

Walne Zgromadzenie 2020

Z A W I A D O M I E N I E Zarządu SM „Centrum

W związku z ogłoszonym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego w okresie od 14 marca 2020 roku do odwołania oraz ogłoszenia od 20 marca 2020 roku epidemii i w związku z rosnącymi zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, ze względu na ochronę życia i zdrowia ludzkiego - Zarząd SM „Centrum” informuje o **przełożeniu terminu** odbycia Walnego Zgromadzenia planowanego na 5.06.2020 r. **na późniejszy termin tj. po odwołaniu stanu epidemii i stanu zagrożenia epidemicznego.**

O nowym terminie Walnego Zgromadzenia Zarząd Spółdzielni zawiadomi członków Spółdzielni odrębnym pismem.

Zarząd Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2020 r.

Art. 39 par.1 Ustawy – Prawo spółdzielcze przewiduje obowiązek zwołania walnego zgromadzenia członków spółdzielni przynajmniej raz w roku w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Zgodnie z tą zasadą, powtórzoną w statucie spółdzielni, walne zgromadzenie winno się zatem odbyć w terminie nie późniejszym niż do dnia 30 czerwca 2020 r. Stan pandemii, a następnie epidemii wirusa COVID-19 i jego następstwa spowodowały konieczność ustawowego zweryfikowania tej zasady.

I tak – na mocy ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz zmiany niektórych innych ustaw – w skrócie „tarcza antykryzysowa 1.0” (Dz. U. Z 2020 r. poz. 568), wprowadzono przepis stanowiący, iż „**jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania przedstawicieli przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. 31.03.2020 r.) lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia niniejszej ustawy (tj. 31.03.2020 r.) – ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu**”.

Dla porządku przypominamy, że stan epidemii w Polsce ogłoszony został na podstawie rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20.03.2020 r. (Dz. U. Z 2020 r., poz 491).

Przywołany przepis będzie miał zatem zastosowanie co do ewentualnego terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w bieżącym roku.

Jak zadbać o bezpieczeństwo w spółdzielniach mieszkaniowych w czasie koronawirusa?

Ogłoszony przez rząd stan epidemii związany z rozprzestrzenianiem się koronawirusa przypadł na najbardziej gorący okres w roku każdej spółdzielni mieszkaniowej. To w drugim kwartale odbywają się bowiem spotkania roczne oraz walne zebrania. Do tego dochodzi szereg pytań o codzienne funkcjonowanie mieszkańców budynków wielorodzinnych, które zapewni im maksimum bezpieczeństwa.

Czy w ogóle zwoływać zebranie w obliczu zagrożenia epidemicznego?

Spółdzielnie mieszkaniowe mają określone **obowiązki** wynikające z ustaw w zakresie **zwoływania, organizacji i przeprowadzania zebrań** swoich członków podsumowujących ich działalność za ubiegły rok. Zarząd spółdzielni zwołuje walne zgromadzenie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego (który trwa od 1 stycznia do 31 grudnia), czyli powinny się one odbyć do 30 czerwca. Jednak w obecnej sytuacji, przy wprowadzonym generalnym zakazie zgromadzeń powyżej dwóch osób, spółdzielnie mieszkaniowe nie mają możliwości przeprowadzenia tego obowiązku. Oznacza to, że **spotkania roczne należy odłożyć na późniejszy termin, gdy minie stan zagrożenia.**

Jak zachowywać się budynkach wielorodzinnych w czasie aktualnie panującej epidemii?

Występujące zagrożenie zarażeniem się koronawirusem wymaga od wszystkich, w tym także od zarządów spółdzielni zachowania większej niż zazwyczaj ostrożności i higieny. Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców **spółdzielnie mogą wprowadzić szereg czynności ograniczających ryzyko zarażenia.** Przede wszystkim należy utrzymywać jak najwyższy standard czystości w budynkach wielorodzinnych, przede wszystkim poprzez dodatkową dezynfekcję powierzchni, które najczęściej używane są przez mieszkańców. Dotyczy to np. klamek, poręczy, domofonów, czy skrzynek pocztowych. Bardzo istotne jest wprowadzenie zakazu korzystania z części wspólnych takich jak place zabaw, i ograniczenie wspólnego korzystania z wind. Dzięki temu uniknie się gromadzenia osób w jednym miejscu co sprzyja zarażeniom. Należy także **ograniczyć możliwość spotkań bezpośrednich z przedstawicielami firm zarządzających,** a większość spraw załatwiać mailowo i telefonicznie.

Toteż kiedy pojawiły się pierwsze doniesienia o zagrożeniu epidemią COVID-19, Zarząd Spółdzielni w trosce o zdrowie i bezpieczeństwo mieszkańców podjął decyzję o konieczności dezynfekcji klatek schodowych. Od momentu ogłoszenia stanu zagrożenia epidemiologicznego, do codziennych czynności zostały wprowadzone zabiegi dezynfekcyjne części wspólnych w naszych budynkach oraz zwiększono częstotliwość czyszczenia i dezynfekcji „wrażliwych” elementów, a w szczególności miejsc najczęściej używanych (dotykanych) przez ludzi.

Dezynfekcja odbywa się przy zastosowaniu specjalistycznych środków odkażających, bakteriobójczych oraz wirusobójczych i obejmuje: poręcze i kaski i przyciski

wind, uchwyty i klamki drzwi, tablice domofonowe. Mycie posadzek na klatkach schodowych wykonywane jest również z dodatkiem środków dezynfekujących.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa przy wykonywaniu codziennych obowiązków, gospodarze domów zostali wyposażeni w środki ochrony osobistej tj.: maseczki, przyłbice ochronne, płyny do dezynfekcji rąk oraz jednorazowe rękawiczki.

Czy można prowadzić prace budowlane w budynku wielorodzinnym?

Co do zasady mieszkańcy budynków wielorodzinnych **mogą prowadzić remonty oraz wszelkie prace budowlane pomiędzy godziną 6:00 a 22:00**. W normalnych warunkach jest to czas, w którym część osób przebywa poza domem. Obecny stan epidemii spowodował, że większość mieszkańców w tym czasie przebywa w swoich domach nierzadko wykonując zdalnie swoje obowiązki zawodowe. Nie należy zapominać także o obecności dzieci, które nie mogą korzystać z placówek oświatowych i z domu uczestniczą zdalnie w lekcjach czy zajęciach przedszkolnych. Jest więc to sytuacja wyjątkowa i wymaga większego zrozumienia u wszystkich mieszkańców budynku. Dlatego wykonując jakiegokolwiek prace mogące wywoływać ponadprzeciętny hałas czy wibracje należy wziąć pod uwagę sąsiadów. **Właściciele lokali powinni pamiętać o obowiązkach wynikających z tzw. stosunków sąsiedzkich (art. 144 k.c.) i powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę.** Spółdzielnia, jak do tej pory, przesunęła na późniejszy termin wiele prac remontowych do wykonania wewnątrz budynków.

Zachowanie terminów okresowych kontroli budynków w stanie epidemii

Zgodnie z art. 61 pr. bud. właściciele i zarządcy budynków są zobowiązani do utrzymywania i użytkowania obiektów zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska a także utrzymywania tych budynków w należyтым stanie technicznym. W związku z tym ustawa w art. 62 ust. 1 pkt 1 pr. bud. nakłada na powyższe podmioty **obowiązek przeprowadzania kontroli okresowych, w ramach których obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli co najmniej raz w roku.** Coroczna okresowa kontrola polega na sprawdzeniu stanu technicznego:

- elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Stan zagrożenia epidemicznego **nie zwalnia właścicieli i zarządców z tego obowiązku, a jedynie przesunęła go w czasie.**

Obowiązkowe kontrole urządzeń gazowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” przypomina o corocznych przeglądach kuchenek i piecyków gazowych użytkowanych w mieszkaniach. Zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego, instalacja gazowa w budynkach podlega sprawdzeniu co najmniej raz w roku i Spółdzielnia zleca takie przeglądy. Użytkowane w mieszkaniach kuchenki i piecyki gazowe również podlegają corocznemu przeglądowi, a obowiązek wykonania tego przeglądu przez uprawnioną osobę, spoczywa na właścicielu mieszkania. Przeglądy kuchenek i piecyków gazowych pozwalają na bezpieczne ich użytkowanie, eliminują zagrożenia spowodowane niepełnym spalaniem gazu i związanym z tym powstawaniem tlenku węgla oraz wprowadzają komfort psychiczny użytkownika. Pozwalają też ocenić, czy dalsze używanie urządzenia gazowego jest bezpieczne, a jeżeli nie, co należy zrobić aby to bezpieczeństwo zapewnić. Nadmieniamy, że główną przyczyną zatrucia lub podtrucia tlenkiem węgla jest nieprawidłowe działanie kuchenek i piecyków gazowych. Dlatego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum” prosi o niebagatelizowanie sprawy. To w interesie Państwa zdrowia i życia!

Montaż wodomierzy.

W poprzednim numerze kwartalnika Krakowskie Wiadomości Spółdzielcze, szczegółowo opisaliśmy sytuację właścicieli mieszkań, którzy z różnych powodów nie pozwolili sobie bezpłatnie zamontować wodomierzy zimnej wody. Spółdzielnia przedłużyła termin zgłaszania bezpłatnego montażu wodomierzy z odczytem radiowym do 30 czerwca 2020 r. Do dnia 26.05.2020 r. na 756 mieszkań bez opomiarowania wody lub do wymiany istniejącego opomiarowania, tylko 147 mieszkań złożyło deklarację montażu. Jeszcze raz uprzedzamy, że bezpłatny montaż wodomierzy na podstawie zgłoszenia takiej chęci po 30 czerwca, będzie niemożliwy, a może być wykonany jedynie za pełną odpłatnością przy uwzględnieniu warunków tego montażu w danym mieszkaniu.

Przypominamy, że:

- mieszkania nieopomiarowane zapłacą za naturalne ubytki, czyli różnicę jaka na ogół występuje pomiędzy wskazaniem licznika głównego a sumą wskazań liczników indywidualnych w sytuacji, gdyby wszystkie mieszkania były w 100% opomiarowane. Różnica ta może wynikać np. z różnych poziomów w klasach dokładności przyrządów pomiarowych i w skali budynku może być stosunkowo znaczna. Przy całkowitym opomiarowaniu, prostym algorytmem rozliczana jest na wszystkie mieszkania. Przy niepełnym opomiarowaniu zalicza się na poczet mieszkań nieopomiarowanych, ponieważ nie jest możliwe ustalenie jej wartości, gdyż sumuje się ze zużyciem wody w tych mieszkaniach,
- mieszkania nieopomiarowane zapłacą za występujące w tych mieszkaniach ubytki spowodowane niekontrolowanymi, i w sytuacji braku pomiaru zużycia ignorowanymi wyciekami wody z nieszczelnych kranów i spłuczek. W mieszkaniach opomiarowanych nikt sobie na takie ubytki nie pozwoli, ponieważ są one rejestrowane przez licznik wody. Bywało, że na taki przeciek ze spłuczki właściciel mieszkania reagował dopiero po założeniu licznika, gdy zaczął on wykazywać zużycie wody na poziomie kilkudziesięciu

lub nawet ponad stu m³ miesięcznie. Oczywiście płatność za takie marnotrawstwo wody rozkłada się na wszystkie osoby zgłoszone jako zamieszkałe w mieszkaniach nieopomiarowanych,

- mieszkania nieopomiarowane zapłacą zwiększone limity zużycia wody na osobę wynikające z tego, że niektórzy właściciele mieszkań, szczególnie tych wynajmowanych, chcąc w nieuczciwy sposób zaoszczędzić na czynszu, podają w deklaracji mniejszą niż faktycznie zamieszkującą liczbę osób. Skutki tych nieuczciwości ponoszą pozostali zgłoszeni jako zamieszkali w mieszkaniach nie posiadających opomiarowania zużycia wody, ponieważ to Im przychodzi zapłacić za tych niezgłoszonych a zamieszkujących i oczywiście używających dowolnie na co dzień wody. Czyli płacą za nich również Ci uczciwi, tylko dlaczego? W mieszkaniach posiadających liczniki, dla celów rozliczeniowych liczba osób korzystających z wody jest obojętna. Licznik zarejestruje każde zużycie.

Zarząd Spółdzielni