

Jak rozwiązać ptasi problem?

Artykuł „Problemy z dokarmianiem”, zamieszczony w nr 45 „My z KSM” z grudnia 2005 roku, wywołał szeroką dyskusję miłośników przyrody i tych, którzy nade wszystko cenią spokój i estetykę swego najbliższego otoczenia. W replice zamieszczonej w nr 46 kwartalnika stwierdzono, że: w zwalczaniu brudu problemem nie są najczęściej ptaki, ale ludzie niechluj i bałaganiarze. Oto najlepszy przykład potwierdzający prawdziwość przytoczonej opinii.



Do administracji jednego z osiedli KSM wpłynęła prośba mieszkańców budynku wieżowego o interwencję w sprawie zanieczyszczeń, spowodowanych zagnieżdzeniem się na balkonie mieszkania kilku gołębi.

Ptaki zbudowały gniazda w plastikowych pojemnikach po pieczywie, złożyły jaja, czego efektem było oczywiste powiększenie się stada do kilkunastu osobników.

Sytuacja stała się uciążliwa dla mieszkańców sąsiednich lokali ze względu na zanieczyszczenia na parapetach okien i balkonach oraz wydzielający się z „ptasiego domostwa” fetor. Nie bez znaczenia była także obawa przed możliwym zagrożeniem sanitarno-epidemiologicznym.

Sąsiedzi zwrócili się więc z prośbą do użytkownika mieszkania o uporządkowanie balkonu. Prośby te nie odniosły jednak skutku, gdyż właścicielowi gołębie po prostu w niczym nie przeszkadzały. Nie zareagował on również na pismo administracji osiedla i kolejne rozmowy telefoniczne, w których przypomniano mu, że jako członek Spółdzielni, jest zobowiąza-

ny do przestrzegania postanowień spółdzielczych regulaminów.

Tymczasem, zgodnie z § 23 Regulaminu użytkownika lokali mieszkalnych i porządku domowego w Kieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej do podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych należy utrzymywanie estetycznego wyglądu lokalu mieszkalnego oraz czystości na balkonach i loggiach i takie ich eksploataowanie, aby miały wpływ na estetyczny wygląd budynku, nie powodowały zakłócenia użytkowania balkonów przez sąsiadów i niszczenia elewacji budynku.

W tym trudnym do rozwiązania ptasim problemie niedostosowane do rzeczywistości okazało się także prawo. Państwowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna nie ma bowiem uprawnień do interweniowania w mieszkaniach prywatnych, o ile nie zachodzi potwierdzone opinią lekarza zagrożenie chorobami zakaźnymi.

Czy w tej sytuacji osoby zaniedbujące swoje obowiązki mogą czuć się bezkarnie? Nie. Kielecka Spółdzielnia Mieszkaniowa ma prawo egzekwować wykonanie wynikających z regulaminu obowiązków, a w tych działaniach może liczyć na wsparcie ze strony instytucji użyteczności publicznej, jaką jest Straż Miejska, w asyście której może wejść do mieszkania i uprzątnąć zanieczyszczenia.

W drastycznych przypadkach nieprzestrzeganie postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni, może być podstawą do wykluczenia z członkostwa, a nawet do wystąpienia na drogę sądową.

Powstaje tylko pytanie: czy do zmobilizowania mieszkańców do zadbania o czystość i estetykę na balkonach, konieczna jest aż interwencja pracowników Spółdzielni z udziałem umundurowanych funkcjonariuszy lub groźba wykluczenia z członkostwa? Czy nie powinna wystarczyć odrobina dobrej woli, elementarne zasady higieny i pragnienie, aby najbliższe otoczenie było czyste, zadbane i nieuciążliwe dla sąsiadów?

ANNA SIKORA

Najbliższa rodzina wyłączona

Z obowiązku rynkowej waloryzacji wkładu mieszkaniowego

Obowiązek waloryzacji wymaganego wkładu mieszkaniowego przewiduje art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Stanowi on, że jeżeli między datą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a ustanowieniem nowego prawa do tego lokalu wartość rynkowa mieszkania uległa istotnej zmianie (najczęściej będzie to wzrost ceny), to nowy członek musi wnieść wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej mieszkania.

Bez takiej wpłaty Spółdzielnia nie podpisze z nim umowy o ustanowienie lokatorskiego prawa do mieszkania.

Ta zasada, waloryzowania (korekty) wkładu mieszkaniowego od następcy obejmującego lokal, nie dotyczy tylko najbliższej rodziny, tj. osób bliskich, o których mowa w art. 15 ustawy, i którym przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków i zawarcie umowy.

Ale takie wyłączenie bliskich jest w ustawie dopiero od 15 stycznia 2003 r., od tej daty kwestia wysokości wkładu jest wyraźnie uregulowana (drugie zdanie art. 10 ust. 4). Przepis ważny jest więc dla rodzin, które utraciły prawa do mieszkań przed 15 stycznia 2003 r., najczęściej z powodu przedłużającego się zalegania z zapłatą czynszu.

Zatem, zamieszkali razem z byłym członkiem małżonek, dzieci i inne osoby bliskie zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, które wygasło (utracił je ich bliski) wpłacają wkład mieszkaniowy wyliczony w wysokości, w jakiej przysługiwał ich poprzednikowi. Ten wkład jest znacznie niższy, niewaloryzowany wg wartości rynkowej lokalu.

Takie orzeczenie wydał warszawski Sąd Apelacyjny. Wyrok jest prawomocny.

(MaS)