

FORUM SPÓŁDZIELCZE 1/2019

spółdzielczość mieszkaniowa

REGIONALNY ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W BYDGOSZCZY

ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH W TORUNIU



Mamy wyjątkową przyjemność przekazać w Państwa ręce (członków i mieszkańców zasobów spółdzielczych) pierwsze wydanie magazynu „Forum Spółdzielcze”, które jest rezultatem wspólnego działania środowiska spółdzielni mieszkaniowych z całego Regionu Kujawsko-Pomorskiego. Prezentujemy w nim genezę, historię, definicje i podstawowe zasady działania spółdzielczości mieszkaniowej, a także jej obecną pozycję w przestrzeni publicznej i społecznej. Dołączyliśmy także kilka uwag, spostrzeżeń i zaleceń natury eksploatacyjnej.

Instytucją integrującą nasze środowisko, między innymi w celu realizacji tej wspólnej inicjatywy, są Związki Rewizyjne SM z Bydgoszczy i Torunia.

Jan Gapski – KSM, Tadeusz Stańczak – BSM

Od początku istnienia ludzkiej cywilizacji istniała potrzeba współpracy i łączenia sił w celu realizacji określonych zadań. W poszukiwaniu możliwości zdobycia upragnionego własnego mieszkania wiele grup zawodowych i społecznych zakładało nowe spółdzielnie mieszkaniowe. Powstały spółdzielnie zakładowe, międzyzakładowe, studenckie, młodzieżowe, robotnicze, korzystające ze wsparcia zakładów pracy, uczelni, organizacji społecznych. Nowe spółdzielnie, rozpoczynające swoją działalność, poszukiwały wsparcia i wiedzy, stąd też w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku zaczęły powstawać organizacje zrzeszające spółdzielnie – Związki Rewizyjne.

Na następnej stronie magazynu znajdują Państwo wykaz spółdzielni mieszkaniowych naszego regionu.

Związki Rewizyjne od wielu lat organizują szkolenia dla różnych grup zawodowych zatrudnionych w spółdzielniach mieszkaniowych. Koordynują wypracowywanie wspólnych stanowisk i interpretacji obowiązujących

przepisów. Realizują szkolenia zawodowe, okresowe i podnoszące kwalifikacje. Występują w imieniu spółdzielni do urzędów i instytucji rządowych i samorządowych. Związki te czynnie reprezentują interesy spółdzielni w pracach ustawodawczych i tworzeniu prawa europejskiego.

Ustawowo Związki Rewizyjne mają także ważne zadanie dotyczące lustracji spółdzielni, gdyż występują one jako podmioty organizujące i koordynujące badania lustracyjne, wykonywane przez niezależnych i posiadających uprawnienia specjalistów, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Lustracje wprowadzono już w 1920 roku, i są one do dziś formą zewnętrznej oceny kompleksowej lub inwestycyjnej działalności spółdzielni.

Warto również zauważyć, że Związek Rewizyjny jest miejscem swobodnej wymiany różnych poglądów, a nierzadko gorących dyskusji, oraz platformą rozwiązywania problemów społecznych, a także integracji środowiska spółdzielczego.



Podstawowe zasady spółdzielcze

Działalność spółdzielczości mieszkaniowej oparta została na ośmiu filarach partnerstwa:

- 1) zasada otwartego i dobrowolnego członkostwa,
- 2) zasada demokratycznej kontroli członkowskiej,
- 3) zasada ekonomicznego uczestnictwa członków,
- 4) zasada zobowiązania do służebności,
- 5) zasada autonomii i niezależności,
- 6) zasada kształcenia, szkolenia i informacji,
- 7) zasada współpracy między spółdzielniami,
- 8) zasada troski o lokalną społeczność i o przyszłe pokolenia.

Osiągnięcia, tudzież potencjał spółdzielni mieszkaniowych, stwarzają dziś przeciwwagę wobec masowego ubóstwa, bezprawia i strukturalnych przemian gospodarki światowej.

Podstawowa zasada Karty Narodów Zjednoczonych stwierdzająca, że „mieszkanie jest prawem człowieka”, powinna zintegrować poczynania wszystkich spółdzielców na rzecz systematycznej budowy kolejnych pokoleń społeczeństwa.



Zasoby spółdzielni mieszkaniowych województwa kujawsko-pomorskiego

Nazwa Spółdzielni – miasto	Liczba mieszkań [szt.]	Powierzchnia mieszkań [m²]
Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu	15 146	731 108,48
SM w Grudziądzu	14 787	727 426,20
Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa	14 777	703 707,00
Fordońska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy	12 777	712 096,62
SM „Budowlani” w Bydgoszczy	12 611	591 829,00
Młodzieżowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Toruniu	9 575	457 711,00
SM „Rubinkowo” w Toruniu	9 304	448 443,00
SM „Zjednoczeni” w Bydgoszczy	9 259	436 154,87
SM „Na Skarpie” w Toruniu	9 012	509 868,26
SM „Południe” we Włocławku	8 533	449 440,37
SM „Kopernik” w Toruniu	8 093	381 712,84
Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa	6 608	304 599,76
RSM „Jedność” w Bydgoszczy	5 473	260 918,57
SM w Świeciu	2 839	129 546,91
SM „Zrzeszeni” w Bydgoszczy	2 647	152 640,00
SM „Chrobry” w Nakle nad Notecią	2 483	118 098,40
Pomorska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bydgoszczy	2 238	129 104,71
Młodzieżowa Międzyzakładowa SM we Włocławku	2 006	90 509,00
SM W Chełmnie	1 955	97 745,00
SM Lokatorsko-Własnościowa „Pomorzanka” w Cztuchowie	1 911	93 300,42
SM w Szubinie	1 806	91 115,00
SM „Komunalni” w Bydgoszczy	1 591	87 649,80
SM Lokatorsko-Własnościowa w Tucholi	1 480	75 789,12
SM „Transportowiec” w Solcu Kujawskim	1 402	70 345,20
SM Lokatorsko-Własnościowa w Chełmży	1 113	53 499,39
SM „Nad Wisłą” w Bydgoszcz	1 062	53 085,00
SM w Sępólnie Krajeńskim	1 045	54 590,95
SM w Lipnie	1 026	48 218,56
SM „Geofizyka” w Toruniu	990	41 980,04
Trzemeszewska Spółdzielnia Mieszkaniowa	959	47 969,00
SM „Dom” w Bydgoszczy	955	54 149,89
SM „Znicz” w Bydgoszczy	901	36 428,49
SM „Nowe” w Nowem	850	41 487,50
SM „Zieleniec” w Toruniu	740	37 456,90
SM „Nad Brdą” w Bydgoszczy	729	37 416,77
SM w Lubczu	662	35 562,02
SM „Dom marzeń” w Grudziądzu	590	30 677,22
SM „Westalka” w Nakle nad Notecią	522	29 067,40
SM „Ursus” we Włocławku	518	26 756,18
SM „Zrzeszeni” we Włocławku	482	22 163,52
SM „Mariampol” w Bydgoszcz	462	23 115,00
SM w Radziejowie	450	16 195,47
SM „Eltra” w Bydgoszczy	418	18 993,77
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Węzeł” w Grudziądzu	360	19 038,54
Młodzieżowa SM w Solcu Kujawskim	336	18 074,09
SM „Wrzos” we Włocławku	335	14 654,48
SM w Łasinie	315	15 451,03
SM „Telfa” w Bydgoszczy	291	14 544,00
SM Budowy Domów Jednorodzinnych „Zakole”	290	13 391,00
SM „Leśna Polana” we Włocławku	278	13 414,80
SM „Metalowiec” w Brodnicy	265	11 035,10
SM „Murowaniec” w Bydgoszczy	252	14 566,31
SM Janowiec Wielkopolski	234	11 697,00
SM „Komunalnik” w Toruniu	220	14 238,30
SM „WZU” w Grudziądzu	205	10 889,50
SM Pracowników UMK „Universitas” w Toruniu	204	13 445,22
SM w Markowicach	174	8 686,00
Zakładowa SM „Romet” w Bydgoszczy	172	8 622,00
Spółdzielnia Lokatorsko-Własnościowa w Złotnikach	171	8 570,00
SM „Spomasz” w Toruniu	156	8 793,61
Kaszubska SM w Brusach	127	6 339,00
SM „Elektronik” w Toruniu	124	7 415,40
SM w Skępem	121	6 445,86
SM Lokatorsko-Własnościowa „Rusalka” w Toruniu	120	7 137,00
SM „Chodkiewicz” w Toruniu	110	6 393,30
SM w Wielkie Łniska	86	4 320,00
SM „Nowe Miasto” w Nieszawie	80	4 507,30
SM „Energetyk” w Bydgoszczy	31	1 536,00

Spółdzielczość mieszkaniowa na świecie i w Polsce

Spółdzielczość mieszkaniowa jest prawnie usankcjonowanym zrzeszeniem (ruchem społeczno-gospodarczym), skupiającym organizacje i instytucje spółdzielcze. Powstała na zachodzie Europy w XIX wieku. Wywodzi się z ideologii: socjalizmu utopijnego, ricardiańskiej i chrześcijańskiej.

W okresie XX-lecia międzywojennego polski ruch spółdzielczy ściśle współpracował z Polską Partią Socjalistyczną.

System spółdzielczy tworzą poszczególne spółdzielnie, jako zrzeszenia osób organizowane do prowadzenia działalności gospodarczej w interesie i na rachunek spółdzielni.

Kilka poniższych dat ilustruje rozwój spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce i na świecie: • 1848 r. – w Berlinie założono pierwszą na świecie spółdzielnię mieszkaniową (Gemeinnützige Baugesellschaft); • 1882 r. – w Filadelfii założono pierwszą w USA spółdzielnię mieszkaniową; • 1890 r. – w Bydgoszczy powołano „Beamten-Wohnungsverein” GmbH – Bydgoska Spółdzielnia – najstarszą spółdzielnię mieszkaniową w kraju; w Poznaniu założono pierwszą polską spółdzielnię mieszkaniową; • 1896 r. – założono Związek Spółdzielni Mieszkaniowych Niemiec (Verband der Baugenossenschaften Deutschlands); • 1902 r. – pod Londynem założono pierwsze na świecie miasto-ogród Letchworth; • 1909 r. – pod Dreznem powstało pierwsze w Niemczech miasto-ogród Hellerau; • 1920 r. – w Bydgoszczy powstała pierwsza na terenie odrodzonej Polski spółdzielnia mieszkaniowa o nazwie „Towarzystwo Mieszkaniowe spółdzielnia zapisana z ograniczoną odpowiedzialnością”; • 1938 r. – na obszarze II Rzeczypospolitej działało 260 spółdzielni mieszkaniowych, skupiających ok. 25 tys. członków; • 1945–1960 – polska spółdzielczość mieszkaniowa była elementem publicznej, czyli państwowej, gospodarki lokalami.

Mimo upływu lat, spółdzielnie ciągle odgrywają dla mieszkalnictwa europejskiego istotną rolę. W samych tylko państwach członkowskich Unii Europejskiej funkcjonuje 25 tys. spółdzielni, zrzeszających 12 mln członków. Najwyższym wskaźnikiem legitymuje się Holandia – 35,2% ogółu zasobów mieszkalnych. Polska z 27,6% zajmuje bardzo prestiżowe trzecie miejsce.

Na forum Unii Europejskiej interesów spółdzielczości mieszkaniowej strzeże Europejski Komitet Koordynacyjny Mieszkalnictwa Społecznego (CECODHAS) założony w 1988 r.

Przedstawicielem Polski w Komitecie jest Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Z kolei na szczeblu globalnym spółdzielczość mieszkaniową reprezentuje Komitet ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej Międzynarodowego Związku Spółdzielczego (ICA-Housing).



Jakie wartości i zasady powinny stosować i przestrzegać spółdzielnie mieszkaniowe?

Każda spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorstwem podlegającym, tak jak inne podmioty gospodarcze, prawom rynku, ale przedsiębiorstwem specyficznym.

Dla podkreślenia swojej odrębności od sektora komercyjnego, w którym głównym celem są efekty ekonomiczne, spółdzielcy opracowali i przyjęli już w 1844 r. zestaw norm i zasad postępowania noszący, po modyfikacji od 1995 r., nazwę „**Deklaracja spółdzielczej tożsamości**”. Zawarte w „Deklaracji” wartości i zasady stanowią podstawę odróżniającą spółdzielnie od typowych podmiotów komercyjnych.

1. Wartości

Spółdzielnie opierają swoją działalność na wartościach samopomocy, samoopowiedzialności, demokracji, równości, sprawiedliwości i solidarności. Zgodnie z tradycjami założycieli ruchu spółdzielczego, członkowie spółdzielni wyznają wartości etyczne: uczciwość, otwartość, odpowiedzialność społeczną i troskę o innych.

2. Zasady

Zasady spółdzielcze są wytycznymi, za pomocą których spółdzielnie wprowadzają swoje wartości do praktyki.

■ PIERWSZA ZASADA:

Dobrowolnego i otwartego członkostwa

Spółdzielnie są organizacjami dobrowolnymi, otwartymi dla wszystkich osób, które są chętne do korzystania z ich usług (zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych) oraz gotowe są ponosić związaną z członkostwem odpowiedzialność.

■ DRUGA ZASADA:

Demokratycznej kontroli członkowskiej

Spółdzielnie są demokratycznymi organizacjami kontrolowanymi przez swoich członków. W spółdzielniach członkowie mają równe prawa głosu (jeden członek – jeden głos).

■ TRZECIA ZASADA:

Ekonomicznego uczestnictwa członków

Członkowie uczestniczą w sposób sprawiedliwy w tworzeniu majątku swojej spółdzielni i demokratycznie go kontrolują.

Członkowie przeznaczają nadwyżki bilansowe zwykle na rozwój swojej spółdzielni, jeśli to możliwe przez stworzenie i zasilanie funduszu rezerwowego (zasobowego) na wspieranie innych dziedzin działalności statutowych, zaaprobowanych przez członków.

■ CZWARTA ZASADA:

Autonomii i niezależności

Spółdzielnie są autonomicznymi organizacjami wzajemnej pomocy, kontrolowanymi przez swoich członków. Jeżeli zawierają porozumienia z innymi organizacjami, włączając w to rządy, lub pozyskują swój kapitał z zewnętrznych źródeł, to czynią to tylko na warunkach zapewniających demokratyczną kontrolę przez swoich członków oraz zachowanie swojej spółdzielczej autonomii.

■ PIĄTA ZASADA:

Kształcenia szkolenia i informacji

Spółdzielnie zapewniają możliwość kształcenia i szkolenia swoim członkom, osobom pełniącym funkcje przedstawicielskie z wyboru, menedżerom i pracownikom tak, aby mogli oni efektywnie przyczynić się do rozwoju spółdzielni. Informują one ogół społeczeństwa, a zwłaszcza młodzież i osoby kształtujące opinię społeczną, o istocie spółdzielczości i korzyściach z nią związanych.

■ SZÓSTA ZASADA:

Współpracy między spółdzielniami

Spółdzielnie w najbardziej efektywny sposób służą swoim członkom i umacniają ruch spółdzielczy poprzez współpracę w ramach struktur lokalnych, krajowych, regionalnych i międzynarodowych.

■ SIÓDMA ZASADA:

Troski o społeczność lokalną

Spółdzielnie pracują na rzecz właściwego rozwoju społeczności lokalnych, w których działają, poprzez prowadzenie polityki zaaprobowanej przez swoich członków.

Każda spółdzielnia i każda organizacja spółdzielcza, będąc uczestnikiem wielkiego światowego ruchu społecznego, jest obowiązana te wartości i zasady przestrzegać w działaniu.

3. Definicja i istota

spółdzielni mieszkaniowej

Niełatwo zdefiniować spółdzielnię mieszkaniową w jednym zdaniu, gdyż jest to niezwykle pojemne pojęcie – nie z powodu, jakby się wydawało, dużej liczby bloków i mieszkańców.

Spółdzielnia mieszkaniowa to swoisty fenomen na rynku zarządców nieruchomości – ze względu na niespotykany szeroki zakres wykonywanych funkcji i statutowych celów, a także poprzez różnorodne zadania, które są jej prawnie przypisane, i które wypełnia wobec mieszkańców. Przede wszystkim spółdzielnia jest:

1. Zarządcą nieruchomości – kompetencja

ta wynika z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (można rzec, iż zadanie to spółdzielniom nadało prawo), proces zarządzania realizują zarządy spółdzielni wraz z zespołami pracowników przy znaczącej (niespotykanej u innych zarządców) wewnętrznej kontroli tej działalności przez organy samorządowe, w tym głównie walne zgromadzenia i rady nadzorcze. W niektórych spółdzielniach funkcjonują organy samorządowe na szczeblu podstawowym – na poziomie budynku czy nieruchomości.

2. Zrzeszeniem członków (dobrowolnym

jak brzmi zapis w ustawie Prawo Spółdzielcze) – w zależności od pozyskanego tytułu prawnego – członkostwo pozyskuje się z mocy prawa jak w przypadku spółdzielczych tytułów prawnych – spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Jedynie w przypadku prawa odrębnej własności, członkostwa nie uzyskuje się automatycznie, można uzyskać je po złożeniu oświadczenia woli, wypełniając deklarację członkowską.

Spółdzielnia to także:

3. Podmiot gospodarczy – i to wielce zna-

czący, gdyż zarządza majątkiem wspólnym członków, prowadząc komercyjną działalność gospodarczą, starając się wygenerować poprzez najem lokali (użytkowych, mieszkalnych i garaży), dzierżawę terenów, lokowanie wolnych środków finansowych, jak największy dodatkowy przychód finansowy, który po potrąceniu podatku dochodowego CIT stanowi

nadwyżkę bilansową; w przypadku wielu spółdzielni są to milionowe kwoty, które są kierowane zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia, najczęściej do budżetów poszczególnych nieruchomości. Efektem końcowym tej operacji jest obniżenie członkom (i tylko im) opłat za używanie lokali.

4. **Solidny i stabilny pracodawca** – zatrudniający zgodnie z zatwierdzoną na dany rok strukturą organizacyjną znaczącą liczbę pracowników, zapewniając przestrzeganie wymogów Kodeksu pracy, w tym stosowanie jako zasadę zawieranie umów o pracę (bez umów śmieciowych) oraz innych przepisów regulujących powinności pracodawcy, jak wypełnianie staranne obowiązków rejestracji pracowników, uiszczania składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne i podatkowe
5. **Inwestor mieszkaniowy** – klasyczny realizator głównego celu i zadania ustawowo-statutowego wszystkich spółdzielni, tj. budowy mieszkań lub domów mieszkalnych – po konkurencyjnych rynkowo cenach; budowa odbywa się w formule budowy lokali w ramach zawartych umów z członkami spółdzielni, czyli w formule tylko kosztowej.

Dziś świadomość członków spółdzielni zmieniła się diametralnie, a każdy mieszkaniec postrzega ją głównie przez pryzmat jego indywidualnych kontaktów, dokonując

przy tym zazwyczaj oceny pod względem skuteczności jej działania, solidności czy terminowości.

3. Uwagi

W działalności spółdzielni ważne jest przestrzeganie wysokich norm moralnych i etycznych. W dobie wszechobecnej konkurencji wielkie międzynarodowe firmy pragną zwrócić na siebie uwagę, promując etyczny biznes, a Komisja Europejska zwraca coraz większą uwagę na społeczną odpowiedzialność biznesu. Od początku swego istnienia spółdzielnie taką odpowiedzialnością kierują się, bowiem jest to istota ich działania.

Poziom przestrzegania norm i zasad moralnych ma zasadnicze znaczenie dla budowania właściwych stosunków międzyludzkich w środowisku spółdzielczym, a także postrzegania spółdzielni przez otoczenie zewnętrzne. Szczególne wymogi w tym zakresie stoją przed osobami zajmującymi kierownicze stanowiska oraz członkami organów samorządowych pełniącymi funkcje opiniotwórcze, kontrolne i decyzyjne. Od osobistej postawy członków tych gremiów, ich kompetencji, poczucia odpowiedzialności, obiektywizmu, bezstronności i bezinteresowności oraz współpracy i wzajemnego poszanowania zależą zarówno efekty działalności spółdzielni, jak i akceptacja oraz poparcie spółdzielczej formy przez członków i szeroką opinię społeczną.

Wszyscy uczestnicy spółdzielczego systemu gospodarowania powinni mieć świadomość, że spółdzielnia jest specyficzną formą zbiorowej aktywności społecznej i wspólnotowej przedsiębiorczości.

Z pewnością do dzisiaj funkcjonują też, głównie jednak poza przestrzenią spółdzielczą, bo wśród spółdzielców jest coraz więcej szacunku i uznania dla niej, pewne stereotypy o spółdzielniach. Przypadkowo spotkany i zapytany o spółdzielnię mieszkaniową przechodzień odpowiada, że spółdzielnia to głównie bloki, wielka płyta, często molochy, w których mieszka spora grupa ludzi, którzy nie mają raczej za wiele do powiedzenia, a czasami w ogóle nic, gdyż w spółdzielni nikt nie reaguje na potrzeby mieszkańców.

Ten stereotyp obecnie jest całkowicie nieaktualny, a szczególnie w naszym regionie – na Pomorzu i Kujawach. Tu nigdy zresztą w życiu publicznym, także w przeszłości, nie miał miejsca brak poszanowania prawa, czy też brak szacunku dla obywatela i społeczności, należy zakładać, że będzie tak również w przyszłości.

Alternatywą dla spółdzielni mieszkaniowych są wspólnoty mieszkaniowe powstające z mocy prawa. Szerzej zostaną one zaprezentowane w następnych numerach „Forum Spółdzielczego”.

Jan Gapski – KSM

Tadeusz Stańczak – BSM



Spółdzielnie mieszkaniowe w przestrzeni publicznej

Spółdzielnie mieszkaniowe to instytucje *non profit*, czyli takie, których celem nie jest zarobek, zatem nie mają potrzeby drenowania kieszeni swoich członków. Jest odwrotnie – gdy po zakończonym roku pojawia się nadwyżka, w całości wraca jako dopłata do metra kwadratowego eksploatacji mieszkania każdego członka spółdzielni. Nikt – ani zarządy, ani pracownicy spółdzielni – nie mają z tego tytułu żadnych korzyści. Dlatego dzisiaj spółdzielnie mieszkaniowe są najtańszym zarządcą na rynku.

Nasze spółdzielnie mieszkaniowe to duży majątek, z którego dzisiaj na równych prawach korzystają wszyscy członkowie. Tak zwane pożytki z tego majątku pozwalają na „dopłaty” do kosztów eksploatacji mieszkań nie w całości płaconych przez mieszkańców, a to pozwala podnosić czynsz symbolicznie, albo nie podnosić go wcale. Tak dzieje się od wielu lat w spółdzielniach, a region kujawsko-pomorski jest tego najlepszym przykładem.

Dzisiejsza gospodarka spółdzielni i ich bardzo dobra sytuacja finansowa powoduje nie tylko możliwość finansowania zadłużeń swoich członków, ale daje poczucie pewności i bezpieczeństwa ekonomicznego wszystkim współpracującym ze spółdzielniami firmom. Spółdzielnie mieszkaniowe są w wielu wypadkach podstawowym odbiorcą i konsumentem mediów i usług miejskich

lub gminnych firm komunalnych funkcjonujących w ramach miejscowych samorządów. Dzisiaj system ekonomiczny samorząd–spółdzielnia–firmy komunalne działa bez zarzutu, bo to my, jako spółdzielnie, płacimy na czas rachunki za CO, energię elektryczną, wodę, śmieci, miejscowe podatki do samorządu, ZUS, PIT czy CIT. Oczywiście, jesteśmy skazani na siebie, ale system ten pozwala obu stronom na właściwe zarządzanie, a przede wszystkim na nienarażanie spółdzielców na nieuzasadniony wzrost kosztów utrzymania.

Spółdzielnie mieszkaniowe rozwiązują dzisiaj problemy mieszkaniowe połowy naszych miast i dają miejscowym samorządowcom wielokrotnie poczucie komfortu.

Nie chcemy wygłaszać manifestów politycznych – ponieważ dbamy szczególnie o to, aby polityka nie odgrywała żadnej roli w spółdzielniach. Chcemy to wyraźnie uzmysłowić: samorządy lokalne są jednym z głównych beneficjentów takiej współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi. Niestety, dość często nie doceniają tego faktu szefowie tych samorządów. Powinni wykorzystywać dla swojego miasta potencjał gospodarczy tkwiący w spółdzielniach mieszkaniowych, bo najczęściej to one pracują anonimowo na ich sukces, rozwiązując bardzo wiele problemów mieszkańców jako obywateli danych miast i gmin. Rozumiemy, że nie chcą niczego komukolwiek zawdzięczać.

To zwalnia jednak z partnerskiego traktowania, bo jak często słyszymy spółdzielnie i tak sobie poradzą – a że radzą sobie nie najgorzej, świadczy stan zasobów i terenów spółdzielczych. Nierównowaga w tym punkcie polega również na tym, że mieszkańcy spółdzielni dwa razy płacą na rzecz miasta – pierwszy raz utrzymując osiedlowe drogi, chodniki, place zabaw, kluby itp., i ponownie płacąc podatki na rzecz samorządów, z których budowane są drogi, chodniki, place zabaw..., ale nie dla nich.

Trzeba przyznać, że w niektórych przypadkach współpraca władz samorządowych ze spółdzielniami jest bardzo dobra i może być przykładem partnerstwa i obywatelskiego pojmowania i rozwiązywania wspólnie problemów dotyczących mieszkańców. Są to jednak przykłady bardzo nieliczne.

Nie mamy aż takiej wiary, aby skłonić samorządowców za pomocą tych paru słów do zmiany swojego podejścia do spółdzielni reprezentowanych przez jej zarządy. Chcemy tylko przypomnieć, że nie są to „gorsi” mieszkańcy naszych miast.

Samorządowcom zatem życzymy bardziej przyjaznego i partnerskiego podejścia do spółdzielczości mieszkaniowej. To nie ma być opowiadanie się za tym czy innym prezesem, ale za mieszkańcami, którzy są oczywiście najważniejsi... ale czy nie tylko przed kolejnymi wyborami.



Spółdzielnie mieszkaniowe w przestrzeni społecznej

Często błędnie i na zapotrzebowanie polityczne, spółdzielczość, w tym spółdzielczość mieszkaniowa, przedstawiana jest jako wytwór okresu powojennego, z odpowiednią konotacją polityczną. To nie tylko uproszczenie, ale przede wszystkim brak elementarnej wiedzy historycznej, a wręcz ignorancja intelektualna. Polska ma w dziedzinie spółdzielczości wielkie osiągnięcia, a wybitni Polacy byli prekursorami działalności spółdzielczej jeszcze w okresie zaborów. Nie miejsce, by rozwijać teraz ten wątek. Piszemy o tym szerzej w innym miejscu naszego wydawnictwa.

Dziś tylko najstarsi pamiętają burzliwy okres budownictwa mieszkaniowego lat 60. i 70. ubiegłego wieku. Niewielu jednak pamięta, że spółdzielczość mieszkaniowa była wtedy **jedyną formą prawnogospodarczą**, która mogła budować i dostarczać mieszkania wraz ze zmieniającą się rzeczywistością społeczną i gospodarczą większych ośrodków miejskich. Procesy społeczne sprzed kilkudziesięciu laty, wymagały od decydentów starań, aby zapewnić migrującym do miast i innym potrzebującym dach nad

głową. Była to wręcz potrzeba cywilizacyjna. Tylko spółdzielczość mieszkaniowa była w stanie zaspokoić tę potrzebę.

Pamiętacie Państwo – mieszkanie „się dostawało”. Za niewielki własny wkład. Młodzi mogą tego nie wiedzieć i nie ma to już dzisiaj wielkiego znaczenia, ponieważ wiele lat później te same mieszkania można było nabyć na pełną własność za przysłowiową „złotówkę”, gdyż ustawodawca zafundował nową formę prawną własności mieszkania. Przegrali na tym tylko ci, którzy myśląc, że zachowują się racjonalnie i zapobiegliwie, wcześniej zadłużali się, brali kredyty i wykupywali mieszkania na własność, aby zapewnić dach nad głową swojej rodzinie. Dzisiaj mamy sąsiadów, z których jeden kupował mieszkanie za cenę rynkową, a drugi otrzymał je za darmo. To niezbyt chlubna historia zafundowana spółdzielczości, a raczej mieszkańcom spółdzielni mieszkaniowych przez państwo. Zawsze tam, gdzie polityka wdzierала się do spółdzielczości mieszkaniowej, przegrywali na tym spółdzielcy, ale to mamy już za sobą. Mimo

nieprzychylności ustawodawcy spółdzielczość mieszkaniowa obroniła się. Wystarczy popatrzeć na stan zasobów spółdzielczych i wysokość opłat zależnych od spółdzielni...

Nie trzeba wielkich analiz, aby stwierdzić, że spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce, jak też w naszym województwie, zajmują obecnie obszar prawie połowy miast i gmin. Zamieszkuje w nich także połowa mieszkańców danej miejscowości. Problemy dotyczą zatem znacznej ich części.

Idea spółdzielczości była w przeszłości najlepszym antidotum na biedę i kryzys, a spółdzielczość od XIX wieku odegrała niespotykaną w żadnym innym kraju Europy rolę obrońcy narodowej tożsamości. Protoplastą światowej spółdzielczości jest ks. Stanisław Staszic i jego Hrubieszowskie Towarzystwo Rolniczego Ratowania się Wspólnie w Nieszczęściach.

Dzisiaj nie musimy walczyć o niepodległość, ale jak się zdaje, dalej nie jesteśmy krajem dobrobytu. Dlatego musimy uczynić wszystko, aby podnosić poziom zamieszkania i osiągać jak najniższy poziom kosztów.

Spółdzielnia mieszkaniowa NOWOCZESNY ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI Z BOGATĄ HISTORIĄ

Polska spółdzielczość szczyty się dwustuletnią historią. Jej prekursorem był ks. Stanisław Staszic, który założył Hrubieszowskie Towarzystwo Rolniczego Ratowania się Wspólnie w Nieszczęściach. Organizacja ta została stworzona w jego włościach dla chłopów, których Staszic uwolnił od pańszczyzny i nadał gospodarstwa w wieczyste użytkowanie z prawem dziedziczenia. Spółdzielczość, polegająca na łączeniu wysiłku jednostek, by realizować wspólne cele, często okazywała się najlepszą drogą, by móc konkurować z bogatszymi.

Nie inaczej było w przypadku spółdzielczości mieszkaniowej. Najstarszymi założonymi w 1890 roku na polskiej ziemi prekursorami spółdzielni mieszkaniowych były: „Beamten-Wohnungsverein” GmbH w Bydgoszczy (której następcą prawnym jest Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa) i Spółka Budowlana „Pomoc” w Poznaniu.

Bardzo intensywnie spółdzielczość rozwijała się po odzyskaniu niepodległości.

W 1938 roku na ziemiach polskich funkcjonowało 260 spółdzielni mieszkaniowych.

Ale najbardziej ze spółdzielczością kojarzy nam się epoka PRL. Często nie zdajemy sobie sprawy, że w tamtym okresie wypaczono ideę kooperacji. Spółdzielczość stała się przymusowa i narzucona odgórnie, co było sprzeczne z jej naturą.

Jeszcze w latach 1956–1961 powstawały spółdzielnie z inicjatywy oddolnej. Później zostały podporządkowane kierownictwu roli PZPR. Ich struktura i model zarządzania scentralizowały się, a partycypacja członków była tylko fasadowa. Tym samym okres PRL zniszczył obywatelski charakter spółdzielczości mieszkaniowej. Członkostwo w spółdzielni było konieczne, a nie dobrowolne. System ten wytworzył wiele patologii. Często na mieszkanie spółdzielcze czekać trzeba było kilka, a nawet kilkanaście lat.

Po zmianie ustrojowej spółdzielczość mieszkaniowa powracała do swych podstawowych zasad. Członkostwo w spółdzielni stało się dobrowolne. Dokonano upodmio-

nowienia nieruchomości i członków. Standardem stało się indywidualne traktowanie nieruchomości. Wzrosła świadomość mieszkańców w zakresie kosztów ogrzewania, wody, remontów, eksploatacji, sprzątnięcia, podatków itp. To z kolei przełożyło się na znaczne ograniczenie zużycia ciepła i wody, co zmniejszyło marnotrawstwo i wpłynęło na ochronę środowiska. Mieszkańcy stopniowo zaczęli decydować o najważniejszych pracach wykonywanych w ich budynku i na ich gruncie. Zmienił się również standard i wykonawstwo inwestycji.

W XXI wieku spółdzielczość mieszkaniowa mierzy się z kolejnym zagrożeniem – chęcią jej likwidacji. Od 1994 roku powstają w Polsce wspólnoty mieszkaniowe. Niektóre środowiska dążą do likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej właśnie na rzecz wspólnot mieszkaniowych.

Spółdzielnie i wspólnoty mogą funkcjonować równocześnie. Są to bowiem formy prawne, dzięki którym mamy wybór tej, która nam bardziej odpowiada. Liczba li-



kwidacji spółdzielni, i odłączania się od nich wspólnot, jest znikoma. Świadczy to, iż dążenia niektórych wpływowych grup (polityków czy deweloperów), nie odzwierciedlają oczekiwań społeczeństwa. Dlatego śmiało można stwierdzić, iż dla zdecydowanej większości mieszkańców nie ma znaczenia forma prawna. Ważniejszy jest chociażby aspekt finansowy czy lokalizacyjny.

Warto porównać zalety i wady spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot. Koronnym argumentem zwolenników wspólnot jest to, że są one mniejsze od spółdzielni, a co za tym idzie, łatwiej pojedynczej osobie wpływać na najważniejsze decyzje. Jednak czy jest to ważniejsze od dobra wspólnoty czy spółdzielni? Wielu mieszkańców i niemal każdy zarządca nieruchomości doświadczył choć jednego „trudnego” lokatora. Osobie takiej tym łatwiej sparaliżować różnego rodzaju inicjatywy, im mniejsza jest organizacja. Poza tym nie każda spółdzielnia to „moloch”. W spółdzielniach istnieją także organy samorządowe na szczeblu podstawowym – nawet pojedynczej nieruchomości. W takich przypadkach wpływ członków bywa znaczny. Ponadto każdy z nich może wziąć udział w podejmowaniu decyzji przez najważniejszy organ, czyli walne zgromadzenie. Ten organ wybiera skład rady nadzorczej, a ona ma prawo powoływać zarząd.

Oczywiście, działanie wspólnoty jest mniej sformalizowane. Ma to jednak swoje plusy i minusy. Głównym problemem jest to, iż sytuacje sporne często kończą się w sądzie. Prawo spółdzielcze i jego szczegółowość faktycznie ułatwiają funkcjonowanie. Działanie spółdzielni jest bardziej przejrzyste.

Warto pamiętać również o tym, że na walnym zgromadzeniu każdy członek spół-

dzielni ma jeden, równy głos. We wspólnocie, co do zasady, waga głosu zależy od wielkości posiadanego udziału.

Wydawać by się mogło, że ze względu na mniej rozbudowaną administrację, koszty wspólnot są mniejsze. W praktyce bywa jednak różnie. Spółdzielnie, jako większe podmioty, mają więcej argumentów, by uzyskać lepsze warunki finansowe od dostawcami mediów, a to one generują największe koszty. Ponadto spółdzielnie zwykle posiadają majątek, dzięki któremu zarabiają (najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów itp.). Częstą praktyką są dopłaty do opłat mieszkaniowych z tego tytułu. Sytuację finansową spółdzielni poprawiają również kolejne inwestycje.

Ważnym aspektem w zakresie ekonomicznym są możliwości finansowe spółdzielni, zwłaszcza tych dużych. Ułatwia to bowiem przeprowadzanie nawet najbardziej kosztowych prac przy nieruchomościach, także w przypadku mniejszego stanu funduszu remontowego danej nieruchomości. Wspólnota w takich sytuacjach zmuszona jest do brania kredytu bankowego.

Ponadto, zgodnie z wymogami ustawy Prawo spółdzielcze, każda spółdzielnia zobowiązana jest do gromadzenia funduszy własnych, które stanowią zabezpieczenie finansowe i gwarancyjne dla wierzycieli spółdzielni, w szczególności w przypadku zadłużeń z tytułu opłat. Wspólnoty, aby terminowo regulować rachunki, przykładowo za media, często zmuszone są do podnoszenia opłat.

Kolejna kwestia to otoczenie i infrastruktura osiedli spółdzielczych. Przykładowo, placami rekreacyjnymi, terenami zielonymi i drogami można łatwiej i w sposób zharmonizowany gospodarować w ramach

spółdzielni, niż w przypadku, gdy obiekty takie należą do wielu właścicieli (wspólnot), i zarządzane są przez wielu zarządców.

Spółdzielnia to także dbałość o aspekty społeczne, integracyjne, kulturalne i rekreacyjne. Powszechnym zjawiskiem jest działalność spółdzielczych domów kultury, organizacja wszelkiego rodzaju festynów, pikników, koncertów, zawodów sportowych itp.

Niniejszy artykuł nie wyczerpuje zagadnienia porównania spółdzielni ze wspólnotami. Zasadnicze jest jednak pytanie: co mogą zrobić spółdzielcy, by obronić spółdzielczość, pomóc w jej rozwoju?

Po pierwsze, i chyba najważniejsze, na pierwszym miejscu należy postawić zwiększanie transparentności. Dobrze zarządzana spółdzielnia, a takich jest znakomita większość, nie ma nic do ukrycia. Ograniczenia wynikają jedynie z przepisów prawa ustanawianych przez parlament.

Po drugie – współdziałanie środowiska spółdzielczego. Ogromny potencjał spółdzielczy nie jest w pełni wykorzystywany, zarówno w kontaktach z dostawcami mediów, lokalną administracją, jak i władzą ustawodawczą.

Należy też zadbać o poprawę wizerunku. Niestety wciąż pokutuje opinia o spółdzielniach jako o reliktach PRL. Warto na każdym kroku podkreślać, że spółdzielnia wykracza poza samo zarządzanie nieruchomościami. Dbłość o członków w różnym zakresie jest tym, co wyróżnia ją od wspólnot.

*Kierownik Działu Organizacyjnego
w SM „Budowlani”
– Rafał Jaroch*

Rozmowa • Rozmowa • Rozmowa • Rozmowa

z członkiem Zarządu Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowych,
Krzysztofem Mójtą

Co spowodowało, że w Bydgoszczy powstało Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych?

Z chwilą rozpoczęcia transformacji ustrojowej w naszym kraju uruchomiony został proces zmian w spółdzielczości mieszkaniowej pod szczytnym hasłem dostosowania tej formy gospodarowania do warunków wolnego rynku. Szkoda, że działania legislacyjne szybko zostały ukierunkowane na likwidację spółdzielni mieszkaniowych, lub – jak to ma miejsce po ostatniej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – jeśli nie paraliżują, to znacznie utrudniają ich działalność. Stowarzyszenie, które reprezentuje powstało, aby temu przeciwdziałać.

Od kiedy i w jaki sposób działa Stowarzyszenie?

Działania zapobiegające niszczeniu spółdzielni zaczęliśmy w czerwcu 2012 roku. Najpierw z pomocą Zespołu Inicjatywnego Członków Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, następnie poprzez zarejestrowane w KRS Ogólnopolskie Stowarzyszenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Bydgoszczy. Pracowaliśmy bardzo intensywnie, biorąc udział w dziesiątkach spotkań z posłami do Sejmu RP, zarówno w terenie, jak i w parlamencie. Licznie i bardzo aktywnie uczestniczyliśmy w tzw. wysłuchaniu publicznym w Sejmie w czerwcu 2013 roku. Zebraliśmy wówczas około dziesięć tysięcy głosów sprzeciwu wobec wniesionego do Sejmu projektu no-



welizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wraz z regionalnymi środowiskami spółdzielczymi zorganizowaliśmy w Bydgoszczy, a następnie w Toruniu, I i II Forum Spółdzielcze, w których uczestniczyli posłowie i europosłowie z naszego regionu, prezydenci i burmistrzowie miast z naszego województwa oraz przedstawiciele najwyższych władz organizacji spółdzielczych. Wymernym efektem I Forum, które odbyło się w 2014 roku, była petycja przeciw likwidacji spółdzielczości, pod którą podpisało się trzy tysiące osób. Petycja przesłana została do najwyższych władz państwowych RP i Sejmu.

Jakie efekty przyniosły Państwa działania?

Bez wątpienia przyczyniliśmy się w bardzo dużym stopniu do wycofania z Sejmu projektu nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych autorstwa PO z 2012 roku. Protestowaliśmy także w 2017 roku przeciw wniesieniu pod obrady Sejmu projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze autorstwa Kukiz'15, biorąc jednocześnie udział w pracach ówczesnego Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa nad projektem rządowym ustawy. Moim zdaniem – dobrej ustawy, z której po nocnych obradach Senatu w dniu 19 lipca 2017 roku nic nie zostało, która następnego dnia przyjęta została przez Sejm, a 2 sierpnia podpisana przez Prezydenta. Nasze pisma kierowane do Premiera, Prezydenta, Marszałków

Sejmu i Senatu oraz posłów rządzącej koalicji nic niestety nie wniosły. Od Marszałka Senatu RP otrzymaliśmy odpowiedź, iż „Senat ma legislacyjne uprawnienia i możliwości dokonywania poprawek i na takie się zdecydował”.

A skąd, Pana zdaniem, w Sejmie pojawiają się działania legislacyjne niszczące spółdzielczość? Komu zależy na likwidacji spółdzielni mieszkaniowych?

Spółdzielnie mieszkaniowe posiadają w Polsce bardzo duży majątek w postaci zasobów mieszkaniowych i terenów, w tym budowlanych. I jest to praktycznie jedyny majątek, który jeszcze nie został wchłonięty przez tzw. wielki kapitał. Nic dziwnego, że znajduje się on w zainteresowaniu deweloperów oraz środowisk bankowo-financeowych. Wspomniane lobby sięga władzy ustawodawczej, której przedstawiciele wywodzą się z tych środowisk lub są z nimi powiązani. I stąd powstają niekorzystne dla spółdzielców projekty ustaw.

A jak to wygląda w innych krajach europejskich?

Zorganizowana spółdzielczość powstała w Europie w połowie XIX wieku. Składa się na nią około 160 tys. przedsiębiorstw spółdzielczych, należących do 123 milionów członków i dających zatrudnienie dla 5,5 miliona osób. Pomimo różnic legislacyjnych spółdzielczość nadal się rozwija i poza wyjątkami, do których oprócz naszego kra-



ju zaliczam Turcję, nie widać w Europie i na świecie oznak jej niszczenia. Szeroko rozumianą pozytywną rolę spółdzielczości we współczesnym świecie dostrzega także Kościół. Zwracając się w lutym 2015 roku do delegacji spółdzielców papież Franciszek udzielił pełnego poparcia ruchowi spółdzielczemu, mówiąc że „spółdzielczość krzewi gospodarkę uczciwą i ozdowieńczą w podstępnym morzu globalnej gospodarki” i jest „prawdziwą gospodarką promowaną przez ludzi, którzy chcą tylko dobra wspólnego”.

Na czym polegają wspomniane przez Pana różnice legislacyjne w spółdzielczości europejskiej?

W wielu krajach spółdzielnie są wymienione w kodeksie handlowym (Czechy, Słowacja), kodeksie cywilnym (Włochy, Holandia), kodeksie spółek (Belgia) lub, jak np. w Portugalii, zostały zebrane w jednym kodeksie prawa spółdzielczego. U nas poszczególne branże spółdzielcze mają dedykowane im odrębne przepisy. Aby ujednolicić europejską spółdzielczość, w trakcie I Forum Spółdzielczego Regionu Kujawsko-Pomorskiego w Bydgoszczy, został zaprezentowany pomysł stworzenia modelu europejskiego przedsiębiorstwa spółdzielczego. Zyskał on poparcie przedstawicieli branż spółdzielczych z naszego województwa oraz obecnych na Forum posłów Parlamentu Europejskiego. Nie mamy niestety jakichkolwiek informacji na temat przeprowadzenia przez UE stosownej procedury w tym zakresie.

Jakie zagrożenia widzi Pan w przypadku likwidacji spółdzielni mieszkaniowych?

Przede wszystkim widzę negatywne skutki finansowe dla członków spółdzielni, jeśli w zasobach spółdzielczych powstaną wspólnoty mieszkaniowe. Nie wierzę w bałamutne hasła, że będzie wówczas taniej i na dodatek lepiej, że będzie możliwość decydowania za co członkowie wspólnoty będą musieli płacić. Nie wierzę, że ceny mediów dla wspólnot będą niższe niż dla spółdzielni. Praktyka pokazuje, że na całym świecie koszty utrzymania jednego metra kwadratowego mieszkania spółdzielczego są o wiele niższe od innych form gospodarki nieruchomościami. Koszty w spółdzielni rozkładają się na większą liczbę członków, a dodatkowo działa zasada solidaryzmu – zasada samopomocowa.

Ponadto, w likwidacji spółdzielni mieszkaniowych widzę niekorzystne zjawisko godzące w interes państwa. Koszty likwidacji, liczone w miliardach złotych, spadną na

Skarb Państwa, a lokalne samorządy tracą wpływy od spółdzielni mieszkaniowych w postaci podatków i opłat. Obecnie spółdzielnie mieszkaniowe wyręczają samorządy w utrzymaniu terenów zielonych, placów zabaw, boisk, zabudów śmietników, dróg i chodników osiedlowych, ponoszą koszty funkcjonowania domów kultury. Dodatkowo od gruntowych nieruchomości wspólnych płać podatki i wnoszą opłaty za wieczyste użytkowanie. Ponieważ spółdzielnie mieszkaniowe zajmują średnio ponad 30% powierzchni miast, przekłada się to na wspomaganie budżetów samorządowych miliardami złotych. Jednak, co najgorsze, władze miast nie chcą tego dostrzegać. Natomiast chętnie przyznają się do zarządzania i zagospodarowywania tych terenów.

Dlaczego tak się dzieje? Dlaczego samorządy i reprezentanci miejskich władz wykonawczych nie protestują przeciwko ustawom niekorzystnym dla spółdzielców?

Jeżeli chodzi o przypisywanie sobie zasług, to sądzę, że wynika to z typowych zachowań ludzkich. Podpisywanie się pod tym, co robią inni nie jest wyłącznie cechą polityków z ulicy Wiejskiej. Ponadto, burmistrzowie i prezydenci miast najczęściej wywodzą się z konkretnych ugrupowań partyjnych, które w danej chwili posiadają władzę

w państwie. Podobnie jak ich ugrupowania partyjne prowadzą, w tym przypadku lokalnie, mniej lub bardziej niekorzystną politykę dla spółdzielni mieszkaniowych.

Czy spółdzielcy zadowoleni są ze współpracy z przedstawicielami samorządu?

Każdy ze spółdzielców jest nie tylko członkiem spółdzielni mieszkaniowej, ale również mieszkańcem miasta. Praktyka pokazuje, iż jako mieszkaniec ma tak naprawdę szansę wypowiedzenia się raz na pięć lat, poprzez zagłosowanie w trakcie wyborów. Później jako jednostka nie jest słuchany. Nie dziwi więc, że w wielu sprawach decydujących o jakości życia chce mieć naturalnego reprezentanta w postaci zarządu swojej spółdzielni. I tu pojawiają się problemy. Są wprawdzie miasta, gdzie współpraca burmistrzów lub prezydentów ze spółdzielniami układa się poprawnie, ale w dużej liczbie przypadków przedstawiciele spółdzielców są ignorowani. Pomijani przy pracach, które przekładają się na funkcjonowanie spółdzielni, na wypracowanie możliwie najkorzystniejszych warunków dla członków spółdzielni. Przykładem może być ustalanie cen mediów i opłat lokalnych, które często wprowadzane są z pominięciem chociażby opinii spółdzielni. Należy jednak dodać, że niektóre samorządy zaczęły dostrzegać potrzebę konsultowania wybranych zagadnień ze spółdzielcami. W Bydgoszczy do współpracy z Urzędem Miasta zaproszony został Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych. Związek do udziału w konsultacjach i spotkaniach roboczych będzie delegował reprezentantów spółdzielni, posiadających wiedzę i doświadczenie w zakresie tematyki poszczególnych spotkań.

Cały czas brakuje jednak rozwiązań normatywnych wspierających efektywnie współpracę w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego i pozwalających znaleźć w nim rolę dla spółdzielni mieszkaniowych, na przykład w zadaniach dotyczących budownictwa komunalnego. Dostrzegają to członkowie naszego Stowarzyszenia, i już w najbliższym czasie zaangażują się w działania ukierunkowane na poprawę współpracy samorządów ze spółdzielniami mieszkaniowymi, a pierwszym krokiem ku temu będzie zorganizowanie w najbliższym czasie kolejnego, trzeciego Forum Spółdzielczego z udziałem przedstawicieli samorządów.



Rozmawiała: Iga Nowicka,
Specjalista ds. PR Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rady Nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych?

Czy spółdzielcy ich w ogóle potrzebują?

Możliwość aktywnego uczestnictwa członków w życiu spółdzielni to jedna z ważniejszych zasad demokracji i transparentności. Ale zbyt szeroko stosowana demokracja, nieujęta w odpowiednie struktury organizacyjno-prawne ma tę wadę, że prowadzi do anarchii. Dlatego istnieje potrzeba stwarzania warunków pozwalających członkom spółdzielni wpływać na ważne i mniej ważne sprawy dotyczące nieruchomości, w których mieszkają. Ważne też, aby relacje pomiędzy członkami spółdzielni, jej organami i administracjami układały się prawidłowo i dawały efekty. Naprzeciw tym oczekiwaniom wychodzi możliwość powoływania dodatkowych organów samorządowych.

Bydgoska Spółdzielnia Mieszkaniowa od kilkunastu lat może się poszczycić istnieniem takich organów. Jako jedna z pierwszych i nielicznych w kraju zdecydowała się w 2004 roku na powołanie dla poszczególnych nieruchomości samorządów nieruchomości. Decyzja nie była łatwa. Do realizacji zadania potrzebni byli przede wszystkim odpowiedni ludzie, którzy poświęcą swój prywatny czas na działalność społeczną (co w dzisiejszej rzeczywistości nie jest takie oczywiste), a do tego będą mieli umiejętności współpracy z mieszkańcami, zauważania potrzeb i problemów dotyczących nieruchomości oraz chęć twórczego działania. Osoby takie musiały również wykazać się elementarną wiedzą z zakresu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych. Nadzieje mieszały się ze sceptycyzmem, ale kto nie ryzykuje, ten niczego nie osiągnie.



Z perspektywy piętnastu lat widać, że otwarcie się spółdzielni na szeroko pojętą samorządność, której nadano rangę organu spółdzielni, sprawdziło się i daje oczekiwane efekty. Zwieńczeniem wieloletnich działań stało się powołanie w roku 2015 organów opiniotwórczych o charakterze przedstawicielskim Rad Nieruchomości. Stały się one pasem transmisyjnym pomiędzy mieszkańcami a osiedlowymi administracjami oraz innymi organami spółdzielni. Będąc mieszkańcami nieruchomości i mając codzienny kontakt z sąsiadami, członkowie Rad mogą na bieżąco, lepiej zauważać potrzeby i problemy.

Wielkie znaczenie w prawidłowym i efektywnym działaniu Rad Nieruchomości mają stosunki pomiędzy tymi organami a administracjami poszczególnych osiedli. Lata współpracy i doświadczeń pozwoliły na wzajemne „docieranie” się i dochodzenie do konsensusu. Powołanie Rad Nieruchomości skutkuje jeszcze jednym bardzo ważnym rezultatem. W większości nieruchomości nastąpiła integracja mieszkańców.

Organizowane przez Rady, we współpracy z administracjami, zebrania mieszkańców, przeprowadzane ankiety i konsultacje sprawiły, że większość członków spółdzielni zaczęło interesować się problemami i sprawami zarówno swojej nieruchomości, jak i całej spółdzielni. Stwierdzenia „a co mnie to obchodzi” albo „to nie moja sprawa” należą już do rzadkości. Wzrasta poczucie współodpowiedzialności za nasze DOMY, za nasze „małe ojczyzny”. Takie postawy wzmacniają całą spółdzielnię mieszkaniową.

Czy zatem Rady Nieruchomości sprawdziły się i czy są potrzebne? Niewątpliwie tak. Wykorzystując nabyte doświadczenia należy konsekwentnie doskonalić tę formę samorządności, wsłuchiwać się w opinie działaczy i członków spółdzielni. Dla zapewnienia ciągłości działania Rad Nieruchomości bardzo ważnym zadaniem dla wszystkich organów spółdzielni jest systematyczne przygotowywanie nowych działaczy, którzy w procesie pokoleniowym będą w sposób naturalny przejmowali pałeczkę po odchodzących z racji wieku członkach Rad.

Odbývające się aktualnie w BSM zebrania, podczas których wybierane są Rady Nieruchomości na kolejną kadencję, są okazją do podzielenia się przez członków spółdzielni uwagami, wnioskami, propozycjami sięgającymi w przyszłość. Przyszłość, która budowana jest na 130-letniej historii naszej Spółdzielni. A to zobowiązuje.

Janusz Pruski
wieloletni członek organów BSM



Ekonomiczne użytkowanie instalacji centralnego ogrzewania

Przeprowadzona modernizacja instalacji CO stwarza możliwość indywidualnego kształtowania komfortu cieplnego oraz racjonalnego zużycia energii w okresie sprzyjających warunków atmosferycznych, gdy temperatura zewnętrzna jest dodatnia, szczególnie wiosną i jesienią. W celu uzyskania wymiernych efektów w postaci zmniejszenia zużycia energii cieplnej warto przestrzegać poniższe wskazówki.

Aby uzyskać oczekiwane efekty racjonalnego zużycia energii cieplnej należy pamiętać, by:

- Pomieszczenie miało prawidłową cyrkulację powietrza; zawilgocenie ścian jest niedopuszczalne.
- Grzejniki były sprawne technicznie.
- Głowice czyste i prawidłowo ustawione nastawy wstępne zaworu.
- Nie zasłaniać grzejników zasłonami i nie zastawiać meblami, aby ciepło było prawidłowo emitowane na pomieszczenie (i nie powodować strat ciepła w postaci nagrzanych ścian i powierzchni szklanych).

- Unikać suszenia mokrych rzeczy na grzejnikach, ponieważ powoduje to wzrost emisji ciepła.
- Zwracać uwagę na szczelność otworów okiennych: nieodczuwalny w głębi pomieszczenia strumień zimnego powietrza dobywający się z niezabezpieczonych szczelin, może powodować, że czujka zaworu termostatycznego uruchomi przepływ ciepłej wody pomimo ustawionej głowicy w pozycji (*) czyli „zamknięte”.
- Wietrzyć pomieszczenie krótko i intensywnie – przy szeroko otwartym oknie i jednocześnie zamkniętym zaworze termostatycznym; uchylenie okna na dłużej spowoduje wyziębienie pomieszczenia i otwarcie zaworu.
- Zawór należy otwierać i zamykać tylko na tyle, aby temperatura pomieszczenia wzrastała lub malała powoli – gwałtowne wychłodzenie ścian i mebli powoduje niepotrzebnie duże zużycie energii.
- Chcąc zwiększyć oszczędność energii, należy obniżyć temperaturę pomieszczeń zarówno na noc jak i w okresach, kiedy nikt w mieszkaniu nie przebywa.

- Wprowadzić zwyczaj zamykania drzwi pomiędzy poszczególnymi pomieszczeniami, w celu uzyskania i utrzymania w nich różnych temperatur.
- Utrzymywać w mieszkaniu temperaturę nie wyższą niż niezbędna do dobrego samopoczucia.
- Wyjeżdżając z domu na dłużej, należy ustawić termostaty w położeniu (*). Takie ustawienie powoduje, że temperatura w pomieszczeniu nie spadnie poniżej +6°C.

W czasie sezonu grzewczego użytkownik powinien od czasu do czasu zwrócić uwagę na grzejniki, aby upewnić się czy wszystko działa bez zarzutu. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości lub stwierdzenia nieprawidłowości należy niezwłocznie zawiadomić odpowiednią Administrację Osiedlową. Eliminowanie zauważonych w porę usterek pozwala na wiarygodne i sprawiedliwe późniejsze rozliczenie kosztów CO. Zachowując powyższe zasady przy jednoczesnym zwracaniu uwagi na wskazania podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach, uzyskujemy prawidłowe wskazania swego zużycia.

Wychładzanie mieszkania to działanie na szkodę sąsiadów Życie w bloku to nieustanne kompromisy

Mieszkanie nie jest prywatnym królestwem, w którym możemy samodzielnie ustalać reguły gry. Lokatorów obowiązują regulaminy i zasady współżycia społecznego. Bywa, że regulują one nawet takie kwestie jak to, czy włączać grzejniki i jaką temperaturę utrzymywać zimą.

Jeśli w jednym mieszkaniu ogrzewanie jest wyłączone, mieszkańcy sąsiednich lokali ponoszą wyższe koszty. (Shutterstock.com)

Wydawałoby się, że to, w jakiej temperaturze człowiek czuje się najlepiej, jest rzeczą bardzo indywidualną. Jedni przez całą zimę chcą utrzymywać temperaturę oscylującą w granicach 20 stopni, inni już przy pierwszych przymrozkach zwiększają termostat na piątkę.

■ 18 stopni na koszt sąsiada

Preferencje to jedno, ale trzeba mieć na względzie również interes sąsiadów. W 2017 roku łódzki sąd orzekł, że jeśli

lokator zbyt rzadko włącza grzejnik lub nieustannie utrzymuje niską temperaturę, to może działać na szkodę sąsiadów oraz budynku. Sąd przyznał rację wspólnocie mieszkaniowej, która wcześniej zobowiązała jedną z mieszkańek do utrzymywania wyższej temperatury.

Grzejniki w mieszkaniu emerytki ustawione były na minimalne wartości. Wyłączyła je, ilekroć wyjeżdżała na dłużej lub korzystała z piekarnika, który ogrzewał kuchnię. Przede wszystkim jednak przyjemna dla ciała temperatura wynikała z tego, że mieszkanie kobiety dogrzewali sąsiedzi. W rezultacie płacili znacznie wyższe rachunki niż ona.

Sąd zaznaczył, że co prawda każdy powinien płacić za rzeczywiście zużytą przez siebie energię ciepłą, ale w tym przypadku to sąsiedzi płacą częściowo za jej mieszkanie. „Sąd Okręgowy uznał, że zachowanie

powódki utrudniało innym współwłaścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, do której należy system centralnego ogrzewania, w ten sposób, iż część lokatorów zmuszona była ponosić wyższe opłaty za zużycie ciepła. Oznacza to, że działania powódki pozostają poza granicami przysługującego jej prawa, godząc w interes ogółu i zasady współżycia społecznego” – podsumował Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu.

■ „Nie umieją ogrzewać? My ich nauczymy”

Ogromną kreatywnością (i zupełnym brakiem wsłuchiwania się w głosy mieszkańców) wykazała się łódzka spółdzielnia mieszkaniowa „Bawełna”. W 2014 roku dokonano wymiany głowic termostatycznych w kaloryferach. Mieszkańcy ze zdziwieniem zorientowali się, że... nie można ich zakręcić, bo skala zaczyna się dopiero od „dwójki”.

- Przed zapaleniem gazu sprawdź czy kurki są domknięte. Jeśli nie – domknij je, przewietrz pomieszczenie i dopiero potem zapal gaz. Zapałkę zapalaj zawsze zanim odkręcisz kurek, szczególnie przy odpalaniu piekarnika.
- Gdy gotujesz, zaglądaj od czasu do czasu do zapalonych palników. Zanim położysz się spać, sprawdź czy wyłączyłeś kuchnię i piecyk. Tak samo, gdy wychodzisz z domu.
- Sprawdź czy potrafisz szybko znaleźć i zakręcić zawór gazowy przy kuchence, piecyku i przy liczniku. Czy wiesz gdzie

Przykazania „gazowe”

- znajduje się klucz? Musisz umieć odpowiednio się zachować w razie awarii.
- Jeżeli wyjeżdżasz na kilka dni, zakręć główny zawór gazu.
- Nie zaklejaj kartek wentylacyjnych. Sprawdzaj regularnie czy wentylacja działa.
- Kup najbezpieczniejszą kuchenkę i piecyk na jakie Cię stać. Kup detektor, zwłaszcza jeśli z gazu korzystają chorzy lub nieuważni.
- Przynajmniej raz w roku wezwij do domu fachowca, żeby zrobił przegląd

instalacji i urządzeń gazowych w twoim mieszkaniu. Nieustępliwie żądaj od administracji kontroli w całym budynku.

- Jeżeli poczujesz gaz w mieszkaniu, na klatce schodowej lub w piwnicy, natychmiast dzwoń po pogotowie techniczne Spółdzielni nr **52 57 90 98** lub pogotowie gazowe 992.
- Jeżeli czujesz gaz, nie zapalaj światła czy zapałki, od razu otwórz okno i zakręć zawór gazu.
- Butlę z gazem kupuj i napełniaj wyłącznie u fachowców. Nie pozwól, by była przepełniona gazem.



Sieć kanalizacyjna

Sieć kanalizacyjna i znajdujące się na niej przepompownie ścieków zostały tak zaprojektowane i wykonane, aby przyjmować ścieki z naszych domów – nieczystości sanitarne.

Jeżeli jednak wraz ze ściekami płyną także inne odpady, to wcześniej czy później powodują one zatory w sieci kanalizacyjnej. Ich konsekwencją jest zalewanie mieszkań, piwnic i ulic cofającymi się ściekami. Usunięcie takiej awarii powoduje duże straty materialne, uciążliwości dla mieszkańców, a także szkody środowiskowe.

Każdy z nas korzystając racjonalnie z kanalizacji ma wpływ na prawidłowe funkcjonowanie kanalizacji i proces oczyszczania ścieków oraz koszty z tym związane. Możemy także zapobiegać zanieczyszczaniu środowiska naturalnego.

Dlatego też przestrzegamy i gorąco apelujemy, by nie wrzucać do urządzeń sanitarnych (umywalk, zlewozmywaków, ubikacji i krtek ściekowych) wymienionych przykładowo niżej odpadów (nawet jeżeli są w stanie rozdrobnionym):

- środków higieny osobistej, takich jak np.: waciki, podpaski, tampony, chusteczki nawilżone, wata, pieluchy, ręczniki papierowe, patyczki do uszu itp.,
- rajstop, szmat, bandaży, materiałów opatrunkowych itp. – z zawartością włókien naturalnych i syntetycznych, które nie rozpuszczają się w wodzie, zbijających się w rurach w zwartą masę,
- kości, odpadów kuchennych, tłuszczów i olejów, które pod wpływem zimnej wody tężeją w rurach, i zmniejszają ich średnicę, jak również łączą się z innymi

śmieciami, tworząc nieprzepuszczalną bryłę; resztki jedzenia przyciągają gryzonie (myszy i szczury), które osiedlają się w kanalizacji i mogą być nosicielami groźnych chorób,

- lekarstw, igieł, farb oraz chemikaliów innych niż powszechnie używane środki czystości; zawarte w nich substancje chemiczne są szkodliwe dla pożytecznych mikroorganizmów oczyszczających ścieki w biologicznej części oczyszczalni ścieków,
- materiałów budowlanych, np.: zaprawy cementowej, gruzu, kamieni, piachu, gipsu, klejów, lakierów, żywic itp., które opadają na dno przewodów kanalizacyjnych, tworząc zwarte i trudne do usunięcia zatory.
- części stałych nierozpuszczalnych w wodzie, np.: rękawice gumowe, włosy, torebki foliowe, korki, butelki, zabawki itp.

Urządzenia oszczędzające wodę w domu

Warto wiedzieć, że statystyczny Polak zużywa w ciągu doby ok. 50 litrów wody więcej niż mieszkańcy Europy. Tymczasem według danych ONZ do 2015 r. blisko połowa ludności na świecie będzie narzekać na brak wody. Warto więc zastanowić się jak rozsądnie z niej korzystać.

Polska należy do krajów o niewielkich zasobach wodnych (zarówno wód powierzchniowych jak i podziemnych), które w przeliczeniu na mieszkańca wynoszą około 1600 m³. I choć może to budzić zdziwienie, to w lepszej sytuacji pod tym względem są takie kraje, jak: Etiopia, Indie czy Iran. Dlatego tak ważne jest stosowanie urządzeń oraz instalacji umożliwiających racjonalne gospodarowanie wodą. Nie bez znaczenia jest również i to, że staje się ona coraz droższa. Tym bardziej, że płacimy nie tylko za zimną wodę, ale też w części za jej ogrzanie, a przeważnie w całości – za ścieki.

■ Opłaty za wodę

Opłaty za ciepłą i zimną wodę stanowią z roku na rok coraz większą pozycję w domowych rachunkach. Przykładowo, w jednej ze wspólnot mieszkaniowych w Warszawie w 2010 roku koszt 1 m³ zimnej wody wynosił 3,5 zł, a obecnie jest to 5 zł.

Narzekają również mieszkańcy domów jednorodzinnych, mający własną studnię. Płacą oni więcej nie tylko za prąd potrzebny do napędu pompy głębinowej lub hydroforu, ale też na przykład za gaz konieczny do jej ogrzewania. Dość znacznie wzrosła też cena wywozu ścieków. Za zamówienie wozu asenizacyjnego o pojemności 10 m³ trzeba w Milanówku zapłacić 180 zł.

■ Racjonalne zużycie wody

Przyjmuje się, że czteroosobowa rodzina zużywa w ciągu doby 500–600 l wody, zatem na jednego domownika przypada od 125 do 150 l. Najwięcej, bo około 38 l, wykorzystujemy do spłukiwania miski ustępowej, niewiele mniej (33 l) na kąpiel pod prysznicem. Dlatego racjonalne gospodarowanie wodą w tym zakresie przyniesie największe oszczędności. Można to osiągnąć prostymi rozwiązaniami technicznymi. Najpopularniejsze z nich to zastosowanie różnych ograniczników wypływu, montaż baterii jednouchwytowych zamiast dwuuchwytowych, a także dwudzielnych przycisków spłukujących przy miskach ustępowych.

Równie ważna, a może jeszcze ważniejsza, jest zmiana złych nawyków, np. zakręcanie kranu podczas mycia zębów, golenia się czy namydlenia pod prysznicem.

Trzeba również zwrócić uwagę na szczelność instalacji ciepłej i zimnej wody oraz baterii. Kapiący kran to marnotrawstwo ponad 20 l wody na dobę.

Dzięki temu zużycie wody może spaść do 100, a nawet 80 l na dobę na osobę.

Dalsze oszczędności może też przynieść zbieranie deszczówki, którą będziemy wykorzystywali do podlewania ogrodu lub mycia samochodu. Do tego celu, a także spłukiwania toalety, można używać też wody szarej (czyli oczyszczone ścieki z wanny, umywalki, prysznicza i pralki). A jeśli chcemy oszczędzać wodę w kuchni to... kupmy zmywarkę.

Przeciętne dzienne zużycie wody na osobę [w dm ³]			
Czynności	od-do	średnie	%
Picie i gotowanie	3–5	4	3
Mycie naczyń	10–15	12	10
Mycie ciała	10–15	12	10
Kąpiel (prysznic/wanna)	25–40	33	26
Pranie	16–20	18	15
Sprzątanie i in. potrzeby	6–10	8	6
Razem	100–150	125	100

■ Przyciski spłukujące w miskach ustępowych

Wszystkie dostępne miski ustępowe – zarówno te podwieszane na stelażach, jak i stojące kompaktowe – mają zamontowane systemy spłukujące pozwalające znacznie ograniczyć zużycie wody. Zbiornik wiszącej spłuczki podtynkowej może mieć pojemność 6, 7,5 lub 9 l. Wyposaża się go najczęściej w dwudzielne przyciski. Naciśnięcie przycisku z jednej strony uwalnia całą objętość wody w zbiorniku, a z drugiej – jedynie część – na przykład 3, 4 lub 4,5 l.

Podobnie jest z kompaktami, w których miski przystosowane są do spłukiwania w trybie normalnym – 6 l wody, a w trybie oszczędnym – jedynie 3 l wody.

Uwaga! Do konkretnego stelaża można zastosować tylko określone przyciski przygotowane przez jego producenta.

■ Baterie a oszczędność wody

Sprawdźmy jaki wpływ na pobór wody w domu ma rodzaj zamontowanych baterii, zwłaszcza w łazience przy umywalce oraz w kabinie prysznicowej. Do obliczeń przyjmujemy ilość wody, którą zużywa czteroosobowa rodzina.

■ Bateria umywalkowa

Korzystamy z niej bardzo często. Kupując zatem baterię umywalkową, warto wybrać model jednouchwytowy zamiast dwuuchwytowego. Dzięki temu za pomocą jednej dźwigni znacznie szybciej i dokładniej ustawimy strumień i temperaturę wody.

Racjonalnego zużycia wody „pilnuje” też perlator, który napowietrza wodę, więc wydaje się, że wypływa jej znacznie więcej niż w rzeczywistości. Innym rozwiązaniem jest przycisk (inaczej ekoprzycisk), który znajduje się na dźwigni mieszacza. Ma on za zadanie blokować na pewnym, z góry ustalonym poziomie, zarówno ilość, jak i temperaturę wody. Dopiero gdy go wciśniemy, popłynie jej więcej lub o wyższej temperaturze. Podobnie działa dwustopniowa dźwignia. Aby uzyskać maksymalną ilość wody, trzeba pokonać wyraźnie odczuwalny opór.

Można również zamontować baterię bezdotykową (elektroniczną). Gdy podsuwamy pod nią ręce fotokomórka uruchamia wypływ wody, a kiedy je zabierzemy – przestanie działać. Takiej baterii nie trzeba regulować, gdyż utrzymuje ustawione wcześniej parametry wody.

■ Bateria natryskowa

W kabinie prysznicowej najlepiej sprawdza się bateria jednouchwytowa lub termostatyczna. Obsługa tej drugiej sprowadza się do ustawienia jednym pokrętkiem natężenia wypływającej wody, a drugim – jej temperatury. Zwykle jest to 38°C – taka bowiem temperatura wody uważana jest za komfortową. Znajdujący się w niej termostat uniemożliwi wypływ gorącej wody, nie dopuszczając do poparzenia, gdy na skutek awarii instalacji nie będzie dopływu zimnej wody. Dlatego, gdy w domu mieszkają osoby starsze lub są małe dzieci jej montaż jest szczególnie polecany.

Ilość wypływającej wody z baterii natryskowej możemy również zredukować, używając zamiast standardowej, słuchawkę z wbudowanym ogranicznikiem przepływu. Wówczas niezależnie od tego, jak silny ustawimy strumień wody, ze słuchawki popłynie jej tylko tyle, ile umożliwi ogranicznik. A co najważniejsze – nie odczujemy przy tym żadnej zmiany komfortu kąpieli.

Rączki prysznicowe z przyciskiem umożliwiają łatwe przełączanie ilości wypływającej wody z maksymalnego na połowę.

Wentylacja grawitacyjna w budownictwie mieszkaniowym

(ABY NIE DOPROWADZIĆ DO ZAWILGOCENIA I ZAGRZYBIENIA MIESZKANIA)

Zadaniem wentylacji w budownictwie mieszkaniowym zgodnie z PN-83/B-03430Az3/2000 (Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej), jest doprowadzenie powietrza zewnętrznego do pokoi mieszkalnych, kuchni oraz usunięcie zużytego powietrza z kuchni, łazienek, ustępów i ewentualnych pomieszczeń pomocniczych, bezokiennych typu garderoba, składzik.

W przypadku kanałowej wentylacji grawitacyjnej ten model wentylacji realizowany jest w następujący sposób: powietrze zewnętrzne na skutek różnicy ciśnień dopływa do pokoi mieszkalnych i kuchni przez otwory w przegrodach zewnętrznych, następnie przez przedpokój przepływa do kuchni, łazienki, ustępu, w których usytuowane są otwory wywiewne przyłączone do pionowych przewodów wentylacji grawitacyjnej, którymi zużyte powietrze usuwane jest na zewnątrz budynku. Przepływ powietrza pomiędzy pomieszczeniami mieszkania powinny zapewnić otwory wyrównawcze w drzwiach wewnętrznych (podcięcia lub kratki – przekrój otworów lub szczelin powinien wynosić 80 cm² z pokoi mieszkalnych i 200 cm² do kuchni, łazienek, ustępów oraz pomocniczych pomieszczeń bezokiennych). Kanały wywiewne mogą usunąć z mieszkania tylko tyle powietrza, ile dopływa do pomieszczeń. Jeżeli nie ma otworów nawiewnych, lub uchylonych okien, ilość dopływającego powietrza uzależniona jest tylko od szczelności okien i drzwi zewnętrznych oraz aktualnej różnicy ciśnień wywołanej warunkami zewnętrznymi i wewnętrznymi.

Łączny strumień objętości powietrza wentylującego w zależności od układu mieszkania może wynosić:

- dla mieszkania typu A – 120 m³/h,
- dla mieszkania typu B – 150 m³/h,
- dla mieszkania typu C – 165 m³/h

(mieszkanie typu A – lokal, gdzie łazienka i WC to jedno pomieszczenie; mieszkanie typu B – łazienka oraz WC to oddzielne pomieszczenia; mieszkanie typu C – łazienka i WC jako oddzielne pomieszczenia oraz dodatkowo w tym mieszkaniu znajduje się pomieszczenie bezokienne).

Nocą strumień objętości powietrza wentylującego może być zredukowany do 20 m³/h/osobę.

■ Wykraplanie się pary wodnej na powierzchniach wewnętrznych przegród zewnętrznych, grzyby i pleśń

W przypadku m.in. niewłaściwej eksploatacji mieszkania (zbyt niska temperatura powietrza, zbyt mała ilość powietrza wen-

tylacyjnego i ograniczona jego cyrkulacja) na powierzchniach wewnętrznych przegród zewnętrznych może występować nadmierne wykroplenie się pary wodnej. Sytuacja taka jest niedopuszczalna ze względu zarówno na zdrowie człowieka, jak i jakość materiałów budowlanych, które ulegają degradacji. Zbyt wysoka wilgotność powietrza w pomieszczeniu oraz utrzymujące się przez dłuższy czas zawilgocenie materiałów budowlanych sprzyja rozwojowi i występowaniu w powietrzu i na powierzchniach szkodliwych bioaerozoli, składających się z cząstek pochodzenia organicznego, w skład których wchodzi m.in. wirusy, bakterie i grzyby.

W mieszkaniu powinna być zapewniona nie tylko właściwa temperatura, ale także wilgotność. Optymalne warunki panujące w mieszkaniu to temperatura 18–22°C i wilgotność 40–60%. Gdy jest za sucho łatwo zapaść na infekcję dróg oddechowych, pękają drewniane meble, na plastikowych wykładzinach i ubraniach wytwarzają się ładunki elektryczne, które powodują nieprzyjemne „porażenie”. Natomiast nadmiar wilgoci sprawia wrażenie duszności, na szybach skrapla się woda, drewno pęcznieje, może zacząć gnicić, a wreszcie pojawia się grzyb. Nadmierna wilgoć stanowi doskonałą pożywkę dla grzybów pleśniowych, które rozwijają się szybko na ścianach i sufitach naszych mieszkań. Aby usunąć nadmiar wilgoci z mieszkania wszystkie pomieszczenia, w których przebywają ludzie muszą być wentylowane. Dlatego tak bardzo ważna jest skuteczna wentylacja mieszkań zarówno nawiewna, jak i wywiewna.

Przy braku wymiany powietrza jego jakość w pomieszczeniu będzie się obniżać, powodując u mieszkańców poczucie dyskomfortu, zmęczenia a często bóle głowy.

■ Eksploatacja instalacji

W przypadku niewłaściwego funkcjonowania instalacji wentylacyjnej lokatorzy sami często podejmują przedsięwzięcia mające ich zdaniem poprawić jej działanie, w rezultacie jeszcze bardziej pogarszają warunki działania instalacji. Często w obawie przed insektami kratka wywiewna zastaniana jest

szczelną gazą, spotkać można kratki bardzo zanieczyszczone, wreszcie są też przypadki, że przy występowaniu odwrotnych przepływów zimnego powietrza kratka jest po prostu szczelnie zastaniana. Jeśli kratka przeszkadza w zagospodarowaniu kuchni jest zastaniana przez szafki lub lokowana w szafce. Położony parkiet lub wykładzina w mieszkaniu ograniczają lub likwidują wymagane dla przepływu powietrza otwory (podcięcia) pod drzwiami pokoi. Występują też przypadki zastaniania krutek wyrównawczych w drzwiach łazienek.

W celu ograniczenia zużycia energii cieplnej lokatorzy utrzymują niskie temperatury powietrza wewnętrznego w mieszkaniach, przykręcając zawory termostatyczne, uszczelniając okna watą i taśmą, a nawet zamykają specjalnie zainstalowane nawiewniki. Wszystkie te działania ograniczają czynniki, od których zależy poprawne działanie wentylacji grawitacyjnej. W czasie wykonywania kontroli w okresie zimowym zmierzona temperatura powietrza wewnętrznego w niektórych mieszkaniach wynosiła 16–18°C, a nawet 11–12°C, wilgotności względne 30–40–50%.

W celu poprawy wymiany powietrza w mieszkaniu lokatorzy często montują wentylatory wywiewne w miejscach krutek wywiewnych oraz mechaniczne okapy nad kuchenkami.

Są to działania, które skutecznie zakłócają działanie wentylacji w mieszkaniu i mają wpływ na cyrkulację powietrza w sąsiednich mieszkaniach.

Nie zakrywajmy krutek wentylacyjnych!

Pamiętajmy, że tylko tyle powietrza wydostanie się z mieszkania, ile wcześniej do niego wpuścimy!

Nie podłączajmy do wlotu przewodów wentylacyjnych mechanicznych urządzeń wyciągowych lub elektrycznych (np. wentylatorki)!

Wietrzmy pomieszczenia krótko lecz intensywnie!

Problem psich odchodów – zagrożenia

Psie odchody to nie tylko rażący i nieestetyczny element miejskiego krajobrazu, ale bardzo poważny problem epidemiologiczny, bowiem występuje w nich wiele drobnoustrojów, które mogą być przyczyną groźnych chorób zakaźnych i pasożytniczych u ludzi.

Stwierdzono, że w psich odchodach występują drobnoustroje wywołujące odzwierzęce choroby, takie jak toksokaroza i bąblowiec (tasiemiec) oraz wiele bakteryjnych czynników chorobotwórczych, m.in. *Campylobacter*, *Salmonella* i *Yersinia*. Na choroby te narażone są przede wszystkim dzieci, bawiące się na trawnikach i w piaskownikach. Toksokarozę wywołuje glista psia lub kocia. Część cyklu rozwojowego pasożytów odbywa się w glebie. Jajo glisty przybiera postać inwazyjną dopiero po trzech tygodniach. Istotne jest uprzątnięcie zwierzęcych odchodów możliwie jak najszybciej. Kontakt z tą grupą pasożytów może mieć poważne konsekwencje zdrowotne dla or-

ganizmu ludzkiego. Zachowanie podstawowych zasad higieny (dbanie o czystość rąk po kontakcie ze zwierzętami, unikanie lizania po twarzy przez zwierzęta, unikanie przytulania twarzy do sierści zwierząt, mycie owoców i warzyw, unikanie piaskownic i trawników zanieczyszczonych psimi lub kocimi odchodami, regularne odrobaczanie psów i kotów), a także dbałość o należyty stan sanitarny środowiska (m.in. usuwanie odchodów po psach), są podstawowymi i skutecznymi elementami w zapobieganiu zakażeniom tymi drobnoustrojami.

Kto odpowiedzialny jest za sprzątnięcie tego rodzaju zanieczyszczeń?

Na terenie Inowrocławia obowiązuje Uchwała Nr XXX/416/2009 Rady Miejskiej Inowrocławia z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Inowrocław (§ 28). Określono w nim, że za sprzątnięcie

psich odchodów odpowiedzialne są osoby je utrzymujące.

Osoby utrzymujące psy obowiązane są do niezwłocznego usuwania spowodowanych przez nie zanieczyszczeń w obiektach oraz na innych terenach przeznaczonych do użytku publicznego, a w szczególności na chodnikach, jezdniach, placach, parkingach, terenach zielonych.

Z obowiązku sprzątnięcia psich odchodów zwolnione są jedynie osoby niewidome korzystające z psów-przewodników. Nie wolno osobom utrzymującym zwierzęta wprowadzać psów i innych zwierząt domowych na teren placów, gier, piaskownic dla dzieci, plaż, kąpielisk, boisk szkolnych i ogródków przedszkolnych. Nieprzestrzeganie postanowień Regulaminu jest zagrożone karą przewidzianą Kodeksem Wykroczeń zagrożone grzywną w postaci mandatu karnego.

Zachowania międzysąsiedzkie

Spółdzielnia nie ma wpływu na zachowanie mieszkańców, poza wyjątkami wymienionymi niżej. Nie ma także, a nawet nie chce posiadać, narzędzi prawnych mogących wymusić pożądane zachowanie od części mieszkańców.

Stosunki sąsiedzkie oraz kultura zachowań międzyludzkich nie podlegają rozstrzygnięciu Spółdzielni.

Stosownie jednak do przepisu § 51 ustawy z dnia 20.05.1971 r. – Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 2007 r. nr 12, poz. 756 z późn. zm.), osoba, która m.in. zakłóca hałasem, alarmem lub innym wybrykiem spokój lub spoczynek nocny, podlega karze. Formę kwalifikowaną wykroczenia stanowi działanie pod wpływem alkoholu, zaś karne jest także podżeganie i pomocnictwo.

Stosownie także do postanowienia § 19 i 38 Regulaminu porządku domowego w KSM, cisza nocna w budynkach spółdzielczych obowiązuje pomiędzy godziną 22.00 a 6.00. W tym czasie należy powstrzymać się m.in. od wykonywania głośnych prac.

O przypadkach zakłócania nocnego wypoczynku należy informować organa porządku publicznego, w tym głównie Policję oraz Straż Miejską. Jeżeli z wnioskiem o ukaranie ma wystąpić Spółdzielnia, należy się liczyć oczywiście z koniecznością występowania w sprawie w charakterze świadka.

W przypadku:

- rażącego lub uporczywego naruszania przez członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni m.in. regulaminu porządku domowego – może on zostać wykluczony ze Spółdzielni, co spowoduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz utratę prawa do zajmowanego lokalu z konsekwencją wystąpienia przez Spółdzielnię o eksmisję z lokalu oraz utraty korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni mających wpływ na wymiar miesięcznej opłaty za lokal;
- rażącego lub uporczywego naruszania przez członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w Spółdzielni m.in. regulaminu porządku domowego – może on zostać wykluczony ze Spółdzielni, co jednakże nie spowoduje wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz utratę prawa do zajmowanego lokalu, spowoduje natomiast utratę przez niego prawa do korzystania z pożytków z mienia Spółdzielni mających wpływ na wymiar miesięcznej opłaty za lokal;
- rażącego lub uporczywego naruszania przez osobę (bez względu na członkostwo w Spółdzielni) posiadającą spół-

dzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w Spółdzielni m.in. regulaminu porządku domowego – może on ponadto zostać – na wniosek Rady Nadzorczej w związku z wnioskiem większości właścicieli lokali w budynku, zlicytowany na podstawie przepisów kodeksu cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Innych narzędzi prawnych w tym zakresie Spółdzielnia nie posiada. Mając na uwadze stosunki sąsiedzkie w budynkach oraz ze względu na szczególną uciążliwość sankcji polegającej na utracie – w ostatecznym efekcie – prawa do lokalu, której zastosowanie może być w ocenie sądu niewspółmierne do zarzucanych czynów, długotrwłość takiego postępowania i niepewność rozstrzygnięcia, apelować należy raczej o rozstrzygnięcie spraw spornych wynikających ze spraw tego rodzaju na drodze perswazji, polubownej lub porządkowej, przy zachowaniu zasad współzycia społecznego oraz wzajemnego poszanowania.

Przestrzega się przed występowaniem z wnioskami związanymi z naruszeniem zasad porządku domowego jako formą retorsji wobec nielubianego sąsiada, jako że Sąd w postępowaniu w tym zakresie oczywiście ustali obiektywny stan rzeczy związany z wnioskiem.

Przykład konstruktywnej współpracy spółdzielni mieszkaniowych z władzą lokalną – samorządową – w miastach

Ważnym czynnikiem decydującym o powodzeniu efektywnego zarządzania zasobami spółdzielczymi jest przyjazne otoczenie zewnętrzne spółdzielni mieszkaniowych, w tym m.in. konstruktywna współpraca z lokalnymi władzami samorządowymi. Rzadkim niestety jak dotąd, acz niezwykle pozytywnym przykładem takich relacji jest współpraca władz miasta Torunia z toruńskimi spółdzielniami mieszkaniowymi.

Współpraca ta układa się niezwykle pozytywnie, żeby nie powiedzieć – wzorowo. Dotyczy gospodarki przestrzennej i komunalnej, zwłaszcza w zakresie budowy lub remontów dróg oraz uzbrajania terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, a także gospodarki odpadami.

Remonty i budowa dróg są realizowane przez miasto przede wszystkim w obrębie pasów drogowych będących pod opieką Miejskiego Zarządu Dróg. Poza tym miasto inwestuje środki na terenach spółdzielni mieszkaniowych. Zdegradowane nawierzchnie chodników, ulic i parkingów budowanych w latach 70. i 80. ubiegłego wieku w znacznej części wymagały rewitalizacji. I tu na terenach otwartych, ogólnodostępnych, działając na wniosek spółdzielni, miasto realizuje zadania – zwłaszcza remontowe – dając nową jakość jezdniom, ciągom pieszym i parkingom. A przywiązując dużą wagę do stałego zwiększania poziomu bezpieczeństwa, na istniejących oraz remontowanych terenach w porozumieniu lub na wniosek zarządców, montuje elementy

służące uspokojeniu ruchu, m.in. strefy 30, strefy zamieszkania lub progi zwalniające.

Spółdzielnie mieszkaniowe i więksi zarządcy nieruchomości odegrali bardzo dużą rolę przy zmianie systemu gospodarowania odpadami w 2013 roku. W 2012 roku w celu właściwego zaprojektowania systemu, miasto zaprosiło zarządy spółdzielni i wspólnot do uczestnictwa w zespole, który wypracował założenia tego systemu, optymalny model opłaty za odbiór odpadów oraz pozwolił na oszacowanie wysokości stawek. Dzięki zaangażowaniu po obu stronach, system gospodarowania odpadami komunalnymi w mieście bilansuje się finansowo, przy zapewnieniu zadowalającej jakości usługi odbioru odpadów. Współpraca ta trwa do dzisiaj. Średnio raz w roku organizowane są spotkania zarówno z inicjatywy miasta, jak i spółdzielni, na których omawiane są przede wszystkim kwestie problemowe. Ciągłe bowiem borykamy się z niewłaściwą segregacją, a okresowo z wywozem odpadów wielkogabarytowych, ale dzięki współdziałaniu sytuacja powoli, systematycznie się poprawia.

W budżecie Torunia corocznie zabezpieczone są środki finansowe na realizację uzbrojenia terenów pod budownictwo mieszkaniowe. W pierwszym kwartale każdego roku na stronie miasta zamieszczane jest ogłoszenie o możliwości składania do Wydziału Gospodarki Komunalnej wniosków dotyczących finansowania części kosztów uzbrojenia terenów nowych inwestycji budownictwa mieszkaniowego. Dofinansowanie jest przeznaczane na drogi, chodniki, parkingi, oświetlenie oraz odwodnienie. Powstałe w ten sposób uzbrojenie staje się następnie majątkiem gminy, co powoduje, że koszty jego eksploatacji nie obciążają inwestorów, którymi w znacznej części są prężnie rozwijające się toruńskie spółdzielnie mieszkaniowe.

Młodszy i starszym mieszkańcom Toruń oferuje obecnie ponad 50 placów zabaw i tyle samo siłowni napowietrznych, a co roku powstają nowe obiekty. Większość z nich jest usytuowana wśród wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, uzupełniając i wzbogacając obiekty wybudowane przez spółdzielnie mieszkaniowe.

UNIQA – UBEZPIECZYCIEL Z 30-LETNIM DOŚWIADCZENIEM

Pozycja lidera na rynku ubezpieczeń dla mieszkalnictwa to wielkie zobowiązanie wobec klientów – nasze produkty i usługi muszą stale być na najwyższym poziomie. Do tego dodajemy fachowe doradztwo – klienci muszą czuć się bezpieczni.

Zależy nam na zadowoleniu i spokoju naszych klientów. Słuchamy ich, reagujemy na podpowiedzi, szybko i sprawnie likwidujemy szkody oraz stale poprawiamy nasze produkty i serwis. Takie podejście towarzyszy nam każdego dnia. Na polskim rynku działamy od prawie 30 lat. Od 2000 roku naszym właścicielem jest austriacki koncern ubezpieczeniowy UNIQA. Grupa jest wiodącym ubezpieczycielem w Austrii. Poza tym działa w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Istotną częścią naszego biznesu jest sektor mieszkalnictwa – spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe oraz ich mieszkańcy. Dzięki wiedzy i doświadczeniu zdobytym przez lata znamy klientów z tego sektora – potrafimy przewidzieć ich potrzeby, obserwując zmiany na rynku.

O zaufaniu, którym obdarzają nas klienci świadczą liczby. W całej Polsce ubezpieczamy:



- 50 proc. spółdzielni mieszkaniowych,
- 40 proc. wspólnot mieszkaniowych,
- ponad 500 000 mieszkań w zasobach spółdzielni.

Jakość oferowanych przez UNIQA produktów potwierdzają zdobywane nagrody i

wyróżnienia. W latach 2016, 2017 i 2018 UNIQA uzyskała tytuł Instytucji Roku nadany przez niezależny portal MojeBankowanie.pl.

Z kolei ubezpieczenie mienia ze składką płatną miesięcznie, które dedykowane jest lokatorom spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych, już trzykrotnie uzyskało certyfikat „Dobra Polisa”. Produkt UNIQA został porównany z ubezpieczeniami mieszkań oferowanymi przez inne zakłady ubezpieczeń. Ekspert Krajowego Instytutu Ubezpieczeń wskazywali, że mocną stroną produktu UNIQA są m.in. poprawne i zrozumiałe skonstruowane zapisy warunków umowy (OWU, SWU), szeroki zakres chronionych ryzyk, modularna budowa, pozwalająca na elastyczne dostosowywanie do potrzeb klienta, oraz krótki okres likwidacji szkód. To wyróżnienie potwierdza, że ubezpieczenia, które sprzedajemy są dobre, a nasze podejście do klienta właściwe.