

INFORMATOR

Szanowni Mieszkańcy!

*Życzymy, by ten rok obfitował w wiele pozytywnych wydarzeń,
przyniósł realizację planów oraz kolejne marzenia, do których warto dążyć.*

Niech w Państwa rodzinach panuje miłość, radość i harmonia.

*Niech Państwa domy będą azylem,
w którym zawsze można znaleźć wytchnienie i spokój.*

Wszystkiego najwspanialszego w 2018 roku!

*Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

ZMIANY W USTAWACH. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH



We wrześniu 2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo Spółdzielcze. Zmiany przynoszą konieczność korekty regulaminów wewnętrznych i statutu – także Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Zmiany dotyczą między innymi kwestii członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych. Wprowadzono do ustawy wyraźną zasadę, iż **osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub mające zawartą umowę o budowę lokalu, z mocy prawa stają się członkami spółdzielni**. Wprowadzono prymat związania ze spółdzielnią węzłem prawnym w zakresie członkostwa osoby posiadającej prawa spółdzielcze do lokalu.

Przypomnijmy. Zgodnie z art. 3 ust. 1 obowiązującej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych **członkiem spółdzielni jest osoba fizyczna**, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała do nich ograniczoną zdolność, **której przysługuje**: spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, roszczenie o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Członkami spółdzielni są również oboje małżonkowie, jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie, albo wspólnie ubiegają się o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego prawa.

CO OZNACZAJĄ ZMIANY?

- W świetle obowiązujących przepisów, **powstanie członkostwa z mocy prawa nie wymaga składania deklaracji członkowskiej ani wniesienia udziału i wpisowego**.
- Obowiązek złożenia deklaracji członkowskiej mają tylko osoby, którym przysługuje odrębna własność lokali, i które mają wolę nawiązania stosunku członkowskiego.
- Osoby, które zbyły prawo do lokalu i nie posiadają innego prawa do lokalu, z mocy ustawy tracą członkostwo w spółdzielni.

ŚSM jest w trakcie prac regulujących sprawy członkowskie w poszczególnych lokalach.

Należy wspomnieć, że ustawodawca nie nakłada obowiązku powiadamiania o zaistniałym stanie, ponieważ stosunek członkostwa powstaje z mocy prawa. Niemniej informujemy, że wszystkie osoby posiadające spółdzielcze tytuły do lokali w naszych zasobach, od dnia wejścia w życie ustawy tj. od 9 września 2017 roku, z mocy prawa stały się członkami Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dodatkowo, dla komfortu naszych mieszkańców, wszystkie osoby, które z mocy prawa stały się członkami Spółdzielni, zostaną indywidualnie o tym powiadomione w pierwszym kwartale przyszłego roku.

40 LAT MINĘŁO. JUBILEUSZOWY ROK NASZEJ SPÓŁDZIELNI



Śródmiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Częstochowie obchodzi w tym roku czterdziestolecie. Z tej okazji chcemy Państwu przypomnieć naszą historię.

Nasza Spółdzielnia powstała oficjalnie 1 stycznia 1978 roku po podziale zasobów Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Była to konsekwencja wcześniejszych działań prawnych, w ramach których zmieniono model organizacyjny spółdzielczości mieszkaniowej – miał on na celu **likwidowanie małych i nieekonomicznych spółdzielni i tworzenie dużych samowystarczalnych jednostek spółdzielczych o zrejonizowanej strukturze**. Stąd też, po wprowadzeniu w 1975 roku ustawy o dwustopniowym podziale administracyjnym kraju, powstała Wojewódzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Częstochowie. W 1978 roku rozwiązano jednak jej umowę o powiernicze prowadzenie działalności. Było to związane z dalszymi przekształceniami i dążeniami do uporządkowania spraw związanych z funkcjonowaniem spółdzielczości na terenie miasta. Część terenów dawnej WSM przekazano wtedy Cz.S.M. „Nasza Praca”, a drugą część włączono w teren nowo powstałej **Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**.



Spółdzielnia objęła **zasoby zlokalizowane w centrum i śródmieściu**, w kwadracie ulic: od północy: Aleja Jana Pawła II, od wschodu: ul. Nadrzeczna – rzeka Warta – ul. Krakowska, od południa: ul. 1 Maja, od zachodu: ul. św. Teresy – ul. Oleńki i ul. Kordeckiego oraz nowoprojektowane wtedy osiedle domków jednorodzinnych Lisiniec” i tereny w mieście-gminie Blachownia.

ŚSM rozpoczęła również działalność gospodarczą, łącząc się dodatkowo ze Spółdzielnią Budowlano - Własnościową „Wspólnota”, która również posiadała zasoby zlokalizowane w śródmieściu Częstochowy.

Warto pamiętać, że **historia naszych zasobów** sięga znacznie odleglejszych czasów. Powstała bowiem na bazie z **1948 roku**. Wtedy utworzono dwie najstarsze Spółdzielnie Budowlano-Własnościowe: „Przyszłość” oraz, włączoną później w zasoby Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, „Wspólnotę”.

Początki działalności Spółdzielni były **pełne wyzwań i wzmożonej pracy**. Przypadły one na lata transformacji politycznej i ekonomicznej. Dodatkowo Spółdzielnia przejęła wiele budynków mieszkalnych i pawilonów użytkowych z bagażem trudnych i niezłatwionych spraw. Zarząd musiał też od podstaw zadbać o urządzenie zaplecza technicznego dla administracji osiedlowych i biura Zarządu. Dopiero po upływie pięciu lat udało się pozyskać przy ul. Zaciszańskej pomieszczenia na potrzeby magazynowo-warsztatowe i administracyjne dla Zakładu Remontowo-Budowlanego.

Spółdzielnia otrzymała też jeden Ośrodek Społeczno-Wychowawczy przy al. Armii Krajowej 2. Drugi, przy ul. Krasińskiego 4 (dawniej ul. Mickiewicza 46/50) wybudowała samodzielnie. Jednak od lat 90. nie kontynuuje tej działalności.



Na początku lat osiemdziesiątych, głównie ze względów ekonomicznych, ŚSM powołała Spółdzielnię Mieszkaniową w Blachowni i zbyła na jej rzecz położone w Blachowni zasoby mieszkaniowe. Przekazano także M.S.M. „Górnik” w Częstochowie budynki jednorodzinne położone na Lisińcu, a R.S.M. „Hutnik” dwa budynki przy Alei Pokoju. Z kolei w zamian ŚSM przejęła od tej ostatniej budynek przy ul. Jasnogórskiej.

Wraz z rokiem 1984 w Spółdzielni **ustabilizowała się sytuacja** dotycząca przekazywania i przejmowania zasobów. Kolejne zmiany następowały głównie za sprawą inwestycji w nowe budynki. W nowym okresie powstały budynki przy ul. Orlik-Rückemanna 1/5 i 2, Nadrzecznej 34/36, Lelewela 11 i 13/15 oraz plac Bohaterów Getta 1/3.



Spółdzielnia zarządza obecnie **143 budynkami** (w tym 132 mieszkalnymi) o ogólnej **powierzchni 304 264 m²**. Budynki mieszkalne mają łącznie **6 021 mieszkań**, w których zamieszkuje około **9,5 tysiąca osób**. Powierzchnia gruntów Spółdzielni wynosi **296.227,76m²**. Dla łatwiejszego zarządzania tereny spółdzielni podzielone są obecnie na dwa osiedla: Śródmieście i Trzech Wieszczów.

Jeśli dysponują Państwo **historycznymi zdjęciami fragmentów terenu lub budynków z zasobów Spółdzielni, zachęcamy do przysyłania ich do nas**. Będziemy je sukcesywnie umieszczać na naszej stronie internetowej. Stwórzmy wspólnie kronikę naszej Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej!

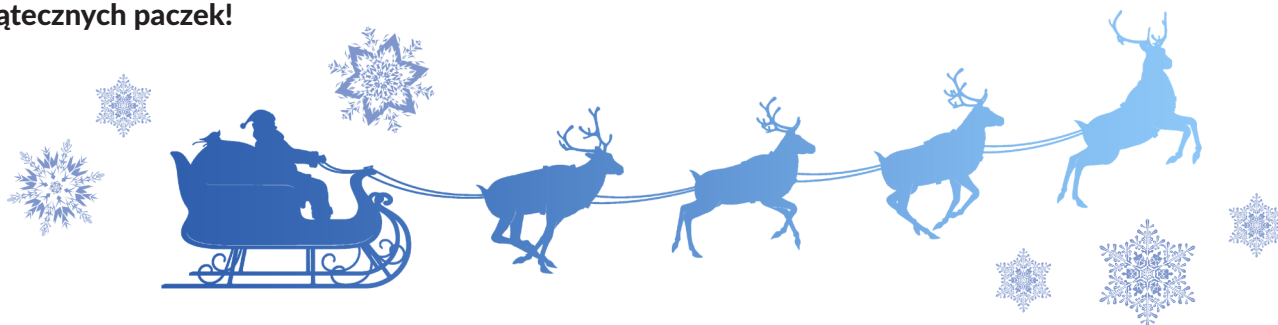
Na stronie internetowej www.ssm.czyst.pl w zakładce 40-lecie ŚSM historia naszej spółdzielni oraz zdjęcia z kronik. W tej zakładce będziemy również umieszczać zdjęcia przesłane przez Państwa.



NAJMLĘDSI MIESZKAŃCY ŚSM ZNOWU DOSTALI WYMARZONE PREZENTY

Tak jak w poprzednim roku, kilkadziesiąt świątecznych paczek trafiło do dzieci z mniej zamożnych rodzin mieszkających w naszych zasobach, **objętych wsparciem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Częstochowie**. Przygotowali je pracownicy Śródmiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, członkowie Rady Nadzorczej oraz osoby z firm współpracujących ze Spółdzielnią.

Prezenty były wyjątkowe i sprawiły dzieciom ogromną radość, ponieważ **realizowały marzenia opisane w listach do Świętego Mikołaja**. Nie mogło więc być inaczej – wręczył je osobiście, wyczekiwany przez najmłodszych, gość z Laponii. Mikołaj obdarował dzieci podczas uroczystego świątecznego spotkania zorganizowanego w Szkole Podstawowej nr 33 przy ul. Goszczyńskiego. Wigilijny nastrój wprowadzili uczniowie wystawiając Jasełka, a dodatkowo chór zaprezentował koncert kolęd. **Dziękujemy serdecznie wszystkim darczyńcom oraz osobom zaangażowanym w przygotowanie świątecznych paczek!**



PORADNIK. OSZCZĘDNE KORZYSTANIE Z GRZEJNIKÓW I ZAWORÓW TERMOSTATYCZNYCH W SEZONIE GRZEWCYM

Chcesz zmniejszyć straty energii cieplnej, korzystać oszczędnie z grzejników i płacić mniej? Oto kilka praktycznych porad.

● Wietrzenie pomieszczeń

Pamiętaj! Ciągłe wietrzenie powoduje otwieranie się zaworów termostatycznych. Głowica termostatyczna wyczuwając ochłodzenie (np. od uchylonego okna) otwiera zawór i powoduje zwiększenie przepływu wody przez grzejnik, czego konsekwencją jest nadmierne zużycie energii cieplnej. By uniknąć strat ciepła, wietrzenie pomieszczeń należy wykonywać krótko i intensywnie. Przed jego rozpoczęciem powinno się wyłączyć wszystkie grzejniki (zawory termostatyczne w pozycji „zero”). Dopiero wtedy otwieramy szeroko okna i drzwi balkonowe. Optymalny czas wietrzenia to ok. 3 minuty. Uwaga! Zaworów termostatycznych nie otwieramy zaraz po zamknięciu drzwi i okien. Zanim ponownie ustawimy je na preferowaną wartość, należy odczekać ok. 10 minut, a więc do czasu ustabilizowana się temperatury w pomieszczeniach. Jeśli zrobimy to wcześniej, zawory automatycznie otworzą się na pełny przepływ, co spowoduje nadmierne zużycie energii.

● Zastanianie grzejników

Każdy element blokujący dostęp do grzejnika może powodować nadmierne zużycie ciepła. Grzejnik „żeberkowy” oddaje ciepło poprzez promieniowanie, a więc wszelkie elementy zasłaniające powodują zaburzenia w rozprzestrzenianiu się ciepła w pomieszczeniu. W okresie zimowym powinno się stosować krótkie firany i zasłony.

Meble również mają wpływ na emitowanie energii przez grzejnik. Należy je tak ustawić, by źródło ciepła było maksymalnie odsłonięte. Głowica termostatyczna powinna mieć stały i swobodny dostęp do powietrza o temperaturze panującej w pomieszczeniu. Czujnik nie może być szczelnie obudowany meblami ani oddzielony od wnętrza pomieszczenia zasłoną okienną, za którą tworzy się rodzaj „kurtyny powietrznej” o temperaturze wyższej niż w środku pomieszczenia. Sytuacja taka spowoduje, że pomieszczenie będzie niedogrzone, pomimo ustawienia wyższej temperatury na głowicy termostatycznej. Nocą, jeśli to możliwe, należy zasłonić okna, by ograniczyć straty ciepła. Pamiętaj, by nie przesłonić przy tym grzejnika. Jeśli w oknach zamontowane są nawiewniki można zmniejszyć ich otwarcie tak, by zachowany był minimalny przepływ powietrza.

● Nie zapominaj o sprawnej wentylacji

Dbając o to, by okna i drzwi nie powodowały strat ciepła, pamiętaj o zachowaniu wymogów wentylacji – w oknach należy stosować nawiewniki. Wentylacja jest niezbędna dla komfortu przebywania w pomieszczeniach. Same kratki wywiewne nie wystarczą. Aby powietrze mogło być wywiane na zewnątrz musi zostać „dostarczone” do lokalu. W tym właśnie celu stosuje się nawiewniki w oknach. Pamiętaj! Zaklejenie kratki wentylacyjnej może doprowadzić do złego samopoczucia ze względu na brak świeżego powietrza, a w przypadku stosowania piecyków gazowych, do zatrucia, które grozi śmiercią.

● Jaka temperatura w pomieszczeniach?

Za komfortowe warunki dla człowieka uważa się zimą temperaturę 19-21°C. Nie zaleca się przekraczania tej skali, ponieważ zwiększenie temperatury o 1°C powoduje znaczne podwyższenie kosztów ogrzewania.

● Ważne, co jest za ścianą

Dodatkowe straty ciepła tworzą się, jeśli utrzymujemy temperaturę wyższą niż w sąsiednim lokalu. Straty są tym większe, im większa jest różnica temperatur pomiędzy pomieszczeniem a środowiskiem zewnętrznym – sąsiednim lokalem, klatką schodową lub piwnicą. Dlatego tak ważne jest dbanie o to,

by drzwi do klatek schodowych, a także okna na korytarzach i w piwnicach były zamknięte. Zapobiegnie to ich nadmiernemu wychładzaniu i oszczędzi energię w Państwa domach.

● **Wychodzisz z domu? Dostosuj temperaturę!**

Warto zmniejszać nastawę zaworów termostatycznych w pomieszczenia, w których nie przebywamy w trakcie dnia. Wydaje się, że to niewiele, jednak w skali roku otrzymamy konkretne i wymierne oszczędności.

Jeśli wychodzimy na dłużej, np. do pracy, ustawmy temperaturę na 16°C. Nie zmniejszajmy jednak tej wartości, bo nadmierne wychłodzenie pomieszczeń i ścian lokalu przyniesie odwrotny skutek – więcej energii zużyjemy na ich ponowne ogrzanie po powrocie, a dodatkowo może pojawić się zjawisko wykraplania pary wodnej.

● **Dużo się dzieje? Zmniejsz temperaturę!**

Wszelkie prace domowe, korzystanie ze sprzętów elektrycznych, oświetlenie, wysiłek fizyczny powodują oddawanie energii do otoczenia. Pamiętajmy, by przed takimi czynnościami zmniejszyć nastawy zaworów termostatycznych.

Również planując przebywanie w pomieszczeniach większej ilości osób - najpierw zmniejszmy nastawy zaworów termostatycznych, a dopiero w dalszej kolejności otwierajmy okna.

● **Korzystaj z energii słonecznej**

Promienie słoneczne, wpadające przez zamknięte okna, mogą dostarczyć sporą dawkę energii cieplnej. Odsłaniajmy więc okna jak najczęściej, pamiętajmy też o tym rano, zanim wyjdziemy na dłużej z domu.



REMONTY MIESZKAŃ

Spotykamy się z wieloma przypadkami wykonywania remontów mieszkań lub ich przebudowy przez właścicieli, bez uzgodnienia z Zarządem Spółdzielni. Takie działania rodzą wiele zagrożeń, mogą powodować niepotrzebne uciążliwości czy też uszkodzenia i awarie w trakcie remontu lub po jego zakończeniu.

Warto pamiętać, że można taki remont wykonać taniej, gdyż niektóre prace dotyczące części wspólnych nieruchomości (np. pionów wodnych i kanalizacyjnych) wykonujemy nieodpłatnie w ramach funduszu remontowego. Ponadto standardowo w takich przypadkach dokonujemy przeglądu mieszkań - podpowiadamy, radzimy i informujemy jak taki remont przeprowadzić, aby wszystkie prace były wykonane fachowo i bez szkody własnej i sąsiadów.

Pełen zakres obowiązków Spółdzielni i mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali, będących w naszych zasobach, określa regulamin dostępny na naszej stronie internetowej www.ssm.czest.pl/category/dokumenty/ lub w biurach Spółdzielni.

Pismo w sprawie planowanych prac remontowych można złożyć w administracji osiedla, w sekretariacie lub też przesłać elektronicznie na adres sekretariat@ssm.czest.pl.

Do Państwa dyspozycji są inspektorzy nadzoru wszystkich branż. Zachęcamy do kontaktu z nami!



1978–2018

40 LAT

Śródmiejskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej