

PRZYLESIE

PRZYLESIAK



Nr 03/2023 GRUDZIEŃ

KWARTALNIK INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE” W LUBINIE

- EGZEMPLARZ BEZPŁATNY -



PRZECZYTAŁEŚ – PODAJ SĄSIADOWI



NOWE ZASADY ROZLICZANIA | 4
KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

REALIZACJA PRAC | 10
REMONTOWYCH
W 2023 R.



PROCEDURY WINDYKACYJNE | 8
NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

JAK UZYSKAĆ DODATEK | 14
MIESZKANIOWY





Święta Bożego Narodzenia

to najpiękniejsze i najbardziej rodzinne święta.

Z tej okazji pragniemy przekazać wszystkim Państwu
pełne ciepła i serdeczności życzenia.

Niech osobliwy urok świątecznych dni sprawi,
że z nadzieją spojrzymy na następne dni,
a marzenia i plany zmienią się w rzeczywistość.

W Państwa domach niech zagości miłość, ciepło i zrozumienie,
a przy świątecznych stołach niech nie zabraknie
uśmiechu, dostatku i szacunku.

Życzymy także, aby nadchodzący 2024 rok
przyniósł ze sobą szczęście, zdrowie i pomyślność.

RADA NADZORCZA
SM „PRZYLESIE”

RADY OSIEDLA
SM „PRZYLESIE”

ZARZĄD
I PRACOWNICY
SM „PRZYLESIE”

SZANOWNI PAŃSTWO!

Rok 2023 był trudnym rokiem. Upłynął pod znakiem wysokiej inflacji oraz wzrostu cen nośników energetycznych. Miało to swoje przełożenie na rosnące koszty utrzymania nieruchomości.

Najbardziej odczuwalne były wzrosty opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. W strukturze opłat pozycja ta w naszej Spółdzielni wynosi około 50%. W 2022 i 2023 roku miało miejsce 11 zmian taryf za dostawę energii cieplnej.

W sytuacji tak gwałtownych wzrostów opłat za ciepło, Spółdzielnia priorytetowo traktuje realizację prac termomodernizacyjnych, które pozwolą zmniejszyć moc zamówioną i zużycie ciepła, a tym samym ograniczą koszty z tym związane. Prace wykonane i planowane do wykonania w najbliższych latach to montaż termostatycznych zaworów grzejnikowych wraz z regulacją hydrauliczną instalacji, izolacja stropodachów, termoizolacja ścian zewnętrznych. Prace te pozwolą na optymalizację zużycia ciepła w przypadku konieczności montażu podzielników ciepła na grzejnikach, tak aby każdy miał wpływ na oszczędności ciepła w swoim mieszkaniu, do czego zobowiązują nas aktualne przepisy prawa. Jeżeli nie ulegną one zmianie, to do 2027 roku będziemy zmuszeni wprowadzić te rozwiązania.

W dzisiejszym wydaniu „Przylesiaka” zamieszczamy kilka artykułów z Biuletynu Związku Rewizyjnego RP w powyższym temacie. Warto zaznaczyć, że przy realizacji prac termomodernizacyjnych Spółdzielnia korzysta każdorazowo z funduszu termomodernizacyjnego, obsługiwanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego, celem uzyskania premii pokrywającej w części koszty prac.

W zakresie rozliczeń dotyczących energii elektrycznej w bieżącym roku zastosowanie miały regulacje ustawowe dotyczące maksymalnych cen. Trudno przewidzieć czy będą one utrzymane na cały 2024 rok.

W 2024 roku należy się również liczyć z dalszym wzrostem kosztów eksploatacji oraz konserwacji z uwagi na podniesienie płacy minimalnej oraz minimalnej stawki godzinowej. Będzie to miało zasadniczy wpływ na wzrost kosztów płac i usług świadczonych w naszej Spółdzielni.

Pomimo trudnej perspektywy na 2024 r. Spółdzielnia będzie realizowała plany remontowe, dołoży wszelkich starań, aby wypracować możliwie najwyższy zysk z działalności gospodarczej i zoptymalizować koszty.

Chcę Państwu przekazać w tym kończącym się 2023 roku, że kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” jest stabilna, a zasoby są utrzymane w należyтым stanie technicznym.

Na zakończenie, w imieniu Rady Nadzorczej, Rad Osiedli, Zarządu oraz pracowników pragnę złożyć wszystkim mieszkańcom naszej Spółdzielni serdeczne życzenia radosnych, zdrowych i spokojnych Świąt Bożego Narodzenia, spędzonych w rodzinnym gronie. Na Nowy 2024 rok życzę nam wszystkim ustabilizowanej sytuacji gospodarczej i pomyślności we wszystkich aspektach życia.

Pozostaję z szacunkiem
Tomasz Radziński
Prezes Zarządu SM „Przylesie

NOWE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

Od 1 lipca b.r. tj. od sezonu grzewczego 2023/2024 (01.07.2023 r. - 30.06.2024 r.) w naszej Spółdzielni obowiązują nowe zasady rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej. Zmiany podyktowane są uregulowaniami wynikającymi z ustawy Prawo energetyczne i rozporządzeń wykonawczych określających zakres obligatoryjnych zasad dla rozliczeń kosztów zakupu energii cieplnej.

Podstawowa zmiana dotyczy dokonywania rozliczeń na budynki, a nie jak dotychczas na nieruchomości. Zasadniczo zmiana ta odnosi się do nieruchomości stanowiących ciągi budynków, z których aktualnie każdy ma odrębnie ewidencjonowane i rozliczane koszty. Stąd np. użytkownicy lokali w budynku 10 piętrowym mają inne stawki zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania (c.o.), niż mieszkańcy lokali w budynku 6 czy 8 piętrowym. Podobna sytuacja ma miejsce w ciągu budynków 4 piętrowych na ul. Pawiej 4-42, stanowiących jedną nieruchomość, a trzy odrębne budynki, dla których rozliczane są koszty zakupu energii cieplnej.

Podstawą kalkulacji zaliczek na c.o. i opłat dotyczących podgrzewu ciepłej wody użytkowej są koszty wynikające z mocy zamówionej (określonej w załączniku do umowy z Dostawcą ciepła, odrębnie dla potrzeb ciepłej wody i odrębnie dla potrzeb centralnego ogrzewania) i zużycia GJ w węźle (węzłach) cieplnym(ch) zasilającym(ch) dany budynek. Faktyczne zużycie jednostek ciepła (GJ), obecnie mierzone jest pomiarem na jednym liczniku ciepła w węźle. **To co nas czeka to opomiarowanie zużycia GJ na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej.** Aktualnie zgodnie z regulaminem ilość GJ jakie w poszczególnych miesiącach przypisuje się zużyciu na potrzeby przygotowania ciepłej wody to: w miesiącach letnich (nie grzewczych) całość zużycia, a w pozostałych miesiącach grzewczych jednakowa ilość odpowiadająca średniemu zużyciu z miesięcy letnich.

Pięniężny wymiar kosztów zakupu energii cieplnej wynika z iloczynu w/w wielkości zamówionej mocy grzewczej (MW) i zużycia GJ oraz odpowiadających im taryf Dostawcy energii zatwierdzanych decyzjami Urzędu Regulacji Energetyki. Na poziom taryf (cen zakupu) energii cieplnej

Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu.

Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej w poszczególnych budynkach, kalkulacji opłat wnoszonych przez mieszkańców na ich pokrycie i rozliczenia wniesionych zaliczek z faktycznymi kosztami w sezonie grzewczym przedstawiamy poniżej.

Jak już wyżej wspomniano koszty zakupu energii cieplnej dzieli się na koszty ogrzewania i koszty ciepłej wody użytkowej. Obejmują one w obu pozycjach opłaty stałe za wytwarzanie i przesył ponoszone na rzecz Dostawcy miesięcznie w wysokości wynikającej za zamówionej mocy grzewczej (MW) i opłaty wynikające ze zmiennych kosztów odpowiadających zużyciu GJ.

Całkowite zużycie energii cieplnej (GJ) na potrzeby ciepłej wody dodatkowo dzieli się na zużycie energii cieplnej do podgrzania wody oraz na transport i cyrkulację ciepłej wody użytkowej.

Przyjęto, że dla określenia kosztu samego podgrzewu c.w.u. określa się jednostkową ilość energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody i według wzoru wyliczenia tej wielkości (rozpisanego w treści regulaminu) wynosi ona 0,208 GJ/m³ wody. Stawka opłaty w czynszu określana jako „podgrzew” to zatem nic innego jak stawka wynikająca z iloczynu jednostkowej ilości energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie m³ wody i ceny Dostawcy za GJ (wynoszącej obecnie w Lubinie 142,92 zł/GJ (brutto)).

Mieszkańcy miesięcznie wnoszą opłaty za „podgrzew” w proporcji zużycia ciepłej wody przyjętego do wnoszenia zaliczek za wodę. Opłata ta ostatecznie podlega rozliczeniu do wysokości rzeczywistych kosztów podgrzewu oraz w proporcji do rzeczywistego zużycia ciepłej wody w lokalu wg odczytów z wodomierzy indywidualnych.

Ilość GJ zużycia energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody nie pokryte w wielkości odniesionej jako podgrzew stanowi ilość energii cieplnej zużytej na transport i cyrkulację ciepłej wody użytkowej, są tzw. stałe koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej i wraz z kosztami dotyczącymi mocy zamówionej na potrzeby ciepłej wody rozliczane są na m² powierzchni użytkowej lokalu w ramach zaliczek na c.o., w których są kalkulowane.

Poza opłatą za „podgrzew” mieszkańcy wnoszą zaliczkę na c.o. Jej wysokość wynika z kalkulacji kosztów zakupu energii cieplnej nie odniesionych do kosztów podgrzewu (j.w.) i obejmują zatem:

- koszty mocy zamówionej (MW) dla potrzeb ciepłej wody i centralnego ogrzewania;
- stałe koszty przygotowania ciepłej wody tj. koszty zużycia GJ na transport i cyrkulację ciepłej wody;
- koszty zużycia GJ na potrzeby ogrzewania;
- pozostałe koszty wynikające z faktur Dostawcy (tj. opłaty za nośnik – uzupełnienie czynnika grzewczego)

Za niedochowanie parametrów grzewczych Dostawca udziela Spółdzielni upustów odpowiednio za obniżone parametry bądź całkowity brak dostawy ciepła. Kwoty upustów w całości obniżają koszt zakupu energii ciepłej rozliczane z Państwem.

Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu energii ciepłej jest okres 12 miesięcy od 01.VII. danego roku do 30.VI. roku następnego, z zastrzeżeniem, że koszty zmienne przygotowania ciepłej wody użytkowej tzw. koszty podgrzewu rozlicza się w okresach przyjętych dla rozliczenia rzeczywistego zużycia wody w lokalach wg regulaminu rozliczania wody.

Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej i wniesionych opłat na ich pokrycie oraz informuje o efektach tych rozliczeń użytkowników lokali w terminie do dnia 31 sierpnia, dokonując najpóźniej pod tą datą stosownych zapisów na kartotekach rozrachunkowych lokali.

Rozliczenie nadpłaty - powstałe w okresie obrotowym nadwyżki naliczonych opłat nad kosztami zakupu energii ciepłej zalicza na zaległe należności Spółdzielni, podlegające potrąceniu w trybie art. 498 KC.

Rozliczenie niedopłaty - powstałe w okresie obrotowym niedobory wniesionych opłat w stosunku do rzeczywistych kosztów zakupu energii ciepłej, użytkownicy lokali są zobowiązani uiścić jednorazowo w terminie do 25 września danego roku. W indywidualnych, uzasadnionych przypadkach dopuszcza się spłatę należności w ratach uzgodnionych z Zarządem.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie rozliczeniowym w wyniku zawarcia umowy sprzedaży, zamiany, darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności lokalu lub ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w trybie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia za dany okres rozliczeniowy z aktualnym użytkownikiem lokalu (nabywcą, przyjmującym lokal), jeżeli strony tj. były i aktualny

użytkownik lokalu (zbywca, przyjmujący lokal) nie złożą odrębnego oświadczenia wskazującego na faktyczny czasookres użytkowania lokalu przez poszczególnych jego użytkowników, który stanowić będzie podstawę do proporcjonalnego rozliczenia kosztów zakupu energii ciepłej.

Mamy nadzieję, że przedstawione powyżej zasady są dla Państwa czytelne. Reasumując, Spółdzielnia rozlicza z Mieszkańcami faktyczne koszty zakupu energii ciepłej poniesione na rzecz Dostawcy, nic więcej. Poziom tych kosztów w dużej części zależy od sposobu gospodarowania ciepłem, stąd zachęcamy do przestrzegania poniższych zasad. (PF)

Praktyczne porady w zakresie racjonalnego poboru energii ciepłej

- **wietrzenie** - szybka wymiana powietrza, czyli wietrzenie krótkie, a intensywne;
- **wychłodzenie pomieszczenia** - nie należy wychładzać pomieszczeń, nadmiernie wychłodzenie mieszkania ma wpływ na zużycie ciepła w sąsiednich mieszkaniach (ciepło przenika przez ściany), temperatura jaka powinna być utrzymana w pomieszczeniach, aby zachować prawidłowy bilans to +16°C;
- **zachowanie sprawności ciepłej grzejnika** - grzejnik zapewnia moc optymalną przy prawidłowej cyrkulacji powietrza, nie powinien być zatem zabudowany, zasłonięty zasłonami bądź meblami.



**Pismo ZRSM RP z dnia 4 maja 2023 r. skierowane
do Ministerstwa Klimatu i Środowiska dotyczące montażu
podzielników kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym**

Warszawa, dnia 4 maja 2023 roku

Ministerstwo Klimatu i Środowiska

Dotyczy: montażu podzielników kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP zwraca się z prośbą o wyjaśnienie problemu, który dotyczy spółdzielni mieszkaniowe realizujące obowiązki wynikające z art. 45 a ustawy Prawo energetyczne oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska i Klimatu z dnia 7 grudnia 2021 roku w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz. U. 2021, poz. 2273).

Zgodnie z § 5 przywołanego rozporządzenia podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy:

„1) instalacja centralnego ogrzewania nie spełnia warunku, o którym mowa w §4 pkt 1 czyli lokal mieszkalny ma wielopunktowe zasilanie w ciepło;

2) są spełnione łącznie warunki:

a) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,

b) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń.”.

W art. 56 ust. 1 ust. pkt 6a ustawy Prawo energetyczne określono kary dla właściciela lub zarządcy budynku wielolokalowego:

„Art. 56.1. Karze pieniężnej podlega ten, kto:

(...)

„ 6a) będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art. 45a ust. 6, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia albo odmawia wypełnienia obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c, lub pobiera opłaty za wypełnienie tych obowiązków informacyjnych.”.

Pomimo że wykonana przez spółdzielnię mieszkaniową zgodnie § 5 przywołanego rozporządzenia, analiza techniczna wykazała możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania oraz analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykazała, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa od kosztów zakupu, montażu i eksploatacji urządzeń, mieszkańcy budynku wielolokalowego sprzeciwiają się montażowi podzielników w lokalach mieszkalnych. Sytuacja taka ma miejsce w wielu spółdzielniach.

W jednej ze spółdzielni mieszkańcy protestując przeciwko montażowi podzielników zadeklarowali przejęcie na siebie odpowiedzialności karnej za brak realizacji obowiązku montażu podzielników.

Cytat z pisma mieszkańców do spółdzielni mieszkaniowej:

„Uwzględniając, że udało się dotrzeć tylko do 73 właścicieli lokali na 81, odsetek niezgadzającej się na montaż podzielników jest powyżej 83%. Przekazując oświadczenie zdejmujemy z Państwa odpowiedzialność za brak podzielników, bo przecież nie można nikomu siłą ich zamontować”.

W związku z pytaniem spółdzielni, której ta sprawa dotyczy, prosimy o odpowiedź czy w opisanej wyżej sytuacji, skuteczne jest przeniesienie odpowiedzialności obciążonej karą wynikającą z art. 56 ust. 1 pkt 6a ze spółdzielni mieszkaniowej na mieszkańców budynku, którzy nie wyrazili zgody na montaż podzielników kosztów.

Należy podkreślić, że kara naliczona spółdzielni będzie stanowiła obciążenie dla wszystkich posiadaczy tytułów prawnych do lokali będących w zasobach spółdzielni, niezależnie od tego, że podzielniki w innych budynkach zostały zamontowane bez sprzeciwu mieszkańców.

Z wyrazami szacunku

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Tomasz Jórdeczka

Prezes
Zarządu
Jerzy Jankowski

**Odpowiedź Departamentu Ciepłownictwa Ministerstwa Klimatu i Środowiska
z dnia 29 czerwca 2023 r. (DC-WKiC.055.424.2023)
na pismo z dnia 4 maja 2023 r. dotyczące
montażu podzielników kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym**

Warszawa, dnia 29 czerwca 2023 r.

Ministerstwo
Klimatu i Środowiska
Departament Ciepłownictwa

Pan
Jerzy Jankowski
Prezes Zarządu
Związek Rewizyjny
Spółdzielni Mieszkaniowych RP

Szanowny Panie Prezesie,

w odpowiedzi na pismo L.dz./687/2023 z dnia 4 maja 2023 r. dotyczące montażu podzielników kosztów ogrzewania w budynku wielolokalowym, informuję co następuje.

Zgodnie z art. 45a ust. 9-11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.) - właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku oraz wprowadza wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku. Regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości właścicielom lokali w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

W przypadku, gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził wybraną metodę wykorzystującą ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania, właściciel lokalu udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku.

W zakresie propozycji przeniesienia na mieszkańców spółdzielni mieszkaniowej odpowiedzialności, o której mowa w art. 56 ust. 1 pkt 6a ww. ustawy, z tytułu niewywiązania się właściciela lub zarządcy nieruchomości z obowiązku przewidzianego w art. 45a ust. 7 ustawy Prawo Energetyczne, należy stwierdzić, że jest to działanie niedopuszczalne. Nakładana bowiem przez Prezesa URE kara pieniężna jest obligatoryjna, gdyż powołany przepis nie ma charakteru uznaniowego lub warunkowego.

W przypadku naruszenia przepisów ustawy przez wskazany w niej podmiot, Prezes URE ma obowiązek nałożenia na niego kary. Wskazuje na to jednoznacznie brzmienie pierwszego zdania art. 56 ust 1 ww. ustawy, który

stanowi, że „karze pieniężnej podlega ten, kto: [...]” oraz art. 56 ust. 2 ww. ustawy, zgodnie z którym „karę pieniężną, o której mowa w ust. 1, wymierza Prezes URE”. Sformułowania obu tych przepisów są stanowcze, nie pozostawiając uznaniu Prezesa URE samego nałożenia kary - kara ma więc charakter obligatoryjny.

Zarazem należy wspomnieć, że nawet w przypadku wymierzenia kary nie zwalnia to z wykonania przedmiotowego obowiązku.

Obowiązki nałożone z mocy ustawy na zarządcę spółdzielni spoczywają na jej zarządzie, co oznacza odpowiedzialność regresową wobec spółdzielni za zapłacone kary, ponieważ spółdzielnia pokrywa swoje zobowiązania z własnego majątku.

Zgodnie z art. 58 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648) - członek zarządu, racy oraz likwidator odpowiada wobec spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniami statutu spółdzielni, chyba że nie ponosi winy.

Członkowie zarządu odpowiadają całym swoim majątkiem, jeżeli zostanie udowodnione, że w skutek swojej beczynności nie dopełnili zobowiązań.

Niniejsza odpowiedź nie może być traktowana, jako wiążąca interpretacja przepisów prawa.

Kompetencje te, w polskim prawodawstwie, należą wyłącznie do sądów powszechnych.

Minister Klimatu i Środowiska może się wypowiedzieć wiążąco w konkretnej sprawie z zakresu swojej właściwości wyłącznie w decyzji administracyjnej, wydanej po przeprowadzeniu postępowania w sprawie, na podstawie poczynionych w jego toku ustaleń, z uwzględnieniem obowiązujących w dacie wydania decyzji przepisów prawa.

Z wyrazami szacunku
Grzegorz Tobolczyk
Dyrektor
Departament Ciepłownictwa
Ministerstwo Klimatu i Środowiska
/- podpisany cyfrowo/

PROCEDURY WINDYKACYJNE NALEŻNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sekcja Prawno - Windykacyjna w SM „Przylesie” w Lubinie zajmuje się szeroko pojętą windykacją, której celem jest wyegzekwowanie spłaty długu z tytułu należnych Spółdzielni opłat eksploatacyjnych. Opłaty eksploatacyjne (czynsz) powinny być regulowane co miesiąc z góry w terminie do 25-tego każdego miesiąca, przy czym za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Za opłaty eksploatacyjne związane z danym lokalem mieszkalnym, odpowiada ją solidarnie, z właścicielem lokalu (będącym/niebędącym członkiem Spółdzielni), uprawnionym z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu (będącym/niebędącym członkiem Spółdzielni), osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w tym lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na utrzymaniu wyżej wskazanych, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Po upływie terminu płatności wymagalna opłata eksploatacyjna staje się należnością przeterminowaną i podlega wyegzekwowaniu.

Komórka windykacyjna dokonuje analizy zaległości wobec Spółdzielni z tytułu nieuregulowanych opłat eksploatacyjnych i odsetek ustawowych za opóźnienie w ich zapłacie.

W stosunku do osób, których zaległości przekraczają 3 miesiące, przygotowywane są przed sądowe wezwania do zapłaty zawierające dodatkowy 7-dniowy termin na uregulowanie powstałego zadłużenia. Brak spłaty zobowiązania w określonym terminie bądź brak złożenia konkretnej deklaracji spłaty zadłużenia w ratach - w wysokości zaakceptowanej przez Zarząd SM „Przylesie” - skutkuje kontynuacją działań windykacyjnych. Przed podjęciem postępowania sądowego dłużnik otrzymuje monit przedsądowy, który jest ostatnią szansą na polubowne rozwiązanie sprawy.

Na etapie polubownym Spółdzielnia dąży do zdyscyplinowania dłużnika i skłonienia go do uregulowania długu bez konieczności kierowania sprawy na drogę sądowo-egzekucyjną. Czasami zachodzi konieczność umieszczenia dłużnika w Krajowym Rejestrze Długów.

W przypadku braku spłaty zadłużenia, mimo podjętych przez Spółdzielnię przedsądowych

działań windykacyjnych, sprawa kierowana jest do Sądu Rejonowego w Lubinie w celu uzyskania nakazu zapłaty, który po nadaniu klauzuli wykonalności, jest podstawą do wszczęcia egzekucji za pośrednictwem komornika sądowego w zakresie zasądzonych nim należności. Na etapie windykacji sądowo-egzekucyjnej poziom zadłużenia wzrośnie o ustawowo przyznane koszty postępowania sądowego oraz koszty egzekucyjne. Nadmieniamy, że od należności nieuregulowanych w terminie naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z art. 481 § 1 oraz art. 482 § 1 k.c., od daty wymagalności długu do dnia spłaty całości zobowiązania.

Ostatnim etapem na drodze windykacji długu przez Spółdzielnię jest postępowanie egzekucyjne, które prowadzone jest z różnych składników majątku dłużnika m.in. z wynagrodzenia za pracę, ze zgromadzonych na kontach dłużnika środków finansowych, z ruchomości. Jeżeli powyższe postępowanie nie skutkuje uregulowaniem długu, komornik sądowy - na wniosek wierzyciela - podejmuje egzekucję z lokalu mieszkalnego, co w efekcie może skutkować jego licytacją i zbyciem na rzecz osoby trzeciej. W przypadku braku tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego rosnący poziom zadłużenia skutkuje skierowaniem sprawy do sądu o eksmisję.

Reasumując, narzędzia wykorzystywane przez Spółdzielnię w procesie windykacji polubownej m.in. wezwania do zapłaty, zawieranie ugód w sprawie sposobu spłaty zaległości, przypomnienia o warunkach ratalnej spłaty zadłużenia, monity przedsądowe, zaproszenia na spotkania powinny być traktowane przez osoby, do których są kierowane, jako najkorzystniejsza droga wyjścia z trudności płatniczych. Każde pismo ze Spółdzielni na etapie windykacji polubownej nie powinno zostać bez odpowiedzi za strony Mieszkańca.

Etap windykacji sądowo-egzekucyjnej jest formą przymusu w zakresie uregulowania opłat eksploatacyjnych ustawowo i statutowo należnych Spółdzielni. Podejmowany jest wyłącznie wtedy, gdy windykacja polubowna jest nieskuteczna. Niestety etap sądowy, a następnie często egzekucyjny stanowi dodatkowe obciążenie finansowe osób, względem których jest kierowany.

UCIĄŻLIWY LOKATOR - PROBLEM NAS WSZYSTKICH

Życie w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie przynosi wiele korzyści, jest spokojne, bezpieczne, funkcjonalne dla podstawowych potrzeb bytowych, do czasu gdy pojawia się uciążliwy sąsiad. W takich przypadkach warto wiedzieć, jak skutecznie postępować i radzić sobie z powstałym problemem.

Po pierwsze, rozmowa z sąsiadem:

Konieczna, czasami nawet wystarczająca do zakończenia problemu jest to natychmiastowa rozmowa z uciążliwym lokatorem. Może się okazać, że problemem jest różnica w stylu życia, sposób postrzegania świata lub po prostu brak świadomości, że jego zachowanie przeszkadza innym mieszkańcom.

Po drugie, to sprawdzenie treści regulaminu porządku domowego naszej spółdzielni:

Regulamin porządku domowego SM „Przylesie” w Lubinie (dostępny na stronie internetowej spółdzielni, tj. (www.przylesie.lubin.pl)), jest podstawowym narzędziem, pozwalającym na prawne oparcie się w zaistniałym konflikcie z sąsiadem. Zanim zaczniemy działania zmierzające do bezpośredniej interwencji w sprawie zażegnania problemu warto oprzeć się na treści przedmiotowego aktu wewnątrzspółdzielczego.

Po trzecie, to zawiadomienie policji o zdarzeniu:

W każdym przypadku, w którym występuje naruszenie zasad współżycia społecznego, należy takowe zdarzenia zgłaszać na policję. Jest to jedyna instytucja posiadająca kompetencje, w zakresie możliwości bezpośredniej reakcji na łamanie zasad związanych z normami społecznymi, uregulowanymi nie tylko regulaminem porządku domowego w naszej spółdzielni, a także przepisami prawa obowiązującego w naszym kraju.

Po czwarte, to interwencja mieszkańców do Zarządu spółdzielni:

W przypadku, gdy rozmowa z sąsiadem nie rozwiązała problemu, warto zaistniałe naruszenie treści regulaminu porządku domowego zgłosić Zarządowi Spółdzielni, pismem, e-mailem lub za pośrednictwem e-booka. Spółdzielnia „Przylesie” w Lubinie po otrzymaniu informacji o naruszaniu regulaminu podejmuje różne kroki,

stosownie do charakteru zdarzenia. Może to być wystosowanie pisemnego upomnienia, rozwiązanie ewentualnej umowy najmu lokalu, zawiadomienia odpowiednich służb, instytucji, itp. Istotne jest, aby zgłoszenie nie było anonimowe, gdyż wykorzystanie prawnej drogi rozwiązania problemu wymaga wskazania strony, której dotyczy uciążliwość ze strony współmieszkańca.

Rozwiązanie problemu uciążliwego sąsiada, który nie chce się dostosować do norm życia społecznego często jest procesem długotrwałym i wymagającym zaangażowania lokatorów jak i Spółdzielni oraz wielu instytucji państwowych poczynając od Policji, poprzez MOPS, SANEPID kończąc na Prokuraturze oraz Sądach. Niekiedy jednak bywa, że i wyżej wymienione działania nie przynoszą natychmiastowych oraz trwałych efektów. Niemniej, Spółdzielnia podejmuje daleko idące kroki, w ekstremalnie trudnych przypadkach, są to:

- zgłoszenia naruszeń sanitarno-higienicznych i kontrole z udziałem pracowników MOPS-u, Sanepidu,
- policyjne interwencje,
- zgłoszenia do prokuratury dotyczące narażenia zdrowia i życia współmieszkańców, z wnioskiem o przymusowe objęcie np. leczeniem,
- zgłoszenia do dostawcy gazu, prądu z wnioskiem o odcięcie mediów, dokonujemy odcięcia dopływu wody.

Jeżeli uciążliwe zachowanie dotyczy mieszkańca lokalu, który dodatkowo zalega z czynszem, dążymy do eksmisji lub sprzedaży lokalu w drodze licytacji komorniczej.

Reasumując, ostateczne rozwiązanie problemu jest długotrwałe, niejednokrotnie trwa miesiącami.

Istotne pozostaje współdziałanie Spółdzielni z mieszkańcami.



REALIZACJA PRAC REMONTOWYCH W ROKU 2023

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”, w zbliżającym się ku końcowi 2023 roku miała możliwość przeprowadzenia szeregu prac na swoich zasobach. Były to przedsięwzięcia mające na celu między innymi: spełnienie przepisów w zakresie bezpieczeństwa, poprawę stanu technicznego, wszelkie modernizacje, ale i również zadbanie o estetykę i funkcjonalność.

Na początek największa inwestycja w bieżącym roku, rozpoczęta z uwagi na rozmiar zadania już w roku 2022 - termomodernizacja budynku mieszkalnego przy ul. LEŚNEJ 13, gdzie oprócz nowego docieplenia (spełniającego obecne wymagania w zakresie izolacyjności termicznej), wymiany balustrad balkonowych, zabudowań balkonów w pasie parteru, wykonano również zakotwienie ścian osłonowych stosowanych w budynkach z wielkiej płyty.

Jest to kompleksowe podejście do tematu termomodernizacji gdzie oprócz zmniejszenia zapotrzebowania energetycznego budynku, zwiększa się bezpieczeństwo, zabezpieczając nowopowstałą elewację przed potencjalnym oderwaniem się jej od ścian nośnych.



Jak w latach ubiegłych Spółdzielnia sukcesywnie dokonuje wymiany urządzeń dźwigowych na naszych zasobach. W roku bieżącym wymienionych zostanie łącznie 12 wind, w tym aż 10 wind osobowo-towarowych o zwiększonym udźwigu. Nowe urządzenia poza współczesnymi rozwiązaniami z zakresu mechaniki i elektroniki posiadają kamery monitoringu czy też możliwość wezwania pomocy.



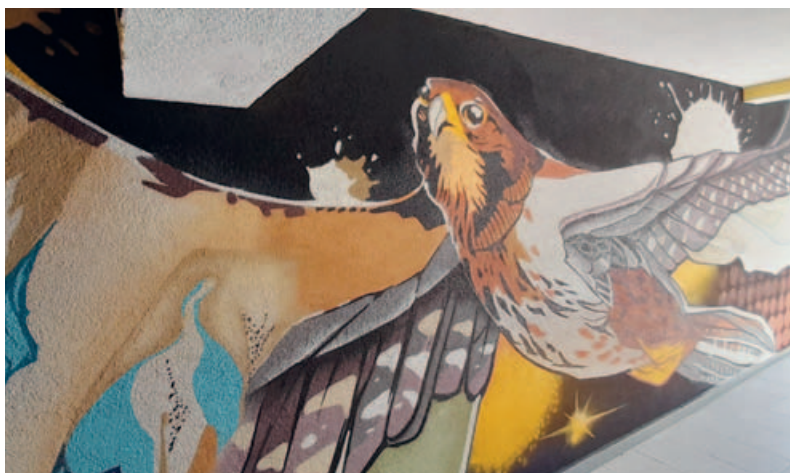
Bardzo istotnymi robotami budowlanymi w tym roku były również remonty pokrycia dachowego budynków przy ul. PAWIEJ 1-9, 11-29; LEGNICKIEJ 43-51, 53-63 oraz SPORTOWEJ 40-48, mające na celu wydłużenie trwałości pokrycia, ale także zmniejszenie temperatury dachów w letnie, słoneczne dni w wyniku zwiększonego współczynnika odbijania światła nowej powłoki. Przedmiotowe prace zostały wykonane w technologii płynnej membrany poliuretanowej, zbrojonej włókniną wzmacniającą nową powłokę.



Sporym przedsięwzięciem, wpływającym bezpośrednio na bezpieczeństwo naszych budynków i ich mieszkańców była również budowa nowej nawodnionej instalacji p.poż. w budynku przy ul. ORLEJ 60-74, gdzie piony przedmiotowej instalacji zostały połączone poziomami w piwnicy i na strychu. Zainstalowano również szafki wraz z zaworami. Prace w zakresie instalacji p.poż., dostosowały ją do obecnie obowiązujących przepisów.



W bieżącym roku nie brakowało również prac budowlano-remontowych, takich jak: przebudowa stref wejściowych do klatek schodowych przy ul. SOKOLEJ 28, 41 oraz ORLEJ 23; zabudowa balkonów w pasie parteru budynku przy ul. LEŚNEJ 15-23 czy też mycie i malowanie części elewacji budynku przy ul. LEŚNEJ 35-43.



Ostatnimi przedsięwzięciami, które są również istotne z punktu widzenia naszych mieszkańców i wpływają na poziom zadowolenia z otaczającej ich przestrzeni są nowe malunki w przejściach budynków przy ul. SOKOLEJ 49, 57 oraz ORLEJ 52, a także nowe, bardzo atrakcyjne urządzenie wielozabawowe dla najmłodszych na placu zabaw przy budynku przy ul. Jastrzębiej 31. Spełnia ono wszelkie wymogi bezpieczeństwa, posiada wszelkie atesty i badania, łącznie z normami dotyczącymi ograniczenia wydzielania substancji szkodliwych z materiałów. Tak, żeby zabawa była pierwszorzędna, ale i bezpieczna.





TekStylowo

SKLEP Z ODDZIEŻĄ UŻYWANĄ

Zapraszamy do nowo otwartego sklepu

ul. Wyszyńskiego 8, Lubin

lokal po Biedronce

Piątek - 100% ceny **NOWY TOWAR**

Sobota - 90% ceny

Poniedziałek - 75% ceny

Wtorek - 60% ceny

Środa - 45% ceny

Czwartek wyprzedaż

Godziny otwarcia:

Pn-Sb 8-20

www.tekstylowo.pl



JAK UZYSKAĆ DODATEK MIESZKANIOWY

Szanowni mieszkańcy, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” przypomina o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przyznawany przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej.

Dodatek to wsparcie finansowe dla rodzin, mających trudności z uregulowaniem bieżących opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje po spełnieniu łącznie następujących trzech kryteriów:

1. **Należy posiadać tytuł prawny do lokalu** (prawo własności, spółdzielcze własnościowe, spółdzielcze lokatorskie, wynajem lub podnajem mieszkania, orzeczenie sądu o przysługującym lokalu zastępczym lub socjalnym).
2. **Powierzchnia domu lub mieszkania nie może być większa niż wartość określona w ustawie tj.**

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Powierzchnia normatywna	Maksymalna powierzchnia uprawniająca do dodatku (pow. normatywna + 30 %)
1 osoba	35 m ²	45,5 m ²
2 osoby	40 m ²	52 m ²
3 osoby	45 m ²	58,5 m ²
4 osoby	55 m ²	71,5 m ²
5 osób	65 m ²	84,5 m ²
6 osób	70 m ²	91 m ²

Jeżeli w gospodarstwie domowym zamieszkuje więcej niż 6 osób, to dla każdej kolejnej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m².

Ponadto powierzchnię normatywną lokalu mieszkalnego należy powiększyć o 15 m², gdy jest on zamieszkiwany przez osobę niepełnosprawną poruszającą się na wózku inwalidzkim lub osobę, której niepełnosprawność wymaga zamieszkania w osobnym pokoju.

3. **Trzeba spełnić kryterium dochodowe**, które od 9 lutego 2023r. stanowi, iż miesięczny dochód na osobę nie może przekroczyć:

- 2538,46 zł. w gospodarstwie jednoosobowym
- 1903,85 zł. w gospodarstwie wieloosobowym

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” jest ustawowo zobowiązana do kontroli terminowości dokonywania opłat czynszowych przez mieszkańców uprawnionych do dodatku mieszkaniowego. W przypadku stwierdzenia, że osoba której przyznano dodatek mieszkaniowy zalega z opłatami czynszowymi (nie dokonuje dopłat do pełnego czynszu), a zaległości te obejmują pełne 2 miesiące, Spółdzielnia zobowiązana jest do poinformowania o tym fakcie Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, który w drodze decyzji administracyjnej wstrzymuje dodatek. Regularne wpłaty są więc podstawą wypłaty dodatku mieszkaniowego.

Ponadto w przypadku ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego na kolejny okres, nie mogą występować zaległości w opłatach za zajmowany lokal mieszkalny, za okres poprzedniego dodatku mieszkaniowego.

Wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego dostępne są w Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Lubinie oraz w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w pok. 25.

Wniosek z potwierdzonymi przez Spółdzielnię danymi dotyczącymi lokalu mieszkalnego należy przedłożyć do rozpatrzenia do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Lubinie.

Wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego przyjmowane są w:

Miejskim Ośrodku Pomocy Społecznej w Lubinie
ul. Kilińskiego 25a
codziennie (oprócz wtorków) w godz.
od 8.00 do 14.00 w pokoju nr 209
Wydawanie decyzji w każdy wtorek w
godz. od 8.00 do 14.00 w pokoju nr 111.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021r., poz. 2021)
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 maja 2006 r. (Dz. U. Nr 84, poz. 585 i poz. 587)

TWÓJ DZIELNICOWY

**ul. Pawia, Wronia, Jastrzębia, Wyszyńskiego,
Leśna 24-36**

mł. asp. Marek Jastrzębski
tel. 797 306 551, 47 87 434 51
e-mail: dzielnicowy.11@lubin.wr.policja.gov.pl

ul. Legnicka, Sokola, Leśna 1-55 i 2-22

mł. asp. Marcin Steciuk
tel. 797 306 548, 47 87 434 51
e-mail: dzielnicowy.12@lubin.wr.policja.gov.pl

ul. Orla, Sportowa

mł. asp. Piotr Jankowicz
tel. 797 306 542, 47 87 434 44
e-mail: dzielnicowy.13@lubin.wr.policja.gov.pl



ELEKTRONICZNE BIURO OBSŁUGI KLIENTA TZW. E-BOK

Jesteś właścicielem lokalu? Zgłoś się do Działu Obsługi Mieszkańców (pok. Nr 9) z dowodem osobistym i uzyskaj kod dostępu do serwisu e-BOK.

Oszczędzaj czas i korzystaj z e-BOKa, który zapewni Tobie:

- bieżący podgląd i kontrolę stanu swojego salda rozliczeń ze Spółdzielnią,
- zgłoszenie aktualizacji liczby zamieszkałych osób,
- zmianę zaliczki z tytułu zużycia wody,
- zgłoszenie awarii, usterek itp.,
- szybki i prosty sposób przekazania swoich uwag do Spółdzielni w formie elektronicznej.

Dostęp do elektronicznego biura obsługi klienta jest darmowy.

ZAMIEŃ TRADYCYJNĄ SKRZYNKĘ NA ELEKTRONICZNĄ

Informujemy, że istnieje możliwość otrzymywania korespondencji drogą elektroniczną na podany przez Państwa adres e-mail. Osoby zainteresowane (właściciel lokalu, posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu lub najemca w umowie ze Spółdzielnią) proszone są o czytelne wypełnienie oświadczenia o wyrażeniu zgody na otrzymywanie korespondencji drogą elektroniczną, podpisanie go i dostarczenie do Spółdzielni:

- osobiście do siedziby Spółdzielni,
- pocztą na adres Spółdzielni,
- e-mailem z załączonym skanem wypełnionego oświadczenia na adres **sekretariat@przylesie.lubin.pl** lub na skrzynkę w aplikacji e-bok, jeżeli posiadasz indywidualny dostęp uprzednio uzyskany w Spółdzielni.

W przypadku współwłaścicieli/współposiadaczy prawa do lokalu, o ile istnieje możliwość podpis powinni złożyć wszyscy współuprawnieni.

DRUK OŚWIADCZENIA jest dostępny do pobrania w Dziale Obsługi Mieszkańców oraz na naszej stronie internetowej **www.przylesie.lubin.pl** w zakładce E-Korespondencja.

WYDAWCA: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZYLESIE” W LUBINIE

59-300 Lubin, ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10

e-mail: sekretariat@przylesie.lubin.pl

tel. 76 749 79 00

DRUK: Drukarnia MCKK w Lubinie

NAKŁAD: 2.000 szt.

INFORMATOR „PRZYLESIKA”

GODZINY PRACY SPÓŁDZIELNI:

Poniedziałek – Piątek: 7.00 – 15.00

- ## KONTAKT:

Zarząd przyjmuje interesantów codziennie w godzinach pracy Spółdzielni.

Można połączyć się szybciej wybierając po numerze **76 749 79 00** numer wewnętrzny:

- 1 – Sekcja Obsługi Mieszkańców
- 2 – Sekcja Czynnów i Rozliczeń Wody
- 3 – Sekcja Windykacji
- 4 – Zgłaszanie usterek: elektrycznych, ogrzewanie, gaz, woda, kanalizacja
- 5 – Zgłaszanie usterek: domofonów i dźwigów
- 6 – Dyspozytor-poza godzinami pracy Spółdzielni
- 7 – Sekretariat

Sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

1. Jaśkiewicz Piotr – Przewodniczący
2. Kowalczyk Jacek – Z-ca Przewodniczącego
3. Kuczyński Marcin – Sekretarz
4. Berkowski Gracjan – Członek
5. Fąfara Maciej – Członek
6. Janiszewski Mariusz – Członek
7. Mazurkiewicz Kajetan – Członek
8. Romanowski Łukasz – Członek

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie zapewnia kontakt z jej członkami każdorazowo przy potrzebie przyjęcia do rozpatrzenia spraw objętych kompetencją Rady.

Ustalenie terminu dyżuru Członka Rady Nadzorczej odbywa się telefonicznie pod nr telefonu **76 749 79 00** (wew. 7-Sekretariat) lub osobiście w Sekretariacie Spółdzielni.

RADY OSIEDLA:

Reprezentują członków zamieszkałych na terenie organizacyjnie wyodrębnionych osiedli mieszkaniowych wobec innych organów Spółdzielni.

RADA OSIEDLA Nr I

1. Jóźwiak Tomasz – Przewodniczący
2. Zabłotny Henryk – Z-ca Przewodniczącego
3. Płachta Anna – Sekretarz
4. Aksamit Adam – Członek
5. Rygiel Stanisław – Członek

RADA OSIEDLA Nr II

1. Szymański Piotr – Przewodniczący
2. Czerniak Konstanty – Z-ca Przewodniczącego
3. Hausknecht Dorota – Sekretarz
4. Kijowski Paweł – Członek

BEZPOŚREDNIE NUMERY TELEFONÓW:

Sekretariat	76 749 79 00
Sekcja Obsługi Mieszkańców	76 749 79 07
Sekcja Czynszów i Rozliczeń Wody	76 723 18 44
Windykacja	76 723 18 45
Dział Infrastruktury Technicznej	76 749 79 20
	76 749 79 25
Administrator Osiedla	76 749 79 24
Dyspozytornia	76 842 34 96
<i>(od 15.00 do 7.00 i dni wolne od pracy – całą dobę)</i>	
Pogotowie dźwigowe	76 842 44 39
	601 574 743
	800 707 401 (SCHINDLER)
	607 444 555 (OTIS)
Domofony	609 010 023 lub 024

W celu zapewnienia bezpieczeństwa i należytej obsługi interesantów rozmowy telefoniczne ze Spółdzielnią są nagrywane. Jeżeli nie wyrażają Państwo zgody na nagrywanie, prosimy o rozłączenie się i wizytę w siedzibie Spółdzielni. Administratorem Państwa danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”.

