



NASZE KABATY Info

BIULETYN INACZEJ

– wpływ epidemii,
czy wymóg naszych czasów?

W grudniu 2016 roku wznowiono proces przekazywania mieszkańcom Osiedla Kabaty informacji w formie biuletynu – „*Nasze Kabaty Info*”. Pomysł wznowienia biuletynu był inicjatywą jednego z członków Rady Nadzorczej – Pana Jacka Salamonika. Pilotażowy projekt spotkał się z pozytywną oceną mieszkańców. Na częstotliwość wydawania biuletynu wpływały opinie i zapytania mieszkańców przekazywane do Zarządu Spółdzielni. Najważniejsze kwestie oraz problemy były poruszane w kolejnych wydaniach.

Przewrotnie mówiąc pandemia COVID-19 jest jednym z największych motorów napędzających zmiany technologiczne w Polsce. Ograniczenie lub brak możliwości bezpośredniego kontaktu wpływa na nasze życie, dotychczasowe przyzwyczajenia, pracę i życie prywatne. Powszechnie pojawiają się opinie, że zmiany sposobów pracy, komunikowania się, załatwiania wielu spraw, które ukształtowały się podczas stanu epidemii wejdą na stałe do naszego codziennego życia. W jakim stopniu czeka to również naszą Spółdzielnię, ale dopiero dłuższy upływ czasu pokaże w których obszarach i co powinniśmy wdrożyć. Czy czeka to również biuletyn informacyjny i formę jego kolportażu wśród naszych mieszkańców? Przesądzą o tym ich opinie kierowane do Spółdzielni. Dostosowując się do aktualnej sytuacji podejmujemy próbę zmiany dotychczasowej formy biuletynu na **newsletter przesyłany za pośrednictwem poczty mailowej**. Osoby, które dotychczas nie przekazały swojego adresu mailowego, prosimy o skierowanie go do sekretariatu Spółdzielni na: info@osiedlekabaty.com.pl

Zachęcamy do kierowania pytań oraz propozycji tematów, wartych poruszenia w kolejnych numerach biuletynu na wskazany adres mailowy. Informujemy, że wszystkie numery biuletynu zostały zarchiwizowane na stronie internetowej Spółdzielni i są dostępne w zakładce: Aktualności / Biuletyn. ■

WALNE ZGROMADZENIE JESIENIĄ?

Zgodnie z informacją kierowaną do mieszkańców naszego osiedla za pośrednictwem gablot na klatkach schodowych informujemy, że planowane na 30 maja 2020 r. – Walne Zgromadzenie za 2019 r. nie mogło się odbyć z racji obostrzeń wprowadzonych przez Rząd i Głównego Inspektora Sanitarnego (GIS).

Przekazywane przez media sygnały ostatnich dni wskazują, że coraz bardziej prawdopodobny staje się jesienny termin odbycia tego niezwykle ważnego wydarzenia w życiu Spółdzielni. Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” zarezerwował dwa terminy w sali w Ursynowskim

Centrum Sportu i Rekreacji przy ul. Dereniowej 48, tj. 5 września 2020 r. oraz 10 października 2020 r. zakładając, że do tego czasu wszelkie restrykcje zostaną zniesione lub ograniczone na tyle, że zebranie będzie można zorganizować nie stosując nadzwyczajnych środków, a członkowie Spółdzielni nie będą obawiali się wziąć w nim udziału. Czy uda się zrealizować Walne Zgromadzenie w którymś z tych terminów, dowiemy się za parę miesięcy. Informacja o porządku obrad oraz ustalonym terminie Walnego Zebrania zostanie Państwu przekazana odrębnym pismem. Już dziś zachęcamy do czynnego udziału w zebraniu. ■

FUNKCJONOWANIE SPÓŁDZIELNI W STANIE EPIDEMII

Funkcjonowanie SMB „Osiedle Kabaty” w stanie epidemii uległo znaczącym przemianom. Do najważniejszych, w stosunku do standardowego trybu funkcjonowania Spółdzielni, można zaliczyć w szczególności:

- kontakt telefoniczny oraz mailowy – zastępujący wizyty oraz bezpośrednie spotkania z mieszkańcami naszego osiedla,
- cyklicznie przeprowadzaną dezynfekcję: klamek drzwi do przedsionków, klamek do drzwi klatek schodowych, pochwyty od przedsionków do parteru, przycisków przywoławczych wind, przycisków w kasetach sterowniczych wind, włączników światła na parterze oraz klawiatur domofonów (wideodomofonów), itp.
- otwarcie drzwi w przedsionkach budynków, aby zminimalizować konieczność dotykania klamek przez mieszkańców,
- wstrzymanie zajęć realizowanych w klubie osiedlowym,
- zamknięcie biura Spółdzielni dla interesantów oraz zastąpienie jej:

- dyżurami pracowników Spółdzielni (tylko jedna osoba w pokoju),
- pracą zdalną pozostałych pracowników z skierowaniem połączeń na służbowe telefony komórkowe,
- skierowaniem pracowników do wykorzystania zaległych urlopów wypoczynkowych,
- zamknięcie boiska, placów zabaw oraz siłowni plenerowych,
- wstrzymanie realizacji prac, które mogą stanowić zagrożenie lub uciążliwości dla mieszkańców,
- ograniczenie prac, przy których hałas generowałby ponadnormatywne uciążliwości dla mieszkańców,
- posiedzenia oraz wewnętrzne spotkania Zarządu, posiedzenia Rady Nadzorczej i jej Komisji oraz Prezydium w formie wideokonferencji,
- udostępnienie możliwości przekazania uwag członkom Rady Nadzorczej w formie telefonicznej,
- instalacja paczkomatu (pakomatic) służącego do wymiany przesyłek między Spółdzielnią, a mieszkańcami oraz mieszkańcami a Spółdzielnią. Funkcjonalność urządzenia pozwala na przekazywanie ►

SMB „Osiedle Kabaty” • ul. Bronikowskiego 9, 02-796 Warszawa
tel. centrala: 22-546-63-00
e-mail: info@osiedlekabaty.com.pl
www.smb-osiedlekabaty.com.pl

Godziny pracy:
poniedziałek i czwartek: 9.30 – 18.30
wtorek i środa: 7.30 – 15.30
piątek: 7.30 – 13.30

paczek przez 24 godziny na dobę, nie wymaga bezpośredniego kontaktu mieszkańców z pracownikami Spółdzielni, co w czasie stanu epidemicznego jest szczególnie ważne dla części naszych mieszkańców,

- zmiana trybu negocjacji z wykonawcami i dostawcami przez zastąpienie dotychczasowej formy telekonferencją lub wideokonferencją,
- kontynuowanie działań operacyjnych za pomocą platformy Mantis do on-linowego przekazywania informacji o usterkach i awariach między pracownikami Spółdzielni i firmami konserwującymi zasoby.

Podejmowane działania mają na celu dążenie do ograniczenia możliwości zarażenia się koronawirusem, zachowując pełną funkcjonalność świadczonej przez Spółdzielnię usługi utrzymania zasobów w stanie niepogorszonym. Wdrożone procedury zakładały możliwość kontynuacji działań nawet w przypadku pojawienia się osoby zarażonej wśród personelu Spółdzielni. W tej sytuacji działania kontynuowane

będą przez drugą grupę pracowników realizujących prace zdalną. Zapobiegnie to sytuacji całkowitego zamknięcia Spółdzielni oraz objęcia kwarantanną całego personelu.

Obostrzenia obowiązujące w stanie epidemii są kolejno znoszone lub ograniczane, jednakże nie zdecydowaliśmy jeszcze o przywróceniu poprzedniego trybu funkcjonowania Spółdzielni. Przede wszystkim myślimy o naszych członkach i mieszkańcach i ich bezpieczeństwie, a zwłaszcza o seniorach, którzy stanowią grupę najbardziej narażoną na koronawirusa. Niemniej ważne jest zapewnienie ciągłości pracy Spółdzielni, co w przypadku zarażenia chociażby jednego z pracowników Spółdzielni byłoby zagrożone wskutek konieczności objęcia kwarantanną całego jej personelu oraz pracowników firm konserwacyjnych, porządkowych, itp.

Apelujemy więc o dalsze zachowanie ostrożności, wykorzystywanie maila i telefonu do kontaktowania się, zgłaszania usterek i załatwiania wszelkich spraw. ■

AGILITY, CZYLI ZWINNOŚĆ

– umiejętność dostosowania się do nowych okoliczności

Nowa sytuacja, jaką jest stan epidemiczny, wymaga wdrożenia nowoczesnych rozwiązań na miarę obecnych czasów i bieżącej sytuacji. Należy jednakże zauważyć, że zmiany i modyfikacje przyjętych rozwiązań zachodzą w Spółdzielni już od 2016 r. kiedy to Zarząd w osobach Andrzeja Kornackiego i Norberta Woźniaka przejął odpowiedzialność za organizację pracy w SMB „Osiedle Kabaty”. Zapytani o największe zmiany technologiczne jakie zapadły im w pamięci w czasie ich wspólnej pracy, odpowiedzieli:

Andrzej Kornacki: „Największa zmiana technologiczna w Spółdzielni jaka zapadła mi w pamięci dotyczy wprowadzenia automatyzacji w wykorzystywaniu funkcjonalności systemu Unisoft, co pozwala na rutynowe generowanie raportów sprawozdawczych i zestawień danych, zastępując dotychczasowe pliki excel, wymagające ręcznego przepisywania mnóstwa danych.

Warto również powiedzieć o zmianie kultury organizacyjnej w firmie jaką zauważają mieszkańcy, otwartość na zgłaszane problemy i dążenie do ich rozwiązywania jest czymś nad czym pracowaliśmy wspólnie i czego będziemy oczekiwać od pracowników Spółdzielni w kolejnych latach”.

Norbert Woźniak: „Spółdzielnia bardzo się zmieniła przez ostatnie 4 lata i trudno jest wskazać tylko jedną istotną zmianę, ale gdy objąłem stanowisko informację między pracownikami, firmami wykonawczymi i mieszkańcami, zapisywane były w zeszycie i przekazywane na karteczkach. Dziś przekazywanie informacji realizowane jest: telefonicznie, poprzez SMS, zdjęcie, maila, on-linowy system Mantis, a także w trakcie telekonferencji lub wideokonferencji. Szybkość przekazanej informacji i reakcja na zgłoszenie – to największa zmiana jaką dostrzegam”.

Innym przykładem zmian jakie się dokonują to zmiana formy komunikacji organów Spółdzielni z bezpośrednich spotkań: Zarządu Spółdzielni, Komisji Rady Nadzorczej czy Rady Nadzorczej na rzecz wideokonferencji realizowanych poprzez aplikację ZOOM.

Zmienność otoczenia z jaką mamy do czynienia przez ostatnie tygodnie, w postaci obostrzeń wprowadzanych przez Rząd, kolejnych wytycznych i zaleceń kierowanych przez Głównego Inspektora Sanitarnego (GIS) testuje naszą „zwinność”, czyli gotowość do adaptacji i wprowadzania zmian. Dostosowanie się do nowego otoczenia jest określane mianem AGIELE

(zwinny). Niemal z tygodnia na tydzień, zmieniają się przepisy, które są wdrażane przez pracowników Spółdzielni.

Czy Spółdzielnię można nazwać przedsiębiorstwem AGILE-owym? Na to pytanie każdy odpowie sobie sam...

T. Roosevelt: *„W każdej sytuacji wymagającej podjęcia decyzji najlepsze, co możesz zrobić, to zdecydować właściwie. Gorszym posunięciem jest zdecydować niewłaściwie. A najgorszym – zrezygnować z podejmowania jakiegokolwiek decyzji”.* ■

KLUB OSIEDLOWY WZNAWIA DZIAŁALNOŚĆ

W związku ze złagodzeniem ograniczeń sanitarnych Klub Osiedlowy wznowia zajęcia edukacyjne dla grup Dzieci i Młodzieży przy zachowaniu reżimu sanitarnego. Uruchomienie zajęć zostało poprzedzone konsultacjami z rodzicami uczestników, którzy opowiedzieli się za ich rozpoczęciem. Tak więc od poniedziałku, tj. z dniem 1 czerwca 2020 roku ruszają zajęcia: plastyczne, modelarskie i muzyczne. Ze względów bezpieczeństwa nie rozpoczynamy jeszcze zajęć dla seniorów, mamy jednak nadzieję że również ten obszar działalności Klubu zostanie wkrótce przywrócony.

Szczegóły oraz regulamin uczestnictwa znajdują się na tablicy informacyjnej Klubu Osiedlowego. Nad prowadzeniem zajęć w nowym reżimie środków ostrożności czuwać będzie kierownik tej placówki i instruktorzy prowadzący zajęcia, które na razie odbywać się będą w niewielkich liczebnie grupach.

Wznowienie imprez gromadzących większą liczbę uczestników, takich jak np. *Kino w kłapkach*, wymaga dalszego ograniczenia obostrzeń sanitarnych. ■

REMONTY W 2020 ROKU

Akcja #zostanwdomu oraz uwarunkowania ograniczające bezpośredni kontakt z mieszkańcami zmusiły Zarząd Spółdzielni do odstąpienia od realizacji dużej części prac remontowych jaka została zaplanowana na 2020 r. Decyzja ta wynikała z dwóch przesłanek. Pierwsza związana jest z ograniczeniem wydatków na prace budowlane w sytuacji niepewności otoczenia, w tym poziomie przychodów Spółdzielni. Z drugiej strony każdy remont budowlany wiąże się z uciążliwościami dla mieszkańców, którzy pozostali w domach, pracują zdalnie lub opiekują się dziećmi. Postanowiono

wprowadzić korektę Planu Remontów na 2020 rok, polegającą na ograniczeniu wydatków funduszu remontowego z poziomu 6 630 tys. zł do wartości 4 082 tys. zł, co stanowi redukcję o: 2 548 tys. zł, czyli o około 38 %. Zadania przeznaczone do realizacji w tym roku zostały przesunięte na 2021 r. Decyzja o tym kroku została podjęta przez Radę Nadzorczą w dniu 27 kwietnia 2020 r.

Od początku czerwca część prac remontowych zostanie wznowiona. Konieczność ich wykonania wynika ze stanu technicznego budynków i obowiązków ►

narzuconych na Spółdzielnię przepisami prawa. Duża część prac została zakontraktowana przed wybuchem epidemii, co wiąże się z zaciągnięciem przez Spółdzielnię określonego zobowiązania wobec firm wykonawczych. Musimy przyznać, że firmy współpracujące ze Spółdzielnią wykazały się zrozumieniem i elastycznym podejściem, przesuwając czas rozpoczęcia remontu o możliwie jak najdłuższy okres, akceptowalny przez obydwie strony. W tym miejscu pragniemy podziękować naszym dostawcom i kontrahentom za postawienie dobrych relacji z mieszkańcami ponad zyskami firmy.

Wszystkie firmy realizujące remonty zostały poinformowane o obowiązku stosowania się do wytycznych i zaleceń Głównego Inspektora Sanitarnego (GIS). Gdyby prace remontowe odbywały się w bezpośredniej bliskości mieszkań, w których odbywa się kwarantanna, prosimy o przekazanie tej informacji niezwłocznie do

działu technicznego. Będziemy starali się przesunąć termin prac w tym obszarze, tak aby wypadał on po zakończeniu kwarantanny, żeby ograniczyć uciążliwości związane z ich realizacją dla osób, które muszą pozostać w lokalu.

W pierwszej kolejności realizowane będą prace związane z naprawą warstw hydroizolacyjnych oraz remonty elewacji, wymianą legalizacyjną urządzeń pomiarowych, remonty hydroforni, czyszczenie instalacji kanalizacji, wymiany drzwi, słupów oświetleniowych, oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego, a także remont windy w budynku Rosoła 13. O wszystkich planowanych pracach remontowych będziemy informować z wyprzedzeniem, pozostawiając czas na przekazanie do działu technicznego zastrzeżeń, uwag lub indywidualnych próśb naszych mieszkańców, które postaramy się w miarę możliwości uwzględnić. ■

PRZEKŁADAMY PODWYŻKI I OSZCZĘDZAMY

Stan epidemii, panujący przecież nadal na terenie Polski, niesie ze sobą, obok fali zachorowań i najtragiczniejszych skutków, jakimi są ofiary śmiertelne, również osłabienie koniunktury gospodarczej. Mamy nadzieję, że w jak najmniejszym stopniu dotyczy to mieszkańców Osiedla Kabaty, jednakże zakładamy, że część z nich mogła doznać pogorszenia swojej sytuacji finansowej.

Zgodnie z wcześniejszymi decyzjami organów Spółdzielni z dniem 1 czerwca br. została wprowadzona zmiana stawek opłat polegająca na podwyższeniu stawki eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy oraz wycofanie opłaty przekształceniowej.

Stan epidemii i jego wpływ na gospodarkę skłania do przesunięcia terminu wprowadzenia podwyżki stawek opłat za lokale. Tak więc Zarząd, biorąc pod uwagę przebieg dyskusji i opinie formułowane podczas posiedzenia Komisji Rewizyjnej z udziałem członków Komisji Techniczno – Eksploatacyjnej zaproponował przesunięcie terminu wprowadzenia tych podwyżek o 4 miesiące. Spowoduje to obniżenie przychodów Spółdzielni o ponad 400 tys. zł. Wskutek tego wynik

Gospodarki Zasobami Nieruchomości w 2020 roku zakończyłby się niedoborem w wysokości nieco ponad 300 tys. zł w stosunku do planowanej poprzednio nadwyżki w wysokości 30 tys. zł.

Przesunięcie terminu wprowadzenia podwyżki opłat za lokale wymagało nowelizacji Planu Gospodarczo-Finansowego na 2020 rok, co zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

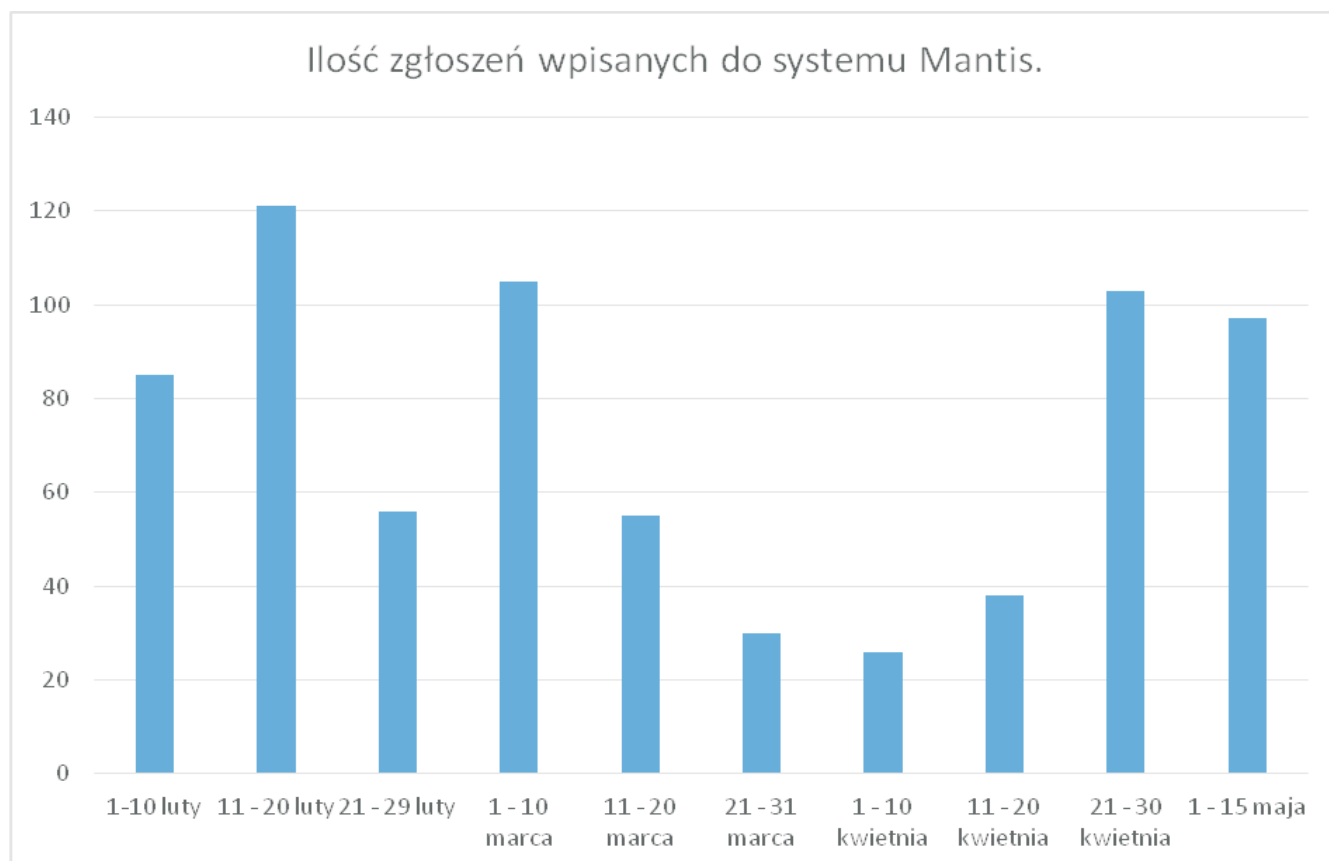
Dla zminimalizowania niedoboru konieczne jest podjęcie szeregu działań dla zmniejszenia kosztów Spółdzielni w 2020 roku. Wśród zamierzeń i obszarów, w których poszukiwać będziemy obniżenia kosztów działalności Spółdzielni, należy w szczególności wymienić:

- ramowe umowy serwisowe i konserwacyjne w aspekcie możliwości ograniczenia ich zakresów i kosztów oraz wydłużenia okresów pomiędzy przeglądami, przy czym należy podkreślić, że nie może to naruszać przepisów oraz standardów przyjętych w Spółdzielni, ►

- wydatki bieżące, wśród których można wskazać np. rezygnację z wymiany koszy, ławek, tablic informacyjnych, płotków, słupków ograniczających wjazd, itp.
 - wydatki na materiały biurowe, korespondencję, druk dokumentów na rzecz elektronicznej archiwizacji i wysyłki pism,
 - nowe nasadzenia drzew i krzewów, z których można zrezygnować poza indywidualnymi przypadkami,
 - rezygnacja z nasadzeń kwiatów jednorocznych w donicach, co znacząco zmniejszy także koszty podlewania przez szereg miesięcy,
 - ograniczenie do koniecznego minimum cięcia drzew z wykorzystaniem podnośnika samochodowego (cięcia jemioly, cięcia pielęgnacyjne, cięcia formujące) oraz ograniczenie przycinania pielęgnacyjnego i formującego krzewów i żywopłotów do 2 cięć w 2020 roku (wiosenne i jesienne),
 - ograniczenie częstości koszenia trawników,
 - nie uruchamianie w 2020 roku fontann (dużej i małej) oraz oczka wodnego,
- Oszczędności poszukiwać będziemy w wielu obszarach, jednakże przy założeniu, że nie mogą one spowodować szkód w mieniu, infrastrukturze i zieleni, która jest chlubą Osiedla Kabaty. ■

USTERKI I AWARIE W STANIE PANDEMII

Aby odpowiedzieć na pytanie, jak stan epidemii wpływa na ilość zgłoszeń o usterkach i awariach w Osiedlu Kabaty poddaliśmy analizie zapisy systemu MANTIS od 1 lutego do 15 maja 2020 r. W okresie tym zanotowano 716 zgłoszeń, których rozkład przedstawiono na wykresie poniżej.

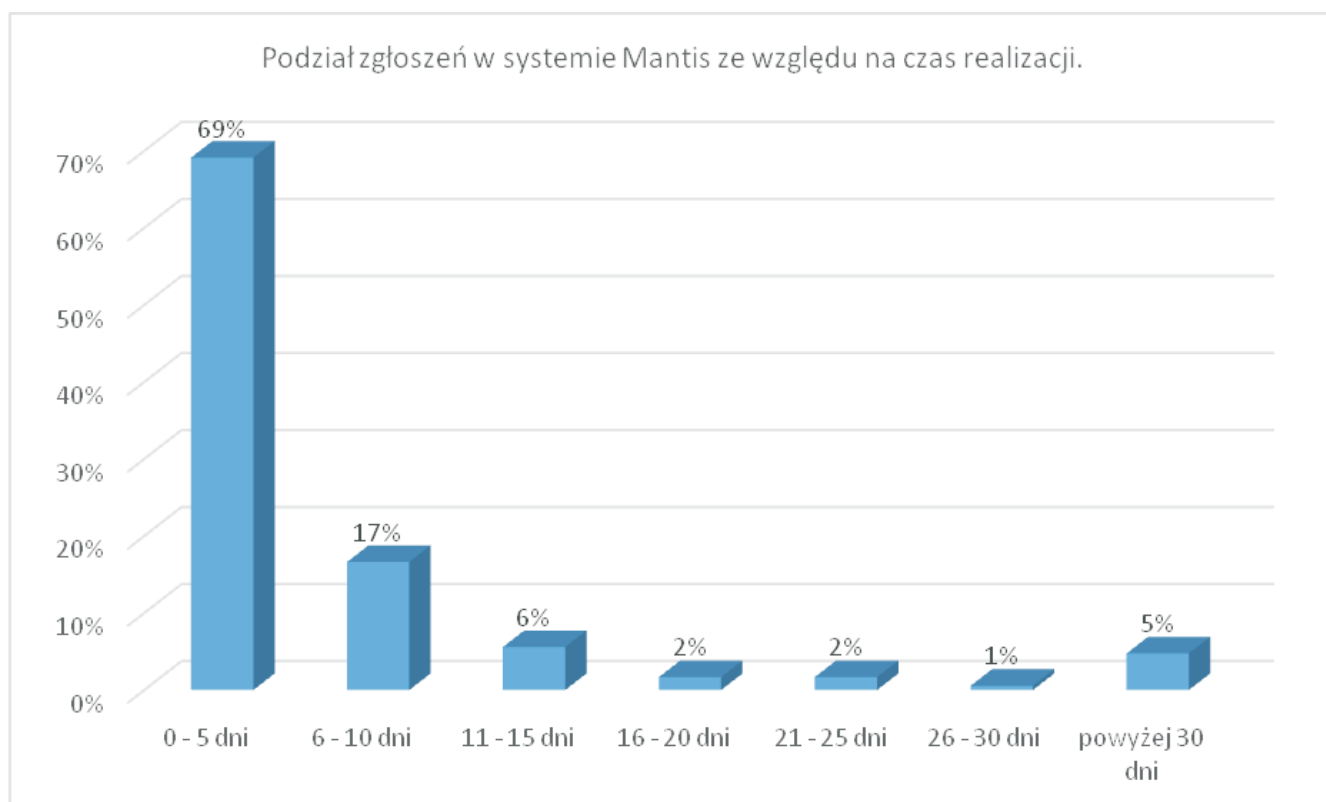


W okresie od 1 do 10 kwietnia można zauważyć znaczący spadek ilości zgłoszeń. To lokalne minimum osiąga wartość 26 zgłoszeń zarejestrowanych w ciągu 10 dni. Charakterystyczny jest spadek liczby zgłoszeń w dekadzie (10 dni) poprzedzającej ten okres jak i w dekadzie następującej po tym okresie, względem poziomu sprzed epidemii.

Należy zauważyć, że w okresie od 21 kwietnia do 30 kwietnia ilość zgłoszeń rejestrowanych w systemie powróciła do tego poziomu, który był rejestrowany w lutym, czyli przed oddziaływaniem na nas nowej sytuacji.

Podsumowując: należy zauważyć, że wpływ koronawirusa na bieżące działanie Spółdzielni był krótkotrwały i nieznaczący. Należy mieć na uwadze, że w pierwszej połowie kwietnia mieliśmy święta Wielkanocne, które z założenia wpływają na mniejszą liczbę zgłoszeń.

System MANTIS umożliwia również ocenę pracy osób i firm konserwujących. Dla określenia skuteczności poszczególnych osób i firm konserwujących dokonano analizy ilości zadań zakończonych naprawą oraz czasu niezbędnego do usunięcia wskazanej usterki. Wyniki analizy przedstawia zamieszczony poniżej wykres.



Na podstawie powyższych danych należy stwierdzić, że efektywność działu technicznego oraz firm wykonawczych została utrzymana na niemal identycznym poziomie jak w zeszłym roku, pomimo niesprzyjającej sytuacji i wielu utrudnień, które niesie ze sobą stan epidemii.

KIEDY ZACZNIE DZIAŁAĆ FONTANNA?

Oczko wodne na placu zabaw, fontanna między budynkami Wąwózowa 6 i 8, fontanna na placu Forum – co łączy wszystkie te obiekty małej architektury? Niestety nie zostały wypełnione w tym roku wodą, nie cieszą oczu, nie szumią, nie odparowują wody podnosząc wilgotność powietrza i nie tworzą lokalnego mikroklimatu... dlaczego? Odpowiedź jest prosta – w sytuacji niepewności dotyczącej przychodów Spółdzielni, należy możliwie jak najszybciej podjąć decyzję o ograniczaniu ponoszonych wydatków. Poza tym fontanna, zwłaszcza w pogodne weekendy, gromadziła duże grono wypoczywających tu osób, co w czasach epidemii nie powinno mieć miejsca. Tym kierowaliśmy się podejmując decyzję o wstrzymaniu uruchamiania fontanny.

Gdy patrzymy na fontannę przychodzi nam do głowy, że przecież nie może to być duży koszt, ale

sumując wszystkie składniki dochodzimy do blisko 40 tysięcy złotych jakie należy wydatkować, aby fontanna cieszyła przechodniów. Napuszczenie wody, cykliczna wymiana wody, uzdatnianie wody poprzez aplikacje chemii ograniczającej proces „kwitnienia” wody, regulacja pH wody, konserwacja pomp, sprzątanie dna zbiorników, regulacja i czyszczenie dysz i filtrów, energia elektryczna do zasilenia pomp i oświetlenia oczek wodnych przez okres około 6 miesięcy w roku – wszystkie te elementy kosztują, a koszty muszą ponosić właściciele praw do lokali. Wydaje się, że ponoszenie tych wydatków w tej chwili nie jest konieczne, nie oznacza to jednak, że decyzji tej nie możemy zmienić. O ponownym uruchomieniu fontanny decydować będziemy na podstawie informacji medialnych oraz opinii naszych mieszkańców, być może jednak zobaczymy ją działającą dopiero w przyszłym roku. ■

KOSZENIE TRAWY W SUSZY – Co robicie?

Tereny zielone w miastach, w tym trawniki, są elementem tzw. małej retencji. Pozwalają na spowolnienie odpływu wód opadowych przez co odciążają sieć kanalizacyjną, regulują klimat miejski poprzez zwiększenie poziomu wilgotności i obniżenie temperatury, pochłaniają dwutlenek węgla i wydzielają tlen. Działają jak filtry zatrzymując szkodliwe pyły z powietrza (kurz i inne zanieczyszczenia), zwiększają różnorodność biologiczną.

Jednak ze względów estetycznych, trawniki w mieście są koszone. Miejsca ze skoszonym trawnikiem wyglądają na zadbane i bardziej się podobają mieszkańcom. Koszenie pozwala również ograniczać rozsiewanie się ekspansywnych chwastów, które szybko dominują na obszarze pokrytym trawą. Dodatkowo, w niektórych miejscach mogą one ograniczać widoczność. Są też w okresie kwitnienia silnie alergogenne, a ilość osób u których stwierdza się alergie, rośnie w szybkim tempie. W ostatnich latach

szereg naukowców twierdzi również, że koszenie traw zmniejsza populację kleszczy, które stanowią zagrożenie dla zdrowia.

Natomiast w okresach intensywnej suszy, której w okresie letnim zazwyczaj towarzyszy wysoka temperatura powietrza, niskie koszenie trawnika prowadzi do nadmiernego pylenia z odsłoniętej powierzchni. Zbyt nisko przycięta nie rozkrzewia się, lecz zaczyna zasychać. Wydaje się, że w warunkach, z jakimi mamy obecnie do czynienia, należałoby ograniczyć koszenie trawników do miejsc, gdzie jest to konieczne (np. ze względów bezpieczeństwa). A nawet w bardziej sprzyjających wegetacji warunkach najlepszym rozwiązaniem byłoby ustawienie kosiarek na możliwie najwyższy poziom, tak aby zapobiegać kwitnieniu traw i utrzymać pewną estetykę terenu, ale utrzymać jak najwyższą wysokość roślin.

Ustalenie wysokości cięcia nie jest łatwe. Jeśli tnie się zbyt nisko, przyspiesza się zamieranie korzeni; jeśli zbyt

wysoko, żdźbła traw kładą się i ulegają zniszczeniu, gdy się po nich chodzi.

Dla trawników przeznaczonych dla rekreacji najlepsza wysokość koszenia to 30 mm wiosną, jesienią oraz w czasie suszy, zaś latem – 25 mm.

Dla trawników ozdobnych to 20 mm wiosną, jesienią i podczas suszy oraz 15 mm latem.

Właściwy dobór wysokości koszenia to pochodna wielu czynników. Niemniej jednak, wraz z nasilaniem się czynników stanowiących problemy dla wzrostu roślin (wysoka temperatura, niska temperatura, susza, zacinienie, uszkodzenia mechaniczne przez owady lub pasożyty), zalecane jest zwiększenie wysokości koszenia.

Działania takie zostały wdrożone przez Zarząd Spółdzielni. Zalecono firmom ogrodniczym minimalizowanie krotności koszeń. Do tej pory porównując ten sam okres do roku ubiegłego ilość koszeń udało się ograniczyć o 50%. Zalecono również podniesienie wysokości koszenia.

Jest jeszcze jedno rozwiązanie, w dobie panującej

aktualnie suszy, które wydaje się najlepsze: **zamień trawnik na kwietną łąkę!** Kwietne łąki doskonale wiążą wilgoć w glebie, filtrując wodę opadową. Nie wymagają intensywnego podlewania, ani tak częstego koszenia jak trawniki przez co zmniejszają koszty utrzymania. Poza tym można je wysiewać niemal wszędzie – przed domem, na skwerach, przy drogach, a nawet w skrzynkach. Kwietna łąka to prawdziwa bioretencja i przy okazji siedlisko dla setek gatunków roślin i zwierząt – przede wszystkim dla pszczoł, o które należy szczególnie dbać. Rośliny te zwiększają również walory estetyczne dzięki bogactwu kolorów, redukując też zanieczyszczenia powietrza.

Na terenie Spółdzielni przygotowano pilotażowy projekt łąki kwietnej w trzech miejscach: przy budynku Dembego 22, 28 oraz Rosoła 15/17. Zachęcamy do obejrzenia łąki, przed jej ścięciem, które będzie miało na celu wysianie kwiatów na przyszły rok oraz wyrażenie swojej opinii drogą mailową, planujemy bowiem zwiększanie ich ilości. ■



PRZEKSZTAŁCENIA

– czekamy na zaświadczenia z Urzędu Dzielnicy Ursynów

Zgodnie z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 z późn. zm.) przedmiotowe przekształcenie nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r. Wykaz nieruchomości, dla których Urząd zweryfikował spełnienie warunków ustawy znajduje się na stronie internetowej:

<http://www.um.warszawa.pl/przekształcenia/>

W wykazie tym nie znalazły się jeszcze nieruchomości położone na gruntach, do których wcześniej Spółdzielni przysługiwało w części prawo wieczystego użytkowania, w części zaś prawo własności, znajdujące się w jednej księdze wieczystej, tj.:

- Wańkowicza 2,
- Bronikowskiego 4/4A, 55,
- Dembego 21, 22, 22A, 23/23A.

Analizy przepisów ustawy wskazują, że nieruchomości te spełniają wszystkie warunki, tak więc powinny zostać przekształcone z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Obecnie nadal oczekujemy na zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo ich własności. Dla spółdzielczych własnościowych lokali użytkowych Spółdzielnia zadeklarowała 99 letni okres wnoszenia opłaty przekształceniowej, co sprawia że przekształcenie nie spowoduje naliczenia SMB „Osiedle Kabaty” pomocy publicznej. Tak więc własnościowe lokale użytkowe będą wносить opłatę przekształceniową w wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

W stosunku do spółdzielczych lokali mieszkalnych (własnościowych i lokatorskich) oraz związanych z nimi garaży i miejsc parkingowych w podziemnych halach garażowych SMB „Osiedle Kabaty” zadeklaruje jednorazowe wniesienie 20-to letniej opłaty przekształceniowej i skorzystanie z 98% bonifikaty w oparciu o Uchwałę nr **LXXV/2128/2018** z dnia 18 października 2018 r. Rady

M. St. Warszawy. Należy też zaznaczyć, że bonifikata ta nie obejmuje lokali użytkowych.

Na mocy obecnych przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów przekształceniu nie podlegają niestety grunty wspólne. Obecnie środowisko spółdzielcze dopomina się kolejnej nowelizacji ustawy, która przekształciłaby tereny wewnętrznych dróg komunikacyjnych, chodników, placów zabaw, terenów zielonych, służących zaspokojeniu szeroko pojętych potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni mieszkaniowych.

Zaświadczenia o przekształceniu dla lokali wyodrębnionych, zarówno mieszkalnych, jak i użytkowych będą wydawane ich właścicielom bez pośrednictwa Spółdzielni. Po ich otrzymaniu właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych i garaży mogą skorzystać z uprawnienia do zadeklarowania jednorazowej zapłaty opłaty przekształceniowej i skorzystania z 98% bonifikaty.

Spółdzielnia nie ma wpływu na przebieg procesu przekształceń prowadzony przez Urząd i ostateczną datę wydania zaświadczeń. Ponadto Prezydent Warszawy wstrzymał na czas pandemii wydawanie zaświadczeń o przekształceniu.

Ze swojej strony Zarząd wyprzedzająco zniósł z dniem 1 maja br. obciążenie spółdzielczych lokali mieszkalnych, garaży i miejsc parkingowych w podziemnych halach garażowych pomimo braku zaświadczeń o przekształceniu i nie zakończeniu wielu spraw sądowych z M. St. Warszawy o ustalenie ostatecznej wysokości opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

Wraz z przekształceniami znika problem ustalania wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, która wyliczana była w oparciu o jego aktualną wartość rynkową. Miejmy też nadzieję, że w nieodległej perspektywie przekształcenie obejmie grunty wspólne, co zakończy funkcjonowanie prawa wieczystego użytkowania. ■

KONFLIKTY SĄSIEDZKIE

– gdy brakuje nam cierpliwości

Praca zdalna narzucona przez pracodawcę, urlop w zaciszu domowym, lekcje w trybie on-line, czasowa niedyspozycja, zasłużona emerytura – nieważne co przyczyniło się do tego, że w mieszkaniu przebywamy dłużej, po jakimś czasie brakuje nam cierpliwości. Stajemy się rozdrażnieni, coraz szybciej irytują nas zachowania, na które dotychczas nie zwracaliśmy uwagi lub nie byliśmy ich świadkiem. Nagle dochodzi do różnicy zdań i w efekcie do konfliktu sąsiedzkiego. A najgorsze jest jak sąsiedzi, w tym trudnym dla wszystkich czasie, prowadzą remont mieszkania. Doprowadza nas to na skraj wytrzymałości. Co robić, jak postępować i czy kierowanie tej sprawy do Spółdzielni ma jakikolwiek sens?

Po pierwsze musimy sobie zdawać sprawę, że wybór mieszkania w budynku wielolokalowym ma swoje uwarunkowania, na które godzimy się podejmując decyzję o jego zakupie lub najmie. Każdy ma prawo do aranżacji wnętrza według własnego gustu pod warunkiem, że nie ingeruje w konstrukcję budynku i instalacje wspólne. Nie zapominajmy, że swoje mieszkanie również dostosowywaliśmy kiedyś do własnych potrzeb, a może w niedalekiej przyszłości też warto byłoby rozważyć pewne zmiany lub odświeżenie.

O ile przyjemniej jest spotykać się z uśmiechem na korytarzu lub w windzie, niż z wrogim spojrzeniem czy uszczypliwym komentarzem ze strony sąsiada. Jak postępować w sytuacji konfliktu? Odpowiedź można znaleźć w książkach W. Ury, który wskazuje na bariery w dochodzeniu do współpracy i ich przełamywaniu. O jakich barierach uniemożliwiających porozumienie się i wypracowanie rozwiązania mówimy:

1. Twoje reakcje – często na skutek naszych emocji zachowujemy się nieadekwatnie do sytuacji, warto jest powstrzymać się od reakcji i zapanować nad własnymi emocjami – zyskaj czas na myślenie.
2. Ich emocje – może się okazać, że sąsiad planował już dawno skończyć remont, ale przedłużanie jego realizacji wynika z sytuacji od niego niezależnej. Warto aktywnie posłuchać sąsiada i pozwolić mu powiedzieć NIE, postawić się w jego sytuacji i spróbować ją zrozumieć.
3. Ich stanowisko – warto zdobyć informację o celach i potrzebach drugiej strony, potraktujmy drugą stronę jak partnera, starajmy się zadawać pytania, które zbliżają do rozwiązania problemu: Dlaczego? Dlaczego nie? A co będzie jeżeli? Dlaczego to jest uczciwe?
4. Ich brak satysfakcji – ułatw drugiej stronie zawarcie porozumienia, zastanów się co może zostać najłatwiej zaakceptowane, wskaż pomysły które pozwolą wypracować wspólne rozwiązanie.
5. Ich siła – wskaż konsekwencje braku porozumienia, pokaż że przecież jest inne wyjście, wykuj trwałe porozumienie. Może przesunięcie pracy głośniejszych o 2 lub 3 godziny pozwoli wypracować rozwiązanie akceptowalne przez obydwie strony.

Do sekretariatu Spółdzielni dość często kierowane są pisma z prośbą o interwencję w takich sytuacjach. Rola pracowników Spółdzielni polega w szczególności na weryfikacji zakresu realizowanych prac (jeżeli remont jest ponadnormatywnie uciążliwy) i wystosowania prośby o uwzględnienie interesu pozostałych mieszkańców. Musimy sobie jednak zdawać sprawę, że Zarząd Spółdzielni nie dysponuje uprawnieniami, które taki konflikt mogłyby w pełni rozwiązać. Brak woli porozumienia z obydwóch stron wymusza na właścicielu praw do lokalu indywidualne kierowanie sprawy na policję, straż miejską i do sądu. Zgłoszenia może dokonywać wyłącznie osoba poszkodowana, zatem nawet pracownik ochrony nie ma możliwości udzielenia skutecznej pomocy w tym zakresie.

ZWROTY NADPŁAT – usprawnienie działania (podaj dane, w tym nr konta)

Rozliczenia wody, ciepła, opłat za mieszkanie w sytuacji wniesienia zaliczek w kwocie wyższej niż koszty wynikające z rzeczywistego zużycia prowadzi do powstania nadpłaty, którą Spółdzielnia zwraca właścicielowi praw do lokali na jego pisemny wniosek. Sytuacja taka ma bardzo często miejsce, bo zauważamy że mieszkańcy naszego osiedla przykładają coraz większą wagę do energooszczędnych zachowań. Aby przyspieszyć proces zwrotu środków na Państwa konto prosimy o przekazywanie mailem lub w formie pisma dyspozycji dotyczącej przeznaczenia nadpłaty wraz z podaniem:

- imienia i nazwiska,
- nr budynku, lokalu, miejsca postojowego,
- wysokości kwoty, której zwrotu Państwo oczekują – lub wskazanie „cała nadpłata”,
- nr rachunku bankowego na który ma trafić nadpłata,
- innych danych, uważanych przez Państwa za niezbędne dla danej sprawy.

Podanie takich informacji umożliwi nam niezwłoczne dokonanie przelewu, bez konieczności zabierania Państwu czasu na ich uzyskanie. ■

MAILEM SZYBCIEJ, WYGODNIEJ, TANIEJ

Decyzją Zarządu Spółdzielni, aby przyspieszyć przygotowanie i przekazanie odpowiedzi do mieszkańców naszego osiedla, większość korespondencji będzie kierowana na wskazane przez Państwa adresy mailowe. Rozwiązanie to ma w swojej istocie przyspieszyć przekazywanie informacji, ma być wygodniej, taniej i pro-ekologicznie. W tym celu prosimy o zamieszczanie Państwa adresów mailowych w kierowanych do Spółdzielni pismach.

Ograniczanie procesu drukowania pism, podpisywania i przekazywania ich do skrzynek pocztowych, oszczędzi papier, toner i czas. W sytuacji, w której oczekują Państwo odpowiedzi w formie pisemnej (zamiast maila) prosimy o zamieszczenie tej informacji w piśmie. Oczywiście wszelkie dokumenty wymagane przez urzędy, sądy, notariuszy (zaświadczenia, potwierdzenia, itp.) będą przekazywane w dotychczasowej formie i nadal dla ich otrzymania można wysłać maila. Zachęcamy również do kontaktu z sekretariatem Spółdzielni lub administratorem nieruchomości, gdy oczekują Państwo pozostawienia pisma, zaświadczenia, pilota, kluczy, itp. w Spółdzielczym paczkomacie dostępnym przez 24 godziny. ■