

# Mieszkańcy współdecydują

Od 2011 roku mieszkańcy Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogą współdecydować o zamierzeniach inwestycyjnych i remontowych, planowanych do

Na spotkaniach z przedstawicielami Spółdzielni mieszkańcy mają możliwość zapoznania się ze szczegółami planowanych przedsięwzięć, mogą przedsta-

Poruszane na spotkaniach zagadnienia ułatwiają Zarządowi ustalenie kierunków działań i nakreślenie strategii ich realizacji.

Idea spotkań, konsultacji spotkała się z dużym zainteresowaniem ze strony spółdzielców. Potwierdzeniem tego jest duża liczba osób biorących w nich udział.

W temacie dotyczącym budowy instalacji centralnej wody użytkowej w ciągu czterech lat odbyło się ponad 20 spotkań. Wzięło aktywnie w nich udział kilkaset osób.

Przeprowadzane od 2013 roku konsultacje dotyczące planu remontów nakreślają priorytety oczekiwania mieszkańców. Dzięki nim Spółdzielnia w miarę możliwości dokonuje wszelkich starań, by w pełni zaspokoić potrzeby swoich lokatorów.

Kolejnym tematem omawianym wspólnie z mieszkań-

cami jest termomodernizacja budynków mieszkalnych. Od 2015 roku odbywają się spotkania dotyczące planowanych prac dociepleniowych. W bieżącym roku odbyło się

5 spotkań z mieszkańcami już termomodernizowanych bloków, podczas których udało się wyjaśnić wszystkie kwestie techniczne związane z dociepleniem budynków. (aw)



realizacji w zasobach Spółdzielni. W tym celu organizowane są konsultacje dotyczące planów remontowych i tematyczne spotkania informacyjne.

wić swoje sugestie i uwagi oraz uzyskać odpowiedzi, wyjaśnienia na nurtujące pytania. Każdy z uczestników może zabrać

## Wspólny plan remontów i inwestycji na rok 2016

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, jest nam niezmiernie miło poinformować Państwa, iż wspólnie ze wszystkimi mieszkańcami naszych bloków będziemy opracowywać Plan Remontów i Inwestycji na rok 2016.

Jak wszystko, tak i to działanie usprawniamy w tym roku i dlatego informujemy, iż w miesiącu lipcu bieżącego roku znajdziecie Państwo w swoich skrzynkach pocztowych gotowe formularze do wypełnienia, dotyczące właśnie prac remontowych wraz z informacją gdzie i do kiedy należy je przekazać.

Pragniemy w ten sposób ułatwić Państwu naszą wspólną współpracę.

Mamy nadzieję, że wspólnie opracowany plan remontowo-inwestycyjny będzie w stanie zadośćuczynić Państwa oczekiwaniom. Oczywiście w ramach posiadanych środków finansowych.

**Z pozdrowieniami  
Zarząd Spółdzielni**

# Walne Zgromadzenie 2015



Od 1 do 9 czerwca 2015 r. odbywały się tegoroczne obrady Walnego Zgromadzenia Członków Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podzielone na pięć części.

Ogółem w pięciu częściach Walnego Zgromadzenia udział wzięło 860 osób.

Podczas tegorocznych obrad odbyły się wybory uzupełniające do Rady Osiedla Administracji nr

3 oraz do Rady Osiedla Administracji nr 5.

Podjęto ogółem 37 uchwał w sprawach zamieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Cały Zarząd Spółdzielni uzyskał absolutorium za swoją pracę w roku 2014 i tym samym otrzymał „mandat” na następny rok.

Zarząd nie zamierza spoczywać na laurach. Przed nami

każdego dnia nowe problemy i wyzwania, a także starania, aby sprostać Państwa oczekiwaniom.

Członkowie Spółdzielni zawsze byli i są dla nas najważniejsi. Zapewniamy, że będziemy nadal doskonalić naszą pracę tak, aby Państwo odczuli, że Spółdzielnia jest otwarta, pomocna i przyjazna oraz sprawnie rozwiązuje Państwa problemy.



Jesteśmy świadomi, że pracujemy dla mieszkańców naszych bloków. Zapewniamy, że będziemy nadal dokładać wszelkich starań – wykorzystując posiadaną wiedzę oraz poprzez ciągłe doskazywanie całej kadry pracowniczej – aby osiągać stawiane przed nami cele. Realizując nasze zadania – naszą misję – chcemy, by w naszej Spółdzielni mieszkało się bezpiecznie i tanio, ale i ładnie.

Dziękujemy wszystkim członkom Spółdzielni, którzy uczestniczyli w tegorocznych obradach Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, za przybycie, za zachowanie podczas obrad rzeczowości i merytoryczności w dyskusji oraz za to, że obrady odbywały się w atmosferze spokoju i wzajemnego szacunku.

**Dziękujemy**



## Ciepła woda z sieci miejskiej w budynkach PSM

W trosce o bezpieczeństwo mieszkańców, Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa kontynuuje likwidację piecyków gazowych podgrzewających wodę. Przedsięwzięcie to realizujemy wspólnie z Zakładem Energetyki Ciepłej w Pabianicach, który przystosowuje węzły ciepłownicze do dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkań.

Po licznych spotkaniach i rozmowach z mieszkańcami bloków przy ulicach: Grota-Roweckiego 11, Śniadeckiego 2, Śniadeckiego 4 i Zamkowej 18, udało nam się wypracować harmonogram wejść na poszczególne budynki. Prace mające na celu dostarczenie mieszkańcom ciepłej wody z sieci miejskiej mają rozpocząć się

w drugiej połowie br., a zakończą się, co najważniejsze, przed rozpoczęciem najbliższego sezonu grzewczego.

Oczywiście ciepła woda popłynie w tych mieszkaniach, w których życzą sobie tego mieszkańcy tych mieszkań. Natomiast ci, którzy zechcą nadal korzystać z podgrzewaczy, będą mogli to robić. Przy czym należy wziąć pod uwagę, że niewyrażenie zgody na demontaż piecyka gazowego może skutkować narażeniem siebie i innych mieszkańców na niebezpieczeństwo. Jeżeli się okaże, że piecyk jest niesprawny, zostanie odłączony. Dobro i bezpieczeństwo wszystkich mieszkańców jest naszym priorytetem. W takiej sytuacji również

wybór źródła ciepłej wody nadal pozostanie w rękach właściciela mieszkania, to znaczy będzie mógł sobie zainstalować nowy, sprawny technicznie piecyk bądź skorzystać z możliwości podłączenia do sieci miejskiej. Wybór źródła należy zawsze do właściciela mieszkania.

Wspólne instalacje ciepłej wody użytkowej od węzłów ciepłowniczych, poprowadzone w większości w piwnicach i klatkach schodowych, zostaną wykonane przez Spółdzielnię. Zapłaci za to spółdzielnia z funduszu remontowego, bez pobierania dodatkowych opłat. Zaś instalacje wewnętrzne, należące do mieszkania, każdy właściciel mieszkania będzie mógł wykonać zgodnie

z projektem we własnym zakresie lub zlecić to również Spółdzielni za dodatkową odpłatnością. Koszt takiej usługi waha się od 350 do 550 zł. Natomiast nowy piecyk to koszt od 1.200 zł w górę.

Likwidacja piecyków gazowych to długofalowy proces, który będzie sukcesywnie realizowany w kolejnych latach. Po wykonaniu tegorocznego planu w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostanie jeszcze 61 budynków, które wymagają przeprowadzenia takich prac. Każdorazowo na wykonanie tego przedsięwzięcia niezbędna jest decyzja Starostwa Powiatowego w Pabianicach zezwalająca na wykonanie robót budowlanych. (su)

## Spółdzielnia dla środowiska

Wiele gatunków ptaków przyzwyczało się do bliskości człowieka. W miastach nie brakuje gołębi, kawek czy sokołów pustulek. Zmiany w środowisku naturalnym w ostatnich latach sprawiły, że niektórych ubywa – coraz mniej jest wróbli i jaskółek. Ostatnio ciężkie chwile przeżywają również jerzyki – najsprawniejsi lotnicy wśród ptaków. Mówi się, że to ptaki, które kochają latać. I nic w tym dziwnego, bo ze wszystkich gatunków najwięcej przebywają w powietrzu. Nigdy nie siadają na ziemi. Rosną i pokarm chwytają w powietrzu. Nawet odpoczywają i śpią w powietrzu. Pominiąc oczywiście należy tu okres lęgowy. Jaja muszą wysiadywać w gniazdach. Dawniej zasiedlały skrajne urwiska, teraz lęgną się w otworach wentylacyjnych bloków. Można je spotkać również w zagłębieniach murów, pod dachówkami bądź na innych zakamarkach budynków na wysokości przynajmniej 5 metrów.

Dlatego też, przy okazji termomodernizacji budynków,

Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zwraca szczególną uwagę na to, by ptaki te miały swoje miejsce bytowania. Prace związane z zastąpieniem

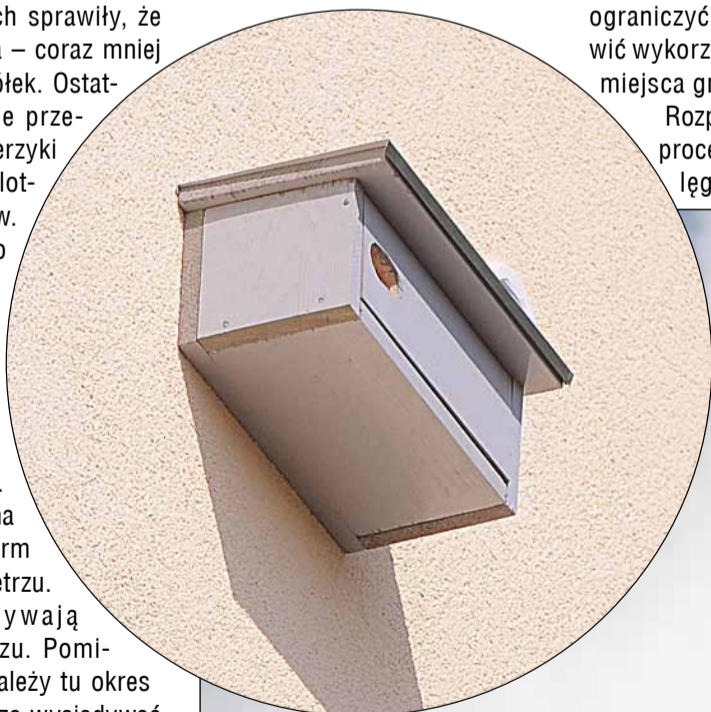
elewacji budynków na czas remontu, a także często trwałym zamknięciem wszystkich szczelin i otworów wlotowych do stropodachów, mogą znacznie ograniczyć lub nawet uniemożliwić wykorzystanie budynku jako miejsca gniazdowania.

Rozpoczęty kilka lat temu proces montowania budek lęgowych dla jerzyków

trwa do dziś. Na elewacjach budynków Spółdzielni do chwili obecnej zostało zawieszonych już ponad kilkaset, z czego tylko w marcu tego roku już 100 sztuk budek. I będzie ich przybywało z każdym rokiem.

To przyjazne dla środowiska rozwiązanie, które pozwoli na przetrwanie tego gatunku ptaków. Ich ochrona jest szczególnie waż-

na, ponieważ populacja jerzyków w ostatnich latach bardzo zmalała, a te niezwykle pożyteczne dla środowiska sympatyczne ptaki stanowią bardzo ważną część ekosystemu. Chociażby z uwagi na to, że żywią się głównie owadami. Potrafią dziennie zjeść ich nawet kilkanaście tysięcy, stąd też często określa się je mianem „pożeraczy owadów”. (aw)



# Spółdzielnia się zmienia



W maju został pomalowany dół bloku przy WajsoŃny 27. W ciągu 20 lat chuligani parter bloku ze wszystkich stron brzydkimi napisami



Wydeptaną ścieżkę między blokami pokryła kostka brukowa. Była to inicjatywa dozorczy stojących tutaj bloków



Dzieci z „Baraku” na półkoloniach

## Lato w blokach nie musi być nudne

Jak każdego roku, również i tegoroczne wakacje dzieci członków Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej spędzą niezwykle czynnie. Zajęcia dla naszych pociech odpoczywających w mieście będą organizowały Osiedlowe Domy Kultury, zlokalizowane przy ulicach: Orlej 45, Łaskiej 46/48 i Roweckiego 18A. Oferta jest bardzo szeroka i niezwykle interesująca, dlatego każdy będzie mógł znaleźć coś dla siebie.

Zapisy na półkolonie trwały bardzo krótko, ponieważ chętnych nie brakowało. W ciągu kilku godzin zapisanych na zajęcia zostało niemalże 300 dzieci.

Już od 1 lipca na naszych milusińskich od poniedziałku do piątku czeka wiele niesamowitych atrakcji. Oprócz zajęć stacjonarnych domy kultury zaplanowały wiele wycieczek autokarowych. W ofercie znajdują się m.in. wy-

jazdy do Łodzi na kręgle, ściankę wspinaczkową, do ogrodu botanicznego i na lotnisko oraz do Tuszyna i Zduńskiej Woli na baseny. Dzieci odwiedzą również wioskę indiańską w Parzęczewie, mikrokosmos w Ujeździe i park linowy w Arturówku. Wezmą również udział w wielu warsztatach ekologicznych, m.in. w Bełchatowie i Łodzi.

Jak co roku spotkają się z policjantami i strażnikami miejskimi, by dowiedzieć się o czyhających zagrożeniach. Będą też spotkania ze strażakami, by poznać ich niebezpieczną i trudną pracę. Dzieci czas spędzą również w kinie, muzeum, parku, sali zabaw Ciuchcia i w Urwisowie. Z okazji dni sportu wezmą udział w zawodach sportowych.

Wszystkim uczestnikom półkolonii życzymy dużo słońca i niezapomnianych wrażeń.

## Rusza wymiana kolejnej partii wind

Mając na uwadze głos mieszkańców wieżowców, tych, w których nie dokonano jeszcze wymiany starych, niebezpiecznych wind na nowe, jest nam niezmiernie miło poinformować, że rozpoczynamy tegoroczną wymianę kolejnej partii niebezpiecznych wind. Mieszkańcy bloków, w których ta wymiana jeszcze nie miała miejsca, chodząc do rodziny czy przyjaciół, przekonali się o konieczności wymiany ich „wiekowych niebezpiecznych wind” i proszą, aby jak najszybciej to u nich zrobić. Dodatkowym argumentem przemawiającym za tym jest fakt, że właściwie w każdym z wieżowców jest tylko kilka osób, które odmawiają płaćenia za wymianę. Chociaż ciężko też do końca stwierdzić, czy nie płaćą za wy-

mianę, czy w ogóle nie płaćą czynszu, bo część z nich ma dużo większe zaległości niż wynikałoby to z faktu niepłaćenia za wymianę wind.

Wszystkich zainteresowanych jak najszybciej wymianą informujemy, że w tym roku od lipca będą wymieniane windy w następujących wieżowcach:

1. Bracka 57 – kl. II
2. 20 Stycznia 49/51 – kl. II
3. Nawrockiego 28 – kl. II
4. Bracka 62/64 – kl. I i II
5. Nawrockiego 30 – kl. I i II
6. Warszawska 59 A – kl. I i II
7. Waltera-Jankego 7 – kl. I i II

O szczegółowych terminach wymiany będziemy informowali mieszkańców poszczególnych bloków.



Przed...



...i po

# 13 bloków w tym roku

W ciągu ostatnich lat nastąpiły bardzo widoczne zmiany w wyglądzie osiedli naszej Spółdzielni. Szczególny wpływ na te zmiany ma m.in. prowadzona od 2005 roku termomodernizacja budynków. To właśnie to przedsięwzięcie przede wszystkim wzbogaca estetykę osiedli i poprawia komfort życia naszych mieszkańców.

W tym roku kompleksowej termomodernizacji zostanie poddanych 13 bloków. Podczas tych prac zostanie docieplonych około 27 tys. m kw. ścian zewnętrznych i ościeży, niemalże 5.100 m kw. stropodachów oraz wymienione będzie ponad 800 m kw. stolarki okiennej. Całkowitemu remontowi będą również poddane balkony, wejścia do klatek schodowych. Wykonane zostaną opaski wokół budynków. Wymienione zostaną daszki nad wejściami do klatek schodowych i skrzynki gazowe. Wszystko po to, aby wyremontowany blok przez najbliższe kilkanaście lat nie wymagał większych nakładów finansowych, a jedynie wykonywane były drobne prace konserwatorskie.

Obecnie prace trwają na 7 budynkach przy ulicach: **Mokrej 20/22, Toruńskiej 18/26, Ostatniej 3/7, Konopnickiej 45, 47 i Piotra Skargi 69/71.**



Toruńska 18/26 przed remontem...

...i po remoncie



Konopnickiej 45



Konopnickiej 47



Konopnickiej 49



Piotra Skargi 69/71



Mokra 20/22



Ostatnia 3/7

Przedstawiamy harmonogram dociepleń z planowanymi datami rozpoczęcia prac na pozostałych budynkach. Jednocześnie informujemy, że terminy te mogą ulec zmianie z uwagi na niekorzystne warunki pogodowe. Wszystkie prace termomodernizacyjne powinny zakończyć się do końca listopada. Spośród 308 bloków w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej do końca tego roku łącznie docieplonych będzie już 160 bloków. Żywimy gorącą nadzieję, że dzięki tym pracom zostaną spełnione Państwa oczekiwania, a komfort życia ulega poprawie, zarówno ten fizyczny, jak i wizualny.

Adres	Planowany termin
20 Stycznia 24	29.06–18.07
P. Skargi 79	08.07–31.07
Mokra 12	12.08–05.09
Nawrockiego 9	08.07–31.07
Bracka 31	08.07–31.07
20 Stycznia 20/22	01.09–23.09



20 Stycznia 24



20 Stycznia 20/22



Mokra 12



Nawrockiego 9



Bracka 31



Piotra Skargi 79

# Jak wymienić kaloryfer

Wiosna i lato to okres, gdy często decydujemy się na remont mieszkania. Zmieniamy tapety, kładziemy panele lub płytki. Malujemy ściany, ale również wymieniamy kaloryfery.

Nie wszyscy mieszkańcy wiedzą o tym, że prace dotyczące wymiany kaloryferów należy przeprowadzać najlepiej, najtaniej i najbezpieczniej po zakończeniu sezonu grzewczego. Ale trzeba zdążyć przed rozpoczęciem nowego sezonu grzewczego, czyli naj-

Należy wziąć pod uwagę również wszelkie warunki techniczne dotyczące wymiany instalacji centralnego ogrzewania, a mianowicie to, że Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa nie wyraża zgody na wymianę kaloryferów metodą mrożenia rur z uwagi na realne zagrożenie uszkodzenia instalacji i na stosowanie innych technologii oraz technik połączeń (lutowanie, zgrzewanie, zaciskanie) przewodów niezgodnych z projektem technicznym instalacji c.o. Dla-

Osiedlowej deklarację zgodności z ww. normą,

- ▶ nowe kaloryfery montować zgodnie z wytycznymi producenta,
- ▶ roboty montażowe były przeprowadzone przez uprawnionego wykonawcę.

Po zakończeniu robót należy powiadomić odpowiednią Administrację Osiedlową celem dokonania odbioru prac i potwierdzenia prawidłowości ich wykonania. Natomiast, by uzgod-



piej do końca sierpnia. W okresie grzewczym wymiana możliwa jest raczej jedynie w sytuacjach awaryjnych, gdyż spowoduje to uciążliwe dla sąsiadów przerwy w ogrzewaniu i zapowietrzenie instalacji.

Wymianie kaloryferów towarzyszą procedury (również dotyczące bezpieczeństwa), które chcielibyśmy Państwu przybliżyć, by ułatwić przeprowadzenie prac.

Osoby planujące wymianę informujemy, że czynność ta wymaga pisemnego zgłoszenia do Spółdzielni. Po uzyskaniu odpowiedzi należy uzgodnić termin przeprowadzenia prac z odpowiednią Administracją Osiedlową i uiścić opłatę za tzw. „zrzut wody” z instalacji centralnego ogrzewania. W naszej Spółdzielni kwota ta wynosi 80 zł.

tę też należy stosować czarne rury (stalowe) przyłączane do kaloryferów (zgodnie z dokumentacją techniczną) o połączeniach spawanych lub gwintowanych. Niemożliwe jest również montowanie dodatkowych zaworów na odpływie, ponieważ jest to niezgodne z dokumentacją techniczną c.o.

Wymieniając kaloryfery należy również pamiętać, by:

- ▶ zachować dotychczasową ich moc zgodnie z dokumentacją techniczną,
- ▶ wymienione (nowe) kaloryfery spełniały warunki PN-EN-442 oraz charakteryzowały się odpornością na działanie wody ciepłowniczej,
- ▶ przed rozpoczęciem prac dostarczyć na zakupione grzejniki do odpowiedniej Administracji

nić przemontowanie podzielnika i zaplombowanie głowicy, należy skontaktować się z Działem Technicznym Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Zamkowej 42/44 (tel. 42 227-05-31). Zdemontowane (stare) kaloryfery można np. samemu sprzedać na złom. Można też zdać do Działu Gospodarki Remontowej przy ul. Śniadeckiego 10 (tel. 42 213-00-86), ale nie należy ich wyrzucać do śmietnika przy bloku.

Mamy nadzieję, że przedstawione Państwu informacje dotyczące procedury wymiany kaloryferów w lokalach mieszkalnych pozwolą uniknąć wszelkich problemów i przyczynią się do sprawniej ich wymiany, zarówno pod względem formalnym, jak i technicznym.

## Z prac Rady Nadzorczej PSM

W I kwartale tego roku Rada Nadzorcza Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyła posiedzenia, na których omawiane były m.in. następujące tematy:

1. rozpatrzenie wniosków Zarządu w sprawach członkowskich

2. podsumowanie działań służb etatowych Spółdzielni w zakresie usuwania zgłaszanych przez mieszkańców awarii w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

3. zatwierdzenie:

- ▶ planów pracy komisji stałych Rady Nadzorczej za I półrocze 2015 r.
- ▶ stawek opłat najmu dla lokali gospodarczych należących do Spółdzielni

4. ocena w zakresie:

- ▶ skuteczności działań windykacyjnych prowadzonych przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową w 2014 r. w porównaniu z 2013 r., dotyczących zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych oraz z tytułu niespłacania kredytów mieszkaniowych
- ▶ działalności Domów Kultury w II półroczu 2014 r.
- ▶ programu i jego realizacji prowadzonego przez Domy Kultury „Akcji Zima 2015”.

5. informacja Zarządu o:

- ▶ wynikach ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego oraz ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów eksploatacji w 2014 r. w podziale na nieruchomości w zasobach PSM

▶ kosztach poniesionych przez poszczególne administracje na prace związane z usuwaniem skutków zimy oraz porównanie ich z analogicznymi danymi z trzech poprzednich lat (zima 2011/2012, 2012/2013, 2013/2014).

6. zatwierdzenie zmian w:

- ▶ opłatach za wywóz odpadów komunalnych (nieczystości stałych) dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- ▶ składzie osobowym komisji do przeprowadzania przetargów na ustanawianie (lub zbycie) praw do lokali mieszkalnych, na najem lokali mieszkalnych oraz na zbycie praw własności garaży lub najem garaży wybudowanych przez PSM ze środków własnych

7. wprowadzenie opłaty za wywóz odpadów komunalnych (nieczystości stałych) dla lokali użytkowych znajdujących się w zasobach PSM

8. podjęcie uchwały w sprawie wprowadzenia opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach PSM

9. wyrażenie zgody na nabycie w drodze zasiedzenia prawa własności działki nr 268/72 obręb P-14, położonej w Pabianicach przy ul. Smugowej 5

10. ustalenie zasad zaliczania członków Spółdzielni do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w 2015 r.

### Dziękujemy!

**Drodzy Mieszkańcy Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej,** pragniemy skierować na Państwa ręce podziękowania za systematyczne i terminowe dokonywanie wszelkich opłat związanych z kosztami utrzymania Państwa mieszkań.

Z przyjemnością informujemy, że dotyczy to większości mieszkańców naszej Spółdzielni.

Dzięki tym wpłatom Spółdzielnia może terminowo płacić za ciepło, ciepłą wodę, energię elektryczną, podatki lokalne (podatek od nieruchomości, użytkowanie wieczyste). Ale przede wszystkim dzięki Państwu możemy realizować wszystkie zaplanowane remonty i inwestycje.

**Dziękujemy!**

**Zarząd Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

# Spółdzielcy pytają

## Porady prawne przygotowane przez Andrzeja Chibnera – radcę prawnego Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

**Mieszkam wraz z moją ciotką w mieszkaniu spółdzielczym. Czy wraz z ciotką odpowiadam za długi lokalowe?**

Niezależnie od tego, czy jest Pani zameldowana w lokalu ciotki, czy też nie, odpowiada Pani za długi lokalowe, jeżeli faktycznie korzysta Pani z lokalu ciotki. Przesądza o tym treść art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który stanowi, że za opłaty za używanie lokalu odpowiadają solidarnie – wraz z osobami, które mają tytuł prawny do lokalu – także osoby, które faktycznie z lokalu tego korzystają. Z tej odpowiedzialności wyłączeni są jedynie krewni, którzy pozostają na utrzymaniu osoby, do której należy tytuł prawny do lokalu. Odpowiedzialność osób korzystających z lokalu ograniczona jest oczywiście do okresu faktycznego korzystania z lokalu.

**Co to znaczy, że wraz z moimi rodzicami – do których należy prawo do lokalu spółdzielczego – odpowiadam solidarnie za długi związane z tym lokalem?**

Odpowiedzialność solidarna polega na tym, że kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel – np. Zakład Energetyki Ciepłej, „gazownia” – może żądać w całości lub w części świadczenia według swego wyboru:

- ▶ od wszystkich dłużników łącznie,
- ▶ od części dłużników łącznie,
- ▶ od każdego dłużnika z osobna.

Oznacza to, że np. Zakład Energetyki Ciepłej, „gazownia”, żądając zapłaty od wszystkich zobowiązanych solidarnie (mając przeciwko nim orzeczenie sądowe), może skierować wniosek do komornika np. tylko przeciwko jednemu dłużnikowi, który ma taki majątek, iż pozwoli to na pokrycie całego zadłużenia. Zapłata długu przez takiego właśnie dłużnika zwalnia z długu wszystkich pozostałych dłużników. Jednakże w takiej sytuacji dłużnik, który zapłacił całość długu, może żądać zapłaty od pozostałych współdłużników. Innymi słowy, w takiej sytuacji dłużnik, który spłacił całość długu, staje się wierzycielem pozostałych współdłużników.

Oczywiście pozostaje to już poza zakresem zainteresowania spółdzielni.

**Po ślubie, w latach osiemnastu dostaliśmy wraz z mężem przydział na mieszkanie lokatorskie. Obecnie jesteśmy po rozwodzie. Co w takiej sytuacji z mieszkaniem?**

Z chwilą przydziału prawo do lokalu weszło do Państwa majątku wspólnego, tworząc wraz z innymi składnikami tego majątku współwłasność określaną jako współwłasność łączną. Po rozwodzie, zgodnie z art. 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, winni Państwo zawiadomić

to umowa użyczenia, czasem też jest to umowa najmu. W zdecydowanej większości tego rodzaju umów zawierane są one w sposób dorozumiany, z pominięciem formy pisemnej. Aby więc wystąpić o eksmisję takiego uciążliwego lokatora, należy najpierw rozwiązać umowę. Powinna Pani oświadczyć wnukowi – najlepiej poprzez doręczenie pisma – że dłużej nie chce Pani z nim mieszkać i że żąda Pani, aby wyniósł się z mieszkania we wskazanym mu terminie. Po upływie tego terminu może Pani wystąpić do sądu z pozwem o opróżnienie lokalu. Sąd ten z pewnością orzeknie eksmisję, jeżeli wykaże Pani, że wnuk nie ma

Pani wyrok bez takiej klauzuli, to należy złożyć w tym sądzie, który wyrok wydał, wniosek o nadanie klauzuli wykonalności.

Po złożeniu wniosku do komornika sądowego zostaje wszczęte postępowanie egzekucyjne, w trakcie którego komornik wzywa dłużnika do dobrowolnego wykonania wyroku. Gdy nie przyniesie to spodziewanego rezultatu, komornik ma do dyspozycji różnorodne środki prawne, z użyciem przymusu bezpośredniego włącznie.

Postępowanie eksmisyjne prowadzone przez komornika może przedłużyć się z uwagi na konieczność dostarczenia dłuż-

**Czy spółdzielnia odpowiada za stan techniczny budynków?**

Spółdzielnia mieszkaniowa taką odpowiedzialność ponosi przede wszystkim na podstawie przepisów prawa budowlanego. Odpowiedzialność ta rozciąga się również na płaszczyznę prawa cywilnego, a nawet prawa karnego. Spółdzielnia mieszkaniowa występuje tu w roli nie tylko właściciela bądź współwłaściciela budynku, lecz również w roli jego zarządcy, sprawującego zarząd w imieniu pozostałych współwłaścicieli lokali oraz wszystkich tych, do których należą spółdzielcze własnościowe prawa i prawa lokatorskie.

Spółdzielnia mieszkaniowa, w myśl prawa budowlanego, winna poddawać budynki okresowej kontroli co najmniej raz w roku. Jej celem jest sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku i jego instalacji, w tym zwłaszcza instalacji służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych i przewodów kominowych.

Nadto co najmniej raz na pięć lat spółdzielnia winna poddać budynek szczegółowemu sprawdzeniu stanu technicznego budynku, a także jego estetyki. Kontrolą tą winna być objęta także instalacja elektryczna i odgromowa.

Przy wykonywaniu przez spółdzielnię ww. obowiązków muszą współdziałać wszyscy lokatorzy. Z tego też powodu są oni zobowiązani do udostępnienia lokali w celu przeglądu stanu wyposażenia technicznego, w tym zwłaszcza instalacji gazowej i przewodów kominowych.

**Co ile lat należy przeprowadzać legalizację wodomierzy?**

Legalizację wodomierzy należy przeprowadzać co pięć lat. Wszystkie wodomierze legalizowane w Polsce od 2004 roku, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki, Pracy i Polityki Społecznej w sprawie kontroli metrologicznej, mają pięcioletni okres ważności, liczony od 1 stycznia następnego roku po legalizacji.

**Czy rzeczywiście są obecnie dwa sposoby, aby przeprowadzić postępowanie spadkowe?**

Istotnie, są dwa sposoby. Z wnioskiem o stwierdzenie na-



spółdzielnię, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jeżeli brak porozumienia uniemożliwia złożenie takiego oświadczenia, to powinniście Państwo wystąpić do sądu o wszczęcie postępowania, po przeprowadzeniu którego sąd ten ustali, komu przypadło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a komu należy się spłata i w jakiej wysokości. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu należeć może albo do małżonków, albo do jednej osoby.

**Wnuczek, który mieszka wraz ze mną, nadużywa alkoholu. Mieszkanie z nim pod jednym dachem to gehenna. Co mam zrobić, żeby go wyprowadzić z mieszkania?**

Eksmitować – a więc zmusić do opróżnienia i opuszczenia lokalu – można tylko tego, kto nie ma tytułu prawnego do lokalu. Wnuk, który mieszka wraz z babcią, najczęściej ma tytuł prawny do zamieszkiwania. Najczęściej jest

prawa do zamieszkiwania w Pani lokalu.

**Mam wyrok eksmisyjny nakazujący mojemu byłemu mężowi opuszczenie mojego lokalu. Były mąż nie chce jednak się z niego wyprowadzić. Co mam zrobić?**

Zgodnie z prawem, może go Pani próbować jeszcze przekonywać, że musi to zrobić. Gdyby nie odniosło to żadnego skutku, to ma Pani tylko jedną możliwość – wystąpić do komornika sądowego. Do wykonywania wyroków sądowych w drodze przymusowej upoważnieni są wyłącznie komornicy sądowi. Powinna Pani wystąpić do wybranego przez siebie komornika sądowego – najlepiej z terenu Pabianic – z wnioskiem o wszczęcie egzekucji w celu wykonania posiadanego przez Panią wyroku sądowego. Do wniosku dołączyć należy oryginalny odpis wyroku, na którym znajdować się winna klauzula wykonalności podpisana przez sędziego. Jeżeli ma

nikowi lokalu nadającego się do zamieszkania (prawo polskie nie przewiduje eksmisji „na bruk”). Obowiązek ten może wynikać wyłącznie z wyroku sądowego. Jednakże nawet wówczas, gdy sąd nie przyznał dłużnikowi prawa do lokalu socjalnego, komornik nie może wyrzucić dłużnika na ulicę. Musi bowiem ustalić, czy dłużnikowi nie przysługuje aby tytuł prawny do innego pomieszczenia, w którym dłużnik ten mógłby zamieszkać. Jeżeli komornik stwierdzi, że dłużnikowi nie przysługuje prawo do takiego lokalu, to wówczas winien zwrócić się do właściwego urzędu o wskazanie tymczasowego pomieszczenia i na okres nie dłuższy niż sześć miesięcy wstrzymać się z dokonywaniem dalszych czynności. Dopiero po bezskutecznym upływie tego sześciomiesięcznego terminu komornik będzie mógł usunąć dłużnika, lecz nie „na bruk”, a do noclegowni, schroniska lub innej tego typu placówki.



bycia praw do spadku można wystąpić do sądu rejonowego, właściwego według ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy (zmarłego). Z takim wnioskiem może wystąpić nie tylko spadkobierca, lecz także osoba, która spadkobiercą nie jest, a która wykaże, że w sądowym ustaleniu spadkobierców ma interes prawny.

Drugim sposobem poświadczenia prawa do spadku jest notarialne poświadczenie dziedziczenia. Aby poświadczyć dziedziczenie u notariusza, w jego kancelarii muszą stawić się wszyscy spadkobiercy i złożyć zgodne oświadczenie co do dziedziczenia. Innymi słowy nie może być pomiędzy nimi sporów (w razie sporu pozostaje tylko droga sądowa).

Sporządzony przez notariusza akt poświadczenia dziedziczenia zostaje zarejestrowany w rejestrze prowadzonym przez Krajową Radę Notarialną. Zgłaszając się do notariusza, należy złożyć akt zgonu spadkodawcy oraz odpisy innych aktów stanu cywilnego, takich jak akty urodzenia i akty małżeństwa. W razie, gdy zmarły pozostawił testament, notariuszowi należy oczywiście złożyć ten dokument.

### **Czy odrębną własność lokalu spółdzielczego można kupić od spadkobiercy?**

Odrębną własność lokalu spółdzielczego, a także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu można oczywiście kupić od spadkobiercy, pod warunkiem, że ów spadkobierca legitymuje się dokumentem potwierdzającym jego prawa do spadku po osobie, która była właścicielem lokalu, lub do której należało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Może to być postanowienie sądowe albo też akt poświadczenia dziedziczenia sporządzony przez notariusza.

Jeżeli spadkobierca nie dysponuje tymi dokumentami, to kupić tego lokalu się nie da. Można co najwyżej zawrzeć umowę przedwstępną, w której spadkobierca zobowiąże się do sprzedaży lokalu po uzyskaniu przez niego stosownego dokumentu potwierdzającego jego prawo do dziedziczenia.



# Z prac Zarządu PSM

W I kwartale 2015 r. odbyły się posiedzenia Zarządu Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, na których Zarząd zajmował się m.in. sprawami:

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej podejmowane były decyzje:

- ▶ o ustaleniu stawek za odpady komunalne dla lokali użytkowych
- ▶ o powołaniu komisji przetargowej w celu wyłonienia najemców na najem lokali użytkowych mieszczących się w Pabianicach przy ul. Łaskiej 46/48, ul. Jana Pawła 30, ul. Dolnej 46 i ul. Nawrockiego 30.

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

- ▶ niewyrażenia zgody na odstąpienie od pobierania opłat od Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Pabianicach za czasowe zajęcie terenu przy ul. św. Jana 29 i św. Jana 31, należące do Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej – rozbudowa sieci ciepłej, prace niewykonywane na rzecz Spółdzielni
- ▶ podjęcie decyzji o skierowaniu wniosku do Walnego Zgromadzenia dotyczącego zbycia przez Spółdzielnię dzierżawionego gruntu na rzecz współ-

właścicieli pawilonu handlowo-usługowego, zlokalizowanego w Pabianicach przy ul. Nawrockiego 17

- ▶ podjęcie Uchwały w sprawie rozpoczęcia w 2015 roku kompleksowej wymiany oświetlenia w częściach wspólnych budynków znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- ▶ przyjęcie protokołu komisji rozpatrującej oferty na wykonanie w 2015 r. następujących robót związanych z remontami i eksploatacją zasobów Spółdzielni:
  - wodno-kanalizacyjnych
  - malarskich
  - dekarsko-błacharskich
  - remontowo-budowlanych.

3. Przygotowywaniem wniosków do Rady Nadzorczej w sprawie:

- ▶ podjęcia decyzji wobec osób będących w zwłocie z uiszczeniem opłat za używanie lokali za okres powyżej 6 miesięcy (dotyczy wykreślenia bądź wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu)
- ▶ przyjęcia współczynnika redukcyjnego „Laf” na poziomie 1,40 dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych
- ▶ zatwierdzenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych dla lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

▶ zatwierdzenia opłaty za wywóz odpadów komunalnych zbieranych i odbieranych w selektywny sposób dla lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej

- ▶ zmiany składu osobowego komisji do przeprowadzania przetargów na ustanawianie (lub zbycie) praw do lokali mieszkalnych, na najem lokali mieszkalnych oraz na zbycie prawa własności garaży lub na najem garaży wybudowanych przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową ze środków własnych
- ▶ wyrażenia zgody na nabycie w drodze zasiedzenia praw własności działki, na której zlokalizowane są obiekty wzniesione przez Pabianicką Spółdzielnię Mieszkaniową i przez nią wykorzystywane na parking osiedlowy oraz zieleniec służący mieszkańcom budynków mieszkalnych przy ul. Grota-Roweckiego 23 i 33
- ▶ podjęcia uchwały w sprawie wprowadzenia opłat za dostawę i odprowadzenie ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w zasobach Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

4. Przygotowywaniem wniosków do Walnego Zgromadzenia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie praw użytkowania wieczystego działek.

5. Rozpatrzeniem podań kierowanych do Zarządu przez indywidualne osoby, przede wszystkim w sprawach dotyczących:

- ▶ spłaty zadłużenia z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych i egzekucyjnych, a także zadłużenia kredytowego i odsetek z tych tytułów
- ▶ rozliczenia kosztów zużycia ciepła.

6. Członkowsko-mieszkaniowymi, w tym przede wszystkim:

- ▶ przyjmowaniu w poczet członków, zmiany użytkowników lokali mieszkalnych w związku ze zbyciem-nabyciem lokali
- ▶ skierowaniu do Walnego Zgromadzenia PSM wniosków o wyrażenie zgody na zbycie w drodze przetargu lokali mieszkalnych
- ▶ podjęciu decyzji o skierowaniu wniosków do Rady Nadzorczej o wykreślenie z rejestru członków PSM 22 osób, które nie posiadają lokalu w zasobach PSM.

7. Podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, w skład której wchodzi pawilon handlowo-usługowy położony w Pabianicach przy ul. Wileńskiej 47.



## Najnowszy parking na Bugaju

Już w czerwcu 65 nowych miejsc postojowych zostało oddanych mieszkańcom bloków przy ulicy Wajsówny. Trzy są dla osób niepełnosprawnych. Dzięki tym nowym miejscom postojowym znikną samochody z zatłoczonych

okolicznych uliczek osiedlowych, co poprawi nie tylko warunki i bezpieczeństwo ruchu drogowego, ale również wygląd terenów wokół budynków mieszkalnych.

W tym roku Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa zamierza

wykonać jeszcze ok. 130 miejsc postojowych dla samochodów. Warunek jest jeden – Spółdzielnia musi uzyskać zgodę od mieszkańców posiadających lokale mieszkalne ze statusem odrębnej własności.

Pomimo różnych trudności od 2009 roku udało się wybudować łącznie w zasobach PSM ok. 1.200 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym ok. 130 dla osób niepełnosprawnych.

**Sławomir Urbańczyk**

## Co to są wydatki związane z utrzymaniem lokalu?

W związku z licznymi pytaniami mieszkańców Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczącymi sposobu naliczania opłat eksploatacyjnych, jak również rozliczania wykonywanych inwestycji, Spółdzielnia informuje, iż powyższe reguluje Ustawa z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150), gdzie Art. 2 ust. 1 pkt. 8a mówi o tym, iż poprzez wydatki związane z utrzymaniem lokalu należy rozumieć wydatki, ustalone proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danym budynku, obciążające właściciela, obejmujące: opłatę za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości oraz koszty: konserwacji, utrzymania należytego stanu technicznego nieruchomości oraz przeprowadzanych remontów, zarządzania nieruchomością, utrzymania pomieszczeń wspólnego użytkowania, windy, anteny zbiorczej, domofonu oraz zieleni, ubezpieczenia nieruchomości, inne o ile wynikają z umowy.



### Biuro Obsługi Mieszkańców PSM

Zamkowa 42/44, tel. 42-227-10-33

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.

### Przeglądy instalacji gazowej

W lipcu 2015 r. przeglądy instalacji gazowej w poszczególnych Administracjach Osiedlowych odbędą się w następujących terminach:

#### Administracja nr 1:

01.07 do 03.07 – ul. Dąbrowskiego 33  
06.07 do 08.07 – ul. Tkacka 6/8  
09.07 do 10.07 – ul. Robotnicza 4  
13.07 do 20.07 – ul. Ostatnia 12  
21.07 do 22.07 – ul. Toruńska 14  
23.07 – ul. Toruńska 16  
24.07 do 31.07 – ul. Dąbrowskiego 51

#### Administracja nr 2:

01.07 do 06.07 – ul. Sempołowskiej 3  
07.07 do 10.07 – ul. Sempołowskiej 5  
13.07 do 16.07 – ul. Konopnickiej 60/66  
17.07 do 22.07 – ul. Cicha 27  
23.07 do 28.07 – ul. Wyszyńskiego 9  
29.07 do 31.07 – ul. Wyszyńskiego 10

#### Administracja nr 3:

01.07 do 06.07 – ul. Bracka 6/8  
07.07 do 14.07 – ul. 20 Stycznia 16  
15.07 do 17.07 – ul. 20 Stycznia 12  
20.07 do 23.07 – ul. P. Skargi 74  
24.07 do 31.07 – ul. Nawrockiego 7a

#### Administracja nr 4:

01.07 do 06.07 – ul. Smugowa 21  
07.07 do 10.07 – ul. Smugowa 19  
13.07 do 17.07 – ul. 20 Stycznia 85  
20.07 do 23.07 – ul. Jankego 1  
24.07 do 31.07 – ul. Podleśna 14

#### Administracja nr 5:

01.07 do 06.07 – ul. Jankego 46  
07.07 do 09.07 – ul. Jankego 44  
10.07 do 15.07 – ul. Wajsówny 6  
16.07 do 21.07 – ul. Wajsówny 8  
22.07 do 24.07 – ul. Wajsówny 7  
27.07 do 31.07 – ul. Wajsówny 9

## Odczyty wodomierzy radiowych

Mieszkańców Administracji nr 1, 2, 3, 4 i 5 PSM informuje, że w związku z zamontowaniem w mieszkaniach wodomierzy radiowych, odczyt będzie odbywał się drogą radiową za pośrednictwem urządzenia znajdującego się na klatce schodowej. Nie będzie konieczności wchodzenia do mieszkań.

Dane do odczytu będą pobrane na 30 czerwca 2015 roku, z zapisu wodomierza na godz. 24.00.

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