



Biuletyn Spółdzielni Mieszkaniowej W Jarosławiu

Polska złota jesień na naszych osiedlach





BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Spis treści:

**Z obrad Walnego Zgromadzenia
Wybór Rady Nadzorczej
Strona 1-5**



**Spółdzielnia Dzieciom
Spółdzielczy Dom
Kultury Ikar
Strona 6-10**



**Podatek Śmieciowy — Informacja Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu
Strona 11-14**



**Wentylacja Mieszkań
Zdrowie i Życie
w Naszych Rękach
Strona 15-19**



**Z Działu Windykacji Spółdzielni
Mieszkaniowej
Strona 20-23**



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



Z obrad Walnego Zgromadzenia

Jednym z najważniejszych wydarzeń w Spółdzielni Mieszkaniowej jest Walne Zgromadzenie, na którym omawiane są istotne zagadnienia związane z działalnością Spółdzielni. Podejmowane są też uchwały, które bezpośrednio dotyczą mieszkańców naszych zasobów. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni, zwołuje je Zarząd przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrotowego (Art. 36 – 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. -Prawo Spółdzielcze). W bieżącym roku Walne Zgromadzenie odbyło się w dniu 23 maja. W trakcie obrad mieszkańcy poruszali sprawy dotyczące ich nieruchomości: ocieplenie budynków, centralne ogrzewanie, opłata śmieciowa, przywrócenie działania anten zbiorczych w celu umożliwienia mieszkańcom bezpłatnego korzystania z naziemnej telewizji cyfrowej, problem braku miejsc parkingowych. Na zadane pytania odpowiedzi udzielali: Prezes Zarządu Czesław Staśkiewicz oraz Z-ca Prezesa Zarządu –Adam Piłkuła. W trakcie zebrania przyjęto wszystkie sprawozdania tj. sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2012, sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za rok 2012 na które składało się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2012r., który po stronie aktywów i pasywów wykazał sumę 35 346 414,04 zł.
2. Rachunek zysków i strat za okres od

01 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012r. wykazujący zysk netto w wysokości 53 231,46 zł.

3. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012r. wykazujący wzrost stanu środków pieniężnych w okresie objętym badaniem o kwotę 13 276,17 zł.

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2012r. do 31 grudnia 2012 r. wykazujące zmniejszenie funduszu o kwotę 1 220 641,85 zł.

Przedstawiono też opinię niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok 2012.

Zdaniem biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a. przedstawia rzetelne i jasne informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2012r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2012 do 31.12.2012r.,
- b. zostało sporządzone zgodnie z wymaganymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Sprawozdanie Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Podjęto również uchwałę, która ustala najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w drodze czynności prawnych. Jest to kwota do 8 000 000 zł w ciągu roku do następnego Walnego Zgromadzenia.

Dokonano podziału zysku netto za rok 2012 w wysokości 53 231,46 zł. z przeznaczeniem na fundusz zasobowy. Przyjęto uchwałę o rozliczeniu wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2012 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Na Walnym Zgromadzeniu zdecydowano, zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, że różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych a przychodami z opłat za rok 2012 wynosząca 55 777,94 zł zwiększa saldo rozliczeń międzyokresowych działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przedstawiono również stanowisko Zarządu Spółdzielni dotyczące gospodarowania odpadami, oraz informację w sprawie realizacji wymiany podzielników kosztów centralnego ogrzewania. Podjęto uchwałę o zbyciu prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej oraz

przeniesienia własności boksów garażowych.

Ważnym wydarzeniem był wybór nowej Rady Nadzorczej, której członkami zostali:

- 1.Szczepanik Tadeusz os. Kombatantów
- 2.Szczygieł Beata os. Kopernika
- 3.Radzyniak Helena os. Armii Krajowej
- 4.Mańkowska Halina os. Armii Krajowej
- 5.Presz Tadeusz os. Kopernika
- 6.Janczyszyn Krystyna os. Kombatantów
- 7.Zaborniak Marcin os. Kombatantów
- 8.Kubach Marian os. Kopernika
- 9.Świątek Janina os. Kombatantów
- 10.Jucha Józef os. Armii Krajowej
- 11.Olszewska Alicja os. Armii Krajowej

W wyniku pozytywnej oceny pracy Zarządu dokonanej na podstawie sprawozdań, jego Członkom udzielono absolutorium:

- 1.Staśkiewicz Czesław-Prezes Zarządu
- 2.Pikuła Adam-Zastępca Prezesa Zarządu
- 3.Ostafijczuk Andrzej
- 4.Petry Tomasz
- 5.Żurawski Roman

Na zakończenie obrad Prezes podziękował mieszkańcom za udzielenie absolutorium, zaufanie, dobrą współpracę, podkreślając, iż stanowi to zobowiązanie do jeszcze bardziej efektywniejszych działań na rzecz mieszkańców.

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU





BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Spółdzielnia Dzieciom Spółdzielczy Dom Kultury Ikar

Od szeregu już lat w ramach prowadzonej działalności kulturalno – oświatowej nasza Spółdzielnia prowadzi Klub Osiedlowy „Ikar.” Podstawą działań Spółdzielczego Domu Kultury Ikar jest praca z dziećmi i młodzieżą. Wśród stałych form pracy dominują kółka plastyczne. Prowadzi je Pani Janina Ostrowska dla dzieci od 6 roku życia. Celem zajęć plastycznych jest uświadomienie na piękno otaczającego nas świata, rozbudzenie zainteresowania kolorem, kształtem. Zajęcia plastyczne rozwijają wyobraźnię, uczą postrzegać świat własnymi oczami jak wyrażać emocje poprzez wytwory plastyczne. **„Prawdziwa sztuka powstaje dzięki potrzebie tworzenia” Albert Einstein.**



Prace dzieci miały wernisaż w galerii Przedmiotu w Jarosławiu.

Nasz Dom Kultury organizuje również imprezy okolicznościowe w których uczestnictwo naszych dzieci jest bezpłatne. Są to spotkania ze św. Mikołajem. Zabawa taneczna – bal przebierańców dla dzieci połączona jest z wizytą św. Mikołaja. W zabawach takich uczestniczy około 200 dzieci z naszych osiedli. Przy wspaniałej muzyce fantastycznie bawią się nie tylko dzieci ale także dorośli. W trakcie zabawy rodzice oraz dzieci odgadują za kogo przebrane są inne dzieci. Ku uciechu najmłodszych dzieci otrzymują paczki od św. Mikołaja ze słodyczkami.

W. Począj, B. Meres



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



DZIEŃ Dziecka



„Życie to plac zabaw” – napisał Laurent Gournelle. Podpisujemy się pod tą tezę obiema rękami, ponieważ wiemy jak ważne jest odczuwać zwyczajną-niezwyčajną radość i przyjemność ze wspólnego przebywania razem na świeżym powietrzu. Mamy świadomość, że im więcej możliwości wspólnej twórczej zabawy stworzymy naszym dzieciom, tym pełniejsze będzie ich życie w przyszłości.

W dniu 09.06.2013 na terenie osiedli Armii Krajowej oraz Słoneczne odbyła się impreza z okazji Dnia Dziecka. Pogoda na festynie dopisała więc bawiło się kilkuset mieszkańców budynków należących do Naszej Spółdzielni. Festyn był nie tylko okazją do świetnej zabawy, ale też integrujący dla mieszkańców. Cała impreza przebiegła w miłej atmosferze ku uciesze wszystkich obecnych. Festyn to niepowtarzalna okazja do aktywnego spędzania czasu w doborowym towarzystwie połączona z dobrą zabawą. Do festynowych atrakcji należy zaliczyć: turniej piłki nożnej, skoki na piłce lekarskiej, rzucanie woreczkami do celu, bieg

w workach, przeciąganie liny, konkursy taneczne oraz plastyczne dla najmłodszych. Buźki dzieci były uśmiechnięte i pomalowane. Najlepsi w poszczególnych konkurencjach otrzymali atrakcyjne nagrody ufundowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową. Uśmiech i radość w oczach dzieci i rodziców jest najlepszą nagrodą dla organizatorów czerwcowej imprezy.

B. Meres





BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

**Uśmiech i Radość Dzieci
to Najlepsza Nagroda dla Organizatorów Czerwcowej
Imprezy**



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



Nieobozowa Akcja Letnia



Na przełomie czerwca i lipca organizowana jest co roku **nieobozowa akcja letnia**. Uczestnikami są dzieci w wieku od 7-12 lat. Oprócz zajęć świetlicowych, zajęć tematycznych organizowane są wycieczki, wyjścia w plener, wspólne wędrowanie po malowniczych terenach. To niepowtarzalna okazja do aktywnego spędzania czasu w doborowym to-

warzystwie, połączona podziwianiem widoków. Jedną z wielu atrakcji była między innymi wycieczka do Kalwarii Pałacowskiej. To urokliwe i święte miejsce zwane Jasną Górą Podkarpacia, do którego chętnie przyjeżdżają pielgrzymi z całej Polski. Można tu spędzić wiele czasu na modlitwie i zwiedzaniu.



Pobyt w placówce w Straży Granicznej w Huwnikach





BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



W ramach działalności Spółdzielczego Domu Kultury „Ikar” prowadzone są bezpłatne zajęcia :

- Sekcja szachowa –spotkania odbywają się w każdy czwartek w godzinach od 17- 22.
- Sekcja brydżowa –spotkania odbywają się w każdy poniedziałek i wtorek w godz. od 18-22



- Sekcja tenisa stołowego –w każdy poniedziałek i czwartek w godz. Od 14-18. Sekcja ta odnosi duże sukcesy. W sezonie 2009/2010 zajęli zespołowo I miejsce w ramach Ligi Towarzystwa Krzewienia Kultury Fizycznej w Rzeszowie.



Także taniec towarzyski jest niewątpliwie jedną z najpopularniejszych form rozrywki w naszym klubie. Kursy tańca towarzyskiego prowadzone są przez Panią Marzenę Przytocką i szkołę tańca SHOW-DANCE z Rzeszowa. Tańiec poprzez świetną zabawę kształtuje sylwetkę, poprawia kondycję, a przede wszystkim napawa nas optymizmem i wprawia w świetne samopoczucie .



Niezwykle intensywny trening, ćwiczenia dla osób, które mają potrzebę świadomego modelowania swojego ciała zapewnia Aerobic – prowadzony przez Panią Elizę Grzywną w każdy wtorek i czwartek o godz.19.

Ponadto Dom Kultury Ikar prowadzi wynajem sal na zebrania, imprezy okolicznościowe, pokazy, kursy i szkolenia.

ZAPRASZAMY

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



Podatek Śmieciowy Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu

Informacja Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu w sprawie realizacji ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (u.c.p.g.) – (tj. Dz.U.2012.391 z późn.zm.).

Niniejszym pragniemy wyjaśnić Państwu, powody kroków prawnych podjętych przez Zarząd Spółdzielni (nazywane przez opinię publiczną „wojną śmieciową”), a zmierzające do ustalenia - kto w świetle przepisów powyżej przywołanej ustawy jest uprawniony i zobowiązany do deklarowania oraz wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami – potocznie zwanej „podatkiem śmieciowym”.

Po 01 lipca 2013 roku z mocy ustawy, jedynym podmiotem upoważnionym do organizowania odbioru śmieci od mieszkańców oraz ustalania wysokości opłaty za tą usługę stała się Gmina Miejska reprezentowana przez Burmistrza i w tym zakresie zapisy u.c.p.g. są jednoznaczne i precyzyjne.

Problemy pojawiły się odnośnie sposobu deklarowania wysokości opłat za gospodarowanie odpadami. Przywoływane przez u.c.p.g. obowiązki właściciela nieruchomości w przypadku, gdy nieruchomość zabudowana jest budynkami wielolokalowymi i w których ustanowiono odrębną własność choćby jednego lokalu, obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U.2000.80.903 z późn. zm). Przywołane powyżej przepisy w żaden sposób nie wskazują, że to spółdzielnie mieszkaniowe mają ten obowiązek realizować.

Co więcej, Art. 27 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (u.s.m.) (tj. Dz.U.2003.119.1116 z późn. zm) określa - **zarząd nad nieruchomościami wspólnymi sprawowany jest przez spółdzielnie mieszkaniowe „jak zarząd powierzony” jednocześnie wykluczając jego tożsamość z zarządem opisanym w ustawie o własności lokali.** Wobec takiej sprzeczności w zapisach kolejnych ustaw, Spółdzielnia nie może pełnić funkcji właściciela nieruchomości i składać deklaracji o wysokości opłaty za swoich lokatorów.

Zdanie Zarządu Spółdzielni opiera się na wielu niezależnych opiniach prawnych oraz stanowisku Głównego Inspektora Ochrony Danych Osobowych.

Ponadto zwracamy uwagę, że opisane powyżej niedoskonałości w zapisach u.c.p.g. to jedynie wierzchołek góry lodowej. **Wprowadzana reforma gospodarowania odpadami niesie wiele zagrożeń mogących skutkować dla właścicieli lokali wzrostem opłat, na który wpływ mieć będą jedynie urzędnicy i władze gminy miasta oraz przede wszystkim wprowadza, o czym nikt nie mówi, odpowiedzialność zbiorową za realizację selektywnej zbiórki odpadów.**

Do końca czerwca 2013 roku każdy właściciel nieruchomości mógł sam wybrać przedsiębiorstwo do odbioru swoich śmieci kierując się jakością i ceną zamawianej usługi. Czynił to również Zarząd Spółdzielni w imieniu swoich członków i użytkowników lokali negocjując z wybranym przedsiębiorstwem korzystne warunki cenowe.



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Pod rządami nowych przepisów u.c.p.g. stawkę opłaty za gospodarowanie odpadami uchwala Rada Miasta na podstawie propozycji Burmistrza i staje się ta opłata – po ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Marszałka Województwa Podkarpackiego – kolejnym podatkiem do płacenia, którego egzekucja podlega nie prawu cywilnemu, lecz o wiele bardziej rygorystycznemu w tym zakresie prawu administracyjnemu.

Pragniemy przypomnieć, że w czerwcu 2013 opłata za odbiór odpadów zmieszanych dla mieszkańców Spółdzielni wynosiła **7,65 zł/osobę/m-c**. Od 01 lipca, czyli od dnia, kiedy odbiór odpadów stał się obowiązkiem Burmistrza stawka ta wzrosła do **19 zł/osobę/m-c**, a za odpady zbierane selektywnie **13,50 zł/osobę/m-c**. Od 01 września stawki te wynoszą odpowiednio **15 zł/osobę/m-c**, i **12 zł/osobę/m-c**.

Od samego początku sporu tj. od marca br. Zarząd Spółdzielni apelował do Burmistrza Miasta o niezwłoczne i szybkie działania prawne zmierzające do prawnego wyjaśnienia i zakończenia problemu. Nasze prośby i starania zostały zignorowane – do chwili obecnej Burmistrz wydał tylko trzy decyzje, dotyczące nieruchomości budynkowych:

Słowackiego 18,
Sienkiewicza 2,
Sienkiewicza 6,

które mogliśmy zaskarżyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO) w Przemyślu – **pozostałe 109 decyzji utknęło w trybach machiny urzędniczej Burmistrza.**

Dla mieszkańców powyższych trzech nieruchomości budynkowych Spółdzielnia posiada ostateczne decyzje (SKO), które wykonamy naliczając bieżące opłaty mieszkańcom tych nieruchomości, jednocześnie rozkładając należne od 01 lipca opłaty na 9 miesięcy.

Mieszkańcy pozostałych nieruchomości otrzymają naliczenia w miarę uzyskiwania kolejnych ostatecznych decyzji.

Pragniemy również poinformować Państwa, że w poszanowaniu prawa podporządkujemy się decyzjom uprawnionych organów. Niemniej jednak mając poczucie błędnego i tendencyjnego nieuwzględnienia argumentów zawartych w naszym odwołaniu i żywiąc przekonanie o słuszność naszych racji oraz korzystając z przysługującego nam prawa zaskarżenia przedmiotowych decyzji, zgodnie z wyznaczonym nam terminem wystąpimy na drogę postępowania sądowego o rozstrzygnięcie sporu przed sądem administracyjnym.

**Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej w Jarosławiu**

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



Poprzednia informacja, to jedynie krótki opis zaistniałej sytuacji. Dla chętnych, którzy chcą poznać problem szerzej i bliżej postaram się w niniejszym artykule wyjaśnić więcej wątpliwości związanych z wdrażaną ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Przede wszystkim należy odpowiedzieć sobie na pytanie: **„po co tak rewolucyjne zmiany w gospodarce odpadami”**.

Odpowiedź nasuwa się sama: to kolejny krok w odbieraniu przez Państwo naszej wolności. Zgodnie z zapisami u.c.p.g. odbiór i zagospodarowanie odpadów stało się monopolem gmin i jest finansowane wprowadzoną powszechnie opłatą – daniną – będącą tak naprawdę „podatkiem śmieciowym” pobieranym przez gminę. Dotychczas obowiązek zbierania i usuwania odpadów obciążał właścicieli poszczególnych nieruchomości, którzy mieli w tym zakresie nieograniczoną swobodę w doborze podmiotu odbierającego odpady co skutkowało tym, że ceny usługi kształtował sam rynek i zdrowa konkurencja. Wprowadzone ustawą zmiany spowodowały i powodować będą nadal upadek wielu przedsiębiorstw w branży, likwidację wolnej konkurencji, a wprowadzenie monopolu zdominowanego przez nowych urzędników w powstałych w strukturach samorządowych wydziałach. Taki system centralizowania jak wykazuje praktyka naszej ojczystej gospodarki jest również narażony na korupcję i niegospodarność – sygnalizuje to Prokuratura Generalna i Centralne biuro Antykorupcyjne.

Pomimo związanej z wprowadzeniem nowych przepisów szeroko zakrojonej akcji propagandowej obiecującej nam czystość, ład i porządek i w ogóle „szklane domy” jakoś nie widać pozytywnych zmian w miastach, osiedlach, a w szczególności w lasach, parkach i innych terenach publicznych. Ponadto nie-

prawdziwe okazuje się twierdzenie, że zmiany w ustawie podyktowane są potrzebą dostosowania do przepisów unijnych. Nic bardziej błędnego. Zgodnie z unijną dyrektywą kraj nasz winien osiągnąć jedynie w określonych przedziałach czasowych wymagane wcześniejszą deklaracją poziomy recyklingu odpadów, natomiast sposób ich uzyskania jest swobodną i nieskrępowaną decyzją. Nasz rząd wołał jednak całość obciążeń z tym związanych tak materialnych jak i organizacyjnych, które można w skrócie nazwać **„segreguj i płać”** zrzucić na swoich obywateli, robiąc jednocześnie prezent samorządom lokalnym i biznesowi.

Bo czyż nie jest prezentem stworzenie zadłużonym ponad wszelki rozsądek samorządom możliwości stanowienia nowego podatku bez określenia stawek maksymalnych tak jak np. przy podatku od nieruchomości, z którego nikt nigdy ich rozliczał nie będzie. Na dodatek podatek ten w przypadku nieruchomości budynkowych wielorodzinnych mają zbierać za burmistrzów i prezydentów zarządcy nieruchomości przymuszeni ustawą do roli poborców podatkowych – to kolejna manipulacja i próba unikania odpowiedzialności – za cenę i jakość usługi ocenia się tego kto pobiera opłatę.

Do tej pory (do 30 czerwca 2013 roku) jak podnoszą w swoich wystąpieniach i opiniach przedstawiciele Ministerstwa Środowiska oraz Administracji i Cyfryzacji (co również burmistrzowie powtarzają jak papugi) Spółdzielnie nie kwestionując swojego statusu właściciela nieruchomości zawierały umowy na odbieranie odpadów. Oczywiście miało to swoje uzasadnienie, bo to Spółdzielnia była podmiotem, który wybierał przedsiębiorcę do odbioru odpadów kierując się rachunkiem ekonomicznym i wiarygodnością kontrahenta co skutkowało najtańszymi cenami tej usługi w mieście – przypomnę **do 30 czerwca**



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

7,65 zł/osobę/ m-c, skąd więc cena Burmistrza ustalona od 01 lipca na kwotę 19 zł/osobę/m-c ???!!.

Odbierając nam prawo wyboru wykonawcy odbioru odpadów i kontrolowania ceny i jakości trudno się dziwić, że Spółdzielnia nie chce być „chłopcem do bicia” i z „pieśnią na ustach” zbierać dla Burmistrza opłaty od naszych członków – przypominam, że w Urzędzie Miasta powstał do tych zadań sześciuosobowy wydział.

Znowelizowane przepisy u.c.p.g. niosą ze sobą jeszcze jedno wielkie zagrożenie – powrót do mrocznych czasów nakazów i odpowiedzialności zbiorowej mówiąc prościej nowe regulacje nie będą korzystne dla samych mieszkańców ponieważ przestają oni być właścicielami wytwarzanych w swoich gospodarstwach domowych odpadów – staną się więc towaram w układach biznesowych pomiędzy urzędnikami i przedsiębiorcami branży zagospodarowania odpadów. Przewidziano tu również miejsce dla Spółdzielni, która według pomysłu urzędników powinna deklarować wysokość opłaty od poszczególnych nieruchomości budynkowych, a co za tym idzie powinna określić sposób gromadzenia odpadów – selektywnie co związane jest z niższą opłatą lub bez segregowania za co z kolei trzeba zapłacić więcej. Logicznym jest, że Spółdzielnia składałaby deklaracje opiewające na niższą opłatę czyli zobowiązującą do selektywnej zbiórki, co z kolei jest praktycznie niemożliwe do zrealizowania jeżeli do wspólnych kontenerów odpady wrzucać będzie wielu mieszkańców – zawsze znajdzie się ktoś kto przez nieuwagę lub nieświadomość pomyli pojemniki, lub zapomni segregować śmieci i znajdą się one w niewłaściwych kontenerach. Daje to z kolei firmie odbierającej oraz urzędnikom miejskim podstawę do naliczenia wyższej-karnej opłaty dla całej nieruchomości budynkowej – czyli za błąd jednego lub kilku mieszkańców skutki finansowe ponieśli by wszyscy mieszkańcy korzystają-

cy z tego punktu zbiórki odpadów, a w konsekwencji wobec niemożliwości przypisania wyższych opłat konkretnym właścicielom wszyscy mieszkańcy spółdzielni. Podobnie rzecz się ma z ustaleniem ilości osób zamieszkałych w lokalach. Spółdzielnia nie posiada żadnych narzędzi prawnych do ustalenia rzeczywistej wiarygodnej liczby mieszkańców i byłaby bezradna wobec wyposażonej w przepisy administracyjne i windykacyjne koalicji urzędniczo – biznesowej.

Konkludując powyższe wywody zapewniam, że przeciw Zarządowi wobec próby narzucenia Spółdzielni niekorzystnych rozwiązań podyktowany jest wyłącznie troską o swoich członków i właścicieli lokali. Proszę również zauważyć, że przeciw ten wyraża się w bardzo poprawnej i eleganckiej formie zgodnie z obowiązującym prawem i powagą stosowną do faktu reprezentowania około 9 000 mieszkańców naszej Spółdzielni. Ocenę postępowania drugiej strony sporu pozostawiam czytelnikom.

**Prezes Zarządu
Czesław Staśkiewicz**

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



Wentylacja Mieszkań Zdrowie i Życie w Naszych Rękach

Zbliża się kolejna zima, jesteśmy już w trakcie nowego sezonu grzewczego i jak bumerang wraca sprawa prawidłowego działania wentylacji w mieszkaniach. Właściwie jej funkcjonowanie z biegiem czasu nabiera coraz większego „ciężaru gatunkowego”.

Wentylacja to konieczność - powietrze w pomieszczeniach, którym stale oddychamy ulega zanieczyszczeniu i winno podlegać stałej wymianie na świeże.

Od kilkunastu już lat, czyli od momentu pojawienia się szczelnej stolarki okiennej na rynku polskim, obserwujemy pogorszenie się stanu powietrza wewnętrznego oraz widoczne osłabienie skuteczności działania wentylacji grawitacyjnej w budynkach i pomieszczeniach wyposażonych w tego typu okna. Poczynione w latach poprzednich działania w poszukiwaniu maksymalnych oszczędności energetycznych doprowadziły do zastosowania technologii zapobiegających prawidłowej infiltracji powietrza, przez co ograniczono niekontrolowany przepływ powietrza przez ściany i okna. Największe zyski energetyczne w porównaniu do budynków sprzed kilkunastu lat udaje się osiągnąć dzięki stosowaniu szczelnych okien. W ten sposób ogranicza się wielkość strumienia powietrza wentylacyjnego, które w dobrze izolowanych termicznie budynkach jest główną drogą strat ciepła.

Już teraz obserwujemy zagadnienie, które w budownictwie nazywane jest problemem „przeszczelnionych okien”. Paradoksalnie efekt postępu technologicznego w tym zakresie objawia się przez drastyczne ograniczanie napływu świeżego powietrza do mieszkań.

W tym miejscu należy jednocześnie podkreślić, że w krajach, w których wcześniej niż w Polsce zdano sobie sprawę z konieczności oszczędzania energii - problematyka zdrowego mieszkania i ochrony zdrowia jest eksponowana przed względami ekonomicznymi.



Z definicji:

WENTYLACJA - jest to wymiana powietrza w pomieszczeniach, polegająca na usuwaniu powietrza zanieczyszczonego i doprowadzeniu powietrza świeżego.

Wentylacja poprawia – zgodnie z wymaganiami organizmu ludzkiego – stan i skład powietrza poprzez jego wymianę w lokalu.

Wentylacja powinna spełniać kilka warunków, w szczególności:

- musi być ciągła, pracować podczas naszej nieobecności;
- obsługiwać każde pomieszczenie, zapewniając stałą wymianę powietrza.



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Na skutek złej jakości powietrza zwiększa się także nadmiernie jego wilgotność względna. Para wodna wykraplająca się na wewnętrznej powierzchni szyb i chłodnych powierzchniach ścian stwarza warunki sprzyjające rozwojowi grzybów i pleśni.

Zjawiska te nie występowały tak często w czasach, gdy powietrze dostawało się do budynku przez nieszczelności okien. Stalarka niskiej jakości zapewniała, zgodnie z przepisami, napływ powietrza niezbędnego do wentylacji. Choć co należy zarzucić, że ilość powietrza przepływająca tą drogą była z reguły większa niż to było konieczne, powodując nadmierne straty energii zimą.

Widoczne skutki złej wentylacji to:

- ***nawiew powietrza przez kratki wywiewne w kuchni lub łazience,***
- ***zaparowane szyby w oknach,***
- ***skroplona para wodna na chłodnych powierzchniach ścian i przedmiotach,***
- ***pęcznienie drewnianych mebli i podłóg,***
- ***grzyb i pleśń na nadprożach, ościeżach okiennych, pod parapetem, w narożach pokoi, za meblami.***

Niewidoczne skutki wadliwej wentylacji to:

- ***złe samopoczucie, bóle i zawroty głowy, zmęczenie, podrażnienia błony śluzowej nosa, podrażnienia gardła, podrażnienia skóry, uczulenia, alergie,***
- ***niszczenie konstrukcji budynku, wnikiwanie wilgoci do ścian i stopniowa ich destrukcja.***

Warunkiem koniecznym działania wentylacji grawitacyjnej jest nie tylko różnica pomiędzy temperaturą powietrza zewnętrznego i wewnętrznego, wysokość przewodów, ich szczelność i drożność. Oczywiście to przede wszystkim, ale również i to co pozostaje w wyłącznej gestii użytkowników lokali, czyli doprowadzenie odpowiedniej ilości powietrza zewnętrznego.

W większości dopływa ono przez nieszczelności okien i drzwi lub w przypadku szczelnej stolarki okiennej przez celowe stosowanie otworów (nawiewników) o regulowanym stopniu otwarcia zamontowanych w przegrodach zewnętrznych.

Innym jeszcze ważniejszym aspektem prawidłowej infiltracji powietrza do mieszkania to potrzeby prawidłowego działania urządzeń gazowych. Niesprawnie działająca wentylacja w pomieszczeniach z gazowymi urządzeniami grzewczymi, które wymagają dodatkowo znacznego zapotrzebowania powietrza

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



w celu prawidłowego spalania paliwa, może doprowadzić do wydzielania się tlenku węgla – **cichego i bezwzględnego zabójcy**.

Powszechnie wiadomo że zatrucie tlenkiem węgla może mieć bardzo poważne konsekwencje zdrowotne jak i doprowadzić do śmierci.

Obecnie dochodzi często do sytuacji, gdy w przypadku braku odpowiedniej infiltracji powietrza przez otwory okienne czy drzwiowe, powietrze zasysane jest z kanałów wentylacyjnych, a nawet spalinowych. Jest to przyczyną pojawiania się w mieszkaniu różnego rodzaju nieprzyjemnych zapachów, które pochodzą z wylotów kanałów kanalizacyjnych wyprowadzonych ponad dach i innych kanałów, też spalinowych, co stwarza duże niebezpieczeństwo cofania spalin z przewodów kominowych.

Brak sprawnej wentylacji i pogorszenie jakości powietrza wewnętrznego oraz występujące zatrucia w okresie jesienno-zimowym skłoniły właściwe instytucje, a przez nich producentów stolarki okiennej i drzwiowej do poszukiwania rozwiązań tego problemu.

Początkowo zaczęto usuwać fragmenty uszczelek w górnej części okna. Następnie wprowadzono okucia, pozwalające na rozszczelnianie okien tworząc tak zwaną „mikrowentylację”.

Usuwanie fragmentów uszczelek daje z punktu widzenia wentylacji niewielkie efekty. Bardziej skuteczne stało się stosowanie mikrowentylacji. Rozwiązanie to ma jednak zasadniczą wadę. Może być skuteczne

jedynie wtedy, gdy użytkownicy świadomie z niego korzystają.

Powszechnie natomiast zdarza się, że klienci kupujący nowoczesne okna nie pamiętają o ich rozszczelnianiu lub wręcz nie chcą korzystać z takiej możliwości. Dlatego najskuteczniejszym sposobem zapewnienia właściwego napływu powietrza do budynku stało się zastosowanie specjalnych nawiewników powietrza. Znalazły one również swoje miejsce od 2008 r. w aktach wykonawczych do ustawy Prawo budowlane. Są to urządzenia, które można montować w oknie lub w ścianie zewnętrznej budynku, zapewniające określony napływ powietrza. Wielkość tego napływu można regulować w zależności od typu urządzenia, ręcznie lub automatycznie.

Działania naszej Spółdzielni już od szeregu lat zmierzają w kierunku uświadamiania mieszkańców w zakresie prawidłowo działającej wentylacji. Podczas corocznych okresowych przeglądów i czyszczeń przewodów kominowych prowadziliśmy i prowadzimy akcję informacyjną w tym zakresie. Niestety w okresie zimowym, przy temperaturach spadających poniżej zera zauważalna jest mocna tendencja przeszczelniania okien, co służyć ma w rozumieniu niektórych utrzymaniu jak najniższego stopnia schłodzenia mieszkania. Nikt nawet nie próbuje wziąć pod uwagę, że prawidłowo działająca wentylacja wymaga nieuniknionych strat ciepła.

Szkoda, że nawet coraz częściej w tym okresie pojawiające się w mediach

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



informacje o ludzkich tragediach, utraty zdrowia czy życia, nie skutkują zdrowym rozsądkiem i właściwym podejściem do sprawy. Mieszkańcy często bagatelizują te kwestie lub obciążają winą zarządcę nieruchomości nie przyjmując do wiadomości przytoczonej wyżej argumentacji.

Należy przypomnieć, - zarządca budynku obowiązany jest do utrzymania przewodów w należytym stanie technicznym oraz zapewnić ich czyszczenie w okresach szczegółowo określonych w stosownych przepisach. Za dopływ powietrza do mieszkania, mający zasadniczy wpływ na prawidłowe funkcjonowanie przewodów wentylacyjnych - odpowiada użytkownik danego lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców naszych zasobów, opracowaliśmy i przekazujemy przy każdej nadarzającej się okazji każdemu użytkownikowi instrukcję użytkowania lokalu. Szczegółowo traktuje ona między innymi w zakresie korzystania z lokalu i jak postępować aby utrzymać prawidłowo działającą wentylację. Pomimo tego, nadal podczas rutynowych kontroli i przeglądów zauważamy fakt przeszczelania okien, zakrywania krutek wentylacyjnych, a w konsekwencji zawilgacanie i degradację mieszkań. Ich użytkownicy często traktują je jak zakręcony szczelnie słoik. Argumentacja o stosowaniu mikrowentylacji czy okresowym przewietrzaniu mieszkań sprowadza się do stwierdzenia -

„przecież to strata ciepła, to kosztuje”, nikt przy tym nie zważa jak drogocenne jest jego zdrowie czy życie.

Niejednokrotnie spotykamy również zamontowane do przewodów wentylacji grawitacyjnej wentylatory ciągu mechanicznego czy zatkane bądź niewystarczające otwory w drzwiach łazienki lub wc. Należy zaznaczyć, że obowiązujące przepisy zabraniają stosowania wentylacji mechanicznej w systemie wentylacji grawitacyjnej jaki występuje w całości zasobów naszej Spółdzielni. Włączenie wentylatora w kuchni spowodować może cofnięcie spalin i zatrucie osoby korzystającej w tym czasie z łazienki, warto więc o tym ciągle pamiętać.

Na koniec korzystając z niniejszej okazji pragniemy jeszcze raz przypomnieć i zaapelować do Państwa, wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i nie tylko:

PAMIĘTAJMY BEZWZGLĘDNIE :

- **o ciągłej infiltracji powietrza do mieszkania przez otwory okienne lub drzwiowe,**
- **o nie zaklejanu czy przysłanianiu krutek nawiewnych i wywiewnych,**

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



- aby w razie jakichkolwiek podejrzeń dot. wadliwego działania przewodów kominowych bądź piecyków gazowych powiadomić stosowne służby Spółdzielni.

Podczas użytkowania gazowego piecyka kąpielowego dbajmy o to aby:

- przed kąpielą przewietrzyć pomieszczenie, a podczas niej starajmy się ograniczać uruchamianie piecyka kąpielowego,
- w miarę możliwości korzystać z kąpeli, gdy w mieszkaniu przebywa osoba mogąca skutecznie zareagować i w razie potrzeby udzielić pomocy,
- doprowadzić przez uchylenie bądź rozszczelnienie okien, niezbędną ilość powietrza potrzebną do spalania gazu oraz pracy grawitacyjnego systemu wentylacji,
- podczas kąpeli ograniczyć użytkowanie urządzeń zużywających tlen do spalania,
- nie bagatelizować objawów duszności, bólów i zawrotów głowy, nudności, wymiotów, osłabienia,

przyśpieszenia czynności serca i oddychania.



Zachęcamy przy tym do montażu domowych czujników istnienia tlenu węgla i metanu.

Koszty tych urządzeń w obecnej chwili nie są wygórowane, a dają zdecydowane poczucie bezpieczeństwa ostrzegając odpowiednio wcześniej o zagrożeniach.

Adam Pikuła
Z-ca Prezesa Zarządu



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Z działu windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej

Podstawa prawna odpowiedzialności za opłaty

Członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali, nie będący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Najprościej rzecz ujmując poza wydatkami związanymi z utrzymaniem swojego lokalu, który zajmujemy, właściciele zobowiązani są do uczestniczenia w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku. Zgodnie z § 131 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu, opłaty wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. (art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2003.119.1116 z późn. zm.)

Mając na uwadze ciążący na Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu obowiązek zapewnienia płynności finansowej i prawidłowej funkcjonowanie, Zarząd nieustannie zmuszony jest prowadzić żmudną walkę z niesumiennymi właścicielami lokali, którzy to nie terminowo uiszczają należne opłaty lub co gorsze nie robią tego w ogóle. Pragniemy Państwu przybliżyć temat, który dotyczy wszystkich mieszkańców budynków wielorodzinnych, zarówno tych notorycznie zalegających

jak i tych, którzy regularnie wywiązują się ze zobowiązania i terminowo wnoszą opłaty. Każdy z właścicieli ponosi tylko ułamek kosztów utrzymania nieruchomości przypadający na posiadany przez niego udział w nieruchomości wspólnej, tu również rodzi się współodpowiedzialność za ponoszenie kosztów utrzymania nieruchomości przez wszystkich właścicieli lokali. Wśród mieszkańców i właścicieli spółdzielczych lokali znaczną część stanowi grupa, która terminowo reguluje swoje zobowiązania wobec Spółdzielni, jak i również niewielka część członków, która opłat eksploatacyjnych nie uiszcza na czas. Zaległości czynszowe to problem wielu Spółdzielni, który w krótkim czasie może spowodować utratę płynności finansowej przez Spółdzielnię oraz trudności w utrzymaniu całej nieruchomości w stanie niepogorszonym. To zarządca nieruchomości odpowiada za bezpieczeństwo użytkowanych budynków i ich otoczenia, za gospodarkę środkami finansowymi. Oczywiście jest, że budynki mieszkalne należy ogrzewać, sprzątać i remontować, opłacać faktury za wodę i energię elektryczną, a nie jest możliwe regulowanie wymienionych zobowiązań, jeżeli wpłaty do Spółdzielni są opóźnione lub części ich nie ma w ogóle. Analizując problem zadłużenia nie trudno zauważyć, że faktycznie część dłużników posiada problemy finansowe i znajdują się oni w trudnej sytuacji z uwagi na utratę pracy, pogorszenie stanu zdrowia a nawet spotkało ich ciężkie doświadczenie losowe. Niekiedy sytuacja finansowa tych ludzi jest tragiczna, nie są oni w stanie w ogóle spłacać swoich należności. W tych przypadkach opieramy się na zasadzie „Twardo do problemu miękko do człowieka”. Współpraca z takimi ludźmi pod względem formalnym nie jest trudna, bardzo często gotowi są przedstawić dokumenty, które faktycznie potwierdzają ich trudną sytuację, nie unikają

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



kontaktu, chętnie rozmawiają o swoich problemach.

Takie sytuacje potrafimy zrozumieć i najlepsze co możemy zrobić to dołożyć wszelkich starań, aby pomóc i znaleźć rozwiązanie z zaistniałej sytuacji umożliwiające jednocześnie spłatę zadłużenia w dogodnej formie. Niemniej jednak wśród osób zalegających pozostają również dłużnicy, którzy nie płacą z innych powodów, bo zapomnieli, bo nie chcą, muszą wyjechać na wakacje, zmienić auto, zrobić remont itp... W przeciwieństwie do pierwszej grupy osób, to w stosunku do tej grupy dłużników, która w prawdzie nie jest łatwym orzechem do zgryzienia – jesteśmy bezwzględni i prędzej czy później dojdzie do sytuacji, że zmuszeni będą pokryć cały dług wraz z należnościami ubocznymi typu odsetki, koszty sądowe, egzekucyjne. Często postawa tej grupy dłużników jest roszczeniowa, są oni pretensjonalni, zazwyczaj mają dużo do powiedzenia odnośnie sposobu naliczania opłat. Niekiedy nawet ośmielę się stwierdzić, że dłużnicy są dumni z tego i coraz mniej się wstydzą, że posiadają zadłużenie w Spółdzielni, chcąc tym samym udowodnić, że będzie płacił kiedy jemu się podoba, a nie wtedy kiedy wynika to z przepisów wewnętrznych. Zazwyczaj prowadzą z wierzycielem grę psychologiczną, wymówki, manipulacje, licząc na to, że może się uda, wierzyciel nie zauważy braku zapłaty, nie będzie upominał się o dług lub w zasadzie on sam nie jest winien i nie ponosi odpowiedzialności za dług. Rzeczywistość jest inna. Po otrzymanym wezwaniu do zapłaty to dłużnik powinien kontaktować się z wierzycielem, nie unikać spotkań, powinien dołożyć wszelkich starań, celem polubownego załatwienia sprawy. Jak dłużnikowi nie będzie zależało na spłacie zadłużenia i polubownym załatwieniu sprawy, pomimo szczerych chęci wierzyciela, nikt go nie będzie uszczęśliwiał na

siłę. Bo to, że po upływie terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty i braku spłaty długu, ze strony wierzyciela jest cisza to nic dobrego. Niekiedy Dłużnik nie zdaje sobie sprawy co w tym czasie się dzieje, jakie Spółdzielnia podejmuje kroki, a dłużnik w tym czasie czeka ..., kolejno jest bardzo zaskoczony, gdy komornik puka do jego drzwi. A do komornika daleka droga, w tym czasie rosną koszty postępowania, naliczane są odsetki, koszty sądowe i koszty egzekucyjne. Czy wówczas można mieć pretensje do wierzyciela ??? Często dłużnicy nie mają wyrzutów sumienia żyjąc na czyjś koszt, czując się bezkarni, oczywiście w ich rozumieniu - bo w konsekwencji za tą opieszałość przyjdzie im sporo zapłacić.

Należy pamiętać, że mieszkając w budynkach wielorodzinnych wszystkie sprawy, te pozytywne jak i negatywne dotyczą wszystkich współwłaścicieli lokali mieszkalnych, stanowiąc jednocześnie dobro wspólne, które to jest niczym innym jak sumą korzyści poszczególnych osób, stanowi wspólną własność, o którą powinno się dbać, ponieważ wszyscy z nich korzystają i są za nie odpowiedzialni.

Dochodzenie należności od członków i właścicieli lokali mieszkalnych nie należy do zadań łatwych. Jest to proces ciężki i skomplikowany, nie tylko dla dłużnika, który naraża się na daleko idące konsekwencje, ale także dla wierzyciela, który w prawdzie dysponuje szerokim wachlarzem środków przymusu na uodpornionego dłużnika, jednak wierzyciel nie może w przypadku braku zapłaty postąpić z właścicielem lokalu tak jak z podmiotem gospodarczym, „jak nie zapłacił za otrzymaną fakturę, kolejnym razem nie otrzyma towaru” lub rozstać się z nierzetelnym klientem czyli nieregulującym opłaty właścicielem lokalu.



BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

Czym jest zadłużenie w Spółdzielni Mieszkaniowej - podstawowe pojęcia

Poniżej jeszcze kilka pojęć, które to stanowią podstawę tematu zadłużenia i windykacji. Zgodnie z art. 476 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny(Dz. U. 1964 Nr 16 poz. 93 z póź. zm.) „*Dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela ...*”. Podstawą zadłużenia w Spółdzielni stanowi należność główna z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego.

Należność główna wynika ze zobowiązania regulowania opłat bieżących, które to stanowi rodzaj świadczenia okresowego i od jednorazowego różni się tym, że jest spełniane sukcesywnie lub ratalnie, a wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. Świadczenie z tytułu użytkowania spółdzielczego lokalu mieszkalnego to wiele świadczeń okresowych z których każde wymagane jest w innym terminie, a w rezultacie każde z tych świadczeń stanowi dług, który to jest długiem tego samego rodzaju.

W przypadku braku zapłaty po otrzymanym wezwaniu do zapłaty, Spółdzielnia nalicza **Odsetki** – jest to należność uboczna zależna od istnienia i wymagalności długu podstawowego, czyli należności głównej z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych, stanowią one formę odszkodowania za opóźnienie z zapłatą długu. Mając na uwadze art. 481 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku –kodeks cywilny /Dz. U. Nr 16 poz. 96 z póź. zm./

§1 „*Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie ponosił żadnej szkody i chociażby*

opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

§ 2 *Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.*

Zgodnie z § 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 grudnia 2008 roku w sprawie określenia wysokości odsetek ustawowych, ich wysokość wynosi 13% w stosunku rocznym.

Tak więc skoro termin zapłaty przypada na 15 każdego miesiąca to już od 16 dnia spółdzielnia może naliczyć odsetki w przypadku braku całkowitej zapłaty oraz z tytułu zwłoki od wszystkich nieterminowych wpłat. Każdy dzień zwłoki w zapłacie przynosi szkodę Spółdzielni i jej Członkom, ma istotny wpływ na wskaźniki finansowe, zwłoka może spowodować zachwianie płynności, w związku z czym mając świadomość jakie skutki przynosi opóźnienie w wykonaniu zobowiązania, dłużnik powinien rozważyć czy narażać się na niebezpieczeństwo zapłaty odsetek ustawowych, czy poszukać źródła sfinansowania długu.

Dłużnik – jest to osoba lub podmiot, który posiada wymaganą przez Spółdzielnię wierzytelność wynikającą z nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni

Wierzytelność - jest to wymagana kwota, która wynika z obowiązujących przepisów ustanowionych przez organy Spółdzielni przy czym do wierzytelności zalicza się również odsetki z tytułu zwłoki i ewentualne koszty sądowe oraz egzekucyjne.

Windykacja – jest to nic innego jak zbiór czynności prawnych, procesowych oraz faktycznych, które mają na celu doprowadze-

BIULETYN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU



nie dłużnika do wykonania zobowiązania, jakie zaciągnął wobec Spółdzielni z tytułu nieterminowego regulowania opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny, usługowy czy garaż. Istnieją dwa sposoby prowadzenia windykacji; polubowna tj. na drodze postępowania wewnątrz spółdzielczego oraz sądowa, którą to zajmiemy się w kolejnych numerach naszej gazetki.

Postępowanie polubowne czyli windykacja przedsądowa, jest pierwszym etapem rzeczywistego ubiegania się przez Spółdzielnię o zwrot należnej sumy. Na tym etapie wykorzystuje się głównie instrumenty o charakterze upominawczym i monitorującym, celem odzyskania zaległych kwot w maksymalnie najkrótszym czasie i niedopuszczenie do powiększenia liczby zadłużenia. Monitorowanie polega na regularnym śledzeniu poziomu zadłużenia i stanu zadłużenia poszczególnych dłużników. Kolejno ustalany jest sposób działania wobec poszczególnych dłużników których dzieli się na grupy. Na tym etapie zbierane są informacje o dłużnikach, głównie kładzie się nacisk na bezpośredni z nim kontakt, wybierane są sposoby umożliwiające dotarcie do określonego dłużnika i nakłonienie go do zapłaty zadłużenia lub ustalenie z nim sposobu spłaty długu. Należy pamiętać, że Spółdzielnia skłonna jest po przeanalizowaniu całości zadłużenia i przeprowadzonej z dłużnikiem rozmowie rozłożyć spłatę długu w dogodnym systemie ratalnym. Jednak aby ten etap okazał się sukcesem nie wystarczą jedynie dobre intencje wierzyciela czyli Spółdzielni, konieczna jest głównie współpraca dłużnika, który powinien współpracować i wykazać chęć spłaty zadłużenia. Dłużnik musi sobie uświadomić, że regularne uiszczanie opłat eksploatacyjnych

z tytułu użytkowania spółdzielczego lokalu mieszkalnego jest nieuchronne oraz że przedłużające się postępowanie i unikanie kontaktu z działem windykacji czy pracownikami działu czynszów szkodzi przede wszystkim jemu.

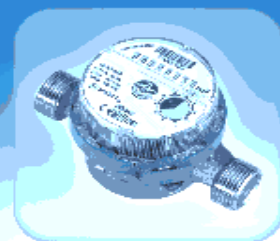
Na tym etapie nie wywieramy presji na dłużnika, możliwe jest przeprowadzenie rozmowy bezpośrednio z działem windykacji oraz działem czynszów, przeprowadzenie analizy zadłużenia, ustalenia najdogodniejszej a jednocześnie najmniej uciążliwej formy spłaty długu w systemie ratalnym lub odroczenie terminu spłaty zobowiązania. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu jest wyrozumiały dla swoich dłużników, jednak jeżeli nie wywiązują się oni ze swoich zobowiązań i po mimo możliwości polubownego załatwienia sprawy zadłużenie pozostaje lub co gorsza wzrasta, wówczas zmuszony jest podjąć bardziej radykalne kroki, które co tu dużo mówić nie są już tak przyjemne dla dłużników.

Katarzyna Wieczorkowska-Smorąg – Dział Windykacji





APATOR
POWOGAZ



Z PASJĄ
DLA INNOWACJI



POMIAR WODY



POMIAR CIEPŁA



USŁUGI

www.apator.com