

Szanowni Państwo,

Należy zapoznać się ze scenariuszami, a następnie przygotować (w oparciu o informacje ze scenariuszy) negocjacje II stronne-scenariusz rozmowy z Panem Prezesem oraz możliwe rozwiązanie sprawy.

SCENARIUSZ 1

Strona I: przedstawiciel wspólnoty mieszkańców

– *Kowalski do ciebie, kochanie* – krzyknęła żona i pobiegła kończyć raport miesięczny.

Niespiesznie wstałeś od telewizora, w którym śledziłeś ostatnią już Ligę Mistrzów. Ludzie powinni mieć więcej wyczucia i taktu i nie dzwonić w takich momentach. Nie wspominając już o tym, że Kowalskiego znasz ledwie z widzenia i bladego pojęcia nie masz, po co dzwoni.

– *Pawłowski, słucham* – z niechęcią rzucasz do słuchawki.

– *Panie Adamie, Kowalski z tej strony. Dzwonię, ekhm... jakby tu powiedzieć... Bo widzi pan, my tu z żoną rozmawialiśmy i wyszło na to, że tylko pan może pójść i powiedzieć temu prezesikowi naszej spółdzielni, że kpi z nas w żywe oczy. Ot co!*

– *Ale o co chodzi? Dlaczego mam mu to mówić?*

Zaskoczenie to jedno z tych uczuć, których naprawdę nie lubisz. Oczywiście, domyślasz się, w jakiej sprawie dzwoni. W zasadzie można się było tego telefonu spodziewać. Cóż, miałeś nadzieję, że tym razem uda się ci z tego wywinąć.

– *Panie Adamie, no ta obniżka to jakaś kpina. Trzy tygodnie bez ciepłej wody, ani się umyć, ani nic uprać. A on tutaj 30 zł obniża. Ktoś musi mu powiedzieć, że tak nie można. A gdzie nasze niewygody? Panie Adamie kochany, niech pan mu powie do słuchu.*

– *Przecież pan też może iść, ja już poprzednio interweniowałem przy okazji wymiany domofonów. Od tamtej pory prezes jest nieskory do rozmów ze mną...*

– *Ale to właśnie dowód, panie Adamie kochany, że pan świetnie negocjuje i jest godnym przeciwnikiem.*

– *Dobrze, zajmę się tym. Oddzwonię, jak tylko coś ustalę.*

Sam się zgodziłeś – sam to teraz załatw. Sprawa wygląda następująco. W dniach 15–30 kwietnia br. w czterech blokach należących do spółdzielni “Słoneczna” wyłączono dopływ ciepłej wody. Po przebadaniu próbek przez Sanepid okazało się, że w wodzie znajdują się bakterie Legionelli. Przez 15 dni blisko 250 mieszkańców zmagало się z utrudnieniami. Nie dość, że nie można było wziąć gorącego prysznica, to jeszcze gospodynie domowe narzekały na problemy z praniem. Po paru dniach od awarii na drzwiach wejściowych każdego z bloków zawisło ogłoszenie informujące, że zarząd spółdzielni postanowił wprowadzić w miesiącu maju w ramach rekompensaty 30 zł tzw. obniżki technicznej. Według mieszkańców jest to kwota niewspółmierna do niewygód, na jakie ich naraziła awaria. Uważają, że wynika ona bezpośrednio z zaniechania spółdzielni. Instalacja nie była wymieniana od czasów budowy bloków. Twój sąsiad, który pracuje w ciepłownictwie, twierdzi, że takie kotły kosztują ponad 20 tysięcy. Co prawda spółdzielnia przeprowadza niewielkie remonty, a w tym roku nawet zarezerwowała kilkanaście tysięcy na wymianę okien na klatkach schodowych, jednak w tej chwili priorytety zdaniem mieszkańców się zmieniły.

Poniżej kilka informacji, jakie Sanepid rozesłał do każdego mieszkania. Na spotkaniu z prezesem spółdzielni będą ci one pomocne, zresztą on też je dostał.

Bakterie Legionelli mogą bytować w wewnętrznej części rur z ciepłą wodą, zbiornikach na ciepłą wodę czy głowicach natryskowych pryszniców.

Bakteria rozwija się również w przestarzałych instalacjach podgrzewających wodę. W kotłach dochodzi do rozwarstwienia temperatury wody, co sprawia, że w górnych partiach kotła temperatura wynosi ok. 65–70°C, natomiast na dole znajduje się woda o temperaturze ok. 40°C. Właśnie tam rozwija się flora bakteryjna.

Oto fragment rozporządzenia traktującego o zapobieganiu skażeniem bakterią Legionelli:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75/02), § 120, ust. 2: <i>Instalacja ciepłej wody powinna zapewnić uzyskanie w punktach czerpalnych temperatury wody nie niższej niż 55°C i nie wyższej niż 60°C oraz umożliwić okresowe jej podniesienie do nie niższej niż 70°C.</i>
--

Wiesz, że w czterech blokach, których dotyczy obniżka techniczna, jest 130 lokali. Średni miesięczny czynsz wynosi 700 zł. W czynszu zawarta jest opłata za wodę: 210 zł, od której odejmiemy się 30 zł.

Konsekwencje zdrowotne, na jakie zostaliście narażeni:

choroba legionistów (ciężkie zapalenie płuc) – postać płucna stanowi od 3 do 8% wszystkich zachorowań wywołanych przez pałeczki Legionella. Śmiertelność pacjentów z tą postacią wynosi od 15 do 20% (występuje na szczęście jedynie u ok. 2% osób narażonych na zakażenie);

w przypadku gorączki Pontiac (inny typ choroby wywoływanej przez pałeczki Legionella) dotychczas nie zanotowano zgonów, wyleczenie następuje samoistnie po 3–5 dniach, nie występują objawy zapalenia płuc. Ta postać pojawia się u ponad 90% eksponowanej populacji.

SCENARIUSZ 1

Strona II - prezes spółdzielni

– *Panie prezesie, pan Adam Pawłowski oczekuje na pana w sekretariacie* – niemalże wyszeptała pani Natalia.

Dygnęła uczniowsko i poprawiła kosmyk włosów. Odkąd zastąpiła panią Krysię, pamiętającą czasy budowy pierwszego bloku spółdzielni “Słoneczna”, sekretariat działał jak szwajcarski zegarek. A jak zyskał na tzw. PR!

Na sam dźwięk nazwiska tego mieszkańca chcesz uciec z biura przez okno. Ostatnim razem, gdy miałeś wątpliwą przyjemność rozmowy z Pawłowskim, naprawdę ciężko było znaleźć kompromis. Tym razem nie wyobrażasz sobie, że będzie inaczej. Nie poczuwasz się do winy. W dodatku zaokrągliłeś w górę kwotę obniżki. Co niby miałbyś jeszcze zrobić?

Energiczne pukanie do drzwi.

– *Dzień dobry, panie prezesie* – głos dobiegł pierwszy; tuż za nim wizja, wysoki, postawny czterdziestolatek uśmiechał się chytrze.

– *Dzień dobry* – odpowiedziałeś równie zdecydowanym głosem i wskazałeś dłonią miejsce w fotelu. Twoje głośne westchnienie zapowiada ciężkie negocjacje...

W dniach 15–30 kwietnia byłeś zmuszony odłączyć dopływ ciepłej wody do czterech bloków, z uwagi na wykrycie w niej bakterii Legionelli. W porozumieniu z główną księgową ustaliłeś, że obniżka techniczna czynszu może wynieść 28 zł. Wyliczenia zostały oparte na rachunkach za wodę i gaz (kotły podgrzewające wodę są gazowe), które za miesiąc kwiecień były naturalnie niższe niż zazwyczaj. Nie wiadomo, skąd bakterie znalazły się w instalacji. Z jednej strony jest już mocno przestarzała, z drugiej w innych blokach nic takiego się nie zdarzyło. Gdy tylko okresowa kontrola przeprowadzona przez Sanepid wykazała obecność tego paskudztwa w wodzie, podjąłeś zdecydowane działania i odciąłeś dostęp ciepłej wody. Celem pozbycia się bakterii z instalacji przeprowadziłeś zalecane przez Sanepid wyparzanie rur. Zrobiłeś wszystko co w twojej mocy, by zaradzić problemowi. Wiesz jednak, że jest to działanie na krótką metę, a instalacja wymaga wymiany.

Spółdzielnia nie dysponuje niestety wielkimi funduszami. Przynajmniej takimi, które pozwoliłyby na jednorazową wymianę całej instalacji. Co najwyżej, przy jednorazowej (tylko w maju) podwyżce czynszu (kwoty rzędu 5–10%) można

by się zdecydować na wymianę urządzeń podgrzewających wodę. To jednak ostateczność, gdyż pociągnęłaby za sobą rezygnację z planu wymiany okien na klatkach schodowych, na które zarezerwowano 18 tys. zł. Wymiana samych kotłów to koszt rzędu ok. 22 tys. zł. Aby tę kwotę uzyskać, należałoby podnieść czynsz średnio o 10%, co daje w rezultacie 9100 zł. Przy rezygnacji z wymiany okien uda się wymienić kotły i utrzymać obniżkę techniczną w kwocie 30 zł.

Wiesz, że w czterech blokach, których dotyczy obniżka techniczna, jest 130 lokali. Średni miesięczny czynsz wynosi 700 zł. W czynszu zawarta jest opłata za wodę: 210 zł, od której odejmie się 30 zł. Co do obniżki nie masz zbyt wielkiego pola manewru – maksymalna obniżka, na jaką możesz się zgodzić, to 60 zł, jednak wtedy nie masz szans na jakikolwiek remont instalacji grzewczej.

Oto informacje na temat bakterii Legionelli, jakie Sanepid rozesłał do mieszkańców:

bakterie mogą bytować w wewnętrznej części rur z ciepłą wodą, zbiornikach na ciepłą wodę czy głowicach natryskowych pryszniców;

bakteria rozwija się również w przestarzałych instalacjach podgrzewających wodę. W kotłach dochodzi do rozwarstwienia temperatury wody, co sprawia, że w górnych partiach kotła temperatura wynosi ok. 65–70°C, natomiast na dole znajduje się woda o temperaturze ok. 40°C. Właśnie tam rozwija się flora bakteryjna.

Oto fragment rozporządzenia traktującego o zapobieganiu skażeniu bakterią Legionelli:

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2004 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75/02), § 120, ust. 2: *Instalacja ciepłej wody powinna zapewnić uzyskanie w punktach czerpalnych temperatury wody nie niższej niż 55°C i nie wyższej niż 60°C oraz umożliwić okresowe jej podniesienie do nie niższej niż 70°C.*

Konsekwencje zdrowotne:

choroba legionistów (ciężkie zapalenie płuc) – postać płucna stanowi od 3 do 8% wszystkich zachorowań wywołanych przez pałeczki Legionella. Śmiertelność pacjentów z tą postacią wynosi od 15 do 20% (występuje na szczęście jedynie u ok. 2% osób narażonych na zakażenie);

w przypadku gorączki Pontiac (inny typ choroby wywoływanej przez pałeczki Legionella) dotychczas nie zanotowano zgonów, wyleczenie następuje

samoistnie po 3–5 dniach, nie ma objawów zapalenia płuc. Ta postać pojawia się u ponad 90% eksponowanej populacji.