

# LOKATOR

Kwartalnik  
Spółki Mieszkaniowej  
Mysłowice



www.smmyslowice.pl

nr 2/2011  
wrzesień

ISSN 1507-2792

## Oferujemy all inclusive

Rozmowa z Jackiem Stankowskim, wiceprezesem Spółki Mieszkaniowej Mysłowice.

### Konsolidacja w mieszkalnictwie. Co to takiego?

Katowicki Holding Węglowy podjął decyzję o zmniejszeniu ilości podmiotów zarządzających jego zasobami mieszkaniowymi. Te kurczą się, choćby dlatego, że mieszkania sprzedaje się ich dotychczasowym najemcom zgodnie z ustawą z 15 grudnia 2000 roku. To powoduje, że do zarządzania zasobami trzeba mniej podmiotów. Spółki wiodące przejęły mniejsze spółki. To z kolei w sposób naturalny skłania do optymalizacji kosztów i zarządzania w sposób, nazwałbym go, ekspercki. Spółka Mieszkaniowa Mysłowice wybrała ten właśnie kierunek. Mamy kilkunastu licencjonowanych zarządców nieruchomości doskonale przygotowanych do eksperckiego zarządzania zasobami.

### Co na konsolidacji zyskali najemcy i wspólnicy mieszkaniowe?

Jeszcze nie tak dawno, bo w 2008 r. zasobami mieszkaniowymi Katowickiego Holdingu Węglowego zarządzało jedenaście spółek. Po trzech latach konsolidowania zarządzania tymi zdaniami zajmują się trzy spółki, a w przyszłym roku będzie to tylko jedna spółka mieszkaniowa. Przed rozpoczęciem konsolidacji poszczególne administracje miały, na przykład, swoje działy księgowości. Zmieniamy to tak, by jedna księgowość naszej Spółki obsługiwała jej oddziały, czyli ADM-y. Ujednoliliśmy procedury dotyczące obsługi nieruchomości. W sumie, pomijając szczegóły, chodzi o to, by danym zasobem mieszkaniowym zarządzało, jak najmniej ludzi, ale w taki sposób, by zarządzanie było nie tylko tańsze, ale i sprawne. Dzięki temu potrafimy zmieścić w narzuconych kosztach.

### Konkurencja swoje robi?

Oczywiście, wszelkie optymalizacje kosztów działania wynikają z praw rynku, wpływu konkurencji itp. Jeśli będziemy oferować zarządzanie droższe od konkurencyjnego, to wypadniemy z rynku, bo w którymś momencie wspólnota mieszkaniowa wybierze tańszą, od naszej, ofertę. Wracając do efektów konsolidacji... Ona zmieniła poprzedni stan rzeczy. Wcześniej mniejsze spółki mieszkaniowe nie posiadające swojego majątku a generujące zyski z zarządzania powierzonymi budynkami, nie miały możliwości inwestowania w swój majątek. Teraz natomiast pozyskiwane środki finansowe można wykorzystać do planowej polityki remontowo-inwestycyjnej własnego zasobu.

Większy kapitał i silniejsza pozycja na rynku nieruchomości sprawiła, że nasza Spółka jest lepiej postrzegana nie tylko przez wspólnoty mieszkaniowe, ale także przez

innych kontrahentów. Mamy teraz możliwość lepszego wykorzystania posiadanego majątku przez opracowanie i wdrożenie koncepcji odnoszącej się do posiadanych zasobów mieszkaniowych. Na przykład: osoby zajmujące najbardziej atrakcyjne mieszkania z wyrokami eksmisyjnymi bez prawa do lokalu socjalnego będą przesiedlane do utworzonych na bazie najstarszego majątku pomieszczeń tymczasowych. Odyskane w ten sposób mieszkania w najmłodszym zasobie staną się przedmiotem obrotu rynkowego...

### Pan mówi o optymalizacji kosztów zarządzania. Co jest w tym procesie najdroższe?

Jak wszędzie – wynagrodzenia. Dlatego w konsolidacji idzie o również i to, by co najmniej to samo wykonywać mniejszą liczbą pracowników, oczywiście bez straty w jakości świadczonych usług. Każda wspólnota mieszkaniowa woli wydać pieniądze na remonty niż na zarządzanie ich własnością.

### Ale czasem „taniej” wychodzi „drożej”.

Są firmy, które zarządzają taniej od nas, ale potem wychodzi na jaw, że trzeba odrębnie płacić za nadzór budowlany, za doradztwo prawne, za prowadzenie spraw sędzię. Uważamy, że ukrywanie takich kosztów, nie wspomnianie o nich przed podpisaniem umowy na zarządzanie, jest nieetyczne. W Spółce Mieszkaniowej Mysłowice jest tak, że jeśli podpisana zostaje umowa na zarządzanie, to nie ma w niej żadnych takich ukrytych kosztów. Można powiedzieć, że oferujemy swego rodzaju all inclusive.

### Katowicki Holding Węglowy, prędzej czy później, będzie wyłącznie wydobywał węgiel i...

Holding jest właścicielem sporej puli nieruchomości i nie wszystkie są nieruchomościami mieszkaniowymi. I myślę, że grunt Holding sobie zostawi i lokale użytkowe. Myślę, że w przyszłości KHW może stać się deweloperem, który zabuduje dotychczas niewykorzystywane w tym celu nieruchomości. Jeśli są to działki atrakcyjne,



Jacek Stankowski jest licencjonowany zarządcą nieruchomości. Absolwent Politechniki Śląskiej. Ukończył także studia podyplomowe z prawa i administracji. Był zastępcą prezydenta Mysłowic, radnym, prezesem SM Mysłowice oraz SM Kazimierz-Juliusz.

to mogą powstać na nich nie tylko mieszkania, ale – na przykład – obiekty handlowe. Faktem jest, że zarządzanie zasobami mieszkaniowymi bywa często kłopotliwe, gdyż wiele przeróżnych, czasem sprzecznych, interesów trzeba pogodzić. Czegoś takiego nie ma w przypadku nieruchomości komercyjnych: jest jeden najemca, który płaci za wykorzystywanie obiektu ustalony czynsz. Myślę, że w przyszłości dojdzie do prywatyzacji podmiotów zarządzających zasobami mieszkaniowymi. Z całą pewnością Holding nie jest zainteresowany zarządzaniem zasobami, bo jest to dla niego kłopotliwe.

### Mieszkańcy to odczuwają?

To oni decydują o tym, kto będzie zarządzał ich mieszkaniami. Jest na rynku trochę podmiotów parających się zarządzaniem. Co innego zarządzać budynkiem, w którym jest kilkadziesiąt mieszkań, a co innego kilkadziesiątoma budynkami. W tej drugiej mierze uważam, że Spółka Mieszkaniowa Mysłowice oferuje konkurencyjną usługę wobec innych podmiotów wyspecjalizowanych w zarządzaniu. Nie wyobrażam sobie, by mała firma mogła zarządzać budynkami wspólnot wyposażonymi w złożoną infrastrukturę techniczną – windy osobowe, hydrofornie, stacje transformatorowe itp. Powiem tak: poza nami i Mysłowicką Spółdzielnią Mieszkaniową praktycznie nie ma podmiotów mogących obsługiwać tak rozbudowaną substancję mieszkaniową. Tym bardziej, że teraz myślowicki MZB, zgodnie z literą prawa, zrezygnował z zarządzania wspólnotami.

### Prawa lokatorów, zmiany w ustawie

31 sierpnia 2011 r. Sejm znowelizował ustawę o ochronie praw lokatorów. 14 września w Senacie nie zgłoszono do niej żadnych poprawek.

Nowela ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wynika z wyroku Trybunału Konstytucyjnego z marca 2008 roku. Wprowadza definicję tymczasowego pomieszczenia oraz rozszerza obowiązki gminy o wskazywanie tymczasowego pomieszczenia, a także określenia maksymalnego okresu udostępnienia takiego pomieszczenia dla eksmitowanych.

Chodzi o takie sytuacje, kiedy gmina powinna wskazać tymczasowe pomieszczenia osobom, w stosunku do których sąd orzekł obowiązek opróżnienia lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych, bez orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub zamiennego. Przepisy mają na celu ochronę przed bezdomnością osób eksmitowanych.

Tymczasowe pomieszczenie powinno:

- nadawać się do zamieszkania,
- zapewniać co najmniej 5 m kwadratowych powierzchni mieszkalnej na jedną osobę,
- znajdować się w tej samej miejscowości lub pobliskiej, jeżeli zamieszkanie w tej miejscowości nie pogorszy nadmiernie warunków życia osób przekwaterowywanych,
- posiadać dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem,
- mieć oświetlenie naturalne i elektryczne,
- posiadać możliwość ogrzewania,
- posiadać niezawilgocone przegrody budowlane,
- zapewniać możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków.

Zgodnie z nowelą, prawo do tymczasowego pomieszczenia nie będzie przysługiwać dłużnikowi, jeżeli z tytułu wykonawczego wyroku, że nakazanie opróżnienia lokalu zostało orzeczone z powodu stosowania przemocy w rodzinie lub z powodu rażącego lub uporczywego wykroczenia przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo gdy dłużnik dokonał zajęcia opróżnionego lokalu bez tytułu prawnego. Prawo do tymczasowego pomieszczenia nie przysługuje także w sytuacji, gdy dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 ustawy lub gdy dłużnik został zobowiązany do opróżnienia tymczasowego pomieszczenia.

### Sondaż w sprawie mieszkaniówki

W związku z prywatyzacją zasobów mieszkaniowych oraz planami inwestycyjnymi Spółki Mieszkaniowej Mysłowice informujemy, że jesienią planujemy przeprowadzenie ankiety wśród mieszkańców w zakresie m.in. potrzeb mieszkaniowych.

Przeprowadzona ankieta pozwoli poznać słabe i mocne strony Spółki, jako administratora nieruchomości oraz preferencje i potrzeby mieszkaniowe naszych mieszkańców. Mamy nadzieję, że odpowiedzi na zadane pytania w ankiecie pozwolą na stworzenie rzetelnego obrazu. O terminie akcji będziemy informować mieszkańców odrębnymi ogłoszeniami.

## Remonty w ADM 3 „Niwka-Modrzejów”

W związku ze zbliżającym się IV kwartałem przyszedł czas na określenie stanu realizacji rocznego planu remontowego. Poniżej pokazujemy, co i gdzie zostało wyremontowane w zasobach zarządzanych przez ADM 3.

W 2011 r. w ramach planu remontowego wykonano między innymi:

- remont i wymianę pokryć dachowych łącznie z remontem kominów ponad dachem w budynkach przy ul. Szybowej 11, 11A, Szybowej 17, 17A, Tuwima 29-31, Tuwima 33-35, Tuwima 60-60A, Tuwima 62-62A, Tuwima 66-66A, Tuwima 68-68A,
- remont i wymianę pokryć dachowych łącznie z remontem konstrukcji dachowych i remontem kominów w budynkach przy ul. Traugutta 16 i 17,
- remont wymiennikowni centralnego ogrzewania i wymianę zasobników ciepłej wody w budynku przy ul. Tuwima 14,

- wymianę poziomów zimnej wody w piwnicach budynku przy ul. Konstytucji 20-32,
- wymianę pionów zimnej wody oraz kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Konstytucji 20-32,
- wymianę pionów zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Konstytucji 70-74.

Ponadto w budynku przy ul. Konstytucji 20-32 rozpoczęto remont balkonów. Prace wykonywane są począwszy od segmentu nr 20.

W pierwszej kolejności przystąpiono do naprawy tych balkonów, których stan techniczny oceniono, jako bardzo zły i wymagały natychmiastowego remontu. Natomiast pozostałe będą remontowane zgodnie z ustaloną kolejnością. Prace kontynuowane będą również w przyszłym roku, ponieważ wkrótce zostaną przerwane ze względu na zbliżającą się zimę.

Trwają także prace w budynku przy ul. Kopalniańskiej 3-19 polegające na remoncie oraz wymianie instalacji elektrycznej zarówno na klatkach schodowych, jak i w mieszkaniach. Spośród wykonywanych prac najszybciej chyba umykają naszej pamięci roboty nie powodujące utrudnień w normalnym funkcjonowaniu, jak np. remont dachu, wymiana instalacji w piwnicy, czy remont wymiennikowni. Bardziej zapisały się w naszej świadomości roboty wymagające wpuszczenia ekipy do mieszkania lub stwarzające niedogodności w poruszaniu się. Jednak bez tych remontów, dla bezpiecznego i prawidłowego funkcjonowania obyć się nie można.

Warto przy tej okazji, podczas analizowania całości, poświęcić kilka chwil i zastanowić się, nad ogromnymi nakładami, jakie są potrzebne, by zachodziły widoczne lub mniej widoczne zmiany.

W przyszłym roku planujemy kontynuację wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych w budynkach posiadających

starą instalację wod.-kan., remont pokrycia dachowego w kolejnych budynkach oraz inne zadania wymagające realizacji. Należy jednak pamiętać o tym, że wszelkie prace remontowe są wykonywane ze środków finansowych uzyskanych z czynszów mieszkaniowych. W przypadku narastających zadłużeń, mamy mniej pieniędzy na remonty poszczególnych budynków...



## Spłać zaległości, komornik nie przyjdzie

Dział windykacji Spółki Mieszkaniowej Mysłowice ADM 2 informuje, że według stanu na 31 sierpnia 2011 r. posiadamy 234 wyroki eksmisyjne z czego 144 z prawem do lokalu socjalnego.

Dodajmy, że obecnie toczy się postępowanie sądowe wobec 12 lokatorów.

W czerwcu br. wysłano wezwania do 15 dłużników o dobrowolne opróżnienie lokali i wskazano im pomieszczenia tymczasowe.

Dwóch dłużników dobrowolnie przeprowadziło się na pomieszczenia tymczasowe co uchroniło ich od zapłaty dodatkowych kosztów komorniczych oraz kosztów transportu.

Ośmiu dłużników zostało eksmitowanych przez komornika do lokali tymczasowych. Wobec pozostałych oczekujemy na wyznaczenie terminu przymusowej eksmisji.

We wrześniu zostało przygotowanych kolejnych osiem mieszkań z przeznaczeniem na lokale tymczasowe w związku z tym następnymi ośmiu dłużników zostało wezwanych do dobrowolnego opróżnienia lokalu.

Należy nadmienić, że obecnie Spółka posiada lokale mieszkalne, które sukcesywnie będzie adaptować na pomieszczenia tymczasowe. Jednocześnie nadmieniamy, że zawieszamy egzekucję komorniczą wobec lokatorów, którzy posiadają wyrok eksmisyjny, lecz spłacili zaległości wobec Spółki.



## Rozmowy ADM 2 i wspólnot mieszkaniowych

Dyrektor Administracji Tomasz Wróbel informuje, że w 1 września br. odbyło się spotkanie pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej Katowicka 69-73, a przedstawicielem Wspólnoty Mieszkaniowej pod Orzechem w sprawie regulacji organizacji ruchu drogowego na osiedlu Bończyka. Przywrócony ruch dwu kierunkowy na odcinku drogi pomiędzy Bończyka 44 a Katowicką 73 ma poszanować własność Wspólnoty Mieszkaniowej Katowicka 69-73.

Z uwagi, że sąsiednia Wspólnota Mieszkaniowa nie ma prawnego dostępu do drogi publicznej padły różne propozycje celem polubownego unormowania tej sprawy.

– Jak zrozumiałem zarówno jedna jak i druga strona są zainteresowane kompromisowym rozwiązaniem sytuacji – uważa dyrektor Wróbel.

– W opracowaniu będzie koncepcja zagospodarowania terenu i organizacji ruchu drogowego o czym z całą pewnością mieszkańcy osiedla zostaną powiadomieni. Na razie jednak jest zbyt wcześnie, aby mówić o szczegółach. Mogę tylko mieć nadzieję, że realizacja planów Zarządu Wspólnoty się powiedzie; w tym m.in. remont nawierzchni asfaltowej czy wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych.

### Oferta wynajmu lokali użytkowego

Spółka Mieszkaniowa Mysłowice Sp. z o.o. ADM3 „Niwka – Modrzejów” oferuje do wynajęcia lokale użytkowe położone w Sosnowcu przy ul. Wojska Polskiego 92:

#### 1) Lokal użytkowy o powierzchni 86,99 m<sup>2</sup>

Instalacje: zimna i ciepła woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie, łazienka.

Lokalizacja: **ul. Wojska Polskiego 92 w Sosnowcu (Niwka)**

Usytuowanie: **parter budynku wielorodzinnego,**

#### 2) Lokal użytkowy o powierzchni 74,44 m<sup>2</sup>

Instalacje: zimna woda, energia elektryczna, centralne ogrzewanie, łazienka.

Lokalizacja: **ul. Wojska Polskiego 92 w Sosnowcu (Niwka)**

Usytuowanie: **parter budynku wielorodzinnego,**

Bliższych informacji udzielają pracownicy ADM 3 „Niwka – Modrzejów” pod nr tel: 32/ 297 74 64.

## Dla kogo dodatek mieszkaniowy?

Ustawa z 21 czerwca 2001 r. (DzU nr 71, poz. 734 z póź. zm.) w art. 31 ust. 1 określa dochód, który daje podstawę przyznania dodatku mieszkaniowego.

Dodatek mieszkaniowy przysługuje osobom, których:

średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o przyznanie dodatku mieszkaniowego nie przekracza 175 % kwoty najniższej emerytury wynosi 1274,21 zł. brutto w gospodarstwie jednoosobowym i 125 % tej kwoty tj. 910,22 zł. brutto w gospodarstwie wieloosobowym. Obliczenia dochodu należy udokumentować zaświadczeniami o dochodach wszystkich pełnoletnich członków rodzin.

Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest jedynie na normatywną powierzchnię lokalu, która wynosi:

- 35 m<sup>2</sup> dla 1 osoby,
- 40 m<sup>2</sup> dla 2 osób,
- 45 m<sup>2</sup> dla 3 osób,
- 55 m<sup>2</sup> dla 4 osób,
- 65 m<sup>2</sup> dla 5 osób,
- 70 m<sup>2</sup> dla 6 osób,

**Uwaga: dopuszcza się przekroczenie normatywu do 30 proc. O dodatek mieszkaniowy w zasobach Spółki Mieszkaniowej Mysłowice najemcy mogą ubiegać się w UM Mysłowice.**

### SPÓŁKA MIESZKANIOWA MYŚLOWICE

ul. Piastów Śląskich 6a

ADM 2

ul. Świerczyny 7, 41-400 Mysłowice

dysponuje wolnymi lokalami użytkowymi na terenie miasta Mysłowice

Adres	Powierzchnia	Wyposażenie
Bytomska 20	16,00 m <sup>2</sup>	Dzierżawa gruntu
Bytomska 45	12,36 m <sup>2</sup>	E, wc wspólne
Bytomska 45	24,97 m <sup>2</sup>	E wc wspólne
Szopena 21a	205,80 m <sup>2</sup>	Co, ccw,
Szopena 21a	102,00 m <sup>2</sup>	Co, ccw, inst.E
Stawowa 8	89,05 m <sup>2</sup>	E
Ks. N. Bończyka 44	20,86 m <sup>2</sup>	E, wc wspólne
Górnicza 13	30,00 m <sup>2</sup>	E, cw, zw
Katowicka 46	146,86 m <sup>2</sup>	Wz, E
Ks. N. Bończyka 36A	214,20 m <sup>2</sup>	Co, ccw, zw
Świerczyny 8	102,85 m <sup>2</sup>	Zw, E,
Różyckiego 10i	49,96 m <sup>2</sup>	Zw, E,

## Mieszkańcy pomogli ugasić pożar

W nocy z soboty na niedzielę 17 na 18 września wybuchł pożar przy śmietniku na terenie nowej Wspólnoty Mieszkaniowej Katowicka 61-65. Pozostawione przy śmietniku odpady gabarytowe typu szafka, materace zostały podpalone przez przechodzącą przez osiedle młodzież.

– Dzięki interwencji mieszkańców w tym m.in. pana Knapik i pana Brutanka oraz straży pożarnej, która przybyła na miejsce, pożar został ugaszony i nie rozprzestrzenił się do kontenerów i na zaparkowane samochody – informuje Tomasz Wróbel, dyrektor ADM 2.

Tym razem nie doszło do tragedii. Ogień sięgał wysoko ponad wiatę śmietnika, a gęsty i żrący dym był na całym osiedlu. Straty materialne to częściowo zniszczony śmietnik.

– W tym miejscu apeluję o przestrzeganie zaleceń i wystawianie odpadów gabarytowych w przed dzień wywózki czyli w drugą i czwartą środę miesiąca. Jak osobiście się przekonałem gaśnice samochodowe są zbyt małe, żeby uchronić nas od tragedii, a ogień potrafi bardzo szybko się rozprzestrzenić. Chcę jeszcze podziękować za postawę mieszkańców i straży pożarnej – dodaje dyrektor Wróbel.

## Jak funkcjonują cieczowe podzielniki?

Dzięki przewodzeniu ciepła z grzejnika zostaje przejmowane przez ampułkę wypełnioną cieczą. Ciecz paruje w zależności od temperatury i czasu oddziaływania ciepła. Ilość, jaka odparowała z ampułki jest miarą do wyliczenia zużycia ciepła oraz podstawą dla późniejszego rozliczenia. Wartości odczytu pokazują proporcjonalne zużycie poszczególnych grzejników, w zużyciu całkowitym ciepła danego lokalu/mieszkania.

Po 12-miesięcznym rozliczeniu ampułka zostaje wymieniona na nową. Ampułka z roku poprzedniego pozostaje w podzielniku na potrzeby kontroli oraz dla celów porównawczych. Ampułki wypełnione są cieczą o różnym kolorze celem uniknięcia manipulacji czy też pomyłki.

## Oszczędzajmy z rozsądkiem

Jak wskazują efekty działań energooszczędnych, zmiany naszych nawyków mogą doprowadzić do obniżenia opłat za ciepło nawet o 15 proc.

Racjonalnym oszczędzaniem można nazwać działania, prowadzące do obniżania kosztów ogrzewania przy zachowaniu odpowiedniego komfortu cieplnego, który dla każdego jest inny. Jednocześnie, racjonalne oszczędzanie nie powinno wpływać negatywnie swoim działaniem na komfort i życie innych mieszkańców oraz na sam budynek.

Niestety, zdarza się często, że oszczędzanie ciepła przez mieszkańców nie idzie w parze z dbałością o stan techniczny obiektu. Dzieje się tak dlatego, że część mieszkańców zaczyna przesadnie oszczędzać, wpływając tym samym na odczuwalny dyskomfort całego budynku (np. zawilgocenia, zagrzybienia), co w konsekwencji wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych na remonty. Dlatego powinniśmy pomyśleć nie o samym oszczędzaniu, lecz o racjonalnym korzystaniu z ciepła.

## Woda wcale nie jest tania

Zapominamy o tym. Zużywamy mnóstwo wody. Często nie potrzebnie. Nie tylko zimnej, ale też ciepłej – tej, za którą płaci się jeszcze drożej. Rachunki za wodę można obniżyć. Wystarczy tylko: Aby oszczędzać ciepłą wodę należy:

- zakręcać wodę w czasie codziennego mycia zębów, mycia głowy czy podczas porannego golenia,
- wymienić tradycyjne dwuuchwytowe baterie w domu na mieszalnikowe, termostatowe lub bezdotykowe - używając ich nie traci się wody przy ustawianiu ciśnienia i temperatury wody,

- wybierać prysznic zamiast wanny – kąpiel pod natryskiem może znacznie ograniczyć ilość zużywaną wody,
- zamontować perlatory, czyli specjalne końcówki, które pozwalają zaoszczędzić ok. 30 proc. wody, jaką w gospodarstwie domowym zużywamy do wykonywania czynności, wymagających użycia tzw. bieżącej wody, a więc mycia, płukania.

\* \* \*

I na koniec naszego mini-przewodnika po racjonalnym oszczędzaniu osiem porad, których wprowadzenie w życie może wydatnie wpłynąć na wysokość płaconych rachunków. A zatem pamiętajmy, że...

- Wietrzenie: krótko i intensywnie.** Nie należy wietrzyć mieszkania dłużej niż 10 minut. Ciepło w ścianach i meblach pozostanie i ułatwi ogrzanie świeżego powietrza, które napłynęło podczas wietrzenia.
- Temperatura pomieszczenia: regulacja zgodnie z potrzebami.** W pokoju wystarcza temperatura 20 stopni, w kuchni jedynie 15 stopni. Każdy stopień temperatury mniej to ok. 6 proc. oszczędności kosztów ogrzewania. Nie należy jednak doprowadzić do całkowitego wychłodzenia pomieszczenia, gdyż ponowne nagrzanie też kosztuje.
- Grzejniki: zawsze odsłonięte.** Nie należy suszyć prania na grzejnikach oraz ich zastawiać czy przykrywać. Grzejnik będzie bowiem gorący, a w pomieszczeniu będzie chłodno.
- Okna: porządnie uszczelnione.** Okna powinny być szczelne. Nie można dopuścić, by ciepło uciekało z mieszkania. Opuszczone na noc rolety i zasłonięte okna, to możliwość dodatkowej oszczędności.
- Drzwi: niech będą zamknięte.** Należy unikać przemieszczania ciepłego i wilgotnego powietrza z pomieszczeń ogrzewanych do chłodniejszych. Drzwi powinny być zamknięte, gdyż dzięki temu można uniknąć powstawania pleśni.
- Wilgotność powietrza: prawidłowy poziom.** Wilgotne powietrze jest bardziej odczuwalne, jako ciepło oraz redukuje ruch uciążliwych cząsteczek kurzu. Roślinność i nawilżacze powietrza podnoszą komfort mieszkania. Jednak należy unikać parowania w kuchni i łazience.
- Woda: mniej znaczy więcej.** Kapiący kran zwiększa niepotrzebnie zużycie wody o 10 litrów dziennie.
- Grzejniki: odpowietrzone.** Regularne odpowietrzanie zapewni prawidłową cyrkulację wody w grzejniku, przez co możliwe jest prawidłowe wykorzystanie energii.

## Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

### Gorące problemy: zadłużenie i windykacja

Wiadomo, że z wpływów czynszowych pokrywane są wszelkie podatki, koszty remontów, konserwacji, utrzymania czystości oraz obowiązkowych przeglądów instalacji, eliminujących bezpośrednio zagrożenia, od których niejednokrotnie zależy życie i bezpieczeństwo użytkowników lokali. Narastające zadłużenie w opłatach mieszkaniowych nie pozwala ze strony zarządcy nieruchomości na płynną realizację zaplanowanych robot. Natomiast ze strony samych mieszkańców rodzi niezadowolone z pogarszającego się komfortu życia na osiedlach.

Mając to na uwadze Spółka Mieszkaniowa Mysłowice po przejściu Spółki Mieszkaniowej „Kazimierz-Juliusz” oraz zmianie personalnej dyrekcyj ADM 4, szczególnie nacisk położyła na poprawę windykacji należności czynszowych. Problem jest na tyle gorący, jako że najbardziej „zawładziali” dłużnicy zalegają wobec właścicieli nieruchomości na niebagatelne kwoty.

Rekordzistą w zasobach KHW - KWK „Mysłowice-Wesoła” jest mieszkaniec ul. Obrońców Warszawy 4, którego dług na koniec sierpnia br. wyniósł ponad 98 000 zł. W zasobach KWK „Kazimierz-Juliusz” Sp. z o.o. zadłużenie użytkownika lokalu przy ul. Broniewskiego 42 przekroczyło 100 000 zł.

Podstawą działań windykacyjnych Spółki Mieszkaniowej Mysłowice jest obowiązujący regulamin określający zasady postępowania w zakresie windykacji należności wynikających z umów najmu.

Regulamin ten został ostatecznie zaakceptowany i przyjęty jako obowiązujący w zasobach KWK „Kazimierz-Juliusz” na podstawie uchwały Zarządu Kopalni nr 592/2010 z 30.12.2010 r. Podjęcie tej uchwały przez KWK „Kazimierz-Juliusz” umożliwiło zarządcy podjęcie szeroko zakrojonej akcji wobec dłużników.

I tak w okresie od stycznia do sierpnia 2011 r. Spółka Mieszkaniowa wystąpiła do mieszkańców w sumie:

- 456 wezwań do zapłaty,
- oddano do sądu 251 spraw o zapłatę na łączną kwotę 1 417 982,79 zł,
- przekazano 91 spraw profesjonalnej firmie windykacyjnej.

Kolejnym krokiem zmierzającym do odzyskania należności i zmniejszenia poziomu zadłużenia mieszkańców wobec KWK „Kazimierz-Juliusz” jest przyjęty przez Zarząd Kopalni uchwałą nr 326/2011 z 12.07.2011 r. „Regulamin przydziału mieszkań i przenoszenia praw do wierzycielności w Kopalni Węgla Kamiennego „Kazimierz-Juliusz” Sp. z o.o. w Sosnowcu”, który umożliwi zasiedlanie pustostanów w zamian za wykup wierzycielności kopalni na zasadach konkursu ofert (licytacji). Tenże regulamin dostępny jest w siedzibie związkowych zawodowych oraz ADM 4 Kazimierz-Juliusz.

## Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

### Remonty: to udało się wykonać

Zgodnie z umowami o zarządzanie zawartymi zarówno z KHW SA – KWK „Mysłowice-Wesoła”, jak i KWK „Kazimierz-Juliusz”, Spółka Mieszkaniowa Mysłowice ma obowiązek przedłożenia właścicielom nieruchomości do 30 listopada danego roku plan przychodów i kosztów na rok następujący.

Integralną częścią takiego planu finansowo-rzeczowego jest m.in.:

- harmonogram niezbędnych do wykonania remontów,
- zadań konserwacyjnych,
- prac komunalnych i obowiązkowych przeglądów wymaganych przepisami prawa budowlanego.

Umowy o zarządzanie zobowiązują właściciela nieruchomości do wypowiedzenia się na jego temat do 30 grudnia danego roku. Tym samym właściciel nieruchomości ma miesiąc na analizie przedłożonego materiału, zatwierdzenie go bądź wprowadzenie – istotnych z jego punktu widzenia – zmian i przekazanie podpisanego dokumentu do realizacji zarządcy. Plan taki został uzgodniony z KHW S.A. – KWK „Mysłowice-Wesoła” i jest realizowany przez Spółkę Mieszkaniową Mysłowice.

W przypadku KWK „Kazimierz-Juliusz” plan finansowy na 2011 r. (dla jej 101 budynków) zawierający m.in. niezbędne potrzeby remontowe, pomimo prowadzonej korespondencji i spotkań przedstawicieli Spółki Mieszkaniowej z Zarządem Kopalni, w chwili zamykania numery gazety nie został podpisany.

W tej sytuacji na wykonanie wszelkich robót w zasobach KWK „Kazimierz-Juliusz” zarządca musi wcześniej uzyskać zgodę właściciela, pod rygorem odmowy zapłaty za ich wykonanie. Taki stan rzeczy przekłada się bezpośrednio na ograniczenie planowanych przez zarządcę remontów, a w przypadku uzyskania (po negocjacjach) zgody Kopalni na konkretne roboty, na wydłużenie terminów ich realizacji.

Nie mniej, w ciągu ośmiu miesięcy 2011 r. udało się zrealizować w zasobach KWK „Kazimierz-Juliusz” roboty remontowe na kwotę ok. 300 000 zł, w tym między innymi:

- remont wind osobowych w budynkach przy ul. Wagowej 56, 58, 60, 60A, 62, 64, 68;
- wymianę poziomu kanalizacji sanitarnej wraz podejściem w budynku przy ul. Wagowa 8;
- wymianę pionów c.c.w. i cyrkulacji wraz z montażem zaworów regulacyjnych typu MTCV15 w budynku przy ul. Broniewskiego 36;
- remont poziomów instalacji ziemnej i ciepłej wody w dwóch klatkach budynku przy ul. Broniewskiego 40;
- wykonanie rozdziału przepływów cyrkulacyjnych wraz z zabudową armatury pomiarowej i regulacyjnej na instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku przy ul. Broniewskiego 40;

## Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

### Ciepło: rozliczenie kosztów za 2010 r.

- remont stanowiska na śmieci w rejonie Os. Wagowa;
- remont schodów Broniewskiego 44;
- naprawę i konserwację kominów i przewodów kominowych Ligonja 1, 13, Gałczyńskiego 46, 50;

Dodajmy, że trwa remont balkonów w budynku przy ul. Obrońców Warszawy 6a, w którego oknach montowane będą również parapety zewnętrzne zapobiegające degradacji ścian budynku.

Wkrótce nastąpi przekazanie frontu robót firmie PRG SA w Katowicach. Będzie ona kompleksowo wymieniała okna w budynku przy ul. Wagowa 56-58. Jedynym warunkiem postawionym przez Kopalnię jest brak jakiegokolwiek zadłużenia w opłatach mieszkaniowych.

Trwają rozmowy z KWK „Kazimierz-Juliusz” na temat zabezpieczenia środków finansowych na remonty obiektów, których stan techniczny zdaniem zarządcy zagraża bezpieczeństwu ich użytkowników. Dotyczy to tarasu budynku przy ul. Ogrodowej 14 oraz dachu budynku przy ul. Armii Krajowej 83.

W przypadku zasobów KHW SA – KWK „Mysłowice-Wesoła” (56 budynków) roboty remontowe realizowane są zgodnie z zatwierdzonym przez właściciela planem na rok 2011. Na koniec sierpnia 2011 r. wykonano roboty remontowe na kwotę ponad 220 000 zł, w tym między innymi:

- remont wind osobowych w budynku przy ul. Wagowej 88;
- wymianę pionów wodno-kanalizacyjnej przy ul. Piechurów 5, Pilotów 2, Obrońców Westerplatte 13, 17, Spadochroniarzy 2;
- wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody, montaż zaworów regulacyjnych i podpionowych MTCV wraz z armaturą zabezpieczającą i odcinającą, montaż układów pomiarowo-regulacyjnych na przyłączach budynku - Obr. Westerplatte 1, 1a-1b, 3-5, 7-9, Spadochroniarzy 2a-2b, Komandosów 2a;
- wymianę odcinka kanalizacji oraz remont poziomu kanalizacji wewnętrznej - Obrońców Westerplatte 15, 17, Obrońców Warszawy 8;
- wymianę poziomu zimnej wody wraz z podejściami oraz poziomu kanalizacji - Saperów 6;
- remont przewodów kominowych - Obrońców Warszawy 7, Komandosów 3;
- remont i przebudowa pieców - Pilotów 1;

Trwa remont balkonów w budynku przy ul. Obrońców Warszawy 8, gdzie w oknach montowane będą parapety zewnętrzne zapobiegające degradacji ścian budynku. W najbliższym czasie rozpoczną się prace w budynku przy ul. Obrońców Warszawy 9, gdzie firma, wyłoniona zgodnie z procedurami obowiązującymi w Spółce Mieszkaniowej Mysłowice, przystąpi do wykonania remonty dachu.

## Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

### Ciepło: rozliczenie kosztów za 2010 r.

W tym miejscu przedstawimy rozliczenie kosztów energii cieplnej za 2010 r. w zasobach KWK „Kazimierz-Juliusz” oraz KHW SA – KWK „Mysłowice-Wesoła” położonych w Sosnowcu. Ten wątek chcielibyśmy poświęcić sprawie, która w ostatnim czasie wzbudziła mieszkańców dzielnicy Sosnowca Kazimierz-Juliusz, a dotyczyła dopłat do centralnego ogrzewania za rok 2010.

Spółka Mieszkaniowa Mysłowice na bieżąco udzielała pisemnych wyjaśnień mieszkańcom, którym trudno było zrozumieć przyczyny wystąpienia dopłat do c.o., kiedy w poprzednich latach mieli zwroty z tego tytułu.

Niemniej, tym mieszkańcom do których nie dotarła informacja, w kilku punktach postaramy się przybliżyć zasady rozliczenia rocznych kosztów energii cieplnej i przyczyny dopłat. I tak...

- Dostawcą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewu wody w zasobach zarówno KWK „Kazimierz-Juliusz”, jak i KHW SA - KWK „Mysłowice-Wesoła” są Zakłady Energetyki Ciepłej w Katowicach.

- Rozliczenie kosztów energii cieplnej za 2010 r. sporządzono w oparciu o ceny i stawki opłat zatwierdzone przez prezesa Urzędu i Regulacji Energetyki zawarte w „Taryfie dla ciepła” Zakładów Energetyki Ciepłej SA.

- W zasobach zarządzanych przez Spółkę Mieszkaniową Mysłowice obowiązują odrębne taryfy dla kotłowni „Kazimierz” i „Juliusz”.

- Sposób rozliczenia energii cieplnej wynika z ustawy z 10.04.1997 r. Prawo Energetyczne (Dz.U. nr 89/2006 poz.625 ze zm.), rozporządzenia ministra gospodarki z 09.10.2006r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. nr 193, poz.1423 ze zm.) oraz obowiązującego w Spółce „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i energii cieplnej do podgrzania wody”, który jest dostępny w siedzibie ADM 4 Kazimierz-Juliusz i na stronie internetowej Spółki Mieszkaniowej Mysłowice.

- Zasoby mieszkaniowe KWK „Kazimierz-Juliusz”, jak i KHW S.A. – KWK „Mysłowice-Wesoła” posiadają urządzenia pomiarowe rejestrujące ilość zużytej energii cieplnej do celów c.o. Podstawą rozliczenia centralnego ogrzewania z mieszkańcami są całkowite koszty ponoszone przez właściciela zasobów mieszkaniowych na zakup energii dla ogrzania budynków. Rozliczenie tych kosztów dla każdego budynku z osobną polega na porównaniu i zbilansowaniu naliczonych mieszkańcom zaliczek na poczet centralnego ogrzewania za 12 miesięcy danego roku do poniesionych przez właściciela całkowitych kosztów. „Podzielnikiem” rozliczenia kosztów energii cieplnej dla lokalu mieszkalnego jest m kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.

# Pomagam w sposób niesformalizowany

Rozmowa z mec. Janem Fiszerem

**Od dawna interesuje się Pan szeroko rozumianym prawem mieszkaniowym?**

Moja przygoda z prawem mieszkaniowym rozpoczęła się na początku lat dziewięćdziesiątych. Gdy w 1996 roku powstała spółka mieszkaniowa, które wyodrębniły się z działów mieszkaniowych kopalni węgla kamiennego, rozpocząłem prowadzenie ich obsługi prawnej. Najpierw to była spółka mieszkaniowa kopalni „Staszic”. Potem spółka kopalni „Murcki”... W końcu, po latach, w 2006 r. związałem się ze Spółką Mieszkaniową „Mysłowice”, która wcześniej działała jako Spółka Mieszkaniowa „Wesoła”.

**Prawo mieszkaniowe, to skomplikowana materia?**

W okresie tzw. transformacji ustrojowej nastąpiła rewolucja w prawie mieszkaniowym. Wcześniej, przed zmianami, tej kwestii dotyczył tylko jeden dokument prawny zwany prawem lokalowym i pochodził on z 1974 r. Przyszedł rok 1994 i zaczęła obowiązywać słynna ustawa o najmie i dodatkach mieszkaniowych. Ona to spowodowała całkowitą zmianę dotychczas obowiązującego prawa w zakresie mieszkalnictwa. Ta ustawa regulowała stosunki mieszkaniowe do roku 2001. Wówczas kolejne rewolucyjne zmiany – ustawa o ochronie praw lokatorów oraz ustawa o zbywaniu mieszkań zakładowych... Dodac trzeba do tego, że orzecznictwo sądowe w zakresie mieszkalnictwa również podlegało ewolucji.

Chcę jednak podkreślić, że wszystkie te zmiany nie dotyczyły sfery prawa spółdzielczego. Ono nadal ma charakter odrębny...

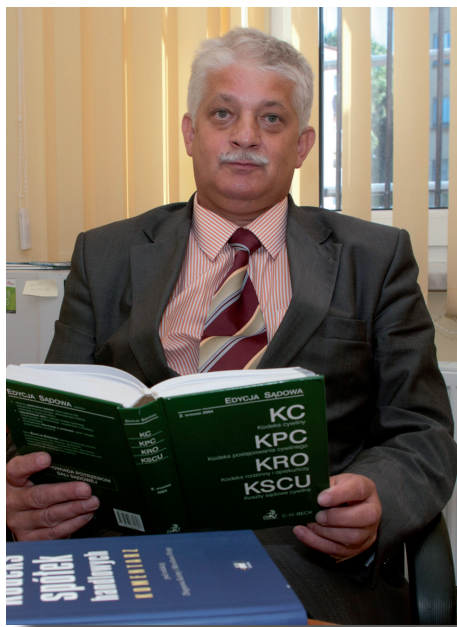
**Ewolucja objęła mieszkania zwane kiedys zakładowymi?**

Tak. Własność spółdzielcza, to inny obszar prawny.

**Trzeba przyznać, że to dość to złożona materia...**

Nie da się ukryć. Jest ona związana z jeszcze obowiązującym prawem najmu, czyli stosunkiem prawnym pomiędzy wynajmującym a najemcą, na przykład między działającą w imieniu kopalni spółką mieszkaniową a wynajmującym. I to jest jedna grupa problemów, która z tego faktu prawnego wynika.

Drugą grupę implikuje fakt wykupu mieszkań i związanych z tym następstw. Tu występuje wspólnota mieszkaniowa, czyli właściciel mieszkania i zarządca tej własności. Rolą prawnika jest świadczenie pomocy w rozwiązywaniu problemów jednej i drugiej grupy tym osobom, które po taką pomoc się do mnie zgłaszają.



Mec. Jan Fiszer udziela bezpłatnej pomocy prawnej w zakresie mieszkalnictwa w każdy piątek w godzinach od 7.00 do 8.00.

**Inaczej dla tych, którzy są powiązani ze Spółką Mieszkaniową „Mysłowice”, bo albo są jej lokatorami, albo zlecieli jej zarządzanie swoją własnością?**

W samej rzeczy! Jeżeli takie osoby lub ich bliscy mają problemy prawne związane z zamieszkiwaniem na osiedlu, ktoś na przykład nie chce się wymeldować, ktoś notorycznie zakłóca spokój współlokatorów, to zawsze jestem do dyspozycji i udzielam w tej mierze nieodpłatnej pomocy prawnej.

**Z czym do Pana najczęściej przychodzą mający prawne problemy do rozwiązania?**

Najczęściej, gdy dotyczą one spraw rodzinnych. To nie tylko spory mieszkaniowe w małżeństwach. Coraz częściej dochodzi do konfliktów na tej płaszczyźnie między rodzicami i ich dziećmi.

W drugiej kolejności jawią się sprawy dotyczące zabezpieczenia praw do mieszkania dzieciom po śmierci rodziców, czyli kwestie przeniesienia własności, praw spadkowych lub też w sytuacji, gdy właściciele rodzice jeszcze za życia chcą mieszkanie przekazać. Problemy, i o spore, mają te osoby, które nie regulują opłat i mają w związku z tym spore problemy. I to są trudne ludzkie sprawy. Bo jedni mają zadłużenie, gdyż wolą wydawać pieniądze na alkohol niż na opłaty czynszowe. I są też tacy, że nie mają z czego

placić, bo mają czwórkę dzieci, ledwo wystarcza im na życie – o takie ludzkie dramaty, jakich wokół nas niemało... Takim ludziom nie można powiedzieć: to nie jest nasz problem, lecz wasz. Wówczas prawnik jest nie tylko prawnikiem...

**A kim jeszcze?**

Udzielam w takich sytuacjach porady prawnej, ale także wskazuję im, gdzie mogą udać się po pomoc do powołanych do tego instytucji. Nie wszyscy mają taką wiedzę. Pisze się takim ludziom przeróżne pisma do instytucji pomocowych, wskazuję się, jak wyegzekwować pieniądze od nieplacącego alimenty męża...

**To pełni pan funkcję swego rodzaju samodzielnej jednostki pomocy społecznej. A ci, którzy żyją bez wymienionych wcześniej problemów też zwracają się o pomoc prawną?**

A i owszem. Tak jak już wcześniej powiedziałem, głównie w sprawach dotyczących zmian własnościowych. Ludzie pytają również i o to, jak najkorzystniej sprzedać mieszkanie. W sumie przekrój problemów szeroki, jak to w życiu: od tego, jak rozwiązać spór sąsiedzki po to, jak przeprowadzić sprzedaż mieszkania i przejść przez obowiązującą w tym zakresie wcale nieprostą procedurę prawną.

**Jest jakiś szczególny okres, gdzie tych problemów ludzie mają więcej niż w innym czasie?**

To nie media. W tej materii nie ma, tak uważam, sezonu ogórkowego. Niezrozumienie prawa nie jest związane z porami roku. Owszem, gdy zmieniają się przepisy prawne, widać większe zainteresowanie, że się tak wyrażę, chęć zrozumienia prawa.

**A co najtrudniejszego w udzielanej tym ludziom pomocy?**

W sprawach konfliktowych najtrudniej wytłumaczyć im, że rozwiązanie sporu w sądzie jest ostatecznością, że lepiej znaleźć rozwiązanie konfliktu bez sięgania po pozwą.

**To Pan nie tylko obowiązki prawnika wykonuje, ale i poniekąd, nie przymierzając, księdza...**

Tak, zdarza się, że udzielam i takich kapłańskich porad. Staram się pomagać w sposób niesformalizowany. Bo wtedy moje porady szybciej i lepiej trafiają do tego, który ma problem natury prawnej. Tu mentorstwo nie jest na miejscu. Jedną osobą wymaga rozmowy kilkuminutowej, by wyjaśnić jej problem. A innej trzeba poświęcić dla osiągnięcia tego efektu i pół godziny. Zdarzają się i takie sytuacje, kiedy mówię, że z tym problemem trzeba zgłosić się na policję lub do prokuratury. Na szczęście są to sporadyczne przypadki.

## Prezes w Komisji Odpowiedzialności Zawodowej

Od 1 września 2011 r. Jarosław Wieszołek, prezes Spółki Mieszkaniowej Mysłowice Sp. z o.o., jest w składzie Komisji Odpowiedzialności Zawodowej. Powołał go minister infrastruktury.

J. Wieszołek, który został członkiem sekcji zarządców nieruchomości, jest licencjonowanym zarządcą i pośrednikiem w obrocie nieruchomościami. Przez wiele lat jako szef wydziałów nieruchomościowych, pracował w administracji samorządowej Rudy Śląskiej i Zabrze.

W latach 2007-2008 był prezesem Górnośląskiej Agencji Rozwoju Regionalnego SA w Katowicach. Przed objęciem funkcji prezesa zarządu Spółki Mieszkaniowej Mysłowice Sp. z o.o. w Mysłowicach pracował w nadzorze właścicielskim Katowickiego Holdingu Węglowego SA w Katowicach. Jest wykładowcą na wyższych uczelniach.

## WAŻNE TELEFONY

### ADMINISTRACJA SPÓŁKI

#### ADM 1 – WESOŁA

ul. Piastów Śl. 6A  
41-409 Mysłowice  
email: [wesola@nier.pl](mailto:wesola@nier.pl)

sekretariat:

tel.: 32 225 32 34

tel.: 32 222 11 50

tel.: 32 222 13 52

fax: w. 28

czynsze: w. 26

obsługa nieruchomości: w. 27

księgowość: w. 24

#### ADM 2 – MYSŁOWICE

ul. Świerczyny 7

41-400 Mysłowice

tel.: 32 318 29 00

fax: 32 223 88 87

czynsze: 32 318 27 87

remonty: 32 318 29 01

obsługa nieruchomości: 32 318 27 85

#### ADM 3 – NIWKA-MODRZEJÓW

ul. Wojska Polskiego 92

41-208 Sosnowiec

tel.: 32 297 74 64

czynsze: w. 30

remonty: w. 24

obsługa nieruchomości: w. 32

#### ADM 4 – KAZIMIERZ-JULIUSZ

ul. Ogrodowa 1

41-215 Sosnowiec

tel./fax: 32 296 89 55

czynsze, remonty: 32 296 89 46

oddział Juliusz: 32 294 79 51

## LOKATOR

Kwartalnik Spółki Mieszkaniowej w Mysłowicach  
ul. Piastów Śląskich 6a,  
41-408 Mysłowice

Redaktor naczelny:

Tomasz Wróbel

Redaguje zespół

tel.: 32 225 32 34

[www.smmyslowice.pl](http://www.smmyslowice.pl)

Skład: Wydawnictwo Górnice Sp. z o.o.

Druk: Drukarnia KOLUMB

### Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

• Dopłaty mieszkańców za energię ciepłą za 2010 r. do celów centralnego ogrzewania mają kilka przyczyn...

W pierwszej kolejności wynikają z wydłużonego sezonu grzewczego spowodowanego utrzymującymi się niskimi temperaturami.

Dla porównania: w 2009 r. sezon grzewczy trwał od stycznia do kwietnia oraz od października do grudnia, tj. 7 miesięcy. W okresie rozliczeniowym 12 miesięcy 2009 r. zasoby KWK „Kazimierz-Juliusz”. Zużyły 47713,80 GJ na łączną kwotę netto 1 905 837,84 zł.

W przypadku zasobów KHW S.A. – KWK „Mysłowice-Wesoła” zużycie w 2009 r. wyniosło 2126 GJ na kwotę 945 705,74 zł. Natomiast sezon grzewczy w roku 2010 trwał 9 miesięcy (od I do VI oraz od IX do XII) co miało bezpośredni wpływ na zwiększone zużycie energii ciepłej do celów c.o.

I tak w budynkach Kopalni zużycie energii ciepłej wyniosło 56102 GJ na kwotę 2 339 969 zł netto. Różnica: 2009/2010 – 434 131,95 zł. W zasobach KHW SA –KWK „Mysłowice - Wesoła” – 24 349 GJ na łączną kwotę 1 138 889,55 zł. Różnica: 2009/2010 – 193 183,81 zł.

Drugą nie mniej istotną przyczyną dopłat jest fakt, że w trakcie 2010 roku mieszkańcy nie mieli zmienianej wysokości zaliczek na poczet centralnego ogrzewania. Tym samym przez 12 miesięcy 2010 r. płacili tyle samo co w 2009 r. Wydłużony sezon grzewczy 2010 wymusił konieczność zakupu zwiększonej ilości energii

### Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

ciepłej do ogrzania zasobów mieszkaniowych. To zaś przełożyło się na wzrost kosztów całkowitych. Tym samym zaliczki, których prognozowana wysokość została wyliczona w oparciu o poprzedni sezon grzewczy nie wystarczyły na pokrycie zwiększonych kosztów energii ciepłej do celów c.o.

• Różnice dopłat za energię ciepłą za 2010 r. w poszczególnych budynkach wynikają: a) ze wskazań urządzeń pomiarowych rejestrujących ilość zużytej energii ciepłej do celów centralnego ogrzewania, b) obowiązujących taryf dla kotłowni „Kazimierz” i „Juliusz”, c) zróżnicowania zamówionej mocy niezbędnej do ogrzania budynków, d) indywidualnego korzystania przez mieszkańców z zaworów termostatycznych.

Poniżej przedstawiamy zużycie energii ciepłej do celów c.o. w 2010 r. dla przykładowych budynków o porównywalnej powierzchni użytkowej:

• Wagowa 68-70 (pow. użytk.: 3382,98 m kw.)

- 2297 GJ na kwotę 98 283,22 zł.

• Wagowa 60-62 (pow. użytk.: 3391,13 m kw.)

- 2498 GJ na kwotę 104 243,68 zł.

• Broniewskiego 34 (pow. użytk.: 1191,07 kw.)

- 1125 GJ na kwotę 43 869,30 zł.

• Broniewskiego 32 (pow. użytk.: 1176,74 kw.)

- 1143 GJ na kwotę 44 274,78 zł.

• Obr. Warszawy 10 (pow. użytk.: 1067 kw.)

- 1083 GJ na kwotę 51 051,99 zł.

### Wiadomości z ADM 4 „Kazimierz-Juliusz”

• Obr. Warszawy 11 (pow. użytk.: 1067 kw.) - 955 GJ na kwotę 46 248,15 zł.

Różnice w całkowitych kosztach zakupu energii ciepłej przekładają się na wysokość dopłat w poszczególnych budynkach.

Poniżej podajemy sposób wyliczenia dopłaty wynikającej z rozliczenia energii ciepłej za 2010 r. dla budynku Obrońców Warszawy 11 w Sosnowcu...

Niedopłata wynikająca z różnicy naliczonych opłat zaliczkowych na poczet centralnego ogrzewania i poniesionych całkowitych kosztów zakupu energii ciepłej do tego celu za 2010 r. w budynku Obr. Warszawy 11 wyniosła netto 2 654,302 zł.

Kwota ta podzielona przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w budynku (1067 m kw.) określiła wysokość dopłat za m kwadratowy powierzchni użytkowej mieszkania, tj. netto 2,49 zł./m kw. (brutto 3,04 zł./m kw.). Wyliczona dopłata za m kwadratowy powierzchni użytkowej w budynku po przemnożeniu przez powierzchnię użytkową lokalu określiła wysokość dopłaty dla konkretnego najemcy. I tak dopłaty wyniosły dla mieszkania o metrażu:

• 33,40 m kw. x 3,04 zł/m kw. = 101,54 zł,

• 42,00 m kw. x 3,04 zł/m kw. = 127,68 zł,

• 55,00 m kw. x 3,04 zł/m kw. = 167,20 zł.

Mamy nadzieję, że powyższe wyjaśnienie wyczerpuje pytania związane z rozliczeniem kosztów energii ciepłej za 2010 rok dla zasobów zarządzanych przez Spółkę Mieszkaniową Mysłowice w dzielnicy Sosnowca Kazimierz-Juliusz.