

- 1. Przywrócenie cyrkulacji ciepłej wody – brak odpowiedzi byłego Zarządu SM „D” na pismo z 10.06.2016/ 2017r dot. cyrkulacji ciepłej wody, podawania nieprawdziwej informacji, że 100% mieszkańców budynku musi się zgodzić na przywrócenie cyrkulacji, skarga na bardzo wysokie (ok 600zł) dopłaty do rozliczenia okresowego za zużycie ciepłej wody.**

Aby uruchomić cyrkulację na wszystkich budynkach należy wyeliminować przyczynę błędnych odczytów na licznikach zarówno ciepłej wody jak i cyrkulacji w budynku, w którym ta cyrkulacja została przywrócona (Rosoła 34 i Rosoła 40). Ostatnie odczyty liczników wskazują bardzo duże zużycia ciepłej wody. W takich sytuacjach ilość wody zużytej jest szacowana na podstawie średniego zużycia wody. W sytuacji, kiedy nie możemy zapewnić mieszkańców o poprawnym opomiarowaniu cyrkulacji istotne jest, aby zgodzili się wszyscy właściciele mieszkań. W planach na 2018 rok Zarząd uwzględnił potrzeby mieszkańców w tym zakresie i dlatego zwraca się z uprzejmą prośbą o odrobinę cierpliwości.

W kwestii skargi na wysokie dopłaty do rozliczenia okresowego za zużycie ciepłej wody informujemy, że Zarząd podjął już działania mające na celu przeanalizowanie kosztów związanych z dostarczaniem do osiedla ciepłem. Jednak biorąc pod uwagę fakt, że dane do wspomnianej analizy pochodzą z kilku źródeł, temat ten powinien zostać wyczerpany do końca roku 2018. W tym czasie instalacje zostaną doposażone w dodatkowe (konieczne dla transparentnych obliczeń) liczniki ciepła oraz (konieczne dla zweryfikowania szczelności instalacji centralnego ogrzewania) liczniki wody na dopustach wody do instalacji.

- 2. Mieszkańcy wskazali na różny koszt podgrzania ciepłej wody w budynkach na osiedlu, np.**

Okres 1.04-30.06 17r :Rosoła 34 – koszt ciepłej wody 20,20 zł

Rosoła 38- 19,80 zł,

Z czego wynika różnica?

Okres 1.07-30.09.17r: Rosoła 34 – koszt ciepłej wody 19,48 zł

Rosoła 38 - 25,71 zł

Z czego wynika różnica?

Czym podyktowany był taki wzrost opłat?

Budynek Rosoła 34 obsługiwany jest przez węzeł zlokalizowany w budynku natomiast Rosoła 38 przez węzeł zlokalizowany w budynku przy ul. Rosoła 36. Koszty ciepła jakie zużywa dany węzeł rozliczany jest odrębnie. W II kwartale 2017 roku różnica na poszczególnych węzłach była niewielka, natomiast różnica, która miała miejsce w III kwartale wynika z faktu, że z początkiem roku 2017 temperatura na podgrzanie wody na węźle została podniesiona do temperatury 65⁰C. Należy dodać, że w zasadzie to III kwartał każdego roku jest rzeczywistym odzwierciedleniem ile nas mieszkańców kosztuje podgrzanie 1m³ wody ze względu na wyłączone centralne ogrzewanie. Do tej pory w I i II kwartale każdego roku ilość zużytego ciepła na poczet podgrzania wody była przyjmowana na podstawie zużycia ciepła na podgrzanie wody w roku poprzednim. Dla transparentności rozliczania kosztów Zarząd Spółdzielni w lutym 2018 roku podjął decyzję o montażu podliczników ciepła na każdym węźle w celu

wyodrębnienia rzeczywistej ilości ciepła jaka jest zużywana na poczet podgrzania wody.

3. Usytuowanie znaków drogowych na terenie osiedla - znaków jest zbyt dużo, dezorganizują ruch, nie są przestrzegane.

Usytuowanie znaków drogowych na terenie osiedla wynika z przepisów Prawa o ruchu drogowym i wyznacza na osiedlu strefę ruchu oraz strefę mieszkańców. Problem nieprzestrzegania znaków, szczególnie w strefie ruchu zmusi Zarząd Spółdzielni do powiadamiania odpowiednich służb i dyscyplinowania w ten sposób właścicieli pojazdów, którzy łamią prawo. Dotychczasowe próby zwracania uwagi przez pracowników Ochrony nie przynoszą oczekiwanego rezultatu, wręcz przeciwnie kończą się wyzwiskami skierowanymi do Panów z Ochrony.

4. Przy spisywaniu stanów liczników zużycia wody, które są na zewnątrz mieszkania, obok pracownika spisującego, powinien być lokator. Zgłaszane są krytyczne uwagi do stanów wynikających ze spisywanych liczników i późniejszego prawidłowego rozliczenia kosztów.

Spisywanie liczników wody odbywa się w obecności jednego z naszych konserwatorów. MPWiK dąży do zautomatyzowania odczytów. W tym celu montowane są urządzenia do odczytów drogą radiową. Na chwilę obecną liczniki główne, które nie są jeszcze odczytywane zdalnie znajdują się pod adresem:

- Nowoursynowska 87
- Nowoursynowska 109
- Nowoursynowska 89
- Nowoursynowska 85
- Nowoursynowska 91
- Rosoła 40
- Rosoła 44A
- Rosoła 30
- Rosoła 26
- Rosoła 24

5. Sprzątanie klatek schodowych - zastrzeżenia dotyczą efektów pracy załóg sprzątających, nie używanych bądź nie wymienianych środków czystości. Sprzątane są w zasadzie partery budynków, a nie piętra wyższe.

Firma sprzątająca bardzo intensywnie doczyszczają wszystkie klatki w budynkach wielorodzinnych. Każdorazowe zakończenia prac na danej klatce podlega odbiorowi. Na chwilę obecną udało nam się zakończyć prace porządkowe w budynku przy ul. Rosoła 38, 40. Aktualnie budynki przy ul. Rosoła 36 i 42 są w trakcie doczyszczania.

6. Światła na klatkach schodowych, uruchamiane czujnikami ruchu, świecą zbyt krótko, mieszkańcy skarżą się, że nie mogą przy świetle otworzyć zamków i wejść do mieszkań.

Oprawy oświetleniowe zostały wyregulowane i wydłużono ich czas świecenia do 30 sekund. W przypadku, kiedy ten czas nie spełnia Państwa oczekiwań prosimy o kontakt z Biurem Spółdzielni.

7. Złe podlewanie trawników i zieleni na osiedlu - brak kontroli, woda często leci tworząc kałuże, woda, która już nie wsiąka zalewa przejścia i chodniki.

Na wiosnę wraz z rozpoczęciem prac firmy odpowiedzialnej za zieleni Zarząd Spółdzielni zinwentaryzuje system podlewania. Na tej podstawie będziemy mogli podjąć decyzję o dalszych działaniach w zakresie normalizacji zużycia wody na poczet podlewania terenów zielonych.

8. Mokry śnieg zalegający na choinkach, nie strzeptywany, zagraża samochodom stojącym w pobliżu. Dlaczego nie strzeptuje śniegu firma sprzątająca lub ochrona przechodząc w czasie dyżuru i odbijając czujniki?

Firma odpowiedzialna za odśnieżanie została poinformowana o Państwa zastrzeżeniach. Na bieżąco monitorujemy zalegający śnieg i monitujemy firmę odpowiedzialną za odśnieżanie.

9. Nieprawidłowe usuwanie śniegu z balkonów i z dachów powoduje uszkodzenia daszków nad wejściem do klatek schodowych, śnieg zebrany z chodników traktorkami przymarza, jest nie usuwany, uszkadza trawniki i krawężniki.

Niestety nie mamy wpływu na usuwanie śniegu z balkonów. Zarząd Spółdzielni poinformuje mieszkańców o konieczności zachowania szczególnej ostrożności przy usuwaniu śniegu z balkonów. W tym roku nie mieliśmy do czynienia z opadami śniegu tak dużymi, żeby konieczne było jego usuwanie z dachów. Niemniej jednak w przypadku takiej konieczności Zarząd Spółdzielni na pewno zwróci uwagę na konieczność zabezpieczenia daszków nad wiatrołapami. W 2018 roku firma odpowiadająca za odśnieżanie dysponuje dodatkowym sprzętem do oczyszczania chodników z zalegającego śniegu. Po ostatnich opadach śniegu stan odśnieżenia chodników był bardzo dobry. Śnieg na nich nie zalegał.

10. Przed klatką budynku Rosoła 38 jest zagłębienie chodnika, mieszkańcy skarżą się na utrudnienia w poruszaniu się.

Zarząd Spółdzielni rozważy poprawienie kostki brukowej w tym miejscu.

11. Izolacja dachu, planowane remonty dachu - mieszkańcy najwyższych kondygnacji skarżą się na upał latem, niewspółmierne nagrzewanie się dachu oraz zimno i przemarzanie dachu zimą, zawilgocenia i zagrzybienia. Parapety okienne mają zły kąt nachylenia, woda deszczowa wchodzi do mieszkań, miejsca wokół okien są zagrzybione. Balustrady popękane są na stykach, na wykuszu, mają złą izolację, rynny przeciekają.

W związku z przypadającymi na 2018 rok 5-letnimi przeglądami budynków Zarząd Spółdzielni uwzględni wszelkie uwagi mieszkańców dotyczące stanu technicznego ich lokali w kontekście elementów wspólnych budynków jak: dachy, elewacje, obróbki blacharskie czy ocieplenie stropów nad najwyższymi kondygnacjami. Następnie informacje te zostaną połączone z wynikami przeglądów poszczególnych budynków w wyniku czego zostanie opracowany plan remontowy dla każdego budynku indywidualnie.

12. Mieszkańcy zwracają się z prośbą, czy Zarząd mógłby podjąć się rozmów i negocjacji w ich imieniu z firmą wybraną / wyłonioną do wymiany okien (oczywiście po wcześniejszym potwierdzeniu kto chciałby, jaki byłby koszt wymiany okien i parapetów). Gdyby większa liczba mieszkańców chciała wymienić okna i parapety, na pewno Spółdzielnia mogłaby wynegocjować trochę niższą cenę, niż każdy mieszkaniec indywidualnie poszukujący taką firmę.

Na etapie sporządzania planu remontowego Zarząd Spółdzielni zweryfikuje osoby chętne do wymiany stolarki okiennej. Znając skalę przedsięwzięcia (ilość okien do wymiany) sporządzimy stosowne zapytanie ofertowe i postaramy się przedstawić Państwu najciekawsze oferty w celu wyboru i zatwierdzenia wykonawcy.

- 13. Koszty rozliczenia centralnego ogrzewania oraz zużycia energii elektrycznej w garażach wielostanowiskowych pod budynkami wielorodzinnymi są ponoszone również przez tych mieszkańców, którzy nie posiadają samochodu i nie parkują w podziemnych garażach. Mieszkańcy uważają, że ich opłaty eksploatacyjne są zawyżone i proszą o wyjaśnienia.**

Każdy posiadacz miejsca garażowego w swojej opłacie eksploatacyjnej ma wyszczególnioną pozycję „garaż – eksploatacja z naliczeniem VAT”. W tej pozycji posiadacz miejsca garażowego ponosi koszty: energii elektrycznej, sprzątnięcia, konserwacji bramy garażowej. W związku z powyższym mieszkańcy nie posiadający miejsca garażowych nie ponoszą opłat związanych z utrzymaniem pomieszczeniem garażowych.

- 14. Dlaczego mieszkańcy budynków wielorodzinnych, nie posiadający samochodów i nie parkujący w garażach nie mogą mieć pilotów do bram garażowych, ułatwiłoby im to przenoszenie rowerów, znoszenie rzeczy do piwnic.**

Osoby nie posiadające miejsca w garażu nie ponoszą kosztów m.in. związanych z konserwacją bramy garażowej. Zarząd Spółdzielni proponuje rowerzystom wynajęcie miejsca postojowego, które na tę okoliczność możemy wyposażyć w stojaki na rowery. Koszt wynajęcia takiego miejsca postojowego to 184,50 zł miesięcznie (do podziału na daną ilość rowerów). W przypadku zainteresowania rowerzystów takim rozwiązaniem zapraszamy do Biura Spółdzielni.

- 15. Brak tablic informacyjnych na klatkach wejściowych do niektórych budynków - w trakcie prac remontowych i aktualizacyjnych, tablice informacyjne były zdjęte i nie zawieszono ich ponownie. Niektórzy mieszkańcy „zapomnieli” o zasadach dotyczących godzin wykonywania głośnych prac remontowych i zachowania ciszy nocnej w budynku.**

W związku ze zgłoszeniem dotyczącym braku tablic informacyjnych Zarząd Spółdzielni przeprowadził inwentaryzację tablic w budynkach wielorodzinnych i MDM, w wyniku czego podjęto decyzję o uzupełnieniu brakujących tablic oraz wymianie tablic nieaktualnych na nowe. Czynności te zostały wykonane w styczniu 2018 roku.

- 16. Czy nie lepiej i oszczędniej byłoby, gdyby osiedlem zarządzała, administrowała zewnętrzna wyspecjalizowana firma?**

Ta decyzja należy do Państwa, w związku z czym zachęcamy do udziału w Walnym Zgromadzeniu i podjęciu decyzji w tej sprawie.

- 17. Zainstalowany kosztowny system monitoringu na osiedlu nie wpływa na zwiększenie poziomu bezpieczeństwa mieszkań i mieszkańców, niektórzy pracownicy ochrony nie reagują na niepokojące obrazy z kamer monitoringu.**

Trudno się nam do tego odnieść, żeby potwierdzić tę tezę. Wyrzykowa bieżąca weryfikacja monitoringu z wpisami w książce osób wchodzących i wjeżdżających pokazuje, że pracownicy firmy Juwentus wykonują swoje obowiązki bez większych zastrzeżeń. W przypadku kiedy dochodzi do wspomnianych w pytaniu uchybień,

Zarząd Spółdzielni prosi o informację w tej sprawie do Biura Spółdzielni. Na chwilę obecną nie dotarła do nas żadna informacja dotycząca niewłaściwej pracy pracowników ochrony.

18. Nie działają domofony, nie ma możliwości kontaktu z ochroną osiedla.

W 2018 roku planowane jest wyposażenie osiedla w instalacje światłowodową będącą fundamentem do odzyskania łączności lokali z portiernią. Zarząd jest na etapie kompletowania dokumentacji projektowej oraz ofertowania wykonania modernizacji instalacji domofonowej.

19. Pilnego wyjaśnienia i uregulowania wymaga sprawa odpłatności za miejsca parkingowe naziemne na osiedlu, których budowa została sfinansowana ze środków mieszkańców, które nie przechodzą na własność nowych nabywców sprzedawanych mieszkań i za które były Zarząd naliczał nowym właścicielom wysokie opłaty.

Zarząd Spółdzielni dysponuje opinią prawną, na podstawie której została podjęta uchwała dająca Spółdzielni możliwość czerpania pożytków z wynajmu miejsc parkingowych, które są własnością Spółdzielni. W aktach notarialnych nowych nabywców lokali znajdujących się z zasobach Spółdzielni mieszkaniowej „Debina” nie ma żadnego zapisu o prawie własności miejsca parkingowego. Zarząd Spółdzielni ma świadomość emocji jakie budzi u niektórych nowych nabywców kwestia płatności za najem miejsca parkingowego. Nie mniej jednak na wszystkich osiedlach miejsca parkingowe są odpłatne.

20. Zgłoszono wątpliwość, czy firmy, które mają swoje siedziby na terenie osiedla, ponoszą takie same koszty wywozu nieczystości jak inne lokale mieszkalne. Zastrzeżenia dotyczą zdecydowanie większej ilości kartonów i opakowań wyrzucanych do wspólnej altanki śmietnikowej przy Rosoła 42 przez firmę „meblową”.

Firmy zlokalizowane na terenie osiedla we własnym zakresie zgłaszają wywóz nieczystości do Urzędu Gminy poprzez składanie indywidualnych deklaracji na wynikającej z obowiązującej ustawy.