

INFORMACJA O ADMINISTRACYJNYM SPRZĄTANIU KLATEK SCHODOWYCH

Szanowni Państwo

Narastający stopniowo problem zaniedbywania obowiązku samodzielnego sprzątania klatek schodowych przez coraz liczniejszą liczbę mieszkańców sygnalizowany był od co najmniej dziesięciu lat. Podnoszony nieprzerwanie na kolejnych Walnych Zgromadzeniach Członków Spółdzielni oraz spotkaniach, a także w licznych indywidualnych skargach, obligował administrację Spółdzielni do podejmowania szeregu inicjatyw w tym między innymi: zleconego sprzątania wiatrołapów, stworzenia możliwości dobrowolnego zawierania umów o sprzątanie zastępcze czy wreszcie ustawicznego napominania uchylających się osób w kierowanych do Państwa pismach. Podejmowano także próby administracyjnej egzekucji tego obowiązku, które jednak z uwagi na konieczność zaangażowania współmieszkańców obrębu klatki schodowej nie spotykały się z przychylnością, stąd jakkolwiek skuteczne były nieliczne.

Sytuacja znacząco się pogorszyła od 2020 roku wraz z nastaniem okresu pandemicznego, którego jednym z negatywnych skutków (poza wzrostem ilości psów i ich zanieczyszczeń) jest spadek poczucia współodpowiedzialności i społecznej solidarności. Powiększa to poczucie bezradności oraz frustrację, szczególnie wśród malejącej grupy osób od dziesięcioleci zamieszkujących w Spółdzielni, która starając się utrzymać schludność otoczenia musi godzić się na wykorzystywanie.

Dla rozeznania możliwości kompleksowego rozwiązania problemu sprzątania klatek schodowych w aspekcie zakresu czynności i ceny, Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły decyzję dotyczącą przeprowadzenia pilotażu na terenie nieruchomości Osiedlowa, który miał miejsce w sierpniu 2023 r. Pochlebne opinie wypowiadających się osób oraz brak jakichkolwiek ocen negatywnych, przy założonej cenie poniżej 20 złotych/mieszkanie miesięcznie, skłoniły Zarząd do przeprowadzenia przetargu dla całych zasobów Spółdzielni, o czym informowano w piśmie do mieszkańców z dnia 27 września 2023r. Uzasadnienie prawne dla wydatków na utrzymanie porządku i czystości przewiduje art. 14 pkt. 4 Ustawy o własności lokali. Uwzględniając zasady

konkurencji przeprowadzono przetarg, w którym uczestniczyło pięć podmiotów gospodarczych, 22 listopada 2023r podpisano umowy zatwierdzone uchwałami Zarządu Nr 299, Nr 300 i Nr 301 z dnia 12 grudnia 2023r z trzema wykonawcami, którzy zaproponowali bardzo zbliżone do kwoty 19,50 zł/mieszkanie/miesiąc ceny, dla wymaganego zakresu czynności obejmujących:

- jeden raz w tygodniu, od środy do piątku: otrzepanie wycieraczek, zamiecenie klatki schodowej, przetarcie parapetów okiennych, umycie klatki schodowej, umycie witryn wiatrołapów, dezynfekcja balustrad oraz punktów dotykowych, bieżące usuwanie pajęczyn,
- jeden raz w roku: umycie okien klatki schodowej oraz skrzynek pocztowych.
- dwukrotnie w roku: odkurzenie schodów i korytarzy piwnicznych, wraz z omieceniem pajęczyn.

Przekazanie informacji z dnia 24 listopada 2023r roku o zmianie wysokości zaliczek na utrzymanie nieruchomości w związku z dodatkowym naliczeniem dotyczącym sprzątanía klatek schodowych (oraz wypowiedzeniem umowy na sprzątanía wiatrołapów) skutkowało trzydziestoma indywidualnymi i zbiorowymi protestami, w których uczestniczyły dwieście cztery osoby. Protesty obejmujące solidarnie wszystkich mieszkańców klatki schodowej stanowią cztery listy. Pozostałych szesnaście list zawiera 40-90% podpisów posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności. Zważywszy, że budynki Spółdzielni posiadają łącznie 175 klatek schodowych oraz 2158 lokali mieszkalnych, protesty złożyli przedstawiciele 9,5% lokali mieszkalnych zamieszkujących obręb 11,5% klatek schodowych.

Żądanie wyłączenia z administracyjnego sprzątanía osób sprzeciwiających się, musi prowadzić do załamania się przyjętego modelu gwarantującego uzyskaną w toku postępowania przetargowego cenę usługi wyłącznie w przypadku objęcia nią wszystkich lokali mieszkalnych. Dopuszczenie możliwości wyjątków, poza przyszłymi konsekwencjami dalszych roszczeń lub włączeń, musiałoby prowadzić do podwyższenia ceny sprzątanía dla blisko 90% pozostałych posiadaczy spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności, przyjmujących na ogół z ulgą wdrażane rozwiązanie.

Podnoszone obiekcje o możliwość znaczącego wzrostu cen w bliskiej perspektywie są całkowicie bezpodstawne. Umowy zawarte z trzema podmiotami, zawierają klauzule dotyczące możliwości wzrostu cen wyłącznie w zakresie urzędowo ogłaszanej inflacji, a także pozwalają na ich wypowiedzenie w terminie trzech miesięcy w przypadku niezadowolającego poziomu wykonawstwa. Również zarzuty o ukrycie kosztów wody udostępnionej wykonawcom w piwnicach budynków są nietrafne, gdyż bez względu na sposób realizacji zadania woda musi

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Wspólnota"

zostać użyta, a jej ilość w przypadku administracyjnego sprzątnia całych klatek schodowych będzie kilkakrotnie niższa niż w przypadku samodzielnego sprzątnia przypadających części.

Mamy świadomość, że moment na wprowadzenie odpłatnego sprzątnia jest trudny. Ogólny wzrost kosztów utrzymania, anarchizacja życia publicznego oraz wzrastające napięcie społeczne nie sprzyjają zrozumieniu i przyjęciu nawet pożytecznych rozwiązań. Należy jednak mieć świadomość, że pogarszający się systematycznie stan czystości klatek schodowych - nawet tych uznanych za sprzątnię - budzi powszechne niezadowolenie i stanowi główny przedmiot sąsiedzkich niesnasek. To przesądza, co do zasady, o konieczności wprowadzenia administracyjnego sprzątnia, a każdy kolejny okres zwłoki pogarsza tylko sytuację. Życie w ludzkich skupiskach, szczególnie tych, które uzależnione są od wzajemnych uwarunkowań finansowych wymaga przyjęcia rozwiązań systemowych korzystnych dla ogółu i podporządkowania partykularnych, nawet słusznych z indywidualnego punktu widzenia interesów.

Apelujemy zatem o powściągliwość, przynajmniej przez pierwszy kwartał funkcjonowania umowy, co pozwoli na ocenę zasadności wprowadzonego rozwiązania. Wyrażamy przekonanie, że korzyści w postaci zadbanej klatki schodowej oraz wynikające z tego zadowolenie sprzyjające wzajemnej życzliwości, przewyższą poniesione nakłady finansowe.

Z poważaniem

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Wspólnota" w Skoczowie



