

# Mniej za wodę i ciepło

W ostatnim czasie wiele miejsc poświęciliśmy kosztom ogrzewania w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Dziś kosztom ciepła przyjrzymy się dzięki krótkiej historii korzystania z wody w naszej spółdzielni. To ciekawe, jak na przestrzeni lat wraz ze wzrostem świadomości Polaków

ustrojowych każdy z zakładów musiał wypracować dochód, aby nie upaść i nie ulec likwidacji. Ceny wody i ciepła zaczęły być urealniane. Podobnie stało się z energią elektryczną. Państwo z kolei zaprzestało dotowania opłat.

Ceny zaczęły wzrastać, a zakłady liczyć każdy metr

## Koszty i zużycia ciepła w PSM na podstawie faktur ZEC w latach 2006-2013

2006			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
20 641 080	543 793,29	37,96	
2007			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
20 756 790	526 710	39,41	3,82%
2008			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
22 219 479	509 391	43,62	10,69%
2009			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
26 484 091	504 187	52,53	20,42%
2010			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
29 255 950	556 683	52,55	0,05%
2011			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
26 817 517	473 401	56,65	7,79%
2012			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
28 723 581	479 465	59,91	5,75%
2013			
koszt (zł)	zużycie (GJ)	koszt 1 GJ	WSK. %
27 881 049	456 316	61,10	1,99%

w zakresie dbałości o własną kieszeń i środowisko naturalne spadło zużycie wody. Wszystko wskazuje na to, że podobnie będzie w przypadku ciepła.

Dane dotyczące zużycia wody w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 1989–2013 udostępnił Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Pabianicach. Na podstawie danych powstał poniższy wykres. Sprzedaż wody na przestrzeni lat spada, a ma to bezpośredni związek z ceną wody.

W czasach PRL-u woda i ciepło były bardzo tanie, a opłaty często dotowane przez państwo. Od czasu zmian

szczęśliwy wody i każdą wydaną złotówkę. W Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w połowie lat dziewięćdziesiątych rozpoczął się proces montażu liczników na wodę. Dziś ponad 99 procent mieszkań wyposażonych jest w indywidualne wodomierze. Rozliczanie gospodarstw domowych na podstawie faktycznego zużycia, a nie tzw. ryczałtem doprowadziło do zmniejszenia ilości zużywanej wody na przestrzeni 24 lat aż o 250 procent. Wodomierze potwierdziły także, że każdy z nas ma swoje indywidualne potrzeby dotyczące ilości zużywanej wody. Podobnie rzecz



się ma w przypadku ciepła czy energii elektrycznej. I mamy nadzieję, że wkrótce wykres zużycia ciepła będzie do złudzenia przypominał wykres zużycia wody. Prowadzi do tego termomodernizacja i sukcesywne wyposażenie wszystkich mieszkań w podzielniki ciepła.

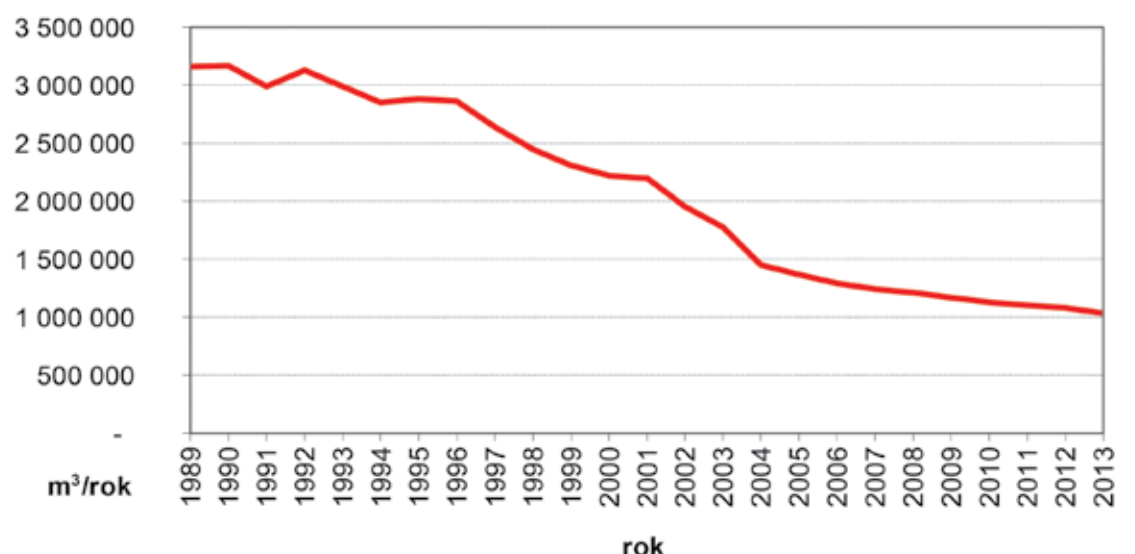
Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa poszła jeszcze krok dalej. Tradycyjne wodomierze zostają wymieniane na wodomierze elektroniczne. Dzięki nim udaje się wyeli-

minować uciążliwe wizyty pracowników w mieszkaniach, a pomiar jest jeszcze dokładniejszy. Co więcej, wodomierze elektroniczne praktycznie nie da się „oszukać”, np. stosując magnesy (może stąd tak wielki opór niektórych mieszkańców przed ich wymianą). To sprawia, że ilość wody zużyta w całym bloku zmierzona przez wodomierz główny jest niemalże taka sama, jak suma zapisów z wodomierzy elektronicznych we wszystkich mieszkaniach

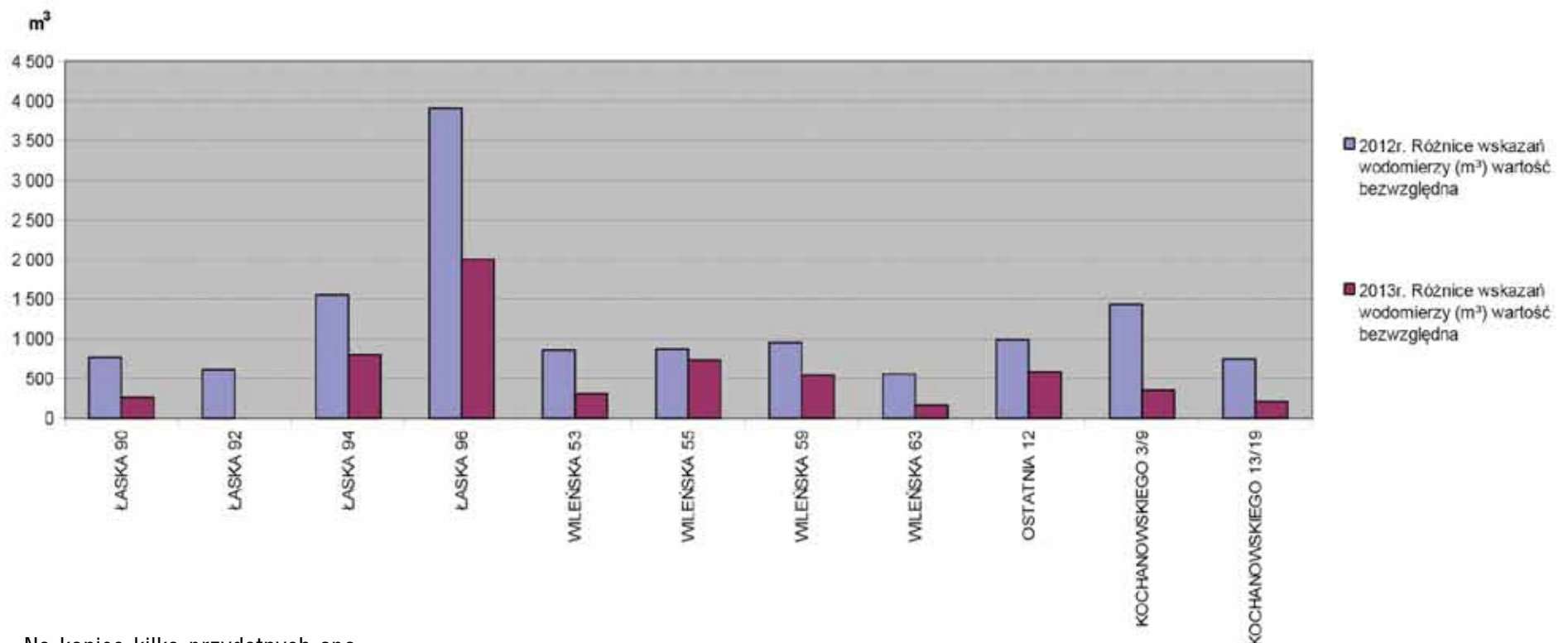
w danym bloku. Jak bardzo spadła ilość niezbilansowanej wody, np. w Administracji nr 1, prezentuje kolejny wykres. Za niezbilansowaną wodę muszą zapłacić wszyscy mieszkańcy budynku, proporcjonalnie do wielkości mieszkania. Mniej niezbilansowanej wody to więc oszczędność dla wszystkich.

Idąc tym tropem, Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa sukcesywnie instaluje wodomierze elektroniczne we wszystkich mieszkaniach.

## Roczna sprzedaż wody do odbiorców w budynkach PSM



## Administracja 1. Zmniejszenie strat na wodzie (różnicy wskazań wodomierza głównego a wodomierzy indywidualnych) przy radiowym systemie odczytu w latach 2012/2013



Na koniec kilka przydatnych sposobów, jak zmniejszyć zużycie wody w każdym mieszkaniu (dane za Wikipedią).

Tabela stworzona przy założeniach: 4-osobowe gospodarstwo domowe, osoby myjące zęby 3 razy dziennie, 140 litrów dziennego zużycia na osobę. 3 kąpiele tygodniowo. Koszt m<sup>3</sup> zmieszanej ciepłej i zimnej wody 10 PLN. Jest to tabela szacunkowa. Rzeczywiste oszczędności w różnych gospodarstwach domowych mogą się różnić nawet o kilkaset procent, np. w zależności od rzeczywistej ceny wody, posiadanych w domu zaworów itp.

### Zakręcanie kranów przy myciu zębów

Źródła szacują, iż przy jednym myciu zębów zużywa się 12–15 litrów wody. Liczba ta jeszcze wzrasta, jeżeli woda leci mocnym strumieniem.

Propozycja policzenia własnych kosztów: niewielki strumień wody powinien napełnić litrowy pojemnik w ok. 12 sekund. Zalecany czas mycia zębów to 3 minuty. 180 sekund / 12 = w wyniku daje 15 litrów. Szacuje się, iż przy zakręceniu kranu zużycie spada do 2–3 litrów. To oznacza, że jedna osoba codziennie może oszczędzić do 30 litrów wody. 4-osobowa rodzina w ciągu miesiąca zaoszczędzi blisko... 4 tony wody.

### Instalacja perlatorów

Zgodnie z informacjami producentów, perlatory (urządzenie montowane na końcówce kranu) potrafią oszczędzić od 15 do nawet 60 procent wody używanej przy czynnościach takich jak mycie naczyń, rąk itp.

### Wymiana wanny na prysznic

Szacuje się, iż przy kąpielach zużywa się 200–250 litrów wody (średniej wielkości wanna to około 200–250 litrów wody). Dodatkowo trzeba liczyć wodę dolewana w trakcie kąpieli, kiedy na przykład woda w wannie się wychłodziła. W trakcie prysznica zużywa się 1/4 wody potrzebnej do kąpieli, czyli około 50 litrów. Czyli 4 osoby \* 3 razy tygodniowo \* 4,5 tygodnia miesięcznie \* 150 (różnica 200–50) litrów = 8.100 litrów zaoszczędzonej wody.

### Ciekące kran

W budynkach komunalnych instaluje się liczniki indywidualne oraz zbiorowe. Różnica pomiędzy licznikami indywidualnymi a licznikiem całego bloku to głównie efekt metrologii zainstalowanych wodomierzy (różnice te mogą wynosić nawet ponad 30 procent) i m.in. strat spowodowanych przez kapiące kran

Przyjrzymy się teraz danym przedstawiającym zużycie ciepła w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej od 2006 roku. Był to moment rozpoczęcia termomodernizacji i wprowadzania podzielników kosztów ciepła. Cena ciepła od Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach wzrosła w tym czasie o 61 procent. W spółdzielni – dzięki termomodernizacji i opomiarowywaniu mieszkań – tylko o 31 procent. Gdyby zatem nie termomodernizacja i towarzyszące jej opomiarowywanie, śmiało można powiedzieć, że płacilibyśmy w tej chwili nie 27.881.049 złotych za sezon, a 33.025.728 zł, czyli każdego roku oszczędzamy 5.144.679 zł.

Zdarzają się sytuacje, kiedy mimo przeprowadzonej termomodernizacji rachunki za ciepło rosną. W takim jednak wypadku trzeba pamiętać, że jednak to termomodernizacja sprawia, że wzrost jest proporcjonalnie niższy. Oto przykład: lokator w mieszkaniu o powierzchni 45 m<sup>2</sup> w 2007 roku płacił za ogrzewanie mieszkania 100 zł miesięcznie. Po podwyżkach wprowadzonych przez Zakład Energetyki Ciepłej jego rachunki powinny dziś wynosić 161 złotych. Dzięki termomodernizacji i opomiarowaniu możliwe było ograniczenie podwyżek. Dzięki temu opłaty za ciepło w mieszkaniu wspomnianego lokatora wynoszą dziś tylko 131 złotych. To oszczędność w wysokości nawet 360 złotych rocznie.

Podobnie jak wprowadzenie wodomierzy ograniczyło zużycie i opłaty za wodę, tak wprowadzenie podzielników ciepła ogranicza zużycie i opłaty za ciepło. Z tego względu Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zachęca do montowania podzielników we wszystkich mieszkaniach. To się po prostu opłaca.

Zarząd PSM



Czynność	Potencjalne oszczędności na wodzie	Potencjalne oszczędności miesięczne	Potencjalne oszczędności roczne
Zakręcanie kranów przy myciu zębów	10–12 l 4 osoby, 3 razy dziennie	900 l ~ 9 PLN na osobę, 3,6 m <sup>3</sup> gospodarstwo	43 m <sup>3</sup> ~ 480 PLN
Uszczelnienie zaworów	1 kropla wody/s. 16,8 l na dobę	504 l na kran ~ 5 PLN	6,1 m <sup>3</sup> ~ 61 PLN na kran
Instalacja perlatorów	Do 15% oszczędności 20 l/osobę	2400 l ~ 24 PLN	28,8 m <sup>3</sup> ~ 288 PLN
Wymiana wanny na prysznic	ok. 150 l na kąpiel ~ 54 kąpiele miesięcznie	8,1 m <sup>3</sup> ~ 81 PLN	97 m <sup>3</sup> ~ 972 PLN



# Jak pracował zarząd PSM

Czym zajmował się na posiedzeniach zarząd spółdzielni w I kwartale tego roku?

1. W ramach prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej w pierwszym kwartale tego roku podejmowane były między innymi decyzje:

- ▶ o powołaniu komisji do rozpatrzenia ofert na najem lokali użytkowych przy ul. Łaskiej 46–48 (2 lokale), ul. Łaskiej 38F, ul. 20 Stycznia 49–51, ul. Jana Pawła II 36–40 oraz lokali użytkowych przy ul. Moniuszki 138/140 (4 lokale),
- ▶ o podpisywaniu umów: najmu lokali użytkowych i najmu pomieszczeń gospodarczych stanowiących mienie spółdzielni, najmu terenu, najmu rezerwacji stanowiska handlowego na targowisku,
- ▶ o wypowiedzeniu umów najmu: terenów, lokali gospodarczych oraz rezerwacji stanowisk handlowych na targowisku oraz umów na umieszczanie reklam w zasobach PSM.

2. Wykonaniem prac remontowych i innych, wynikających z bieżącej eksploatacji zasobów, w tym:

- ▶ powołaniem komisji przetargowej do rozpatrzenia ofert na wykonanie w 2014 r. robót związanych z remontami i eksploatacją zasobów PSM,

▶ zleceniem wykonania prac związanych z naprawą części instalacji kanalizacyjnej w budynku mieszkalnym przy ul. Dąbrowskiego 51,

▶ rozszerzeniem zakresu umowy na naprawę i konserwację domofonów, na które upłynęła gwarancja,

▶ w związku z prowadzoną na terenie miasta przez Urząd Miejski i Powiatową Komendę Straży Pożarnej akcją „Czujka gazu może uratować Twoje życie”, do której przyłączyła się również spółdzielnia mieszkaniowa, podjęto decyzję o wykonaniu przez pracowników spółdzielni dodatkowych przeglądów przewodów spalinowych i wentylacyjnych w budynkach mieszkalnych przy ul.: Wiejskiej 22, Cichej 32, Cichej 51, Grota-Roweckiego 9 (ogółem 270 lokali mieszkalnych),

▶ zleceniem wykonania, wybranym wcześniej w trybie przetargowym wykonawcom: remontu podestów i dojść do budynków, wymiany chodnika, remontu podestów do klatek i wymiany okien w klatkach schodowych w budynkach,

▶ podejmowaniem decyzji o likwidacji zużytych dźwigów zdemontowanych w budynkach wysokich, zgodnie z ustalenia-



mi Komisji Likwidacyjnej oraz zleceniem wykonania malowania ścian klatek schodowych budynków, wymiany chodnika, wykonania projektu na rozbudowę wjazdu do garaży, wymiany drzwi zewnętrznych i wewnętrznych w budynkach wysokich,

▶ obciążeniem użytkownika lokalu, który uszkodził wodomierz w wyniku próby zatrzymania pracy wodomierza, kosztami jego wymiany i karami określonymi w regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody [...].

3. Przygotowywaniem wniosków do Rady Nadzorczej w sprawie wprowadzenia zmian:

- ▶ w „Regulaminie zlecenia wyko-

nania inwestycji, robót i remontów budowlanych, a także prac projektowych w PSM”,

- ▶ w „Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w PSM”.

4. Rozpatrzeniem podań kierowanych do zarządu przez indywidualne osoby, przede wszystkim w sprawach: rozłożenia na raty spłaty zadłużenia czynszowego (dot. lokali użytkowych w najmie), spłaty zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych oraz z tytułu niepłacenia rat kredytowych wraz z odsetkami.

5. Przygotowaniem wniosków na Walne Zgromadzenie w zakresie dotyczącym wyrażenia zgody na

zbycie nieruchomości gruntowych i lokalowych.

6. Wyborem najkorzystniejszej oferty na dostarczanie energii elektrycznej do zasobów PSM.

7. Zatwierdzeniem Regulaminu aukcji w celu wyłonienia nabywcy na ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego.

8. Sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, w tym przede wszystkim przyjmowaniem w poczet członków, ustanowieniem praw do lokalu, kierowaniem wniosków do Rady Nadzorczej o pozbawienie członkostwa w PSM osób posiadających długotrwałe zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali.

## Z prac Rady Nadzorczej PSM

W pierwszym kwartale tego roku Rada Nadzorcza Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyła posiedzenia, na których, między innymi:

1) podsumowano działania spółdzielni w zakresie usuwania awarii zgłaszanych przez mieszkańców w zasobach PSM w 2013 r.,

2) omówiono przebieg działań związanych z modernizacją urządzeń dźwigowych w budynkach wysokich w 2013 r.,

3) omówiono przebieg działań windykacyjnych prowadzonych przez PSM w 2013 r.,

4) omówiono zmiany w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego PSM,

5) omówiono zmiany w Regulaminie zlecenia wykonania inwestycji, robót i remontów budowlanych, a także prac projektowych w PSM,

6) omówiono propozycje zmian do „Zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody”,

7) omówiono działalność spółdzielczych domów kultury (Dom Kultury „Barak”, Spółdzielczy Dom Kultury i Osiedlowy Dom Kultury) w II półroczu 2013 r.,

8) omówiono wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz przychody i koszty eksploatacji w 2013 r. na podstawie prowadzonej przez spółdzielnię ewidencji w podziale na nieruchomości, zgodnie z wymaganiami art. 4a ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

9) omówiono koszty wymiany stolarki okiennej w 2013 r.,

10) Rada Nadzorcza zaprosiła na posiedzenie 74 osoby posiadające długotrwałe zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych; osoby te miały możliwość złożenia wyjaśnień w tej sprawie przed podjęciem przez Radę Nadzorczą decyzji,

11) omówiono koszty poniesione przez poszczególne administracje na usuwanie skutków zimy.

## Wyjście awaryjne

W ciągu roku zgłosiliśmy do spółdzielni 14.318 awarii. 99 procent z nich zostało usuniętych w ciągu 7 dni.

Od jakiegoś czasu zgłaszanie awarii w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest zapisywane w Dzienniku zgłoszeń. Nie ma przypadkowych ludzi, którzy odbierają telefony od mieszkańców PSM. W Administracji 1 są to **Agnieszka Kmiotek** i **Agnieszka Kaźmierczak**. W Administracji 2 zgłoszenia odbiera **Henryk Puchalski**, a w Administracji 3 – **Rafał Kałużny** i **Adam Drozdowski**. Kto dzwoni się do Administracji 4, ten porozmawia z **Jadwigą Witaszczyk**, a w Administracji 5 – z **Jolantą Zagłobą**. W Dziale Gospodarki Remontowej zgłoszenia

przyjmują: **Łukasz Zasada**, **Jacek Rutkowski** i **Jakub Kwiatkowski**. Tutaj rejestrowane są zgłoszenia, usterki i awarie. Na podstawie tych zgłoszeń organizowana jest praca wykonywana przez konserwatorów lub zlecana przez kierownika administracji dla innych wykonawców. W ciągu zeszłego roku zgłosiliśmy 14.318 awarii. 14.220 zostało usuniętych w ciągu 7 dni, a 98 w dłuższym okresie.

W Administracji 1 zgłosiliśmy 1.017 awarii hydraulicznych i 417 elektrycznych. Inne uszkodzenia stanowią 1.257 przypadków. W sumie było tutaj 2.691 awarii. W Administracji 2 hydraulicznych awarii było 827, elektrycznych 474 i innych 1.524. W sumie było 2.825. W Administracji 3 awarii

hydraulicznych było 958, elektrycznych 323 i innych uszkodzeń 1.779. W sumie w tej administracji było 3.060 awarii. W Administracji 4 mieliśmy zgłoszonych hydraulicznych awarii 488, elektrycznych 274 i innych 1.843. W sumie było ich 2.605. W Administracji 5 awarii hydraulicznych mieliśmy 760, elektrycznych 176, a innych 1.080. W sumie było 2.016. Dział Gospodarki Remontowej przyjął zgłoszenia awarii hydraulicznych w liczbie 9.123. W ciągu 7 dni usunęli 9.070 awarii, a usunięcie 53 zajęło więcej czasu. Zgłoszonych awarii elektrycznych było 5.021. W ciągu tygodnia usunęli 4.983 awarie, a na usunięcie 38 potrzebowali więcej dni. Innych uszkodzeń zgłosiliśmy 174.



# Porady prawne dla lokatorów spółdzielni mieszkaniowej

– przygotowane przez Andrzeja Chibnera, radcę prawnego PSM:

## 1. Czy mając spółdzielcze prawo do lokalu możemy to prawo przekształcić w prawo własnościowe?

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego można przekształcić jedynie w odrębną własność, na warunkach określonych w art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przekształcenie takiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie jest obecnie możliwe. Przekształcenie w odrębną własność następuje w formie aktu notarialnego, w którym spółdzielnia ustanawia odrębną własność lokalu, a następnie przenosi ją na członka spółdzielni. Po spisaniu aktu notarialnego, dla lokalu winna być założona księga wieczysta i dopiero z tą chwilą spółdzielnia, mający do tej pory lokatorskie prawo do lokalu, staje się jego właścicielem, uzyskując dodatkowo udział w częściach wspólnych budynku, a także udział w prawie do gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Przy okazji wyjaśniam, że uzyskanie odrębnej własności nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat. Zgodnie bowiem z art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych właściciele lokali winni uczestniczyć w pokrywaniu: kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Nie muszę chyba dodawać, że podstawowym warunkiem przekształcenia prawa do lokalu jest uregulowanie wszystkich należnych spółdzielni opłat – a więc brak długów.

## 2. Kto odpowiada za długi dotyczące opłat za lokal i czy mogą za te długi odpowiadać także osoby niemające prawa do lokalu?

Odpowiedzialność za długi z tytułu opłat za używanie lokali – określana niezbyt precyzyjnie jako odpowiedzialność za długi

czynszowe – ponoszą wszyscy, którzy w lokalach mieszkają, a więc z nich korzystają. Nie dotyczy to jedynie niepełnoletnich oraz pełnoletnich dzieci bądź wnuków, jeżeli pozostają one na utrzymaniu ich rodziców bądź dziadków, bo np. jeszcze się uczą.

Tak więc za należne spółdzielni opłaty odpowiadają zarówno ci, którym przysługuje prawo do lokalu, jak też członkowie ich rodzin, a także osoby im obce, jeżeli faktycznie korzystają z lokalu. Odpowiedzialność wszystkich tych osób jest solidarna, co oznacza, iż każda z nich odpowiada za dług niezależnie od tego, jaki jest jej udział w prawie do lokalu bądź zakres korzystania z tego lokalu.

Mówiąc obrazowo, spółdzielnia może ściągnąć cały dług od jednego z dłużników (bo np. jest on najlepiej sytuowany), a rozliczenie się z pozostałymi dłużnikami jest wewnętrzną sprawą wszystkich dłużników. W tym miejscu należy również dodać, iż opłaty za używanie lokalu winny wносить osoby, które utraciły prawo do lokalu, lecz nadal w nim mieszkają.

## 3. Razem z mężem uzyskaliśmy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Obecnie jesteśmy po rozwodzie, do kogo należy prawo do lokalu?

Lokatorskie prawo do lokalu – a więc nie prawo własnościowe ani też nie odrębna własność – może należeć tylko do jednej osoby albo do współmałżonków. Jeżeli więc nie jest Pani już w związku małżeńskim, to razem z byłym mężem powinniście zdecydować, któremu z Państwa ma przypaść prawo do lokalu i powiadomić o tym spółdzielnię.

Jeżeli byli małżonkowie nie mogą się porozumieć, wówczas muszą wystąpić do sądu, który ustali, komu ma przypaść prawo do lokalu. Na powiadomienie spółdzielni o tym, komu prawo do lokalu przypadło bądź też o tym, że sprawa została zgłoszona do sądu, byli małżonkowie mają rok, licząc od



Pytania do radcy prawnego PSM można kierować na adres e-mail: [radcaprawny@psm-pabianice.pl](mailto:radcaprawny@psm-pabianice.pl)

dnia uprawomocnienia się wyroku rozwodowego. Niedochowanie tego terminu uprawnia spółdzielnię do wyznaczenia dodatkowego terminu, nie krótszego jednak niż 6 miesięcy. Po bezskutecznym upływie również i tego terminu spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Nie muszę chyba uzasadniać, że najlepszym sposobem rozwiązania problemu jest porozumienie, bez potrzeby uruchamiania procedur sądowych, często długotrwałych i kosztownych.

## 4. Mąż był członkiem spółdzielni. Niestety zmarł. Zostało po nim mieszkanie lokatorskie w zasobach spółdzielni. Co mam zrobić?

Jeżeli przydzielenie lokalu przez spółdzielnię miało miejsce wówczas, gdy byliście Państwo w związku małżeńskim, to wystarczy, że wystąpi Pani o członkostwo w spółdzielni. Prawo do lokalu z mocy przepisu o spółdzielniach mieszkaniowych stało się bowiem wyłącznie Pani.

Jeżeli natomiast prawo do lokalu należało wyłącznie do męża, to jego śmierć

spowodowała automatycznie wygaśnięcie tego prawa. W takim przypadku miałyby Pani roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Musiałaby jednak Pani przeprowadzić postępowanie o stwierdzenie nabycia praw do spadku po mężu i ugodzić się z pozostałymi spadkobiercami, w taki sposób, aby wkład mieszkaniowy należał wyłącznie do Pani. Może też Pani zdać lokal do spółdzielni. W takim przypadku zarówno Pani, jak i pozostali spadkobiercy otrzymają kwotę odpowiadającą wartości rynkowej lokalu, ustaloną w przetargu przeprowadzonym przez spółdzielnię na ustanowienie odrębnej własności.

Z kwoty uzyskanej od nabywcy lokalu spółdzielnia potrąci wszystkie należności z tytułu używania tego lokalu, które do tej pory nie zostały jej zapłacone.

## 5. Darowizna lokalu

Przedmiotem darowizny może być tylko taki lokal, który jest przedmiotem odrębnej własności albo przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Lokatorskiego prawa do lokalu darować nie można. Jeśli ktoś ma takie prawo, a chce je darować, to musi najpierw wystąpić do spółdzielni o ustanowienie odrębnej własności lokalu.

Darowizna lokalu to umowa zawierana między dwoma stronami: darczyńcą i obdarowanym. Aby taka umowa była ważna, musi być zawarta w formie aktu notarialnego. Poza kosztami notarialnymi i kosztami wpisu obdarowanego do księgi wieczystej należy liczyć się z koniecznością zapłaty podatku od spadków i darowizn, a to zwłaszcza wówczas, gdy darowizna nie następuje między najbliższymi krewnymi. O tych wszystkich uwarunkowaniach poinformuje z pewnością notariusz. Darując mieszkanie można zastrzec na swoją rzecz prawo użytkowania lokalu aż do śmierci. Jest to tzw. prawo dożywocia, dające darczyńcy większe poczucie bezpieczeństwa.

## Odsetki ustawowe za „czynsz”?

Do Działu Wkładów i Kredytów trafiają pytania od Państwa o odsetki ustawowe, które spółdzielnia nalicza za zaleganie z opłatami eksploatacyjnymi.

Opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości należy wносить co miesiąc z góry, do 15. dnia danego miesiąca. Jeżeli w dniu zapłaty wypada święto, termin jest przesuwany na kolejny dzień roboczy.

Wpłaty są księgowane przez specjalny program komputerowy. W przypadku braku wpłaty, program automatycznie nalicza odsetki ustawowe. Obecnie wynoszą one około 13 procent rocznie, czyli ok. 1,08 procenta miesięcznie. W przypadku dalszego zwlekania wysyłane są wezwania

do zapłaty i podejmowane kolejne kroki windykacyjne. Ostatecznie sprawa może znaleźć finał w sądzie, a następnie u komornika. Ostatecznym rozwiązaniem jest wykreślenie z grona członków spółdzielni, a na końcu eksmisja.

Wysokość odsetek ustawowych ustala Rada Ministrów w drodze rozporządzenia na podstawie art. 359 § 3 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16, poz. 93, z późn. zm.). Zgodnie z art. 481 Kodeksu cywilnego, „jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik

odpowiedzialności nie ponosi”. Podobnie, w zgodzie z przepisami prawa, odsetki za zwłokę w uregulowaniu opłat naliczy nam PGNiG („gazownia”) czy PGE („elektrownia”).

Warto pamiętać o kolejności księgowania wpłat: zaległe odsetki, koszty postępowań sądowych i egzekucyjnych, opłaty zaległe, opłaty bieżące.

Oznacza to, że jeżeli zostały nam naliczone odsetki, to każda wpłata na „czynsz” najpierw zostanie przeznaczona na pokrycie odsetek, a dopiero w dalszej kolejności na bieżące rachunki. Istnieje ryzyko, że w ten sposób powstanie niedopłata, a z niej wynikać będą kolejne odsetki.



## Odczyty wodomierzy mechanicznych

### 17 kwietnia (czwartek)

Bugaj 72	12.00–14.30
Bugaj 74	14.00–16.00
Grota–Roweckiego 21	15.00–18.00
Grota–Roweckiego 11	12.00–15.00
Grota–Roweckiego 19	14.30–16.30
Grota–Roweckiego 17	16.00–19.00
Bugaj 66	12.00–15.00
Bugaj 68	14.00–17.00
Bugaj 70	16.00–18.00
Bugaj 62	12.00–14.30
Bugaj 64	14.00–16.00
Grota–Roweckiego 9	15.30–17.00
Wileńska 67	12.00–14.30
Wileńska 57	13.30–16.00
Wiejska 30/34	15.00–17.30

### 18 kwietnia (piątek)

Popławska 28	15.00–17.00
Popławska 30/38	14.00–16.00
Popławska 40	13.00–15.00
Wajsówny 11	16.00–18.00
Wajsówny 15	12.00–14.00
Wajsówny 1	14.30–16.00
Wajsówny 3	13.00–15.30
Wajsówny 5	12.00–14.00
Wajsówny 7	15.00–17.00
Wajsówny 9	16.00–18.30
Grota–Roweckiego 13	16.00–19.00
Waltera–Jankego 44	15.30–17.30
Waltera–Jankego 46	12.00–14.00
Waltera–Jankego 48	13.00–15.00
Waltera–Jankego 50	14.00–16.00
Smugowa 33	14.30–16.30
Wajsówny 4	16.30–19.00
Wajsówny 6	12.00–14.30
Wajsówny 8	13.30–15.30
Wiejska 7	12.00–14.00
Wiejska 9	12.00–14.00
Wiejska 20	14.00–15.00
Wiejska 22	14.30–16.00
Moniuszki 157	15.30–18.00

### 21 kwietnia (poniedziałek)

Niecała 1	14.00–16.30
Niecała 3	12.00–15.00
Moniuszki 114/116	15.00–17.30
Wileńska 35/37	12.00–14.00
Wileńska 39	14.00–16.00
Moniuszki 118/120	16.00–18.00

Dąbrowskiego 50	13.00–14.30
Ostatnia 16	12.00–14.00
Ostatnia 18	15.00–17.00
Moniuszki 105	14.00–16.00
Dąbrowskiego 51	12.00–14.30
Ostatnia 3/7	16.00–18.00
Śniadeckiego 2	14.00–16.00
Robotnicza 4	15.00–17.00
Wileńska 45a	15.00–17.00
Wileńska 51	14.00–16.00
Wileńska 49	12.00–15.00
Śniadeckiego 4	16.00–18.00

### 22 kwietnia (wtorek)

Toruńska 14	12.00–14.00
Toruńska 16	12.00–14.00
Toruńska 15	12.00–14.00
Toruńska 13	12.00–14.00
Dąbrowskiego 34	13.00–16.00
Toruńska 18	12.00–14.00
Tkacka 20/22	14.00–15.00
Moniuszki 83/87	14.30–16.00
Tkacka 6/8	15.30–17.00
Dąbrowskiego 33/37	13.00–15.00
Moniuszki 77/81	14.00–16.00
Dąbrowskiego 30/32	15.00–17.30

### 23 kwietnia (środa)

Wajsówny 27	14.00–16.30
Wajsówny 25	15.00–18.00
Wajsówny 23	12.00–14.30
Wajsówny 21	13.00–15.30
Gawrońska 4	16.30–19.00
Bugaj 90	14.00–16.00
Bugaj 96	15.00–17.00
Smugowa 35	12.00–14.00
Smugowa 37	13.00–15.00
Bugaj 84	16.30–19.00
Bugaj 86	16.00–18.00
Bugaj 88	15.00–17.00
Bugaj 92	14.00–15.30
Bugaj 94	12.00–14.30
Gawrońska 2	12.00–15.00
Gawrońska 8	15.00–18.00
Gawrońska 6	14.00–16.00
Gawrońska 10	12.00–14.00
Bugaj 78	13.30–15.30
Bugaj 80	14.30–16.30
Bugaj 82	15.30–18.00

## Przeglądy instalacji gazowej

W kwietniu przeglądy instalacji gazowej w poszczególnych administracjach odbędą się w następujących terminach:

### Administracja nr 1:

od 01.04 do 03.04 – ul. Wileńska 45A  
od 04.04 do 10.04 – ul. Wileńska 49  
od 11.04 do 15.04 – ul. Wileńska 51  
od 16.04 do 22.04 – ul. Wileńska 53  
od 23.04 do 25.04 – ul. Wileńska 55  
od 28.04 do 30.04 – ul. Wiejska 22

### Administracja nr 2:

od 01.04 do 16.04 – ul. Wyspiańskiego 4  
od 17.04 do 18.04 – ul. św. Rocha 5  
od 22.04 do 24.04 – ul. św. Rocha 5A  
od 25.04 do 28.04 – ul. św. Jana 29  
od 29.04 do 30.04 – ul. św. Jana 31

### Administracja nr 3:


od 01.04 do 09.04 – ul. N. Gryzła 4  
od 10.04 do 15.04 – ul. Żytnia 30/32  
od 16.04 do 24.04 – ul. Żytnia 24  
od 25.04 do 30.04 – ul. P. Skargi 69/71

### Administracja nr 4:

od 01.04 do 02.04 – ul. Roweckiego 33  
od 03.04 do 07.04 – ul. Roweckiego 35  
od 08.04 do 09.04 – ul. Mokra 24  
od 10.04 do 14.04 – ul. 20 Stycznia 95  
od 15.04 do 17.04 – ul. Smugowa 18  
od 18.04 do 24.04 – ul. 20 Stycznia 66  
od 25.04 do 30.04 – ul. W. Jankego 3

### Administracja nr 5:

od 01.04 do 02.04 – ul. Mokra 5  
od 03.04 do 08.04 – ul. Mokra 9  
od 09.04 do 11.04 – ul. Mokra 3  
od 14.04 do 15.04 – ul. Drewnowska 26/28  
od 16.04 do 18.04 – ul. Drewnowska 43/45  
od 22.04 do 24.04 – ul. Drewnowska 47  
od 25.04 do 30.04 – ul. Drewnowska 30/32



**Punkt kasowy**  
z 14.30-18.00  
PSM - Wap

**Biuro Obsługi Mieszkańców PSM**  
Zamkowa 42/44

czynne jest  
w poniedziałki i czwartki w godz. 7.00–17.00,  
we wtorki, środy i piątki w godz. 7.00–15.00.

W Biurze Obsługi Mieszkańców działają dwie kasy, w których można regulować opłaty do Spółdzielni, jak również płacić rachunki za telefon stacjonarny, komórkowy, gaz, energię elektryczną, telewizję kablową i inne. Kasy te czynne są od poniedziałku do piątku w godz. 7.30–18.00.

W Biurze Obsługi Mieszkańców odbywa się również:

- ▶ przyjmowanie pism od lokatorów
- ▶ przyjmowanie i rejestrowanie wniosków: do kancelarii notarialnej, do sądu, do Urzędu Skarbowego, do banku, do innych instytucji i dla potrzeb członków Spółdzielni;
- ▶ wydawanie przygotowanych dokumentów do odbioru
- ▶ sprawdzanie i udzielanie informacji nt. stanu kont z tytułu wnoszonych opłat eksploatacyjnych i zużycia wody
- ▶ udzielanie informacji w sprawach dotyczących działalności PSM.

### Administracja nr 1 i 5

## Odczyty wodomierzy radiowych

Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, iż w związku z zamontowaniem w lokalach wodomierzy radiowych, odczyt będzie odbywał się drogą radiową za pośrednictwem urządzenia znajdującego się na klatce schodowej, bez konieczności wchodzenia do mieszkań. Dane do odczytu będą pobrane na 30 kwietnia z zapisu wodomierza na godz. 24.00.

Po dokonanych odczytach rachunki będą dostarczone w ciągu 14 dni do skrzynek pocztowych.

## WYKAZ WOLNYCH LOKALI UŻYTKOWYCH PABIANICKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Adres lokalu	powierzchnia użytkowa w m kw.	stawka za 1 m kw.netto	uwagi
ul. Łaska 46-48	30,81 27,75	16,00 zł.	wolne 2 stoiska na parterze pawilonu handlowo-usługowego, wolnostojącego
ul. Łaska 38 f	48,00	16,00 zł.	pawilon handlowo-usługowy, wolnostojący
ul. Łaska 46-48	298,70	10,50	lokal na pierwszym piętrze
ul. 20 Stycznia 49-51	56,70	16,00 zł.	lokal na parterze budynku mieszkalnego
ul. Jana Pawła II 36-40	45,30	16,00 zł.	lokal w budynku wolnostojącym

Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada również wolne pomieszczenia gospodarcze przeznaczone do najmu, mieszczące się w piwnicach bloków oraz na ostatnich kondygnacjach. Szczegółowe informacje można uzyskać w siedzibie PSM ul. Zamkowa 42-44 pokój nr 38

## WYKAZ WOLNYCH LOKALI MIESZKALNYCH

Lp.	Adres lokalu	Powierzchnia (m kw.)	Rok oddania budynku	Piętro	Wartość wkładu budowlanego (zł)	Cena 1 m kw	Wartość do zapłaty
1	ul. Piotra Skargi 46-52 m. 27	64,23	1992	parter	148 000,00	2 311,87	148 492,00
2	ul. Wajsówny 8 m. 49	60,84	1991	IV	157 000,00	2 580,53	157 000,00
3	ul. Smugowa 33 m. 19	48,54	1991	IV	110 000,00	2 266,17	110 000,00
4	ul. Gawrońska 10 m. 48	48,15	1978	IV	116 000,00	2 409,00	116 000,00
5	ul. Bracka 63-65 m. 91	60,85	1991	X	147 000,00	2 410,00	147 000,00
6	ul. Cicha 51 m. 38	37,54	1967	IV	90 000,00	2 390,00	90 000,00
7	ul. Wajsówny 6 m. 30	48,57	1992	IV	118 000,00	2 420,00	118 000,00
8	ul. Wajsówny 5 m. 19	60,40	1992	IV	142 000,00	2 350,00	142 000,00
9	ul. Bugaj 94 m. 19	48,20	1978	IV	107 000,00	2 219,92	107 000,00
10	ul. Bugaj 92 m 9	60,33	1978	IV			W trakcie wyceny

Osoby zainteresowane zakupem prosimy o kontakt osobisty (siedziba PSM ul. Zamkowa 42-44 pokój nr 38), lub telefoniczny (42) 227-49-03, 513 097 303



**Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 42/44  
ogłasza  
przetarg nieograniczony  
na wykonanie w 2014 roku:

1. robót dekarско – blacharskich,
2. robót drogowych i chodników,
3. robót wodno – kanalizacyjnych,
4. robót remontowo – budowlanych,
5. robót malarskich.

Szczegółowe warunki zamówienia można otrzymać odpłatnie w siedzibie PSM w pokoju nr 12 w godz. 9.00 – 12.00.

Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłacenie na konto Spółdzielni:

PKO BP S.A. O/Pabianice 48 1020 3437 0000  
1402 0014 7694 do dnia 23.04.2014 r. wadium w wysokości:

1. roboty dekarско – blacharskie	– 15 000 zł
2. roboty drogowe i chodniki	– 15 000 zł
3. roboty wodno – kanalizacyjne	– 10 000 zł
4. roboty remontowo – budowlane	– 10 000 zł
5. roboty malarskie	– 10 000 zł

Oferty w zamkniętych kopertach z napisem „PRZETARG 1/2014” należy składać w kancelarii PSM, pok. nr 30, do dnia 24.04.2014 r.

Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo swobodnego wyboru oferenta, a także zamknięcia przetargu bez wybierania którejkolwiek z ofert.



**Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 42/44  
ogłasza

aukcję w celu ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych usytuowanych w budynku znajdującym się w Pabianicach przy ul. Moniuszki 138 – 140.

1. lokal nr 1 o powierzchni 22,00 m kw. – cena wywoławcza 24 000,00 zł
2. lokal nr 2 o powierzchni 107,00 m kw. – cena wywoławcza 235 000,00 zł
3. lokal nr 3 o powierzchni 65,10 m kw. – cena wywoławcza 159 000,00 zł
4. lokal nr 5 o powierzchni 65,80 m kw. – cena wywoławcza 145 000,00 zł

Warunkiem przystąpienia do aukcji jest wpłata wadium w wysokości 10% ceny wywoławczej najpóźniej w dniu przetargu do godziny 12.00. Dowód wpłaty należy okazać przed przystąpieniem do aukcji.

W przypadku gdy wygrywający aukcję odstąpi od zawarcia umowy bądź nie zawrze jej w ciągu 30 dni od dnia przeprowadzenia aukcji, wadium przepada na rzecz Spółdzielni. Wadium złożone przez Podmiot który wygrał aukcję zostanie zaliczone na poczet ceny nabycia. Zwrot wadium po aukcji nastąpi w ciągu 7 dni od przeprowadzonej aukcji.

Aukcja odbędzie się dnia 17.04.2014r. o godzinie 15.00 w biurze Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – Pabianice ul. Zamkowa 42 – 44.

Szczegółowych informacji udziela Dział Działalności Gospodarczej Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej ul. Zamkowa 42-44 pokój nr 38 lub telefonicznie pod numerem 42 215 21 84 wewn. 13 oraz 513 097 303.

Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zastrzega sobie prawo odstąpienia od aukcji bez podania przyczyn.