



Z NASZYCH OSIEDLI

30 000 lokatorów,
232 nieruchomości w 6 rejonach Zabrze,
218 budynków mieszkalnych, 139 lokali użytkowych

nakład 12 500 egz.

ADS „Centrum”
ul. Sobieskiego 21, tel. 32 271 29 36
ADS „Południe”
ul. Ślęczka 8, tel. 32 271 24 35
ADS „Zachód”
ul. Wolności 123, tel. 32 271 43 50
ADS „Helenka”
ul. Baczyńskiego 6, tel. 32 272 23 72
ADS „Zaborze”
ul. Struzika 14b, tel. 32 271 50 85
ADS „Północ”
ul. Ciołkowskiego 16, tel. 32 273 42 75



foto z arch. Techemu

Wygrali przetargi

22 marca Zarząd ZSM przyjął decyzję Komisji Przetargowej o wyniku dwóch dużych przetargów, ogłoszonych w lutym przez Zabrzeńską Spółdzielnię Mieszkaniową. Jeden był na podzielniki kosztów centralnego ogrzewania – wygrała go firma Techem, drugi na ubezpieczenie – najlepsza okazała się oferta firmy UNIQA. dok. na str. 7



foto z arch. Techemu

Do wymiany 39 400 urządzeń

Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, to urządzenia, z którymi dobrze są już obeznani mieszkańcy budynków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, bo dysponują nimi od 2003 roku, czyli 9 lat. Za ich pomocą rozliczano tzw. zmienną część kosztów ogrzewania kilku grup budynków, a od sezonu grzewczego 2010/2011 – każdego budynku indywidualnie. W tym roku, tuż po zakończeniu trwającego sezonu grzewczego i zanim rozpocznie się nowy, a więc między majem a sierpniem, podzielniki zostaną wymienione w każdym mieszkaniu. Jest ich aż 39 400. Koszty tej „operacji” nie obciążą

dotąd lokatorów. Firma Techem wygrała przetarg na dostawę i montaż nowych, demontaż i utylizację starych oraz na wykonywanie odczytów rocznych i dokonywanie rozliczeń. Podzielniki, które zostaną zamontowane są oczywiście urządzeniami nowszej generacji, które, jak zapewniają ich producenci – pomogą dokładniej podzielić między mieszkańców koszty ogrzewania każdego budynku. Umożliwią ponadto dokonywanie odczytów drogą radiową, co jest szybsze, tańsze, bez potrzeby wchodzenia do mieszkań. Takiej możliwości nie dają zamontowane obecnie urządzenia. Lokatorzy będą

mieć oczywiście możliwość weryfikacji odczytu i złożenia reklamacji do 30 dni od dnia w którym doręczone zostanie im rozliczenie. Operacja wymiany połączona zostanie z inwentaryzacją grzejników we wszystkich mieszkaniach, również w łazienkach, gdzie na grzejnikach nie ma podzielników. Jak mówi regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, jakichkolwiek zmian w instalacji centralnego ogrzewania można dokonywać wyłącznie za zgodą

dok. na str. 3

Walne w kwietniu

Najwyższym organem każdej spółdzielni mieszkaniowej jest walne zgromadzenie. Podejmuje ono uchwały o kluczowym dla spółdzielni znaczeniu. Zwołuje je zarząd spółdzielni przynajmniej raz w roku, po upływie roku obrachunkowego. Najbliższe Walne Zgromadzenie Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbędzie się w okresie od 23 do 28 kwietnia br. Podzielone zostanie na sześć części. Zajmie się m.in. zatwierdzeniem sprawozdania Zarządu o działalności ZSM, sprawozdania finansowego ZSM, sprawozdania Rady Nadzorczej, udzieleniem absolutorium Zarządowi – wszystko za 2011 rok. Podejmie też uchwałę o ustaleniu najwyższej sumy zobowiązań na termomodernizację budynków. W siedzibie Zarządu ZSM przy ul. Ślęczka 1a, w pok. nr 14 (w poniedziałki w godz. 9.00 – 17.00, od wtorku do piątku w godz. 7.00 – 15.00) zostaną wyłożone sprawozdania i projekty uchwał na Walne Zgromadzenie. Mają do nich wgląd członkowie spółdzielni, zgodnie z ich uprawnieniami. Oni też mogą uczestniczyć w zgromadzeniu (gdy jest podzielone na części, każdy bierze udział tylko w jednej z nich).



Za słodką wodę słona cena



foto z archiwum ZNO

Od kwietnia wszyscy mieszkańcy Zabrze płacić będą dużo więcej niż dotąd za wodę i odprowadzenie ścieków, bo Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji znacznie podniosło ich cenę – o ponad 2 zł za metr sześcienny. Spółdzielców z ZSM dotyczą jeszcze wewnętrzne, istotne zmiany. Każdy budynek spółdzielnia będzie rozliczała indywidualnie z ilości zużytej wody zimnej i ciepłej. Użytkownicy mieszkań będą płacić za każdy metr sześcienny wody, który wpłynie do budynku i zostanie odnotowany przez wodomierz główny, a nie tylko za to, co odnotowały wodomierze indywidualne. Trzeba bardzo oszczędnie obchodzić się z wodą, by nie płacić za nią dużo więcej niż dotąd. Wyższe ceny. Spółka komunalna – Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji, od której ZSM kupuje wodę, i która odprowadza ścieki, poinformowała, że od 31 marca podnosi ceny. Doprowadzenie metra sześciennego wody i odprowadzenie tej ilości ścieków kosztować będzie aż o ponad 2 złote więcej niż dotąd. W związku z tym i zgodnie z obowiązującym w spółdzielni regulaminem, od 1 kwietnia zmienia się w ZSM wysokość zaliczek wpłacanych na poczet opłat za wodę i odprowadzenie ścieków. Zaliczka na zimną wodę wyniesie 13,99 zł/metr sześcienny, a zaliczka na ciepłą wodę w części stanowiącej opłatę zmienną – 32,00 zł/metr

sześcienny. Zaliczka na opłatę stałą za ciepłą wodę nie zmienia się – wynosi 0,22 zł/metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Zaliczki będą indywidualnie rozliczane po zakończeniu całego okresu rozliczeniowego. Tak wysoką podwyżkę Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji uzasadnia koniecznością spłacania kredytów zaciągniętych przez nie na modernizację sieci wodno-kanalizacyjnej. Z roku na rok cena wody i odprowadzenia ścieków w Zabrzu będzie rosła, ZPWİK zapowiada, że do 2017 roku osiągnie poziom ponad 18 zł za metr sześcienny. Lokatorzy mieszkań spółdzielni często pytają, dlaczego nie mogą płacić tylko za taką ilość zużytej wody, jaką pokazują wodomierze w ich mieszkaniach, pomnożoną przez cenę dostawcy, czyli ZPWİK. Niektórzy sądzą nawet, że spółdzielnia na wodzie zarabia. To nieprawda, jest wręcz przeciwnie – spółdzielnia ponosiła dotąd duże straty na wodzie i odprowadzaniu ścieków. Co jest ich przyczyną? Ostatnio już tylko różnica między ilością wody doprowadzonej do budynków, którą odnotowały wodomierze główne a sumą zużycia wody w mieszkaniach, pokazywaną przez zamontowane tam wodomierze (o przyczynach piszemy w dalszej części artykułu). Ta różnica sięgała nawet 18%. Lokatorzy w swoich opłatach za wodę pokrywali tylko jej część, bo spółdzielnia stosowała

8 procentowy współczynnik korygujący (cena za jaką wodę sprzedaje ZPWİK mnożona była przez 8% współczynnik oraz przez ilość metrów sześciennych wody zużytej w mieszkaniach). Za pozostałą część wody płać ZSM, pokrywając tzw. niedobory ze swoich dodatkowych przychodów, innych niż opłaty mieszkańców za wodę. A zapłacić musiała, bo z ZPWİK rozlicza się wg wskazań wodomierzy głównych (obecnie są w każdym budynku, wcześniej były poza nim, m.in. w tzw. hydroforach lub w studniach wodomierzowych). Dawniej straty były jeszcze większe, bo do ZSM należała cała sieć wodno-kanalizacyjna, służąca dostawie wody do jej budynków i odprowadzaniu z nich ścieków. Rury i inne urządzenia korodowały, ulegały awariom, a co za tym idzie wycieki wody były duże, podobnie jak koszty napraw i bieżącego utrzymania urządzeń. - Do 2007 roku ZPWİK nie chciało przejść od nas sieci. W 2008 roku spółka zdecydowała się na taki krok. Musieliśmy jednak zmodernizować to, co chcieliśmy im przekazać. W ubiegłym roku oddaliśmy ostatni odcinek. Teraz utrzymaniem sieci, usuwaniem awarii, wymianą skorodowanych odcinków zajmuje się ZPWİK. Nam zostały przyłącza do budynków, instalacje wewnętrzne w budynkach - mówi **Włodzimierz Bosowski, prezes zarządu**. - Właśnie dlatego, że mieliśmy sieć powodującą duże straty

i nie było wodomierzy głównych w budynkach, nie dokonywaliśmy indywidualnych rozliczeń każdej nieruchomości. Gdybyśmy to zrobili, mieszkańcy administrowanych przez nas domów płaciliby bardzo dużo, bo partycypowaliby w kosztach ubytków wody spowodowanych awaryjnością sieci. Teraz nie ma już przeszkód, by indywidualnie rozliczać, bo sieć przekazał nam ZPWİK, zlikwidowaliśmy hydrofor, w każdym budynku jest już główny wodomierz. Systematycznie spółdzielnia dąży do tego, by rozliczać media indywidualnie – wyjaśnia **Iłona Wilczek, wiceprezes zarządu**. Efektem nowego sposobu rozliczania będzie inna cena wewnętrzna dla każdego budynku. Mieszkańcy poszczególnych nieruchomości płacić będą za każdy metr sześcienny wody wprowadzonej do budynku, a nie tylko za ilość, którą pokażą wodomierze w ich lokalach, korygowaną współczynnikiem 8 procentowym. Za wodę wszyscy zapłacą dużo więcej, bo podwyżka zastosowana przez ZPWİK jest bardzo wysoka. To, za jaką ilość wody ponad wskazania wodomierzy w mieszkaniach przyjdzie im zapłacić, zależy tylko od nich. Są już bowiem tylko dwie przyczyny tej różnicy: nieszczelność urządzeń w mieszkaniach (kapiące kran, spłuczki), uczciwość w wykazaniu ilości zużytej wody. - Cechą konstrukcyjną wodomierzy jest ich tzw. bezwładność. Oznacza to, że woda kapiąca z kranów i spłuczek może nie uruchomić wodomierza indywidualnego, ale gdy kapie z większej ilości kranów, to główny wodomierz reaguje. No i w ciągu miesiąca, a tym bardziej roku, uzbiera się sporo wody, zwłaszcza gdy w budynku jest kilkadziesiąt mieszkań – wyjaśnia **Małgorzata Krupa, kierownik Działu Rozliczeń Wody**.

Druga przyczyna wiąże się z uczciwością lokatorów, a właściwie z brakiem uczciwości niektórych osób. Choć spółdzielnia zabezpiecza wodomierze indywidualne paskami antymagnetycznymi i sprawdza, czy urządzenia te są właściwie zamontowane, to zdarzają się przypadki niewłaściwego użytkownika i manipulacji w zestawach wodomierzowych. Ciepła woda będzie tak samo rozliczana - do realnie poniesionego kosztu.

Zakład Budowlano-Usługowy
ELEKTRO STAR
 Zabrze, ul. Paderewskiego 102
 tel.: 604-946-365
 e-mail: rkw_78@interia.pl

Oferujemy następujące usługi z dziedziny elektrycznej:
 - Serwis, naprawa i budowa instalacji elektrycznych i odgromowych
 - Badania i pomiary, przeglądy okresowe, zaświadczenia Vattenfall
 - Szafy rozdzielcze, szafy licznikowe, przyłącza
 - Remonty, konserwacja i utrzymanie obiektów i firm

ogłoszenia

Stara Oberza
 RESTAURACJA

ul. Tarnopolska 30
 41-807 Zabrze
 tel. 32 274 35 16
 516 143 116
 501 175 625

www.staraoberza.pl

BU - PAR Firma Budowlana
 BU-PAR
 Jacek Dziubiński
 40-069 Katowice
 tel. 601545264
 bu-par@wp.pl

Wykonuje:

- termomodernizacje budynków
- remonty elewacji
- docieplenia stropodachów
- roboty blacharsko-dekarskie

Do wymiany 39 400 urządzeń

dok. ze str. 1

spółdzielni. Jeśli bez jej zgody w pomieszczeniach sanitarnych, przedpokojach, korytarzach, pomieszczeniach ogólnego użytku czy w lokalach użytkowych usytuowanych w obiektach wolnostojących zamontowany zostanie dodatkowy grzejnik lub większy, niezgodny z warunkami technicznymi określonymi przez ZSM, to użytkownik lokalu może być dociągnięty opłatą stałą zwiększoną o 20% lub opłatą ustaloną wg średniego kosztu zużycia ciepła w jego nieruchomości, powiększonego

czterokrotnie. Do każdego lokalu firma realizująca wymianę podzielników wejdzie tylko raz; wymieni podzielniki, uruchomi, a także zinwentaryzuje grzejniki. Wymagania techniczne i eksploatacyjne wobec podzielników postawione przez ZSM w przetargu to m.in.:
 - zgodność urządzeń z Polską Normą
 - zachowywanie w pamięci urządzenia maksymalnej temperatury grzejnika, wskazań bieżących i z poprzedniego okresu grzewczego oraz rejestracja i odczytywanie wskazań co 15 dni w ciągu roku (to pomoże wyegzekwować m.in. obowiązek niewychładzania lokali)

- wyświetlanie na urządzeniu, w sposób czytelny dla lokatorów, aktualnej wartości zużycia oraz zużycia za ubiegły rok, a także sygnałów informujących o uszkodzeniu podzielnika i numeru urządzenia
 - żywotność baterii dziesięcioletnia (jest to obecnie maksymalna żywotność jaką gwarantują producenci oferujący na rynku podzielniki najnowsze technologicznie)
 - możliwość programowania podzielnika stosownie do indywidualnej mocy i typu grzejnika
 - automatyczne zerowanie wskazań podzielników po zakończeniu rocznego rozliczenia (każdy sezon liczony będzie od zera)

- sygnalizowanie prób manipulacji przy podzielniku. Urządzenia, które dostarczy zwycięzca przetargu, spełniają oczywiście wszystkie wymienione powyżej warunki. Regulaminy Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dają możliwość zamiennego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. O nowych zapisach dotyczących tej możliwości piszemy na stronie 5 w artykule pt. „Zmiany w ciepłe”. O tym, jak ogrzewać mieszkanie, by nie marznąć i nie przepłacać, gdy zużyte ciepło rozliczane jest z pomocą podzielników, napiszemy więcej na początku następnego sezonu grzewczego.

tekst promocyjny

Podzielnik Techemu dzieli koszty i oszczędza ciepło!



foto z arch. Techemu

Rozmowa z EMILIĄ SZKUDLARZ, dyrektorem oddziału firmy Techem w Bytomiu.
 - Firma Techem wygrała przetarg na dostawę i montaż podzielników kosztów ogrzewania w zasobach Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Podobno trudno było pokonać rywali...
 - Zeby wygrać przetarg, zaferowaliśmy Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej szczególnie korzystne warunki. Naszą ofertę chronimy tajemnicą handlową ze względu na konkurencję. Techem jest firmą

znana na świecie od 60 lat, od 20 jesteśmy obecni także w Polsce. W tym czasie udało nam się zdobyć ogromne doświadczenie i wiedzę rynkową, ciągle doskonalimy naszą ofertę, ale równocześnie podążamy drogą oszczędzania energii i wody. Dlatego też wdrażamy najnowocześniejsze i najbardziej zaawansowane rozwiązania technologiczne w naszej branży – także w zakresie podzielników kosztów ogrzewania. Wyznaczamy na naszym rynku nowe trendy, które mają na celu ułatwienie zarządzania nieruchomościami. W Polsce obsługujemy ponad 1,6 mln urządzeń z odczytem radiowym, z czego prawie 900 000 to podzielniki kosztów ogrzewania!
 - Jakże są podzielniki, które zamontują Państwo w zasobach ZSM?
 - Podzielniki data III, to najnowsza i najdoskonalsza generacja działająca w ramach sprawdzonego systemu radiowego. Jedną z głównych zalet nowych urządzeń jest możliwość dokonania odczytu poza mieszkaniem, a więc obecność

lokatorów w tym czasie nie jest konieczna. Te urządzenia są doskonalsze technologicznie od tych, do których mieszkańcy przywykli przez ostatnie 9 lat, ale nie różnią się od nich zasadniczo wyglądem i funkcjami wyświetlacza, co ułatwi ich użytkowanie.
 - Czy to najbardziej zaawansowane technologicznie urządzenie posiada jeszcze jakieś dodatkowe funkcje?
 - Obecnie wszyscy odczuwamy wzrost cen energii i wody. Nasza firma, która zajmuje się rozliczeniem tych mediów, chce umożliwić lokatorom i zarządcom oszczędne gospodarowanie m.in. ciepłem. Uważam też, że w świetle postępu technologicznego, oferowanie samego podzielnika, to dzisiaj zdecydowanie za mało. Zdaje sobie z tego sprawę także Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, która w ramach przetargu umożliwiła firmom uczestniczącym w jego drugim etapie możliwość prezentacji swoich najwyższych osiągnięć technologicznych. Jednym z elementów przetargowych uczyniła także posiadanie systemu umożliwiającego oszczędzanie energii. Firma Techem zaoferowała adapterem-inteligentny system oszczędzania współpracujący z zamontowanymi podzielnikami kosztów ogrzewania. Adapterem, na podstawie informacji jakie otrzymuje z podzielników, inteligentnie steruje dostarczaniem ciepła, dostosowując je do re-

czywistych potrzeb lokatorów. W wyniku tego temperatura zasilania na wejściu do budynku jest zredukowana i zmniejszone są straty ciepła w instalacji rozprowadzającej. Najważniejsze jednak, że w żaden sposób nie zostaje naruszony komfort cieplny mieszkańców. Dlatego podzielnik Techemu jako jedyny nie tylko dzieli koszty ciepła, ale także oszczędza ciepło! Kilka takich systemów pilotażowych zostanie zamontowanych w zasobach ZSM. Adapterem, to również możliwości systemu Techem Smart System.
 - Co to jest?
 - To platforma nowoczesnych usług internetowych, takich jak monitoring energii, analizy porównawcze zużycia, monitoring pracy urządzeń, które dostępne są online na portalu internetowym klienta www.techem.pl. To oczywiście tylko niektóre funkcje i zalety nowego systemu. Więcej informacji na ten temat zamierzamy zaprezentować w kolejnych wydaniach „Z naszych osiedli”.
 - Dziękuję za rozmowę.
 - Dziękuję również i korzystając z okazji, w imieniu swoim i wszystkich pracowników oddziału w Bytomiu, a także Zarządu firmy Techem życzę wszystkim mieszkańcom zasobów Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz jej pracownikom zdrowych, spokojnych i pogodnych Świąt Wielkiej Nocy. Wszystkiego dobrego!

ZSM to nie bank

- można stracić mieszkanie

Zarządcy nieruchomości w całym kraju mają coraz więcej dłużników. Wielu podchodzi do problemu pryncypialnie i bardzo szybko kieruje pozwy do sądu o uregulowanie długów, oraz sięga po radykalne rozwiązania – licytacje mieszkania, eksmisje lokatorów. Na zwłokę w opłatach nie pozwalają przede wszystkim mali zarządcy, bo kierowane przez nich firmy utonęłyby w długach. Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, należąca do grona największych w Polsce, zanim sięgnie po radykalne rozwiązania, pomaga mieszkańcom – rozkłada długi na raty, pomaga wypełniać wnioski o dopłaty do czynszu. Najemcy 443 mieszkań mają ponad sześciomiesięczne zaległości w opłacie czynszu (na czynsz składają się opłaty na fundusz remontowy i eksploatacyjne – za gaz, wywóz nieczystości, oświetlenie klatek schodowych, azart, podatek za wieczyste użytkowanie gruntu oraz zaliczka na centralne ogrzewanie), mieszkańcy 375 lokali zalegają z opłatami po 3 - 6 miesięcy, 948 ma długi wobec ZSM 1 - 3 miesięczne, 1656 – ma niespełna miesięczne zaległości.

Utrzymujący się od wielu lat 8-10 procentowy poziom zadłużenia najemców i właścicieli mieszkań (jest to zadłużenie liczone w stosunku do przychodów jakie są należne spółdzielni w skali roku z tytułu czynszu i za wodę) spowodował konieczność utworzenia w spółdzielni działu windykacyjnego. Jego pracownicy współpracują z dłużnikami; zaczynają zawsze od pomocy w wyjściu z kłopotów.

-Im prędzej zostaniemy poinformowani o kłopotach finansowych najemców, tym większa jest szansa na skuteczną pomoc i tym mniejsze jest ryzyko, że ktoś wpadnie w zadłużenie, z którego droga prowadzi już tylko do mieszkania socjalnego lub, co gorsza – tymczasowego – mówi **Małgorzata Siulczyńska, kierownik Działu Windykacji ZSM.**

Z powodu długów niektórym lokatorom wygasa prawo do lokalu. Przynajmniej nie wypłacalności bywa nie tylko zubożenie, czasem jest to i zubożenie,

i patologia.

170 osób wykluczono z członkostwa w ZSM, 70 wraz z rodzinami będzie musiało przeprowadzić się do mieszkań socjalnych o niższym standardzie. Prawo do lokalu socjalnego uzyskali oni w wyroku sądowym. Miasto zobowiązane jest przydzielić im nowe miejsce do zamieszkania. Jeśli tego nie zrobi, to właścicielowi budynku, z którego nie ma dokąd wyprowadzić zadłużonego lokatora, płacić musi odszkodowanie w wysokości równej czynszowi. Obecnie Urząd Miejski w Zabrzu płaci spółdzielni z tego tytułu miesięcznie około 30 tysięcy złotych. Niektórzy dłużnicy nie uzyskują jednak nawet prawa do lokalu socjalnego, a tylko do lokalu tymczasowego, w którym opłaty są wyższe niż w socjalnym, powierzchnia użytkowa mniejsza (może to być tylko jedno pomieszczenie o powierzchni 5 metrów kwadratowych), standard znacznie niższy. Ostatnie mieszkanie tymczasowe przydzielone dłużnikowi ZSM jest przy ulicy Buchenwaldczyków. Na przełomie ubiegłego i tego roku wysiedlona została do niego lokatorka wykluczona ze spółdzielni. Ostatni lokal socjalny został przydzielony w styczniu br. przy ulicy Kochanowskiego.

Tzw. drobni dłużnicy z 1656 mieszkań, zalegający najwyżej z jednomiesięcznymi opłatami eksploatacyjnymi i za wodę mają wobec ZSM długi po kilka, czy kilkanaście złotych, albo czynsz płać regularnie, tyle że z miesięcznym opóźnieniem. ZSM nie może bagatelizować tych długów, bo ich suma nie jest mała – wynosi na koniec 2011 roku 269 tys. zł. W 2011 roku ZSM musiała wysłać do mieszkańców 2326 wezwań do zapłaty. Rodzi to oczywiście dodatkowe koszty.

Jeśli dług regulowany jest później niż po miesiącu, spółdzielnia nalicza od niego i pobiera odsetki. Ich wysokość jest ustawowa, zgodna z paragrafem 64 punkt 4 statutu ZSM – przypomina **Ilona Wilczek, wiceprezes spółdzielni.** -To nie podobna się wielu dłużnikom. Nie możemy jednak odstąpić od tego, bo spółdzielnia kredytyje

dłużników, gdy sama terminowo reguluje ich zobowiązania wobec dostawców mediów i innych kontrahentów. Ewidencja długów prowadzona jest dla każdego budynku.

W Dziale Windykacji ZSM, do którego trafiają sprawy lokatorów mających ponad dwumiesięczne długi, pracuje 6 osób, 2 z nich głównie w terenie, gdzie m.in. robią wywiady środowiskowe, rozmawiają z dłużnikami, często wręcz nakłaniają ich do współpracy w wyjściu z kłopotów. W 2011 roku przeprowadzili 433 wywiady w miejscu zamieszkania dłużników. Co miesiąc ten dział przekazuje raporty windykacyjne Radzie Nadzorczej, na bieżąco z jego pracą zapoznaje się Zarząd ZSM

Z 27 356 mieszkańców zameldowanych i mieszkających bez zameldowania w zasobach ZSM (obowiązkowo meldunkowego nie ma w Polsce, co niestety skutkuje czasem próbami zatajenia prawdziwej ilości mieszkańców, bo ma ona wpływ na wysokość opłaty za korzystanie z windy, wywóz śmieci, sprzątanie klatki schodowej, ryczałt za gaz – w sumie około 35 zł od osoby), kilkuset ubiega się o rozłożenie na raty swoich zobowiązań z tytułu czynszu i za wodę. 294 osoby korzystają z tzw. dodatków mieszkaniowych przyznawanych w Urzędzie Miejskim. Wnioski o nie udostępnia również ZSM w budynku dyrekcji przy ulicy Ślęczka 1a oraz administrację i na stronie internetowej. Pracownicy spółdzielni pomagają jej wypełniać. Obecnie dodatki otrzymują osoby, które mają tytuł prawny do zajmowanego lokalu, a dochód brutto na osobę wynosi w ich gospodarstwie domowym 910,23 zł lub 1274,32 zł w gospodarstwie jednoosobowym. Dodatek jest dopłatą do kosztów zużytej wody i do czynszu za określoną powierzchnię mieszkaniową; dla 1 osoby ta powierzchnia wynosi 45 metrów kwadratowych, dla 2 do 52, dla 3 do 58,5, dla 4 do 71,5, dla 5 do 84,5 dla 6 – 91.

Niestety, pomoc tego typu coraz więcej obostrzeń dla starają-

cych się o nią. Miejski Ośrodek Pomocy Rodzinie wcale już nie pomaga spłacać zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie.

- Każdemu może się zdarzyć, że wpadnie w długi. W takiej sytuacji bardzo proszę o szybką współpracę z nami – mówi **Małgorzata Siulczyńska.** – Mam również gorącą prośbę do lokatorów, by we własnym interesie nie lekceważyli naszych wezwań do uzgadniania sald. Co roku wysyłamy je mieszkańcom zalegającym z opłatami 1 – 4 miesięcznymi. W tym roku, w lutym wysłaliśmy je dłużnikom zamieszkałym w rejonie ADS Zaborze, w marcu lokatorom z zasobów ADS Zachód i Helena, w kwietniu otrzymują je mieszkający na terenie ADS Centrum, a w maju – ADS Południe i Północ. Jeśli ktoś stwierdzi niezgodność w tym saldzie, koniecznie należy to uzgodnić ze spółdzielnią. Od zadłużenia użytkownikowi lokalu ZSM nalicza odsetki i dług rośnie. Błędy, czy też niezgodności mogą się zdarzyć, bo np. w dniu, w którym ktoś zlecił bankowi zrealizowanie płatności na koncie brakowało pieniędzy, albo lokator pomylił konta. Zadłużenia starsze niż czteromiesięczne kierujemy do windykacji. W zeszłym roku z powodu zaległości w opłatach eksploatacyjnych i za wodę do sądu musieliśmy skierować 176 spraw. Jeśli mimo wyroku nakazującego zapłatę, brak jest dobrowolnej spłaty zadłużenia, to kierujemy sprawę do egzekucji komorniczej, co zwiększa koszty (wynagrodzenie komornika wynosi 8-15% wysokości uzyskanego długu). Coraz częściej stykamy się z nowym problemem. Mieszkańcy, którzy wykupili lokale zapominają, że jeśli zadłużają się i nie spłacają swoich zobowiązań, to wszyscy wierzyciele mogą doprowadzić do licytacji ich mieszkań, a spółdzielnia nie pomoże im wybrnąć z takiego kłopotu, choćby wobec niej nie mieli żadnego długu. Jeśli dłużnik jest właścicielem mieszkania, to sąd nie ma obowiązku przyznania mu lokalu socjalnego.

ogłoszenia

ZAKŁAD USŁUG KOMPLEKSOWYCH „MAH-BUD”

41-800 Zabrze, ul. Trocera 53,
Tel. kom. 603-94-22-15,
Tel/fax 32/278-31-22
e-mail: zukmahbud@gamil.com



Wykonujemy:

**USŁUGI
REMONTOWO-BUDOWLANE
W PEŁNYM ZAKRESIE**

- Docieplenie budynków
- Roboty dekarstwo – blacharskie
- Roboty wykończeniowe
- Osuszenie i izolacji fundamentów
- Wymiana okien i drzwi
- Roboty brukarskie

Zmiany w ciepłe

1 kwietnia br. zmieniają się zapisy regulaminu, zgodnie z którymi Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa m.in. ustala wysokość zaliczkowych opłat za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody, ponoszonych przez najemców (*Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej – dostępny na stronie internetowej ZSM oraz w Biurze Podawczym przy ulicy Ślęczka 1a*)

Kilka zmian jest bardzo istotnych, warto zwrócić na nie uwagę. Pierwsza, to większa niż dotąd możliwość zmiany sposobu rozliczania kosztów ciepła zużytego w poszczególnych budynkach, na życzenie mieszkańców.

Zgodnie z nowym regulaminem o zmianie zdecyduje wola 80% + 1 użytkownika lokali w danej nieruchomości. Takiej zmiany chcieli niektórzy mieszkańcy tzw. lokali opomiarowanych, gdzie zamontowane są podzielniki kosztów c.o. i w oparciu o ich wskazania następuje rozliczenie zmiennej części kosztów zakupu ciepła na cele grzewcze (teraz, to 55% kosztów, są propozycje, by w trwającym sezonie wynosiła ona 50%, o czym piszemy także w dalszej części tego artykułu). Wspomniani mieszkańcy, to głównie ci, którzy po rozliczeniu kosztów c.o. za sezon grzewczy 2010-2011 (pierwszy, gdy każdą nieruchomość należąca do ZSM rozliczono osobno, a nie w grupach budynków) musieli dopłacić do zaliczek, jakie od nich pobrano (27% mieszkań), szczególnie dopłacający znaczne kwoty.

Na spotkaniach z zarządem spółdzielni mówili, że chcą powrotu do rozliczania powiązanego tylko z powierzchnią lokalu, czyli od każdego metra kwadratowego powierzchni użytkowej. O taką możliwość upomnieli się m.in. mieszkańcy bloku przy ulicy Tatarskiej

czna 7-7a, podczas spotkania z pracownikami spółdzielni na początku grudnia ubiegłego roku.

Jest w nim 30 mieszkań, budynek został częściowo ocieplony (dwie ściany, kolejna będzie ocieplona w 2013 roku), podzielniki ciepła są tam od dziewięciu lat, w sezonie 2010-2011 po raz pierwszy zużycie ciepła przez mieszkańców tej nieruchomości rozliczono indywidualnie. Użytkownicy 19 mieszkań (63%) otrzymali zwrot części pieniędzy wpłaconych w zaliczkach na c.o.

ZSM przedstawiła mieszkańcom tego bloku wyliczenie wysokości opłat za c.o., jakie ponieśli w tym samym sezonie 2010/2011, gdyby zużyte przez nich ciepło rozliczane było wyłącznie w oparciu o powierzchnię mieszkania. Otóż, wszyscy dopłaciliby do zaliczek. Użytkownicy 10 mniejszych mieszkań po 53 zł 65 gr, 20 większych mieszkań – po 84,63 zł. Zaproponowano też mieszkańcom tego budynku, by ich przedstawiciele co miesiąc zapoznawali się z fakturami za ciepło wystawianymi spółdzielnią przez jego dostawcę, co być może ułatwi im podjęcie decyzji w sprawie sposobu rozliczania zużytego przez nich ciepła. Decyzję muszą podjąć do końca lipca, ponieważ do września muszą być zamontowane nowe podzielniki ciepła (na ten temat piszemy w artykule pt. „Do wymiany 39 400 urządzeń, na stronie 1 i 3).

Nowe zapisy regulaminu dotyczące zamiennego sposobu rozliczania kosztów c.o. mówią też, że użytkownicy lokali występujący z wnioskiem o zmianę muszą podpisać w tej sprawie oświadczenia w obecności przedstawiciela ZSM, że zamienny sposób rozliczania obowiązuje od kolejnego okresu rozliczeniowego oraz, że w danej nieruchomości obowiązywać może tylko jeden sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej. Zmiana nie wiąże się z demonstacją podzielników kosztów c.o. Lokatorzy zobowiązani są

do pokrycia niezamortyzowanej części kosztów zakupu i zamontowania podzielników w ich lokalach, jeśli po ich zamontowaniu zmieni sposób rozliczania kosztów ciepła na taki, który nie wymaga podzielników. Druga istotna zmiana dotyczyć może proporcji między opłatą stałą za c.o., liczoną na podstawie powierzchni mieszkania, a opłatą zmienną, liczoną wg wskazań podzielników. Regulamin pozwala obie z tych opłat ustalić na poziomie 40 – 60%.

W poprzednim sezonie grzewczym (2010/2011) wynosiły one: 45% opłata stała, 55% opłata zmienna. Zarząd ZSM rozważa zmianę - w trwającym sezonie grzewczym (2011/2012) możliwe jest, że będą one wynosić po 50% - jesteśmy przekonani, że są to proporcje właściwsze, motywujące do normalnego ogrzewania mieszkań – nie „przeziębienia” ich, ale też do rozsądnego oszczędzania – mówi **Sławomira Ciepłowska, kierownik Działu Eksploatacji.**

W Gazecie Wyborczej z 24 listopada 2011 roku **Kazimierz Dudziński, prezes Stowarzyszenia do Spraw Rozliczania Energii** mówił, że wielu mieszkańców skarży się na wysokie dopłaty do centralnego ogrzewania, bo w wielu spółdzielniach przyjmuje się, że koszty stałe to 30% sumy do zapłaty, a koszty zmienne 70%. Efektem są kominowe dopłaty. Zdaniem tego stowarzyszenia ustawowy zapis powinien mówić, że minimum 60% kosztów ogrzewania powinno być opłatą stałą, ponieważ – jak stwierdził – zarządcy domów, którzy ustalają regulaminy rozliczeń będą mogli mniej w nich popsuć, oczywiście przy założeniu, że lokatorzy mieszkań rozsądnie korzystając będą z centralnego ogrzewania. Czy z taką argumentacją zgodzą się wszyscy mieszkańcy Zabrzańkiej Spółdzielni Mieszkaniowej? Zapewne nie podzielają jej ci, którzy otrzymują wysokie zwroty z zaliczek na c.o.

HANDEL – USŁUGI BUDOWLANE

Jacek Jabłoński
41-800 Zabrze, ul. Hagera 17,
tel-faks. 32/ 271-25-64, 504-275-324
-roboty zdurskie
-budowa pieców i kominków
-kominy
-remonty, wkłady
kwasoodporne, żaroodporne,
alufol, szlamowanie.

dezynsekcja
dezynfekcja
deratyzacja
Zakład Higieny Sanitarnej

"DETOX"

Jarosław Duński
44-100 Gliwice ul. Dworcowa38/4
tel:32 231 54 77, kom 697 718 510
e-mail:detox-gliwice@wp.pl

lokale
użytkowe

do
wynajęcia

Zabrze, ul. Wolności 235a

(skrzyżowanie ul. gen. de Gaulle'a z ul. Wolności)

- pow. 283,99m²
- doskonała lokalizacja w centrum miasta
- lokal typu open space z dużymi witrynami
- wolny od zaraz
- polecany dla handlu, usług itp.

Zabrze, ul. Wolności 124

(skrzyżowanie ul. Wolności z ul. Nad Kanalem)

- pow. 83,84m²
- doskonała lokalizacja
- wolny od 1 marca 2012r.
- polecany dla handlu, usług, na potrzeby biurowe itp.

Zabrze, ul. 3 Maja 43

(1 piętro w budynku mieszkalnym)

- pow. 20,00 m²
- doskonała lokalizacja
- wolny od 1 czerwca 2012r.
- pełny węzeł sanitarny
- polecany na potrzeby biurowe, usługi, gabinet kosmetyczny itp.

Wszelkich informacji udziela

**Dział Lokali
Użytkowych ZSM,
ul. Ślęczka 8,
tel. 32/274-44-24
wew. 243
lub bezpośrednio
32/277-72-43**



Ubezpieczenie mieszkań przy czynszu

Mieszkanie lub dom są zazwyczaj najcenniejszym dorobkiem naszego życia - jest to miejsce, w którym odpoczywamy i w którym znajdują się ważne dla nas rzeczy. Niespodziewane zdarzenie może w jednej chwili spowodować stratę tego dobytku. Dlatego też warto posiadać ubezpieczenie mieszkania, które złagodzi skutki niepożądanych zdarzeń. Jak wybrać polisę najlepiej dostosowaną do własnych potrzeb i zapewnić sobie szeroką ochronę za niewysoką składkę?

Ubezpieczenie mieszkań „przy czynszu”

Odpowiedzią na te oczekiwania może być ubezpieczenie mieszkań „przy czynszu”. UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA specjalnie z myślą o mieszkańcach Spółdzielni Mieszkaniowych przygotowało wygodną formę ubezpieczenia mieszkania, za które składkę opłaca się właśnie wraz z comiesięcznymi opłatami czynszowymi. W całym kraju z tej formy ubezpieczenia korzystają mieszkańcy ponad 1000 Spółdzielni Mieszkaniowych.

Ubezpieczenie mieszkania „przy czynszu” to kompleksowa ochrona (już od 7 złotych miesięcznie) w zakresie najczęściej występujących szkód:

- Od ognia i innych zdarzeń losowych (pożar, osmalenie, odymienie, wybuch gazu, zalanie)
- kradzieży z włamaniem do mieszkania, piwnicy czy garażu
- rabunku poza mieszkaniem
- wandalizmu
- z tytułu Odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym np. zalanie sąsiada, nieumyślne zniszczenie przez nas lub nasze dziecko cudzego mienia, spowodowanie pożaru

Odpowiedzialność Cywilna

W ramach ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej najczęściej zgłaszane są szkody zalaniowe. Przyczyny ich mogą być różne. Przykładem tej sytuacji może być wydarzenie, które miało miejsce w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W ostatnim czasie wybuchły pożary kilku mieszkań: na ulicach: Nad kanałem, Ślęczka i Wolności. Podczas akcji ratunkowej Straży Pożarnej zalane zostały także mieszkania sąsiadów. Konsekwencje materialne związane z tymi zdarzeniami były poważne zarówno dla pogorzalców jak i ich sąsiadów. Żaden z poszkodowanych lokatorów nie posiadał ubezpieczenia mieszkania w związku z tym oprócz kosztów związanych z odbudową własnego majątku, osoby te ponoszą też koszty szkód spowodowanych akcją ratunkową w sąsiednich mieszkaniach.

Koszty za powstałą szkodę ponosimy nie tylko wtedy, gdy wynika ona z naszej winy, ale również wtedy, gdy wynika ona z winy osób, za które jesteśmy odpowiedzialni (np. z powodu wieku, czy stanu psychicznego). Każdy, kto ma dzieci wie, że nie jesteśmy w stanie się ustrzec przed wszystkimi ich wyrykami. Przykładem może być syn, który jest miłośnikiem piłki nożnej i robi wszystko, aby zdobyć upragnioną bramkę dla podwórkowej drużyny, nawet kosztem wybitej szyby



w oknie sąsiada. Za naprawę szkody musimy niestety zapłacić my, czyli rodzice.

Odpowiedzialni jesteśmy również za zwierzęta, którymi się opiekujemy. Często słyszymy w mediach o skutkach pogryzienia przez psy, co jest związane z koniecznością pokrycia kosztów leczenia poszkodowanego, które niejednokrotnie są bardzo wysokie.

Dlaczego warto wybrać ofertę UNIQA?

Korzystanie z tej dogodnej i przystępnej cenowo formy ubezpieczenia pozwoli Państwu zabezpieczyć się przed codziennymi problemami związanymi z eksploatacją Państwa mieszkań oraz zagwarantuje Państwu spokojny sen.

Przygotowując ofertę UNIQA miała na celu zabezpieczenie Państwa mienia od szkód losowych oraz nieumyślnych wypadków, do których przyczynili się Państwo lub Państwa najbliżsi. Przedstawiona oferta jest dobrowolna i ma wiele zalet, a wśród nich najważniejszą – Suma Ubezpieczenia nie ulega konsumpcji i jest wznawiana co miesiąc.

W maju zostaną dostarczone do Państwa domów oferty ubezpieczeniowe dotyczące ubezpieczenia mieszkań ze składką płatną „przy czynszu”.

W kolejnych dniach będą Państwo mogli wypełnić wnioski przekazać pracownikom spółdzielni którzy ponownie odwiedzą wszystkie domy.

Korzystając z okazji pragniemy również życzyć wszystkim lokatorom Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej dużo zdrowia, spokoju oraz stabilizacji w związku ze zbliżającymi się Świętami. ■



**GRUPA
DŹWIG - POL**

WWW.DZWIG-POL.PL
Katowice ul. Huberta 1
TEL.: (32) 251 69 95

OFERUJEMY:

- MODERNIZACJE WIND
- POMIARY HAŁASU
- KONSERWACJA WIND
- ODNAWIANIE KABIN WIND
- CAŁODOBOWE POGOTOWIE DŹWIGOWE
- MONITORING KABIN WIND I KLATEK SCHODOWYCH




ogłoszenia

ZSM chroni cały majątek



foto KM PSP Zabrze

Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa ubezpiecza się jako zarządca od odpowiedzialności cywilnej, a cały majątek, którym zarządza ubezpiecza od ognia i innych zdarzeń losowych (m.in. kradzieży, wandalizmu, pioruna, wybuchu, awarii urządzeń wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, huraganu), bez względu na tytuł prawny mieszkań w poszczególnych budynkach, czy to spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe, czy własność odrębna.

Oczywiście ubezpieczenie ZSM nie obejmuje tzw. majątku ruchomego mieszkańców (wyposażenie mieszkań), który może ulec zniszczeniu lub utracie w skutek np. pożaru, włamania, kradzieży, dewastacji, ani też odpowiedzialności lokatorów za szkody wyrządzone innym w wyniku m.in. użytkowania mieszkań. O ubezpieczenie od takich ryzyk każdy spółdzielca musi zadbać sam.

Umowy ubezpieczenia zawierane przez ZSM chronią nieruchomości, będące majątkiem spółdzielni i prywatnych właścicieli.

- Jakie składniki majątku wymagają szczególnej ochrony ubezpieczeniowej, bo np. najczęściej są niszczone, uszkodzone, giną, albo też są przyczyną szkód majątkowych i osobowych, wyrządzanych innym?

- Szkody najczęściej wyrządzone spółdzielni wynikają niestety z wandalizmu – wyjaśnia wiceprezes **Ilona Wilczek**. Mówię niestety, bo przecież można byłoby ich uniknąć, gdyby do wandalii dotarło, że spółdzielczy majątek należy również do nich, jeśli mieszkają w domach ZSM, lub do ich znajomych, jeśli są gośćmi w naszych blokach. Najczęściej niszczone są dzwigi osobowe (windy), domofony,

tłuczone są szyby, m.in. wystawowe w lokalach użytkowych, oraz w klatkach schodowych. - Spółdzielnia jest ubezpieczona również od szkód, np. spowodowanych nieszczelnością dachów, awariami instalacji, nieszczelną stolarką okienną, przepięciami energii elektrycznej. Jakich jest najwięcej? - Podnieśliśmy sumy ubezpieczenia od swojej odpowiedzialności cywilnej z powodu zalań – ze 170 do 250 tys. zł. Chodzi w tym ubezpieczeniu przede wszystkim o zalania spowodowane przenikaniem wody przez szczeliny w ścianach i zalania z dachów. Stopniowo remontujemy je, potrzeby są duże. Ubezpieczamy się też od odpowiedzialności cywilnej w związku z korzystaniem przez zabran z naszych placów zabaw. Jest ich 50, wszystkie mają certyfikaty bezpieczeństwa, jednak nie wszyscy korzystają z nich właściwie, a urządzenia bywają niszczone.

- ZSM kontynuuje ubezpieczenie od aktów terrorystycznych. Wiem, że w minionych latach przydało się.

- Rzeczywiście, raz rozsypało w naszym budynku jakiś proszek, w drugim przypadku podniesiono alarm bombowy w budynku przy ulicy Zeromskiego. Została wezwana straż, pogotowie. Na szczęście alarmy były fałszywe, ale strzeżonego... Zapominają o tym niektórzy nasi lokatorzy. Niedawno wybuchły pożary w trzech mieszkaniach - przy ul. Nad Kanałem, ul. Ślęczka, ul. Wolności. Żadne z nich nie było ubezpieczone. Jedno znajduje się na parterze, więc o szczęściu mogą mówić sąsiedzi, bo w czasie akcji gaśniczej niczyjego mieszkania nie zalano, drugi pożar ma poważniejsze konsekwencje materialne i dla lokatorów, i dla sąsiadów.

Wygrali przetargi

dok. ze str. 1

A było o co rywalizować! Do pierwszego przetargu przystąpiły 4 firmy najbardziej liczące się na rynku – Metrona, Ista, Techem, Brunata. Następny będzie prawdopodobnie za 10 lat, bo taką żywotność mają baterie podzielników. ZSM, jak inne spółdzielnie mieszkaniowe, nie podlega przepisom ustawy „Prawo zamówień publicznych”, w związku z czym nie musi organizować przetargów na usługi, zakupy itd. Może wybierać wykonawców i dostawców na podstawie zaopiniowanych ofertowych. Nowy zarząd postanowił jednak organizować przetargi, by jego decyzje były jak najbardziej przejrzyste.

OD SZKO DO WANIA

Odszkodowania dla ofiar wypadków komunikacyjnych i innych
Kancelaria Prawna
Zabrze
ul. Padlewskiego 2/2
(obok kina Roma)
tel. 518 424 734



Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe KAR-DAR Sp. z o.o.
44-100 Gliwice, ul. Lutycka 7-9

Firma instalacyjna z Gliwic działa od 1989 roku.
Działalność usługowa w zakresie:
-remonty i nowe instalacje grzewcze, gazowe, wod-kan
-montaż węzłów ciepłych, przyłącz wod-kan, gaz, co
-drobne roboty budowlane i wykończeniowe.

kontakt: tel/fax 32/7752240,
32/ 2389948
e-mail: kar_dar@onet.pl

ROBOTY ZDUŃSKIE

IWRA

ZBUH
Rafał Piotr Bubalik
tel.509-374-126

Firma "DREWUTNIA"sc.

Roboty remontowo-budowlane
tel. 601-48-23-94
Sklep branży drzewnej
w Rudzie Śląskiej - Wreki, ul. Teatralna 2 /kolo targu/
listwy, legary, deski, akcesoria meblowe,
zamki oraz 2001 drobiazgów.

SOBIESKI nowe mieszkanie dla Ciebie

Zachęmy do skorzystania z usług profesjonalnego biura nieruchomości oraz do nabycia nowego mieszkania w budynku przy ul. Sobieskiego 11 w Zabrze.

Więcej informacji na internetowej stronie www.sobieski.zabrze.pl lub pod numerem telefonu 32 373 39 23 i 32 373 39 17 lub odczucie ZPR 705 Sp. z o.o. ul. Marszałkowska 11, 41-802 Zabrze, tel. 33 333

Czyby zainteresowane zakupem mieszkania mogło na preferencyjnych warunkach skorzystać z hipotecznego kredytu mieszkaniowego Wzrosty Ad. z oferty kredytowej Banku PKO BP oddział w Zabrze. Szczegółowe informacje o kredycie pod numerem telefonu 32 373 80 53

www.sobieski.zabrze.pl

Kontakt: tel. 32 373 39 23 lub 32 373 39 17

10 atrakcyjnych mieszkań w tym jedno dwupokojowe

Zarząd Budynków Mieszkaniowych-Towarzystwo Budowlane Spółdzielcze Sp. z o.o. 41-802 Zabrze, ul. Sobieskiego 11

Dobra Spółdzielnia 2012

Szanowny Panie Prezesie, gratulujemy zdobycia przez Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową tytułu Dobra Spółdzielnia 2012 – zostali Państwo sklasyfikowani na IV miejscu w województwie śląskim!!!

Zasadniczym celem programu Dobra Spółdzielnia jest wyłonienie wąskiego grona najlepszych w naszym kraju spółdzielni mieszkaniowych. Poprzez pokazanie „spółdzielczych liderów” chcemy wzmocnić

wizerunek polskiej spółdzielczości mieszkaniowej i komuni-kować naszym czytelnikom zasadnicze idee przyświecające potężnemu, polskiemu ruchowi spółdzielczości. Program ma za zadanie upowszechnić, a także propagować właściwe wzorce, modele oraz strategie funkcjonowania spółdzielni i sprawne zarządzanie przez nie zasobami mieszkaniowymi – Państwo w tę ideę doskonale się wpisujecie, czego dowodem są osiągnięte

przez spółdzielnię wyniki. Już samym przystąpieniem do programu zakomunikowali Państwo jawność i otwartość działania Spółdzielni. Z końcem marca, w wydaniu specjalnym „Strefy Gospodarki” na ogólnopolskich łamach „Dziennika Gazety Prawnej”, chcemy zaprezentować program Dobra Spółdzielnia 2012 wraz z jego laureatami. Zapraszamy Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową do uczestnictwa w tym

numerze, pokazania Państwa dokonania i przybliżenia sylwetki Spółdzielni czytelnikom w całym kraju. Mam nadzieję, że i Państwa spółdzielczego głosu nie zabraknie na naszych łamach.

**Łukasz Osypiński,
Dyrektor Programu**

Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową przyjęła zaproszenie. 27 marca zaprezentowała się w „Strefie Gospodarki”, na łamach „Dziennika Gazety Prawnej” w formie prezentowanej poniżej.



Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa jest w gronie największych spółdzielni mieszkaniowych w Polsce



Chcemy być pierwsi

Włodzimierz Bosowski, prezes zarządu od listopada 2011 roku, w ZSM pracuje 14 lat.

- IV miejsce w województwie zobowiązuje do parcia w górę, oczywiście nie tylko w ocenie ekspertów, ale przede wszystkim mieszkańców. Chcemy być pierwsi, skupiamy się na tym co mieszkańcom naszej, Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jest najbardziej potrzebne. Teraz poprawiamy organizację pracy w administracjach i tworzymy nowe Biuro Obsługi Lokatora oraz Biuro Informacyjno-Podawcze. Najbardziej zależy mi na sprawnym kontynuowaniu modernizacji technicznej budynków, m.in. ociepleniu wszystkich, bo to skutkuje niższymi opłatami za centralne ogrzewanie. Termomodernizację wykonujemy, korzystając z dotacji unijnych oraz z tanich pożyczek uzyskanych w funduszu ochrony środowiska.



Spółdzielcy nie odchodzą

Bożena Olesińska – członek zarządu, w ZSM pracuje 14 lat.
- Jestem wielką zwolenniczką spółdzielczości. To spółdzielnie są najtańszym zarządcą nieruchomości w kraju, a ponieważ działają non profit, dają gwarancję, że to się nie zmieni. Tworzenie wspólnot mieszkaniowych w budynkach z wielkiej płyty, już prawie 40-50 letnich, jest bardzo ryzykowne. Zdają sobie z tego sprawę nasi członkowie. Mają świadomość, że bezpieczne zamieszkiwanie może im zagwarantować spółdzielnia, dlatego nie odchodzą od nas.

Mamy:

- 54 lata
- 30 000 lokatorów
- 232 nieruchomości w 6 rejonach Zabrze
- 218 budynków, a w nich ponad 12000 lokali mieszkalnych
- 139 lokali użytkowych, 708 garaży
- 300 pracowników
- własny zakład budowlano-remontowy
- 2 ośrodki kulturalno-oświatowe



Wyzwanie na najbliższą dekadę

Ilona Wilczek – wiceprezes zarządu od 1 grudnia 2011 roku, w ZSM pracuje 20 lat.
- Jeśli nie zmieni się polityka ekonomiczna ZSM, to nasza spółdzielnia nie powinna mieć kłopotów finansowych co najmniej przez najbliższe kilka lat. Od 5-6 lat mamy większe możliwości pozyskiwania środków na inwestycje. Teraz skutecznie sięgamy po tanie pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska (np. 3, 2%) i unijne dotacje (zwykle 40% kosztów kwalifikowanych). Mieszkańcy wyremontowanych, ocieplonych domów są zadowoleni z efektów. Pozostali oczekują przyspieszenia inwestycji. To dla nas wyzwanie na najbliższe 10 lat.

W 2004 roku Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa wdrożyła i utrzymuje System Zarządzania Jakością wg normy ISO 9001:2008

**Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
– Dobra Spółdzielnia 2012 –
IV miejsce w województwie śląskim**

**OSIEDLI
Z NASZYCH**

ISSN 2084-6673

Wydawca:
Wydawnictwo Prasa
Beskidzka sp.z o.o.
Prezes Zarządu:
Piotr Wysocki

Adres redakcji:
ul.St.Dubois 4
43 - 300 Bielsko-Biała
Redaktor Naczelna:
Barbara Baczyńska

Skład i projekt graficzny:
Bogdan Król
Druk: Drukarnia Wydawnictwa
„Prasa Beskidzka” sp. z o.o.
Nakład 12500 egz.

dwumiesięcznik, bezpłatny,
utrzymuje się z reklam i ogłoszeń
tel.32 2714424 wew.234,204,205,
tel.kom.518 424 734,
w godz.9.00 - 15.00
e-mail:gazetka@zabrzezsm.pl