzoru budowlanego.

- Każdy lokator, przystępując do remontu, ma obowiązek zgłosić zarządowi prace. Oczywiście zdarzają się samowole, ale wówczas niezwłocznie podejmujemy działania. Nie możemy przecież dopuścić do sytuacji, gdy zostanie naruszona konstrukcja obiektu - mówił Tułacz.

W przedstawionym sprawozdaniu z pracy za miniony rok, zarząd nie odnotował przypadków skierowania przez SSM wniosków do nadzoru budowlanego, w związku z pracami modernizacyjnymi w lokalach.

Dziś SSM to wspólnota 6 886 członków, w minionym roku wartość prac remontowych, jak wynika ze sprawozdania zarządu, wyniosła ok. 4,8 mln zł, wykonawców wyłaniano w drodze przetargów.

Polacy deklarują, że czynsz jest dla nich jedną z podstawowych opłat, które regulują najszybciej. Dane GUS pokazują jednak, że dług najemców mieszkań spółdzielczych rośnie. Wśród przyczyn niepłacenia czynszów są przede wszystkim niskie zarobki, utrata pracy lub nagła choroba.

- Jeden niezapłacony czynsz, czy dwutygodniowe spóźnienie w opłaceniu rachunku nie spowodują, że lokator od razu będzie miał nieprzyjemności w spółdzielni lub trafi na tzw. czarną listę dłużników - zapewnia prezes Krzysztof Tułacz, ale podkreśla jednocześnie: - Windykujemy zaległe należności na bieżąco. Przewodniczący zastrzega: - Proces windykacyjny przypomina bardziej negocjacje, aniżeli twarde egzekwowanie długu, jak to ma miejsce w przypadku egzekucji komorniczej, do której niestety również dochodzi.

Zanim jednak dojdzie do windykacji, lokator otrzymuje od spółdzielni kilkukrotne wezwania do zapłaty. Jeżeli zadłużony nie reaguje na wezwania przez dłuższy czas (np. kilka tygodni), może otrzymać wezwanie do zapłaty z ostrzeżeniem o zamiarze wpisania go do konkretnego biura informacji gospodarczej (w skrócie: BIG). Jeżeli nie podejmie próby kontaktu z SSM - zostanie wpisany do takiego rejestru. Po kolejnych miesiącach zadłużony lokator otrzyma pismo informujące o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z tytułu zaległości. Ostatnim etapem będzie wypowiedzenie umowy i skierowanie sprawy do sądu (zarówno o zapłatę zaległych opłat, jak i o eksmisję).

Na koniec 2022 roku zadłużenie spółdzielców SSM z tytułu opłat przekroczyło w sumie kwotę 2,4 mln zł. Rok do roku dług ten wzrósł o ćwierć miliona złotych.

W tym okresie SSM skierowała do sądu w Skierniewicach 5 pozwów, z 82 sądowych wniosków o zapłatę 38 swój finał znalazło u komornika. W minionym roku spółdzielnia podpisała natomiast 31 porozumień o rozłożenie długu i spłatę zaległych zobowiązań w ratach. Z danych przedstawionych przez zarząd spółdzielni wynika, że największe trudności z regulowaniem rachunków mają

mieszkańcy starzejącego się centrum - osiedle 1000-lecie i 1000-lecie Południe. Zarządzający SSM zastrzega jednocześnie - emeryci to grupa wiekowa, która nie unika płacenia zobowiązań, sumiennie spłaca długi, o ile takie powstają.

W poniedziałkowym walnym zebraniu spółdzielców udział wzięło w sumie niewiele ponad 40 osób na niemal 6,9 tys. członków. Osób, dla których SSM nie jest pracodawcą, nie są członkami rady nadzorczej, czy zarządu naliczyliśmy - 5. Naturalnie można uznać, że taka frekwencja to wyraz najwyższego uznania dla zarządzających SSM, z drugiej niewątpliwie to efekt braku zainteresowania partycypowaniem w podejmowaniu decyzji. Tym razem spółdzielcy sami sobie odebrali prawo głosu.

Rośnie zadłużenie spółdzielców

Zadłużenie spółdzielców w Skierniewicach dziesięć lat temu wynosiło w sumie ponad 2,8 mln zł, przed pandemią - 3 lata temu - 1,4 mln zł, na koniec minionego roku zamknęło się kwotą ok. 2,4 mln zł.

Krzysztof Tułacz, prezes SSM: - Sytuacja jest odzwierciedleniem kondycji finansów Polaków. Wzrosły opłaty, związane z utrzymaniem mieszkaniem, szczególnie chodzi o wysokość rachunków za energię ciepłą.

Zadłużenie, które wykazaliśmy w bilansie podczas walnego, wynika również z tego, że stosunkowo późno nastąpiło ostateczne rozliczenie kosztów ogrzewania.

Dziesięć lat temu średni koszt, jakie ponosili spółdzielcy (czynsz, opłaty za ciepło i wodę) z tytułu utrzymania lokalu wynosił 400 złotych, dziś te same rodziny co miesiąc płacą 800-1000 zł. Faktem jest, że społeczeństwo ubożeje, część mieszkańców boryka się z problemami finansowymi. Trzeba mieć natomiast świadomość, że informacja na temat zadłużenia spółdzielców obejmuje również sytuację, gdy ktoś opóźnił opłaty w danym miesiącu.

W sprawozdaniu wykazałem np., że niuregulowane zobowiązania zajmujących lokale użytkowe, na koniec 2022 roku wynosiły 160 tys. zł, do połowy stycznia 2023 roku zadłużenie spadło do 70 tys. zł.

W połowie listopada minionego roku zarząd SSM zdecydował o zmianie rozliczania opłat za ciepło. To była słuszna decyzja?

- Jestem o tym przekonany. Opłaty pobieraliśmy od października do maja w równej wysokości. Nie mieliśmy pewności, czy ceny ciepła zostaną zamrożone. Byliśmy gotowi do podjęcia uchwały w sprawie zmiany w regulaminie SSM, skutkującej tym, że gdyby do końca roku rząd nie zdecydował się wesprzeć indywidualnych odbiorców, wówczas pobieralibyśmy zaliczki w równych, niezmiennych kwotach przez cały rok. To pozwoliłoby wielu spółdzielcom uniknąć galopującego zadłużenia. Dziś pozostaliśmy w systemie pobierania opłat od października do maja i na razie się to nie zmieni. Zobaczymy, co będzie się działo po nowym roku. Jeżeli ceny zostaną uwolnione, może się zdarzyć, że za GJ zapłacimy 240 zł, a nie 130 zł.

Od 1 czerwca skierniewicka Energetyka Ciepła wprowadziła kolejną w tym roku podwyżkę, dzięki decyzji URE, skutków nie odczują mieszkańcy, ale zobaczą je w rachunkach właściciele, czy najemcy lokali użytkowych.

- Chodzi o lokale użytkowe nieobjęte rekompensatą.

Źródło:

<https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/42314-walne-w-skierniewickiej-spoldzielni-mieszkaniowej-laurka-nieobecnych-dla-zarzadu-wspolnoty>