

Stawka eksploatacyjna – historia i teraźniejszość.

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4, ust. 4¹ stanowi, że „Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4.
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego, o którym mowa w art. 6 ust. 3; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

W ustępach 1-2 i 4 zawarto przepisy, że:

Członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Z powołanych wyżej przepisów wywodzi się, że powinna być stosowana zróżnicowana stawka eksploatacyjna jak również remontowa dla każdej nieruchomości, chociaż przepisy te faktycznie mówią o **prowadzeniu odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków**, a nie mówią wprost o konieczności różnicowania stawek eksploatacyjnych i remontowych. W Spółdzielni takie ewidencje i rozliczenia dla każdej nieruchomości były i są prowadzone.

W naszej Spółdzielni, po lustracji za lata 2013 – 2015 wśród wniosków polustracyjnych pojawił się wniosek, aby różnicować stawkę eksploatacyjną dla poszczególnych nieruchomości, ale na Walnym Zebraniu (zwanym dalej WZ) w dniu 2.06.2017 r. nie został przyjęty – uchwała nr 16/VI/2017. Tym samym wołał WZ było aby stosować jednakową stawkę eksploatacyjną dla wszystkich nieruchomości. Zarząd i Rada Nadzorcza były zobowiązane tą zasadę stosować, jako że została ustanowiona przez najwyższy organ Spółdzielni.

Po lustracji za lata 2016 – 2018 w piśmie polustracyjnym z dnia 3.02.2020 r. sformułowano kolejny wniosek aby różnicować stawkę eksploatacyjną. Aby można było to stosować, wnioski polustracyjne powinny być przyjęte przez najbliższe WZ, które miało się odbyć w czerwcu 2020 roku. Ponieważ od marca tegoż roku wprowadzono stan pandemii spowodowany rozprzestrzenieniem się Covid 19, WZ w czerwcu 2020, 2021 i 2022 roku się nie odbyło z powodu zakazu zgromadzeń. Dopiero w jesieni 2022 roku zniesiono stan epidemii, pozostawiając nie zniesiony stan zagrożenia epidemicznego. W tym stanie rzeczy Zarząd Spółdzielni postanowił zorganizować w dniu 15.11.2022 r. przewidziane w Prawie Spółdzielczym (art. 36, § 9 - 12) głosowanie pisemne uchwał mających moc uchwał WZ. Jedną z tych uchwał o nr 13/2022, przyjęto wnioski polustracyjne, w których znajdował się wniosek aby stosować zróżnicowaną stawkę eksploatacyjną. Tym samym Zarząd dostał zielone światło na zastosowanie takiej stawki dla każdej nieruchomości. Wstępny projekt stawek został już przygotowany i przedstawiony Radzie Nadzorczej do zapoznania, niemniej jednak ostateczne przeliczenie i zatwierdzenie stawek nastąpi po zamknięciu finansowym roku 2022. Następnie nowe stawki zostaną podane do wiadomości wszystkim właścicielom mieszkań i po upływie trzech miesięcy zostaną wprowadzone do stosowania. Stawki eksploatacyjne corocznie po bilansie będą przeliczane i wprowadzane w wysokości

wynikającej z tego przeliczenia, uwzględniającego całość kosztów eksploatacyjnych poniesionych przez daną nieruchomość w roku ubiegłym.

Jakkolwiek dążenie do stosowania zróżnicowanej stawki eksploatacyjnej, odzwierciedlającej koszty poszczególnych nieruchomości, było dość powszechne to wydaje się, że nie wszyscy będą zadowoleni ze stosowania takiej stawki. Ale odwrotu już nie ma.

Telewizja inaczej - przejście na odbiór cyfrowy.

Technologia analogowa, ze względu na swoje ograniczenia, od dawna nie jest już rozwijana. Dziewięć lat temu została w Polsce oficjalnie zastąpiona przez Naziemną Telewizję Cyfrową. Sygnał cyfrowy zapewnia widzom lepszą jakość obrazu i bogatszą ofertę programów. Obecnie w Polsce wprowadzana jest już kolejna zmiana, jaką jest przejście ze standardu DVB-T na DVB-T2, czyli transmisję cyfrową drugiej generacji (nowszy format sygnału cyfrowego).

W związku z powyższym, w imieniu UPC Polska sp. z o.o. informujemy, że **w kwietniu 2023 roku** sygnał analogowy będzie sukcesywnie wyłączany w sieci UPC w Krakowie. Oznacza to, iż **znikną programy w wersji analogowej** z Pakietu Minimalnego dostarczanego przez UPC mieszkańcom za pośrednictwem Spółdzielni. Koniec tego procesu nastąpi 30.04.2023 r.

Od **01 maja 2023 roku** wszystkie kanały telewizyjne (również te w Pakiecie Minimalnym) będą oferowane **jedynie w wersji cyfrowej**.

Zwracamy Państwa uwagę na fakt, że abonenci, którzy korzystają z dostępu do pakietu minimalnego za pośrednictwem Spółdzielni i opłacają tą usługę w czynszu, po wyłączeniu programów analogowych, będą mogli oglądać programy nadawane w wersji cyfrowej, jeśli dysponują telewizorem z wbudowanym **dekoderem DVB-C**. W takim przypadku będą tylko musieli dostroić telewizor do programów cyfrowych, jeśli do tej pory tego nie zrobili. Z pakietu będzie się korzystać na dotychczasowych zasadach, za dotychczasową cenę.

W przypadku gdy abonent w telewizorze nie ma wbudowanego **dekodera DVB-C**, można taki dekodery nabyć w sklepie już za ok. 100 zł i wtedy klient po podłączeniu tego dekodera do kabla UPC i do telewizora, będzie miał dostęp do programów cyfrowych zgodnych z niżej wymienioną listą dostarczoną przez UPC, a z pakietu będzie korzystał na dotychczasowych zasadach za dotychczasową cenę.

Jeżeli abonent nie chce kupować dekodera w sklepie i nie ma go wbudowanego w swoim telewizorze, jest możliwość zawarcia umowy z UPC i otrzymanie w jej ramach dekodera. W tej ofercie są wszystkie programy wymienione na liście. Konieczne jest podpisanie umowy ze względu na udostępnienie dekodera, który pozostaje własnością UPC. W takim przypadku abonent będzie rozliczał się samodzielnie na podstawie rachunków wystawianych przez UPC i nie będzie już obciążany opłatą za pakiet minimalny w czynszu. Aby złożyć zamówienie na dekodery, jak również w przypadku problemów z dostrojeniem odbiorników telewizyjnych do sygnału cyfrowego, należy kontaktować się z UPC pod numerem infolinii **813 813 813** lub dedykowany nr **813 813 000** albo bezpośrednio w Biurze Obsługi Klienta w Krakowie, **ul. Kluczborska 17, tel. 12 359 99 10**.

Lista programów cyfrowych udostępnianych przez UPC w pakiecie minimalnym:

Ogólne: TVP 1, TVP 2, Polsat, TVN, TV4, Polsat 2, Super Polsat, PULS 2, TV6, TTV, TVP Polonia, TVP Kultura, TVN 7, TV Puls, Tele5, METRO, WP, ZOOM TV, Antena, Nowa TV, Fokus TV.

Tematyczne: TVP Rozrywka, TVP Info, TVP 3, Wydarzenia 24, TVP Historia, TVP ABC, ESKA TV, Polo TV, TV Trwam, Stopklatka TV, Galeria UPC, TVP Sport, TVP World.

Apel wczesnowiosenny.

W trosce o ład i porządek oraz o bezpieczeństwo i zdrowie mieszkańców, Administracja apeluje o stosowanie się do wytycznych, wynikających z wewnętrznych regulaminów Spółdzielni oraz obowiązujących przepisów prawa.

Prosimy o:

1. Nie dokarmianie gołębi na parapetach okiennych i balkonach oraz wokół budynków, bo jedzenie wysypywane przy budynkach przyciąga szczury i inne gryzonie, które następnie zagnieżdżają się w budynkach. Skuteczność zarządzanych przez Prezydenta Miasta Krakowa na ogół w okresie wiosennym akcji deratyzacji, zależy od podjęcia jednoczesnych działań przez wszystkich zarządców nieruchomości w całym mieście. Wpisując się w takie akcje, Spółdzielnia zleca profesjonalnej firmie odszczurzenie budynków w których występuje taka potrzeba. Dlatego apelujemy, żeby wysypywanie jedzenia na trawniki, podejmowane najczęściej ze szlachetnych pobudek, nie zniweczyło tych działań.
2. Nie wrzucanie kartonów i dużych przedmiotów do zsyków, bo to powoduje ich zatykanie.
3. Wrzucanie śmieci do szuflad zsykowych wyłącznie w workach a nie luzem.
4. Nie wlewanie do szuflad zsykowych substancji płynnych. Płyny osiadają na ściankach zsyku, po czym zaczynają gnić i wydzielać fetor wyczuwalny w całym budynku.
5. Nie palenie papierosów w klatkach schodowych a szczególnie w kabinach windowych jak również na balkonach.
6. Wywożenie we własnym zakresie gruzu powstałego podczas remontu mieszkania. Jest to obowiązek mieszkańców, ponieważ MPO nie zabiera takich odpadów. Gruz przyjmuje lamusownia przy ul. Nowohuckiej (obok siedziby MPO).
7. Utrzymywanie czystości na klatce schodowej podczas przeprowadzania remontu mieszkania. **Usuwanie zanieczyszczeń na klatce pochodzących z remontu mieszkania, jest obowiązkiem wykonującego remont właściciela mieszkania a nie gospodarza domu.**
8. Nie wyrzucanie poprzez okna lub z balkonów odpadków żywności, niedopałków papierosów, śmieci itp. Zabronione jest trzepanie dywanów, chodników itp. rzeczy na balkonach.
9. Nie otwieranie okien na klatce schodowej, zwłaszcza w zimie, z uwagi na utratę ciepła i przeciągi.
10. Nie wystawianie w klatkach schodowych i korytarzach piwnicznych niechcianych mebli i innych urządzeń oraz przedmiotów mogących zakłócać normalną komunikację, a w szczególności utrudnić lub uniemożliwić ewentualną ewakuację oraz powodować zagrożenie pożarowe. Wywóz takich odpadów wielkogabarytowych jest obowiązkiem mieszkańców. Odpady te przyjmuje lamusownia przy ul. Nowohuckiej.
Niezależnie od tego, nieodpłatny wywóz odpadów wielkogabarytowych, elektrycznych oraz elektronicznych jest organizowany przez Spółdzielnię w ramach akcji „Wystawka przydomowa”. Akcje takie umożliwiają pozbycie się niepotrzebnych rzeczy i sprzętów zalegających w piwnicach, pomieszczeniach ogólnego użytku czy też na klatkach schodowych.

Dokładny termin wywozu podawany jest mieszkańcom do wiadomości poprzez ogłoszenia umieszczone na drzwiach wejściowych do klatek w budynkach.

11. Nie wpuszczanie pod żadnym pozorem do klatek schodowych osób obcych i nieznanym.
12. Przestrzeganie ciszy nocnej, która obowiązuje od godziny 22⁰⁰ do 6⁰⁰.
13. Informowanie Policji i Straży Miejskiej o wszelkich aktach wandalizmu i zakłócania spokoju.

Rozwiązanie problemu psich toalet.

W trosce o czystość i porządek w mieście, Rada Miasta Krakowa uchwałą nr C/1011/06 z dnia 25 stycznia 2006 roku, wprowadziła „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków”, w którym wprowadzono obowiązek sprzątnięcia odchodów zwierząt domowych przez ich właścicieli i inne osoby wyprowadzające je na spacer.

Za nieprzestrzeganie tego rozporządzenia Straż Miejska może ukarać właściciela zwierzęcia mandatem w wysokości nawet do 500 zł.

Według szacunkowych obliczeń UM na skwerach, chodnikach i ulicach Krakowa dziennie ląduje około 6 ton psich ekskrementów.

Poniżej podajemy odpowiedni rozdział wspomnianej uchwały w tej sprawie.

Z „Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków”.

Rozdział 7.

Obowiązki osób utrzymujących zwierzęta domowe.

Art. 17.

1. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do zachowania środków ostrożności zapewniających ochronę zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt, a także dołożenia starań, aby zwierzęta te nie były uciążliwe dla otoczenia.
2. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do sprawowania nad nimi właściwej opieki, a w szczególności nie pozostawiania ich bez dozoru.

Art. 18.

1. Utrzymujący zwierzęta domowe zobowiązani są do:
 - 1). prowadzenia psa na uwięzi w taki sposób aby zapewnić pełną nad nim kontrolę, a ponadto psu rasy uznawanej za agresywną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 28 kwietnia 2003r. w sprawie wykazu ras psów uznawanych za agresywne (Dz. U. Nr 77, poz.687) lub zagrażającemu otoczeniu do nałożenia kagańca - taki pies może być prowadzony wyłącznie przez osobę pełnoletnią; w miejscach mało uczęszczanych dopuszcza się prowadzenie psa bez smyczy, pod warunkiem, że pies ma nałożony kaganiec, a właściciel lub opiekun sprawuje pełną kontrolę nad jego zachowaniem,
 - 2). nie wprowadzania zwierząt na teren placów zabaw i piaskownic dla dzieci, kąpielisk, boisk szkolnych oraz terenów zielonych i sportowych położonych na obszarze posesji będących w zarządzie szkół, przedszkoli i żłobków,
 - 3). nie wprowadzania zwierząt do budynków użyteczności publicznej i obsługi ludności, w szczególności do urzędów, zakładów opieki zdrowotnej i opieki społecznej, szkół i placówek wychowawczych, placówek kulturalno-oświatowych o ile władający tymi

budynkami nie postanowią inaczej; zakaz nie dotyczy psów przewodników, z zastrzeżeniem ust. 2,

- 4). zabezpieczenia terenu nieruchomości przed wydostawaniem się z niej zwierzęcia,
 - 5). niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawionych przez zwierzęta, poprzez umieszczanie ich w koszach przeznaczonych do tego celu, a w przypadku ich braku w koszach ulicznych lub w pojemnikach na terenie nieruchomości przeznaczonych na odpady niesegregowane, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Obowiązki, o których mowa ust. 1 pkt. 3 i 5, nie dotyczą osób niewidomych, korzystających z psów przewodników, osób niepełnosprawnych z tytułu wady wzroku lub narządu ruchu stopnia znacznego, a także osób starszych po 80 roku życia.
 3. Szczepienia ochronne zwierząt domowych określają odrębne przepisy.
 4. Zasady przewożenia zwierząt środkami komunikacji zbiorowej określają przewoźnicy świadczący te usługi.

Art. 19.

Utrzymujący zwierzęta egzotyczne, w szczególności pajęczaki, gady, płazy, ptaki w lokalach mieszkalnych lub użytkowych zobowiązani są zabezpieczyć je przed wydostaniem się z pomieszczenia.

Art. 20.

Ochrona przed bezdomnymi zwierzętami lub pozostawionymi czasowo bez opieki realizowana jest przez gminę, zgodnie art. 3, ust. 2, pkt. 5 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, poprzez interwencyjne ich wyłapywanie oraz zapewnienie opieki i schronienia wyłapanym zwierzętom.

Polecamy szczególnej uwadze w art. 18 w pkt. 1 ppkt. 2 i 5 cytowanego regulaminu.

Wychodząc zatem z psem na spacer, pamiętajmy o zabraniu ze sobą woreczka na nieczystości, które zdarza się naszym ulubieńcom pozostawiać za sobą.

Zarząd Spółdzielni

