Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła opłatę cyrkulacyjną

data aktualizacji: 2024.08.09 autor: Anna Wójcik-Brzezińska



(fot. Anna Wójcik-Brzezińska)

Stała opłata lekiem na drogą ciepłą wodę? Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa mierzy się z rosnącymi cenami energii, w wakacje wprowadziła dodatkową opłatę – 36 zł/msc. od lokalu tzw. opłaty cyrkulacyjnej.
Wprowadzenie opłaty ma sprawić, że mieszkańcy przestaną drastycznie oszczędzać wodę, co paradoksalnie zmniejszyłoby ich rachunki, na dziś bowiem jej cena w 80 procentach to koszty związane z cyrkulacją wody, czyli jej krążeniem w sieci – tłumaczy zarząd SSM.

W ramach energii cieplnej zużytej przez dany budynek do podgrzania wody ma zostać wprowadzona stała miesięczna opłata za tzw. cyrkulację ciepłej wody w rurach. Wprowadzona opłata „nie zauważa" różnej ilości ciepła zużytej przez poszczególne spółdzielcze bloki do podgrzania zimnej wody, opłata wyniesie tyle samo dla wszystkich budynków.

Mieszkaniec jednego z wieżowców na Widoku irytuje się: – Taniej będzie wyłączyć cyrkulacje i

przestać płacić za trzymanie ciepłej wody w rurach. **Może warto wrócić do meserszmitów w łazienkach** – dopytuje.

Zarządzający są przekonani – trudno rozwiązanie przyjąć za poważne.

Prezes Tułacz przedstawił kalkulację przy założeniu, że stała opłata wyniesie 36 zł od mieszkania. – Przyjmijmy, że w danym mieszkaniu ktoś zużywa metr sześcienny wody, i w związku z tym zapłacić 90 zł, albo 60 zł za metr plus 30 zł opłaty stałej. Wychodzi na to samo. Prawo energetyczne stanowi m.in. o sposobie rozliczenia kosztów podgrzewu wody, wskazuje możliwy sposób rozliczenia kosztów stałych dostawy ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej, wykorzystując liczby lokali w budynku. Cena podgrzewu już przekroczyła średnio ponad 90 zł. Ludzie zaczynają jeszcze bardziej oszczędzać. Paradoksalnie im bardziej oszczędzają, a cyrkulacja chodzi cały czas, tym ten koszt podgrzewu wody jest większy.

Nowe zasady rozliczania kosztów podgrzania wody zostały wprowadzone na mocy uchwały rady nadzorczej spółdzielni. Przed wejściem w życie nowego regulaminu, koszty podgrzania wody poniesione przez daną nieruchomość pokrywali tylko ci, którzy z niej korzystali, choć jest przygotowana dla wszystkich mieszkańców.

– Faktycznie mogło dochodzić wówczas do sytuacji, gdzie w niektórych mieszkaniach w ogóle ciepłej wody nie używano. Po prostu zimną wodę podgrzewano na gazie, który jest rozliczany ryczałtem ustalanym w oparciu o liczbę osób mieszkających w danym lokalu. Tacy lokatorzy nic za ciepłą wodę nie płacili. Koszty jej podgrzania dla nich pokrywali więc sąsiedzi – mówi prezes SSM.

Spółdzielcy dopytują, czy oby solidarne „opodatkowanie” nie uderzy w samotnych, mało gospodarstwa i czy opłata powinna być skalkulowana na tym samym poziomie w blokach małych i wieżowcach.

– Już w minionym roku robiliśmy analizę, jak sprawdziłoby się wprowadzenie opłaty cyrkulacyjnej – przyznaje prezes.

Zarządzający w SSM na pytanie o instalacje fotowoltaiczne, które pozwoliłyby obniżyć rachunki na poszczególnych budynkach, odpowiada: – Zasadniczą kwestią towarzyszącą planowaniu podobnych wydatków jest ocena energetyki, czy wyprodukowany przez nas prąd sieć będzie w stanie przyjąć i to mamy odpowiedź negatywną. Druga rzecz to kwestia ustawienia paneli. Dachy na wieżowcach mają niewielką powierzchnię. Przestrzeń zajmuje szyb windy, dochodzi kwestia piętrowości dachu. Pozostaje więc kwestia zamontowania paneli na ścianie szczytowej. Wówczas pojawia się pytanie z nadzoru budowlanego, jak zapewnić trwałość konstrukcji. Ostatecznie rachunek – wydatek na inwestycji nigdy się nie zwróci.

Frekwencja podczas tegorocznego walnego musiała zaskoczyć zarządzających SSM. Pomijając kwestię zainteresowania spółdzielców dorocznym skwitowaniem, które w minionych latach było żadne, to w tym roku walne odbyło się nie w zwyczajowym terminie – w czerwcu, a w ostatnim możliwym, przewidzianym prawem. Posiedzenie zwołano na 15 lipca.

„Kadencja zarządu kończy się w przyszłym roku, może rozpoczęła się kampania” – komentował jeden z członków rady nadzorczej SSM.

Tradycyjnie o porządek głosowania nad projektami uchwał czuwali członkowie SSM, dla których spółdzielnia jest miejscem pracy. Na ponad 100 zatrudnionych na walnym stawił się nawet co drugi.

Po pierwszych głosowaniach jedna z osób uczestniczących w posiedzeniu dopytywała:

– Ciekawa jestem, ilu z pracowników SSM uczestniczących w walnym złożyło wniosek o urlop na dziś. Czy pracownicy SSM uczestniczący w tak gremialnie w walnym są dziś w pracy, czy mają dzień wolni?

Prezes Krzysztof Tułacz wyjaśnił: – Część osób w ramach swoich obowiązków służbowych była zaangażowane w organizację walnego. Natomiast ci, którzy nie są włączeni w te działania, po prostu wzięli odbiór godzin.

– Władze SSM nie są zainteresowane zwiększeniem partycypacji społecznej, wręcz przeciwnie, od lat działają w myśl zasady „tisze jedziesz, dalsze budiesz". Jeśli nie chcesz, by patrzeć ci na ręce, ruskie przysłowie można przyjąć za filozofię działania, ale ja i wielu innych mieszkańców na to się nie godzimy, stąd osobiście niedzielne popołudnie i wieczór poświęciłem, by poinformować sąsiadów o walnym, zachęcić do udziału w posiedzeniu. Jestem przekonany, że o spółdzielczości powinno się myśleć w kategoriach „nic o nas bez nas" – mówił mężczyzna, mieszkaniec bloku przy ul. Norwida 11.

– Co ja mogę zrobić? Wywieszamy ogłoszenia o walnym w budynkach, to, jak mieszkańcy odpowiadają na zaproszenie, nie zależy od zarządu. To są decyzje indywidualne – przekonywał prezes Krzysztof Tułacz.

W sobotę (13.07) w blokach na osiedlu Widok pojawiły się ulotki obywatelskie zachęcające do uczestnictwa w walnym. Autorem miał być „Stanisław Anioł". Prezes Tułacz żartował – faktycznie, gospodarz domu z ul. Alternatywy uwielbiał szefa swojej spółdzielni i pomagał, jak mógł. Autorowi ulotki więc dziękuję.

Nasz rozmówca czyni natomiast zastrzeżenie – autor ulotki alarmował, że czynimy gwałt demokracji i by zabetonować radę nadzorczą, chcemy wprowadzić zmianę w statucie SSM, która skutkować będzie zwiększeniem z 10 do 50 wymaganej liczby podpisów pod wnioskiem o odwołanie członka. Projekt taki faktycznie na radzie nie stanął. Zmiana, przyjęta większością głosów, regulowała natomiast kwestię obsadzenia zwolnionego w radzie miejsca. To obsadzać będzie osoba, która otrzymała w wyborach największą liczbę głosów. Druga zmiana dotyczy uregulowania sposobu rezygnacji z członkostwa w spółdzielni.

Jeden ze spółdzielców dopytywał, dlaczego złożone przez niego wnioski nie znalazły się w porządku obrad.

Rzecz dotyczyła naprawy windy i poprawy estetyki dźwigu w bloku, w którym mieszka; wypowiedzenia umowy najmu pomieszczeń przez kasyno, którego klienci zakłócają porządek i spokój w okolicy lokalu oraz odejście od projektów artystycznych, czyniących skierniewickie blokowisko skansenem i powodem do obśmiewania przez użytkowników internetu. Z dezaprobatą wnioskodawca ocenił spółdzielczą „pastelozę", czyli „nadmierne i nieprzemyślane malowanie bloków na kolory pastelowe". „To nie upiększa i nie ożywia przestrzeni osiedla!" – recenzuje zbrzydzony obywatel. Mężczyzna wnosił również, by kluczowe z punktu widzenia estetyki osiedla decyzje tj. „malunki na blokach", poddawać konsultacjom zainteresowanym. Adwokat Paweł Sztok, reprezentujący SSM wyjaśnił, że sprawy, których dotyczą wnioski, są w kompetencji zarządu spółdzielni, nie walnego.

Do kompetencji zarządu bowiem należy podejmowanie wszystkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie i w statucie dla innych organów spółdzielni. Decyzje dotyczące remontów, czy malowania budynków podejmuje zarząd i wnioski członka SSM będą rozpatrywane przez to gremium – uszczegółowił Szot.

Jeśli zaś chodzi o problematyczne sąsiedztwie, tj. salon gier, sprawa rozwiązała się sama przed

walnym. Właściciel działalności z lokalu został wyprowadzony przez policję w kajdankach, dzierżawiąca teren o rozwiązaniu umowy z najemcą już poinformowała SSM. Salon zamknięto.

Na posiedzeniu sprawozdanie z pracy złożyła rada nadzorcza (K. Banasiak - sekretarz, J. Banaszak, A. Gawałkiewicz, H. Janus, K. Kacprzak - przew, Z. Kędziora, A. Klepczarek, M. Kuś, A. Lelonkiewicz, L. Michałowski, J. Oleksiński - zca. przew.,)

W okresie sprawozdawczym, jak wynika z przedstawionej informacji, rada odbyła 12 posiedzeń przy frekwencji 97,7proc. podejmując 28 uchwał. Podstawowym zadaniem rady jest nadzór i kontrola działalności zarządu. Przejawów tej aktywności w odczytany sprawozdaniu próżno się doszukiwać. Zespół poinformował natomiast o wzorowym raportowaniu o swojej pracy.

RN, „uwzględniając całokształt działalności zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, potwierdzające prawidłowość funkcjonowania naszej spółdzielni i jej dobrą, stabilną sytuację finansową", wnioskowała do walnego zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania z działalności spółdzielni za 2023 rok, oraz sprawozdania finansowego SSM za ten okres, a także udzielenie absolutorium członkom zarządu.

Sprawozdanie rady spółdzielcy przyjęli większością głosów (72 - za, 20- przeciw, 4 - wstrz.), sama treść nie wzbudziła pytań uczestników.

Prawo spółdzielcze mówi, że zarząd zwołuje walne zgromadzenie „przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego". Nie ma wymogów co do frekwencji podczas walnego. Zarząd natomiast wyjaśnił, że „szczególny" termin, w jakim odbywa się walne, jest podyktowany opóźnieniem w przygotowaniu przez biegłego rewidenta oceny sprawozdania finansowego. Pierwszy z wyłonionych podmiotów nie wywiązał się ze zlecenia, trzeba było wyłonić nowy podmiot.

Na koniec minionego roku Skierniewicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała, jak wynika ze sprawozdania zarządu SSM, 6 843 członków, w tym 11 osób prawnych, wyodrębnionych własności jest 2 915.

W sumie koszt eksploatacji lokali mieszkalnych wspólnoty w 2023 roku wyniósł ponad 11,4 mln zł (95,08 proc. zakładanych wydatków). Na prace remontowe w minionym roku SSM przeznaczyła w sumie ponad 4,5 mln zł. Zysk bilansowy to niemal 2,6 mln zł.

Spółdzielcy pytali o koszt i skalę zatrudnienia. Zarząd nie przedstawił analizy struktury organizacyjnej, ale poinformował, że 100,5 etatów na koniec minionego roku to ilość niezbędna, by wykonywać powierzone zadania.

2 766 817,85 zł – zadłużenie mieszkańców wobec SSM na koniec 2023 r.

377 743,57 zł – o tyle rok do roku zwiększyła się wartość zaległości za eksploatację lokali.

105 – tylu co miesiąc (średnio) lokatorów SSM korzysta z miejskiego dofinansowania do wydatków mieszkaniowych.

24 890,99 zł – wysokość odszkodowania, jakie miasto wypłaciło w 2023 r. SSM z tytułu niedostarczenia lokali zastępczych eksmitowanym z zasobów spółdzielni.

4 pozwy o orzeczenie eksmisji z lokalu skierował w 2023 r. zarząd SSM do sądu.

92 pozwy o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 523 821,14 zł zarząd skierował do sądu w 2023 r.

393 283,31 zł – koszt działalności klubu Oaza, 409 176,29 zł przychody z działalności jednostki.

Wnioski płynące od mieszkańców podczas walnego dotyczą m.in. organizacji zajęć dla seniorów, zwiększenia liczby koszy na osiedlach, ale także np. koszenia tzw. ternu z górką na osiedlu Widok.

– Rozumiem ekologiczny trend, ale roślinność tak wybujała, że miejsce, gdzie wyprowadzamy psy na spacer, dla większości czworonogów nie jest dostępne, bo chwasty są wyższe od naszych pupili – mówiła skierniewiczanka.

Starsi spółdzielcy z kolei pytali, dlaczego sprzed klatek schodowych przy blokach zostały pozabierane ławki.

– Służyły nam, jako odpoczynek, możliwość posiedzenia na zewnątrz z sąsiadami, ale pomagały też w tak prozaicznych sytuacjach, jak choćby postawienie zakupów – wyjaśniała mieszkanka bloków w centrum miasta.

Prezes Krzysztof Tułacz nieco bezradnie próbował mierzyć się z oczekiwaniami spółdzielców: – Problem w tym, że gdy kosimy chwasty w spółdzielni, grzeją się telefony. Jesteśmy wręcz wyzywani od idiotów, każe się nam zwiększyć świadomość ekologiczną i zapoznać z trendami w zagospodarowaniu terenów zielonych. Faktem jest, że tzw. teren z górką wymaga częstego koszenia, jednak ekolodzy zwracają nam uwagę na choćby emisję zanieczyszczeń i hałasu, jakie generują kosiarki. Proszę uwierzyć, nie jest łatwo odpowiedzieć na oczekiwania w tym zakresie spółdzielców – wyjaśniał.

Co do ławek, prezes deklaruje, że te wrócą pod okna w blokach pod tym jednak wszak warunkiem, że lokatorzy z danej klatki podpiszą się pod wnioskiem, że ławki chcą.

– W sytuacji, można szukać analogii do kwestii koszenia – rozbieżność interesów i poglądów poszczególnych osób – oświadczył Tułacz. – Ławki zostały pozabierane na wniosek samych mieszkańców, którzy narzekali na hałas, życie jakie, także nocami, generowały te „meble” w przestrzeni publicznej.

W podobny sposób zarząd odniósł się do wniosku o organizację większej liczby placów zabaw, czy boisk dla dzieci na osiedlu.

– Jeśli o taką inwestycję zwrócą się mieszkańcy danego bloku i wyrażą na nią zgody osoby, których okna, czy balkony „patrzeć” będą na plac zabaw, nie widzę przeszkód, by zadanie uwzględnić w planie wydatków SSM – oświadczył prezes. – Staramy się do problemów zgłaszanych przez mieszkańców zdroworozsądkowo, nie ulegać emocjom poszczególnych grup – stwierdził Krzysztof Tułacz.

W dyskusji pojawiły się nieprzychylne oceny pracy osób odpowiedzialnych za utrzymanie czystości w blokach.
W imieniu mieszkańców bloku przy ul. Prusa mężczyzna prosił o zajęcie się problemem braku miejsc parkingowych.

– Nasz blok liczy osiemdziesiąt mieszkań i połowę tego miejsc postojowych. Jesteśmy zbulwersowani,

ponieważ spółdzielnia wyłączyła część ulicy Prusa dla ruchu. Parkujemy samochody, łamiąc obowiązujące aktualnie oznakowanie.

Spółdzielcy wnieśli również o powierzenie przycinki drzew profesjonalnemu podmiotowi. Dziś zabiegi pielęgnacyjne mają charakter barbarzyński, bezprawny, a przede wszystkim prowadzą do śmierci drzew.

Podczas walnego dyskutowano o potrzebie zajęcia się zsypami w blokach. Nie było zgodności, co do tego, czy zarząd powinien je zlikwidować. Dyskutujący zwracali uwagę, że dalsze funkcjonowanie tego rozwiązania de facto sankcjonuje fakt, że skierniewiczanie wciąż mają problem z segregowaniem odpadów.

– Biegnące przez całą wysokość budynku rury służące do wyrzucania śmieci, są dziś różnie oceniane – dla jednych to wygoda, dla innych źródło brzydkiego zapachu i insektów. Faktem jest, że w ostatnich latach wiele spółdzielni i wspólnot zaczęło likwidować zsypy w związku z wprowadzeniem obowiązku segregacji odpadów. Warto jednak wiedzieć, że prawo nie zabrania korzystania ze zsypów. Zgodnie z obecnymi przepisami nadal można używać zsypów do wyrzucania odpadów zmieszanych – podkreśla w rozmowie z „Głosem" wiceprzewodniczący rady nadzorczej spółdzielni Jerzy Oleksiński.

– Widzimy potrzebę zorganizowania w tej części osiedla nowych rozwiązań komunikacyjnych – mówi prezes Krzysztof Tułacz. Zwrócił natomiast uwagę mieszkańców, że na działce po urzędzie skarbowym w najbliższym czasie powstaną następne bloki. – Dlatego też w roku bieżącym w planie finansowym spółdzielni mamy wykonanie parkingu między blokiem przy ul. Asnyka 3 a budynkami jednorodzinnymi przy ul. Nowobielańskiej. Tam planujemy wykonać właśnie parking dla mieszkańców Prusa 8 – poinformował prezes.

Wniosek o organizację na osiedlu Widok psiego placu zabaw zarząd przyjął do wiadomości. Przypomniał natomiast: – 15 lat temu spółdzielnia wyznaczyła miejsce dla psów, specjalne piaskownice na odchody nawet zorganizowaliśmy. Projekt okazał się śmierdzącym niewypałem i problemem, z którego SSM się wycofała. Nie będziemy powtarzać lekcji, z których wyciągnęliśmy wnioski.

Źródło:
https://skierniewice.eglos.pl/aktualnosci/item/43977-skierniewicka-spoldzielnia-mieszkaniowa-wprowadzila-oplate-cyrkulacyjna