



NASZE KABATY *Info*

RADA NADZORCZA – działanie w stanie epidemii

„Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni” – to stwierdzenie zaczerpnięto bezpośrednio ze Statutu Spółdzielni. Brzmi jednoznacznie i wyraziście – warto jednak przybliżyć funkcjonowanie i bieżącą pracę Rady Nadzorczej chociażby z tego powodu, że Biuletyn jest organem Zarządu Spółdzielni, a nie Rady Nadzorczej, przez niego wydawanym i przedstawiającym działalność Spółdzielni z punktu widzenia zarządcy, a nie organu nadzorczego.

Posłannictwo Rady Nadzorczej – kontrola i nadzór – może być realizowane w różny sposób – autorytarny lub koncyliacyjny. Poza zadaniami kontrolnymi Rada Nadzorcza powinna być merytorycznym partnerem dla Zarządu, czego wyznacznikiem jest to jak układa się współpraca na linii Zarząd – Rada i towarzysząca temu wzajemna komunikacja.

Funkcjonowanie Rady Nadzorczej, a także działalność Zarządu, SMB „Osiedle Kabaty” poddawane są podsumowującej ocenie członków Spółdzielni podczas corocznych Walnych Zgromadzeń. Biorąc pod uwagę ich przebieg w ostatnich latach można poważnie się na stwierdzenie, że wypracowany został dobry model działania obu tych organów i właściwe wzajemne relacje, co zwiększa efektywność funkcjonowania Spółdzielni.

Składa się na to również doświadczenie członków Rady, z których przeważająca większość pełni tę funkcję już drugą kadencję, posiada różnorodne, profesjonalne przygotowanie zawodowe i wiedzę ułatwiającą zrozumienie i ocenę działalności spółdzielni mieszkaniowej.

Obecna sytuacja epidemiczna postawiła zarówno przed Zarządem jak i przed Radą Nadzorczą nowe zadania i wyzwania organizacyjne.

Komisje Rady Nadzorczej i jej posiedzenia plenarne odbywają się z taką samą częstotliwością jak poprzednio, w formie wideokonferencji z wykorzystaniem aplikacji ZOOM. Dyżury członków Rady odbywają się w formie telefonicznej. Z uwagi na obostrzenia związane ze stanem epidemii istotnemu ograniczeniu uległy kontakty bezpośrednie na rzecz wspomnianych już wideokonferencji oraz kontaktów poprzez telefon i pocztę elektroniczną. Tym niemniej, obecny sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej uwzględnia zachowanie wszystkich jej funkcji i obowiązków, podejmowane są wymagane uchwały i decyzje, zatwierdzane nowelizacje regulaminów Spółdzielni, formułowane rekomendacje i zalecenia dla Zarządu oraz bieżąca kontrola jego działalności. Efekty działań Rady Nadzorczej znajdują ►

odzwierciedlenie w protokołach z jej posiedzeń publikowanych również na stronie internetowej Spółdzielni.

Podczas comiesięcznych, tegorocznych posiedzeń Rada Nadzorcza omawiała funkcjonowanie Spółdzielni w okresie zagrożenia koronawirusem podejmując ustalenia wymagane aktualną sytuacją. Rada analizowała sytuację formalną spraw sądowych w stanie epidemii, wskutek której rozprawy sądowe nie odbywają się, ale na bieżąco prowadzona jest korespondencja z komornikami sądowymi oraz przygotowywane są dokumenty do kolejnych postępowań.

Rada Nadzorcza dyskutowała nt. sposobu jej funkcjonowania w okresie epidemii, w tym znalezienia formuły pełnienia dyżurów przez jej członków dla zapewnienia kontaktu z mieszkańcami.

Wiele uwagi poświęcono analizie Planu Gospodarczo-Finansowego na 2020 r. przyjętego przed ogłoszeniem stanu epidemii, również w kontekście możliwości skorzystania przez Spółdzielnię z rozwiązań rządowego pakietu anty kryzysowego.

Z uwagi na sytuację wywołaną pandemią Rada Nadzorcza zdecydowała o potrzebie korekty Planu Gospodarczo-Finansowego na 2020 rok polegającego na przesunięciu terminu wprowadzenia podwyżek opłat eksploatacyjnych, w tym odpisu na fundusz remontowy o 4 miesiące, a więc na 1 października 2020 r. oraz na zniesieniu opłaty przekształceniowej począwszy od maja 2020 roku, z uwagi na trudną sytuację, w której mogła się znaleźć część mieszkańców zasobów SMB „Osiedle Kabaty”, doznając pogorszenia swojej sytuacji finansowej związanej z zahamowaniem i ograniczeniem działalności wielu sektorów gospodarki.

Rada Nadzorcza zajmowała się również Planem remontów na 2020 rok dokonując jego korekt. Część zmian dotyczyła podwyższenia planowanych kosztów realizacji niektórych zadań wskutek zwiększenia ich zakresu lub dostosowania do najlepszej złożonej oferty wykonawczej.

Najistotniejsza nowelizacja Planu remontów dotyczyła ograniczenia wydatków z uwagi na stan epidemii i zupełnie nieznaną w marcu i kwietniu br. jego wpływ na sytuację finansową Spółdzielni. W wyniku dyskusji i analiz Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 43/23/2020 o korekcie planu remontów na 2020 r. ograniczając jego wydatki o ok. 2,5 mln zł.

Rada zajmowała się też Sprawozdaniem finansowym za 2019 rok oraz Sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni z działalności w 2019 roku. W tej sprawie

członkowie Rady spotkali się z biegłą rewident – badającą Sprawozdanie finansowe za 2019 rok, która przedstawiła główne zagadnienia związane z tym badaniem, ze szczególnym uwzględnieniem funkcjonowania Spółdzielni w czasie pandemii oraz identyfikacji ryzyk związanych z możliwością kontynuacji działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy.

Posiedzenia Rady Nadzorczej dotyczyły też organizacji Walnego Zgromadzenia za 2019 rok, gdyż przepisy wprowadzone w stanie epidemii zmieniły w tym zakresie prawo spółdzielcze. Wprowadzony został m.in. przepis przejściowy dotyczący zwoływania Walnych Zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych w czasie epidemii, mówiący że w przypadku gdy ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie przedmiotowej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie tej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Termin dla sporządzenia sprawozdania finansowego przez spółdzielnie mieszkaniowe został wydłużony do końca czerwca 2020 roku, a termin na zatwierdzenie sprawozdania finansowego do końca września 2020 roku.

Rada zapoznawała się i analizowała prace remontowe, które zostały zakontraktowane i są w trakcie realizacji oraz zakontraktowane z rozpoczęciem realizacji w lipcu 2020 r. Pracom Komisji i Rady poddano też projekty regulaminów wewnętrznych, które wymagały nowelizacji, do których należały: *Regulamin funduszu remontowego*, *Regulamin funduszu zasobowego*, *Regulamin funduszu udziałowego*, *Regulamin Zarządu* oraz *Regulamin użytkowania lokali i porządku domowego*, z których część została uchwalona.

To tylko część, najbardziej istotnych prac podjętych i zrealizowanych przez Radę Nadzorczą w okresie 3 ostatnich miesięcy, potwierdzających że stan epidemii nie wpływa na jej funkcjonowanie i efektywność.

Szersze omówienie działalności Rady Nadzorczej przedstawione zostanie w jej Sprawozdaniu podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia SMB „Osiedle Kabaty”.

Andrzej Kornacki, Norbert Woźniak
– Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” ■

WODOMIERZE I ZAWORY

– po co cała ta technika?

Obowiązek rozliczenia kosztów dostarczonej do budynku wody i odprowadzanych ścieków nakłada na właściciela oraz zarządcę budynku wielo-lokalowego ustawa z 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn.: Dz. U. z 2006 r. nr 123 poz. 858 z późn. zm.).

Przedsiębiorstwo zajmujące się dostawą wody obciąża Spółdzielnię kosztami na podstawie wskazań licznika głównego znajdującego się na wejściu zimnej wody do budynku. Rozliczenie odbywa się na podstawie określonych w taryfie cen i stawek opłat za wodę i odprowadzenie ścieków (w skład których wchodzi również: abonament za wodomierz główny, koszty dokonania odczytów urządzenia pomiarowego i przeprowadzenia jego legalizacji).

Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do dokonywania rozliczenia poszczególnych właścicieli praw do lokali ze zużytej wody i odprowadzonych ścieków.

W tym zakresie w SMB „Osiedle Kabaty” obowiązują postanowienia *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody, zużycia ciepła na podgrzanie wody, zużycia ciepła na centralne ogrzewanie* zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 56/22/2016 z dnia 24 października 2016 roku.

Od wprowadzenia nowego regulaminu i urealnienia zaliczek na pokrycie kosztów wody i jej podgrzewu, które ustalane są na podstawie rzeczywistego zużycia wody w poprzednim okresie, rozliczenia te nie stanowią już problemu. Zdarzają się oczywiście incydentalne przypadki niedokładności czy przekłamań w rozliczeniach, spowodowane np. błędnym odczytem, przebiegiem wody zimnej do ciepłej wskutek uszkodzenia wewnętrznej instalacji mieszkaniowej, jednakże narzędzia za pomocą których wyjaśniamy takie problemy pozwalają na szybkie i obiektywne ich załatwienie.

Pewnym problemem pozostaje nadal tzw. woda techniczna, która wynika z różnicy wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.

Do przyczyn rozbieżności wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy lokalowych należy zaliczyć:

- 1) różnicę klas wodomierza głównego i wodomierzy lokalowych (dokładność, próg rozruchu)

- 2) przecieki w instalacjach spowodowane czynnikami technicznymi lub wypływem wody poniżej progu rozruchowego wodomierza (np. dławienie zaworu spłuczki lub przepuszczanie uszczelek przy nocnym wzroście ciśnienia w instalacji) – próg rozruchu wodomierza jest to próg poniżej, którego wodomierz albo nie pracuje, albo jego wskazania obarczone są błędem pomiaru bliskim 100%,
- 3) niejednoczesność odczytów wodomierzy,
- 4) stosowanie ryczałtu przy braku odczytu wodomierza w mieszkaniu,
- 5) zaokrąglenie odczytu wodomierzy lokalowych (ma znaczenie przy niewielkim poborze wody),
- 6) sposób montażu wodomierza mieszkaniowego (montaż pionowy zamiast poziomego powoduje obniżenie dokładności wskazań urządzenia pomiarowego),
- 7) użycie spłuczek ciśnieniowych (przez „zrywanie” sprzęgła magnetycznego wodomierza, pomiar może zostać zafałszowany nawet o 50%) – rozwiązaniem jest zastosowanie spłuczki z napełnianym powoli zbiornikiem, z którego woda spłukuje sedes. Ponieważ jest to część wewnętrznej instalacji mieszkaniowej winno być wymienione przez właściciela lokalu,
- 8) uszkodzenie lub ingerencja w wodomierz (obecnie istnieją już przyrządy do wykrywania oddziaływania magnesem na wodomierz),
- 9) zapowietrzenie instalacji – uderzenie hydrauliczne możliwe po każdorazowej awarii na sieci zewnętrznej, szczególnie gdy wodomierz zainstalowany jest w najwyższym punkcie instalacji,
- 10) „przebiecie” ciepłej lub zimnej wody przy zastosowaniu baterii mieszalnikowych (należy zastosować zawory zwrotne na instalacji w której utrzymane jest niższe ciśnienie w przypadku SMB „Osiedle Kabaty” – cyrkulacji ciepłej wody) – rozwiązaniem jest montaż zaworów zwrotnych oraz sprawdzanie poprawności ich działania. Baterie mieszalnikowe są na ogół wyposażone w takie zawory, jednak nasze doświadczenia oraz liczne uszkodzenia tych elementów, skłoniły do montażu zaworów przed wodomierzami. Montaż realizowany jest w trakcie legalizacyjnej wymiany wodomierzy przez specjalizujący się w tym podmiot wyłoniony w konkursie przez Spółdzielnię.

Koszty tzw. wody technicznej rozliczane są w danej nieruchomości na poszczególne lokale proporcjonalnie do ilości wody zużytej w rozliczanym okresie, zgodnie z przywołanym wyżej regulaminem.

Obowiązujące przepisy stanowią, że po 25 października 2020 r. instalowane w lokalach urządzenia pomiarowe lub wskaźnikowe (wodomierze, ciepłomierze, podzielniki kosztów ciepła) muszą być urządzeniami umożliwiającymi zdalny odczyt. W naszej Spółdzielni wodomierze i podzielniki kosztów wyposażone są w taką funkcję już od dawna. Dodatkowo, począwszy od 2018 roku wymieniane wodomierze włączone są, poprzez łącza internetowe, do systemu, który umożliwia ich odczyt i sprawdzanie. Takie podejście wynika z Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE)

2018/2002 z dnia 11 grudnia 2018 r. zmieniającej dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej.

Zgodnie z przepisami tej dyrektywy użytkownicy lokali powinni mieć możliwość zapoznania się z wielkościami zużycia mediów zarejestrowanymi przez podzielniki kosztów, ciepłomierze i wodomierze, początkowo 2 razy na rok, a z upływem czasu, po kilku latach co miesiąc. Państwa członkowskie UE miały wprowadzić w życie przepisy ustawowe, wykonawcze i administracyjne niezbędne do przestrzegania tej dyrektywy do dnia 25 czerwca 2020 roku, jednakże pandemia koronawirusa odsunęła ten moment w czasie. ■

WALNE ZGROMADZENIE – termin pod znakiem zapytania?

Ustawa z 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020, poz. 568) wprowadziła m.in. zmiany dotyczące prawa spółdzielczego.

Wprowadzony został przepis przejściowy dotyczący zwoływania walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych w czasie epidemii. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie przedmiotowej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie tej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Należy jednak wskazać, że nowelizacja ustawy o rachunkowości przesunęła termin zatwierdzenia sprawozdania finansowego z końca czerwca na koniec września. Ponieważ w spółdzielniach mieszkaniowych sprawozdanie to, wraz ze sprawozdaniem z działalności, zatwierdza Walne Zgromadzenie przepis ten wskazywałby, że powinno ono się odbyć do końca września. Na razie jednak nic nie wskazuje, że stan epidemii zostanie wkrótce odwołany.

Organizację Walnego Zgromadzenia regulują obecnie przepisy § 15 ust. 9, zd. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, zgodnie z którym „do odwołania zakazuje się organizowania innych niż określone w ust. 1 (w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. – Prawo o zgromadzeniach) imprez, spotkań i zebrań niezależnie od ich rodzaju, z wyłączeniem spotkań do 150 osób”.

Tak więc aktualnie obowiązujące przepisy nie zakazują zwoływania Walnego zgromadzenia pod warunkiem, że będzie to zebranie do 150 osób.

Praktycznie jednak, przy obecnym stanie obostrzeń (zachowanie 2 metrowych odstępów, maseczki osłaniające usta i nos przez cały czas), niemożliwej do jakiegokolwiek oszacowania liczbie uczestników i unikaniu przez znaczną część społeczeństwa kontaktów z osobami postronnymi, podejmowanie próby organizacji Walnego Zgromadzenia nie jest racjonalne.

Pozostaje nam więc czekać na rozwój sytuacji i reagować niezwłocznie w przypadku gdy możliwa będzie organizacja naszego corocznego Zebrania. ■

ZIELEŃ W OSIEDLU KABATY

Nieruchomości SMB „Osiedle Kabaty” zlokalizowane są na obszarze gruntu, na którym znajduje się szereg terenów zieleni porośniętych drzewami, krzewami z wkomponowanymi w otoczenie licznymi rabatami obsadzonymi roślinami wieloletnimi – kwiatami, trawami, pnączami, itp. Ogółem znajduje się tu około 1380 drzew, 23 557 m² powierzchni trawników oraz 11 526 m² zieleni urządzonej. W ramach pilotażowego projektu utworzono 3 łąki kwietne o łącznej powierzchni ok. 140 m². Z uwagi na okresy wznoszenia budynków Osiedla Kabaty charakter zabudowy części wschodniej i części zachodniej różną się znacząco od siebie. Dotyczy to także sposobu aranżacji terenów zieleni.

Część zachodnia charakteryzuje się zwartymi skupiskami krzewów, traw oraz bylin wypełniających patia i okalających poszczególne nieruchomości. Centralnym miejscem tej części Osiedla Kabaty jest plac forum, które wypełnia fontanna oraz zbiorowiska roślin tworzących uporządkowane klomby oraz podwyższone rabaty.

Część wschodnia charakteryzuje się dużą ilością otwartych przestrzeni trawiastych, zagospodarowanych klombów kwiatowych oraz drzew. W stosunkowo wielu miejscach znajdują się nasadzenia w formie żywopłotów.

Całość szaty roślinnej jest dobrze utrzymana. W opinii przeważającej części mieszkańców osiedla oraz gości zieleni stała się wizytówką Osiedla Kabaty. ■

ZIELEŃ – łąki kwietne

Kwiatne łąki w miastach i osiedlach mieszkaniowych to stosunkowo nowe zjawisko, będące alternatywą dla wszechobecnych trawników. Dlaczego wybierane jest takie rozwiązanie i komu to potrzebne?

Kwiatne łąki to nic innego jak natura. Fakt, trzeba je zasiać i zadbać o ich utrzymanie, ale są one tak wdzięczne, że nie wymagają dużej ingerencji człowieka w przeciwieństwie do trawników. Ponadto różnorodność łąk kwiatnych daje schronienie i pożywienie wielu owadom, oczyszczają powietrze i glebę z zanieczyszczeń, mają działanie antysmogowe i obniżają temperaturę powietrza. Ponadto kwitnąca od wczesnej wiosny do jesieni łąka jest kolorowa i urozmaica osiedlową przestrzeń.

Przy łąkach kwiatnych nie ma również potrzeby nawadniania, mają niewielkie wymagania glebowe i świetnie sprawdzają się na ubogich glebach, bez konieczności nawożenia. System korzeniowy wielu roślin jest głęboki i rozbudowany, co sprawia, że rośliny są wyjątkowo wytrzymałe na działania atmosferyczne, szczególnie suszę. Dzięki temu zamiast wypalonych od słońca trawników, mamy wciąż atrakcyjne wyglądającą łąkę.

Łąki kwietne jako pilotażowy projekt wdrożony na terenie Osiedla Kabaty zyskał uznanie i aprobatę mieszkańców. Jest również zauważany i podziwiany przez odwiedzających nas gości. Jednym z argumentów

potwierdzających taką opinię jest zapytanie pracownika urzędu Dzielnicy Ursynów, „Co takiego robicie, że Wasze łąki wyglądają tak pięknie – w porównaniu do tych zakładanych przez miasto?” Oczywiście nie chcemy nikomu zdradzać naszych sekretów i odkrywać tajników „magii”, ale kluczowym jest oparcie się na wiedzy i doświadczeniu branżowych specjalistów. W ramach stałej współpracy ze Spółdzielnią nadzór nad łąkami kwiatowymi prowadzi Pan Karol Podyma. Uznany specjalista i propagator tworzenia łąk w polskich miastach, z wykształcenia botanik, z doświadczenia ogrodnik. To jego cenne rady i sugestie pozwalają na utrzymanie łąk kwiatnych bogatych w różnokolorowe kwiaty. ►





Mając na uwadze pozytywny odbiór tego projektu przez mieszkańców, planujemy na wiosnę 2021 r. zaadaptować na ten cel kolejne fragmenty przestrzeni naszego osiedla. Z pośród możliwych lokalizacji rozważamy:

1. Dembego 17A/Wąwozowa 4

(przestrzeń trawników po obu stronach dojścia do śmietnika w budynku Wąwozowa 4),

2. Vis a vis boiska do koszykówki (plac między chodnikiem, a ulicą obok Dembego 24)



3. Skarpa przy wejściu do budynku Dembego 23A.



4. Bronikowskiego 4A (obok klatki V).



Zachęcamy do opiniowania wyżej wymienionych lokalizacji oraz wskazywania innych, które w Państwa opinii świetnie nadawałyby się na ten rodzaj zieleni. Wskazane przez Państwa lokalizacje zostaną omówione z członkami Rady Nadzorczej i wspólnie wyselekcjonujemy najtrafniejsze przestrzenie.

MAMY SPRAWNĄ KANALIZACJĘ DESZCZOWĄ!

Jedną z kwestii poruszanych w 2016 roku, przez gospodarzy dbających o nieruchomości wschodniej części osiedla, była niesprawa instalacja kanalizacyjna. Jej wady ujawniały się w dwóch przypadkach.

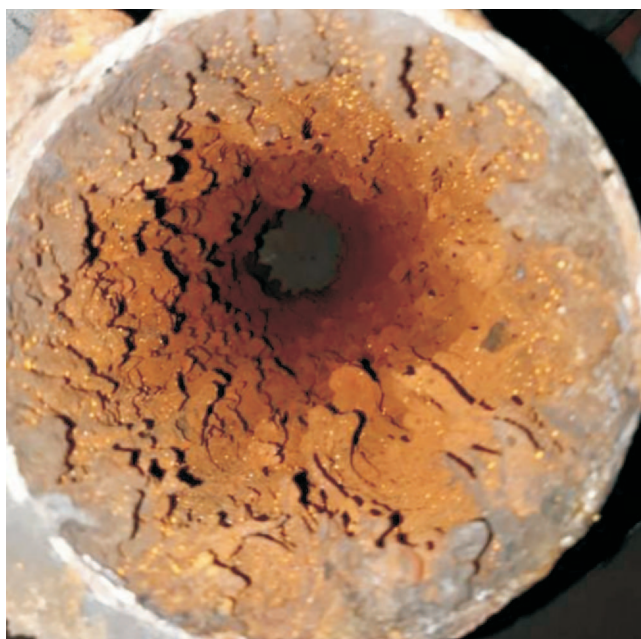
Pierwszy dotyczył instalacji odprowadzającej wodę opadową (tzw. deszczówkę), która zlokalizowana jest na klatkach schodowych. Na ogół w sytuacji gwałtownych, intensywnych opadów deszczu instalacja nie odprowadza wody w dostatecznym tempie, co powodowało wycieki na poziomie piwnic. Zalania klatek schodowych i korytarzy, a w następstwie konieczność zbierania wody z posadzek, było częstą rzeczywistością, z którą walczyli gospodarze budynków.

Druga sytuacja dotyczyła instalacji kanalizacji sanitarnej, czyli pionów odprowadzających zużytą wodę z kuchni oraz łazienek i toalet. W tym przypadku w rurach odłożył się tłuszcz, osad kamienny lub „pulpa papierowa”, która w sposób znaczący zmniejszyła ich przekrój uniemożliwiając swobodny odpływ ścieków do sieci kanalizacyjnej. Aby zobrazować skalę zarośnięcia rur przedstawiamy zdjęcia poglądowe.

Wnętrze rury było miejscami tak zarośnięte, że z przekroju o wielkości „męskiej pięści” pozostała przestrzeń w którą ciężko byłoby wsadzić kciuk. Powodowało to częste awarie w postaci niedrożności instalacji z którą walczono doraźnie wzywając wóz asenizacyjny (czyli tzw. WUKO – skrót pochodzi od nazwy polskiej firmy z łodzi specjalizującej się między innymi w produkcji pojazdów do wywozu nieczystości

płynnych). Skutkiem tych niedrożności był niekontrolowany wypływ fekaliiów w najniższym (najsłabszym) punkcie instalacji, często bezpośrednio w piwnicy należącej do jednego z mieszkańców. W każdym z przypadków awaria ta wiązała się z koniecznością uprzątnięcia piwnicy, wietrzeniem, silnymi emocjami właściciela tego pomieszczenia oraz poczuciem winy pracowników działu technicznego, którzy w porę nie zapobiegli awarii. Dla pozostałych mieszkańców budynku pojawiały się uciążliwości w postaci przerw w dostępie do wody do czasu usunięcia niedrożności instalacji.

Aby móc skutecznie walczyć z tym zjawiskiem, a bardziej precyzyjnie – zapobiegać takim awariom, podjęto decyzję o zakupie kamery inspekcyjnej, która wpuszczana do wewnątrz rury przekazuje obraz jej stanu. Dzięki niej dokonano inspekcji instalacji kanalizacyjnej na całej wschodniej i zachodniej części osiedla. Zdiagnozowano, które odcinki instalacji muszą zostać poddane natychmiastowemu czyszczeniu. Praca ta pozwoliła precyzyjnie wyselekcjonować fragmenty rur, które należy wymienić lub wyczyścić. Musimy mieć świadomość, że pod naszymi budynkami znajdują się kilometry instalacji, zaś wykonawcy tworząc ofertę wskazują koszt jednostkowy za wyczyszczenie jednego metra bieżącego instalacji. Wspomniana inspekcja stanu rur pozwoliła zmniejszyć zakres prac wyłącznie do tych odcinków, które wymagały podjęcia działań. ►



Pierwszym podjętym działaniem była wymiana fragmentów rur oraz rewizji na połączeniu rur PVC-U (czyli wykonanych z tworzywa sztucznego – polichlorku winylu) z rurami żeliwnymi oraz uszczelnienie tego połączenia. To rozwiązało problem z odpływem wód deszczowych.

Drugim działaniem było przeprowadzenie mechanicznego czyszczenia instalacji kanalizacji z wykorzystaniem maszyny z łańcuchami do zerwania osadów wewnątrz rur. Rozwiązało to drugi z przedstawianych problemów i ograniczyło do minimum przypadki tego typu awarii.

Podjęte działania zostały sprawdzone przez siły natury w ostatnich tygodniach, w czasie których ulewne deszcze nie spowodowały żadnych zalań i lokalnych podtopień w naszych zasobach. Właściwie przygotowana instalacja wewnętrzna odprowadziła zbierającą się wodę. Powyższa informacja zyskuje na znaczeniu

zwłaszcza, gdy porównamy naszą sytuację do innych budynków, które niestety uległy zalaniu (przykłady w dzielnicy Włochy i Żoliborz). W tym miejscu Zarząd Spółdzielni pragnie na forum publicznym podziękować pracownikom za zaangażowanie i skuteczne rozwiązanie tych problemów, problemów które dotychczas jawiły się jako nierozwiązalne. Bardzo doceniamy wkład pracy dzięki, któremu mienie Spółdzielni nie ucierpiało, pomimo że efekty tej pracy nie są widoczne na pierwszy rzut oka, bo przecież stan instalacji jest mieszkańcom nieznany. Zapobieganie awariom jest elementem trudniejszym od usunięcia ich skutków i przyczyn, ale z perspektywy mieszkańców działaniem kluczowym i oczekiwanym. Braku awarii nie dostrzegamy, a przecież o to chodzi, aby zasoby Spółdzielni były zadbane w sposób nie powodujący uciążliwości dla mieszkańców – najlepiej niemal niewidoczny. ■

PO CO REMONTOWAĆ „DOBRE” BALKONY?

Z tytułowym pytaniem spotykamy się raczej rzadko. Jest ono raczej przewrotne, tym niemniej występuje niekiedy w pismach kierowanych do Spółdzielni. Czasami, w bardzo emocjonalnych wystąpieniach, posądzani jesteśmy „o marnotrawstwo środków funduszu remontowego, o to że *remont ten nie był konieczny* lub że *kilka/kilkanaście lat temu (dopiero co) remont był przeprowadzany*”.

Narażenie na krytykę i różnego rodzaju posądzenia to obecnie atrybuty nierozzerwalnie związane z każdym kierowniczym stanowiskiem. Cóż „*taki mamy klimat*”, chciałoby się powtórzyć słynne powiedzenie.

W SMB „Osiedle Kabaty” decyzja o wykonaniu, bądź nie wykonaniu remontu podyktowana jest niezależnymi kryteriami – stanem technicznym budynku oraz środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu remontowym. Wykonanie prac remontowych w Spółdzielni poprzedzone jest weryfikacją uzasadniającą ich przeprowadzenie. Pierwszeństwo mają roboty:

- eliminujące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
- zabezpieczające przeciwpożarowo budynki,
- niezbędne dla spełnienia wymagań ochrony środowiska,
- służące zachowaniu należytego stanu technicznego i sanitarnego budynku,
- utrzymujące lub poprawiające walory estetyczne nieruchomości.

Weryfikacja realizowana jest przez osoby posiadające stosowne uprawnienia budowlane. Selekcja zadań do realizacji uwzględnia wnioski zawarte w protokołach z okresowych kontroli technicznych budynków.

Warunkiem umieszczenia danego zadania w planie remontów jest, wystarczający na jego sfinansowanie, stan funduszu remontowego danej nieruchomości. Odstępstwo od powyższej zasady jest stosowane, gdy nie wykonanie przedmiotowych prac mogłoby stworzyć bezpośrednie zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców lub ich mienia. Roboty mające wpływ na bezpieczeństwo, których wykonanie jest konieczne w świetle obowiązujących przepisów Ustawy prawo budowlane i Ustawy o ochronie przeciwpożarowej, wykonujemy niezależnie od stanu środków finansowych zgromadzonych w danej nieruchomości. Roboty, które z różnych powodów nie zostały wykonane w roku poprzednim, są ponownie typowane do Planu remontów na rok następny.

Decyzja o wykonaniu remontu balkonów podyktowana jest stanem ich wyeksploatowania. Część balkonów jest bezpośrednią przyczyną zawilgocenia mieszkań, inne noszą znamiona silnego uszkodzenia warstw hydroizolacyjnych, w przypadku których ślady zacieków oraz wykwyty pojawiały się na spodniej warstwie płyty balkonowej, a w niektórych pojawiały się początkowe oznaki zniszczenia w postaci pęknięć wierzchniej warstwy hydroizolującej (np.: balkon z posypką kwarcową, ►

balkon z uszkodzonymi fugami lub odpadającymi płytkami czołowymi).

Selekcja balkonów do remontu rozpoczyna się od ich przeglądu z poziomu gruntu, w wyniku czego, na podstawie widocznych uszkodzeń płyty balkonowej, określa się płaszczyznę ściany planowaną do objęcia remontem. Następnie, po ustawieniu rusztowań, inspektor nadzoru robót budowlanych weryfikuje stan balkonów kwalifikując je do remontu bądź pomijając, w sytuacji zadawalającego ich stanu.

Częstą praktyką jest przekazywanie do Spółdzielni informacji przez mieszkańców, którzy we własnym zakresie wyremontowali balkon. Balkony te również są pomijane przy remoncie, dopóki ich stan hydroizolacji jest właściwy.

Ścisła selekcja balkonów do remontu oraz wykonywanie prac zapobiegających przeciekom do lokali, nie tylko nie jest marnotrawstwem, ale wręcz przeciwnie działaniem zapobiegawczym i oszczędzającym środki finansowe w porównaniu do ich wydatkowania na usuwanie awarii i usterek, co generuje znacząco wyższe koszty.

Remont balkonu, którego wygląd świadczy o początkowej fazie wyeksploatowania ma również na celu

zapobieganie zaciekom w lokalu. Zapobieganie awariom i usterkom ma kluczowe znaczenie dla utrzymania właściwego stanu technicznego nieruchomości, a dodatkowo jest mocno oczekiwane przez mieszkańców. Dzięki takim działaniom ograniczamy konieczność skucia tynku wewnątrz lokalu wraz z późniejszym odtworzeniem usunięcia zawilgocenia ze ścian i posadzek oraz malowania naprawianych ścian. Mieszkańcom oszczędzamy kłopotów, nerwów i uciążliwości z tym związanych.

Kwalifikacja balkonów do remontu sprowadza się do oszacowania ryzyka wystąpienia usterki w najbliższym czasie. Zdarza się, że balkon uległ znacząco głębszej degradacji niż jest to widoczne bez zdjęcia jego warstw – wówczas pojawia się awaria. Trzeba przyznać, że stosunkowo z niewielką częstotliwością, ale dochodzi również do takich sytuacji. Zebrane przez ostatnie cztery lata doświadczenia pozwalają na szczegółowe poznanie zasobów, technologii wykonania prac, dokładności wykonawczej i użytych materiałów, dzięki którym szacowanie ryzyka wystąpienia awarii jest coraz trafniejsze i bliższe rzeczywistości. ■

PRZYGOTOWUJEMY SPÓŁDZIELNIĘ NA PRZYJĘCIA INTERESANTÓW

Zagrożenie zarażeniem wirusem COVID-19 jest oceniane przez specjalistów jako element, który „pozostanie z nami na lata”. Mając na uwadze konieczność dostosowania się do nowej sytuacji, Zarząd SMB „Osiedle Kabaty” przedstawia koncepcję zmiany sposobu obsługi mieszkańców, która pozwoli na bezpośredni kontakt z uwzględnieniem zaleceń i wytycznych Głównego Inspektora Sanitarnego (GIS).

Jako wiodącą formę kontaktów zachowujemy w dalszym ciągu drogę elektroniczną (e-mail), telefoniczną, poprzez wideokonferencję, a w sytuacjach wymagających przekazania pism lub rzeczy za pośrednictwem paczkomatu. Dostrzegamy jednak, że część zadań realizowanych przez pracowników Spółdzielni wymaga bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami. Takiego kontaktu oczekują również mieszkańcy rzadziej korzystający z komunikacji na odległość.

Proponowane zmiany wymuszają nową aranżację przestrzeni biurowej w tym przeniesienie części pracowników do innych pomieszczeń, aby wygospodarować przestrzeń służącą do obsługi mieszkańców. Posłuży temu obecny pokój 103, który wyposażony jest w drzwi od zewnątrz. W pokoju obsługi mieszkańców stworzone zostaną dwa stanowiska. Każde biurko zostanie wyposażone w przezroczyste przegrody z poliwęglanu, oddzielające interesanta od pracownika Spółdzielni i w komputer umożliwiający skorzystanie z systemu Unisoft bez konieczności opuszczania pomieszczenia, a także wydrukowanie potrzebnych dokumentów, np.: salda konkretnego lokalu, pisma, itp. Po udzieleniu wyjaśnień pracownik zamknie drzwi za interesantem oraz przeprowadzi dezynfekcję przestrzeni – biurka, klamki oraz krzesła. Biurka będą wyposażone w środek do indywidualnego odkażania ►

dłoni, a pracownicy Spółdzielni przyjmujący interesantów będą wyposażeni w maseczkę, przyłbicę i rękawiczki jednorazowe.

Zmianie ulegnie też przeznaczenie głównego wejścia do Spółdzielni oraz wejścia od strony SM Kabaty Segmenty, które przeznaczone będzie dla pracowników i kontrahentów. Celem tych zmian jest minimalizacja ryzyka zarażenia koronawirusem i zwiększenie poziomu

bezpieczeństwa obsługi mieszkańców. Oczywiście w przypadku zmiany warunków zewnętrznych i związanych z tym obostrzeń i zaleceń będziemy dokonywać korekt w organizacji pracy Spółdzielni oraz przyjęciach mieszkańców, a po przeprowadzeniu opisanych zmian poinformujemy Państwa szczegółowo o przyjętych procedurach.

PANDEMIA ZMIENIA OKRES ROZLICZENIOWY WODY

Pandemia wpływa na różne sfery naszego życia, doświadczamy tego również w naszej Spółdzielni. W związku ze stanem epidemii zmuszeni jesteśmy zmienić okres rozliczeniowy kosztów zużycia wody i jej podgrzewu, co jest następstwem wstrzymania wymiany wodomierzy w budynkach wschodniej części osiedla. Okresy rozliczeniowe zmieniają się następująco:

1 styczeń – 30 czerwca
oraz 1 lipiec – 31 grudnia 2020 r.
na:
1 styczeń – 31 lipiec
oraz 1 sierpień – 31 grudnia 2020 r.

W końcu lutego, we wschodniej części Osiedla Kabaty rozpoczęto wymianę wodomierzy zimnej i ciepłej wody z uwagi na upływ 5 letniego okresu legalizacji, którą przerwało wprowadzenie stanu epidemii i związanych z nim obostrzeń. Konkurs ofert wyłonił firmę ISTA jako wykonawcę wymiany wodomierzy, które były zamontowane 5 lat temu przez firmę TECHEM. Na koniec czerwca wymiana wodomierzy objęła około 60% przewidzianych lokalizacji, co praktycznie uniemożliwia dokonanie radiowego odczytu wskazań wszystkich indywidualnych wodomierzy.

Utrzymanie dotychczasowego okresu rozliczeniowego spowodowałoby konieczność prowadzenia odczytów radiowych przez 2 firmy: ISTA i TECHEM, a potem ręczne scalanie wyników. Należy też pamiętać, że do systemu muszą być wprowadzone również odczyty zdemontowanych wodomierzy. Duża ilość operacji przeprowadzanych ręcznie zwiększa ryzyko

popętnienia błędów, może też wpłynąć na zwiększenie ilości tzw. wody technicznej. Wyższe byłyby też koszty odczytów, które zgodnie z regulaminem pokrywają użytkownicy lokali.

Nasze doświadczenia wskazują, że mieszkańcy przywiązują bardzo dużą wagę do okresowych rozliczeń mediów. Mając to na uwadze przywiązujemy bardzo dużą wagę do ich wykonywania, dążąc do maksymalnej dokładności i precyzji rozliczeń oraz utrzymania ilości reklamacji na minimalnym poziomie. Zdajemy sobie sprawę, że błędy czy uchybienia w rozliczeniach z użytkownikami lokali skutkują spadkiem zaufania do Spółdzielni oraz jej pracowników.

W związku z tym Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o korektę *Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody, zużycia ciepła na podgrzanie wody, zużycia ciepła na centralne ogrzewanie SMB „Osiedle Kabaty”* polegającą na zmianie terminu zakończenia okresu rozliczeniowego z 30 czerwca na 31 lipca 2020 r. Rada Nadzorcza, uznając przedstawioną argumentację, podjęła uchwałę zmieniającą w 2020 roku okresy rozliczeniowe.

ZADŁUŻENIA LOKALI – zaostrzamy działania

Problem zadłużenia występuje praktycznie w każdej spółdzielni mieszkaniowej, dotyczy więc również SMB „Osiedle Kabaty”. Obecny Zarząd nadał wysoki priorytet działaniom windykacyjnym, których celem jest zmniejszenie poziomu zaległości w opłatach za użytkowanie lokali. Systematyka i konsekwencja tych działań spowodowała znaczne obniżenie zadłużenia na przestrzeni 3 ostatnich lat. Porównując stan zadłużenia na koniec 2016 i 2019 roku zmniejszyło się ono o ponad 40%. Czy jest to wystarczające, czy ten poziom zadłużenia nas satysfakcjonuje? Nie – odpowiedź jest zdecydowanie negatywna. Działania windykacyjne są dalej metodycznie kontynuowane, co więcej ich intensywność wzrasta. Potwierdza to rosnąca liczba postępowań sądowych i egzekucji komorniczych. Sąd i komornik to sposób, po który sięgamy gdy inne sposoby odzyskania długu zostaną wyczerpane. Podejmowany jest w przypadku gdy zadłużenie ma większy wymiar lub dłużnik

unika wszelkiego dialogu ze Spółdzielnią. Trzeba podkreślić, że jest to sposób bardzo kosztowny dla dłużnika. W pewnych sytuacjach dotyczy to wszystkich pełnoletnich osób zamieszkujących w zadłużonym lokalu, gdyż do sądu kierowane są pozwy, solidarnie przeciwko im wszystkim. Postępowania sądowe generują dodatkowe koszty, którymi obciążany jest dłużnik. Są to kwoty znaczne, wyrażane najczęściej w tysiącach złotych. Zdarza się, że przy zaległości 9 – 10 tys. zł dodatkowe koszty (sądowe i komornicze) sięgają 4 – 5 tys. zł.

Nie tylko należy ale i opłaca się terminowo uiszczać opłaty za lokale. A jeżeli zdarzy się, że powstanie zaległość, nie należy odkładać sprawy jej uregulowania na potem, gdy osiągnie wartość trudną do spłacenia. W porę podjęte działania pozwalają, w dużym stopniu, zaradzić. ■

LUSTRACJA SPÓŁDZIELNI

Obowiązek poddania się badaniu lustracyjnemu wynika z art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego i dotyczy wszystkich spółdzielni. Badanie legalności (tzn. zgodności działania spółdzielni z przepisami prawa oraz uregulowaniami wewnętrznymi), gospodarności (tzn. celowego i oszczędnego gospodarowania środkami oraz właściwego zabezpieczenia majątku spółdzielni) i rzetelności (tzn. dokumentowania działalności zgodnie ze stanem faktycznym) działania spółdzielni należy przeprowadzić przynajmniej raz na trzy lata.

W przypadku prowadzenia przez spółdzielnię działalności inwestycyjnej lub spółdzielni będącej w likwidacji, lustrację przeprowadza się corocznie. Zgodnie z art. 267c pkt 1 ustawy Prawo spółdzielcze, kto będąc członkiem organu nie poddaje spółdzielni lustracji, podlega karze grzywny lub karze ograniczenia wolności. Celem badań lustracyjnych jest przede wszystkim udzielenie spółdzielniom organizacyjnej i instruktażowej pomocy w usuwaniu stwierdzonych

nieprawidłowości; celowi temu służy formułowanie w tzw. liście polustracyjnym wniosków, które rada nadzorcza spółdzielni przedstawia walnemu zgromadzeniu. Badanie lustracyjne ma zatem głównie cechy opracowania o charakterze ekspercko-doradczym, a nie – jak się często sądzi – kontrolno-represyjnym.

Lustracje przeprowadzają związki rewizyjne lub Krajowa Rada Spółdzielcza, wyznaczając do tego celu lustratorów posiadających uprawnienia lustracyjne wydawane przez Krajową Radę Spółdzielczą. Ważne jest, że podmiotem zarządzającym lustrację są wskazane wyżej organizacje, a lustrator jest niejako narzędziem wykonującym określone czynności i sporządzającym protokół lustracji. Warunki i terminy przeprowadzenia lustracji określa umowa zawarta pomiędzy zarządzającym lustrację i spółdzielnią mieszkaniową. Ostatnia nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 r. i wprowadziła również zmiany w przepisach ustawy ►

Prawo spółdzielcze, pozbawiła możliwości przeprowadzenia badań lustracyjnych spółdzielni mieszkaniowych przez osoby będące członkami zarządu, prokurentami i likwidatorami oraz wszystkie osoby podlegające członkowi zarządu, likwidatorowi i głównemu księgowemu – czyli de facto wszystkich pracowników.

SMB „Osiedle Kabaty” regularnie poddawana jest lustracjom, ostatnia obejmowała lata 2014 – 2016 i była prowadzona przez Krajową Radę Spółdzielczą. Przyszedł więc czas zgłoszenia lustracji Spółdzielni za lata 2017–2019. Ponieważ Spółdzielnia nie jest zrzeszona w żadnym związku rewizyjnym spółdzielni mieszkaniowych przeprowadziliśmy konkurs ofert na jej przeprowadzenie wysyłając zapytania ofertowe do wszystkich 3 jednostek mogących przeprowadzić lustrację, do których należą:

- Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych,

- Krajowa Rada Spółdzielcza,
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

Rada Nadzorcza powierzyła przeprowadzenie lustracji Krajowemu Związkowi Rewizyjnemu SM, jako podmiotowi nowemu, który może wnieść do tego procesu dodatkowe wartości i spojrzenie i złożył ofertę z najniższą ceną. Koszt lustracji wynosi 15,5 tys. zł netto. Ze względu na stan epidemii przeprowadzenie lustracji planowane jest na jesień br. a jej wyniki zostaną przedstawione członkom SMB „Osiedle Kabaty” na Walnym Zgromadzeniu w 2021 roku, do czego zobowiązują nas przepisy ustawy Prawo spółdzielcze. Wcześniej przedstawimy je w naszym Biuletynie informacyjnym. ■

KLUB OSIEDLOWY WRACA

Z dniem 1 czerwca 2020 r., w związku ze zniesieniem części obostrzeń dot. stanu epidemii, Klub Osiedlowy wznowił działalność w największym możliwym zakresie w obecnej sytuacji epidemicznej, co umożliwiło zniesienie części obostrzeń.

Dla dzieci i młodzieży uruchomiono zajęcia plastyczne, modelarskie oraz umuzykalniające. Analiza możliwości wznowienia zajęć edukacyjno-kulturalnych została poprzedzona sondą telefoniczną przeprowadzoną wśród rodziców dzieci i młodzieży korzystających dotychczas z oferty Klubu, którzy jednoznacznie opowiedzieli się za ich prowadzeniem.

Zachowanie rygorów reżimu sanitarnego i zasad bezpieczeństwa podczas zajęć zostało uwzględnione w regulaminie uczestnictwa. Wprowadzono m.in. oświadczenia rodziców/ opiekunów dot. stanu zdrowia, pomiar temperatury ciała przed wejściem na zajęcia, zasady dystansowania społecznego. Jednorazowo w sali Klubu przy roztawieniu stołów, zapewniającym wymagany dystans, odbywają się zajęcia, w których uczestniczy maksymalnie 6 osób. Instruktorzy obowiązkowo prowadzą zajęcia w maseczkach bądź przyłbicach, przed i po zajęciach pomieszczenia są wietrzone i odkażane. Regulamin w pełnej wersji jest do wglądu w gablocie przed Klubem Osiedlowym.

Zajęcia cieszą się maksymalnym możliwym zainteresowaniem w aktualnie panujących uwarunkowaniach (możliwości lokalowe są w pełni wykorzystywane na każdych zajęciach przy zachowaniu zasad dystansowania społecznego).

Przy dalszym ograniczeniu obostrzeń przez rząd i GIS lub odwołaniu stanu epidemii będziemy rozważać stopniowe wznowianie działalności w większym wymiarze, dołączając zajęcia dla następnych grup młodzieży oraz dla seniorów.

W sierpniu, tradycyjnie już, planowana jest akcja *Lato w Mieście*. Po rozmowach z rodzicami ustalono terminy zajęć:

03.08-07.08.2020 r. - warsztaty gitarowe oraz
10.08-14.08.2020 r. - warsztaty plastyczno-modelarskie.

Dodatkowe zgłoszenia zainteresowanych przyjmowane będą tylko telefonicznie w terminie 29.07-31.07.2020 r. w godz.: 16:00–18:00 pod numerem telefonu: 22-546-63-72.

Serdecznie zapraszamy! ■