

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 „Zabrze”
ul. Strużnika 14b, tel. 32 271 50 85
ADS „Północ”
ul. Ciołkowskiego 16, tel. 32 273 42 75
Pogotowie awaryjne ZSM 32 273 17 30

Z NASZYCH OSIEDLI

27 000 lokatorów,
232 nieruchomości w 6 rejonach Zabrze,
218 budynków mieszkalnych, 139 lokali użytkowych

nakład 12 500 egz.

Do remontu w roku 2014



foto z arch. ZSM

W grudniu ubiegłego roku Rada Nadzorcza Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zatwierdziła plan remontów na 2014 rok, a na lata 2014 – 2016 program działań techniczno – ekonomicznych oraz pozyskania przez ZSM funduszy z Unii Europejskiej i z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

– Jeśli chodzi o tegoroczne remonty, to najkosztowniejsze będą prace elewacyjne. Pochłoną niemal 58 % tegorocznego funduszu remontowego. Zostaną wykonane w rejonie każdej z sześciu administracji. Na nie spółdzielnia ma jeszcze

możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych (dotacje i tanie pożyczki). Korzystamy z tego, stając do konkursów ogłaszanych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, który dysponuje środkami unijnymi. Pozyskaliśmy je dla spółdzielni w poprzednim okresie programowania funduszy europejskich, będziemy się o nie ubiegać także w obecnym, obejmującym lata 2014 – 2020. Zanim jednak przystąpimy do ocieplania budynków, z wielu ścian trzeba będzie zdjąć płyty acokolowe, ponieważ

wszystkie produkty zawierające azbest muszą być usunięte i unieszkodliwione do 2032 roku – informuje



foto z arch. ZSM

WŁODZIMIERZ BOSOWSKI,
prezes Zarządu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dodaje: – Zamierzamy wykonać w tym roku także

dok. na str. 2

O długach, dłużnikach i pomocy dla nich

Z NASZYCH OSIEDLI: – Pani prezes, Krajowy Rejestr Długów publikuje m.in. dane o osobach wpisanych do niego z powodu niezapłaconych spółdzielniom mieszkaniowym czynszów. Ich liczba rośnie. W ubiegłym roku takich dłużników najwięcej było ze Śląska. KRД zlecił wtedy badania społeczne, z których dowiedział się m.in., że co czwarty Polak deklaruje płacenie swojego czynszu w pierwszej kolejności.



foto z arch. ZSM

IŁONA WILCZEK, zastępca prezesa Zarządu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

– To bardzo mało. Bez wielu dóbr materialnych, na które zaciągane są kredyty, można się obejść, zwłaszcza przez jakiś czas, a jak żyć bez mieszkania? Trudna sytuacja gospodarcza, a co za tym idzie niskie wynagrodzenia i bezrobocie, wpędzają ludzi w kłopoty. Niestety, ich przyczyną bywa także nieracjonalne gospodarowanie dochodami. Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa robi dużo, by pomóc lokatorom w spłacie zaległych zobowiązań wobec niej. Oczywiście, jeśli chcą

dok. na str. 6

Trwa batalia
o dobre **prawo**
spółdzielcze

str. 11

Jak powstają **plany**
remontów w ZSM,
jak wyłaniany są ich
wykonawcy

str. 8 - 10

Każdemu kto chce,
wodociągi wysyłają **SMSy**
o awariach i przerwach
w dostawie wody

str. 12



Do remontu w roku 2014



foto z arch. ZSM

dok. ze str. 1

sporo prac dekarских w rejonach wszystkich administracji. Tam, gdzie remontowane będą dachy, docieplone zostaną także stropodachy, oczywiście o ile nie zrobiono tego wcześniej. Docieplimy też kilka stropodachów pod starszymi dachami, które są w dobrym stanie. Ponadto

mieszkańcy kilku bloków doczekają się pomalowania klatek schodowych, wymiany sterowania dźwigów i ich modernizacji, wymiany piwnicznych okienek, remontu chodników i dróg osiedlowych. Rozpoczynamy właśnie postępowanie przetargowe, które do końca lutego ma wyłonić wykonawców.

– **Co zawiera trzyletni**

program działań technicznych i ekonomicznych?

– Sprezycowaliśmy w nim m.in. nasze założenia dotyczące finansów, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ciepłej, wodno – ściekowej i energią elektryczną. Jest w nim mowa także o przedsięwzięciach spółdzielni związanych z ochroną przeciwpożarową wysokich budynków,

remontami nieruchomości oraz dźwigów osobowych, demontażem i utylizacją wyrobów zawierających azbest, termomodernizacją budynków. Informujemy w tym dokumencie o realizacji ustawy dotyczącej utrzymania czystości i porządku w gminach, czyli nowego systemu gospodarowania odpadami, a także o uruchomieniu nadawania sygnału telewizji cyfrowej i rozliczaniu budynków ze zużycia gazu dostarczanego do nich zbiorczo. Każdy członek spółdzielni może zapoznać się z tym dokumentem w swojej administracji i w Dziale Technicznym ZSM.

O najistotniejszych zadaniach, ujętych w planie tegorocznych remontów, poinformowała nas GRAŻYNA GORZELSKA, zastępca dyrektora ds. technicznych w ZSM:

W rejonie ADS „CENTRUM“

Ocieplona zostanie elewacja budynków przy ulicach: Barbary 16, Żeromskiego 1 – 1b, Armii Krajowej 13 – 13d, Damrota 10 – 18. Pierwszy z nich miał być ocieplony w ubiegłym roku, ale pojawiła się wtedy pilniejsza potrzeba; z 10 – piętrowego budynku przy ul. Sobieskiego zaczął odpadać tynk i Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał zająć się w pierwszej kolejności elewacją tej nieruchomości. W tym roku wracamy więc na Barbary 16, gdzie termomodernizacja obejmie wszystkie ściany zewnętrzne. W pozostałych trzech wymienionych budynkach termomodernizacja teraz się rozpocznie – w każdym ocieplone zostaną obie ściany szczytowe, ściany dwóch (przy ul. Żeromskiego i ul. Damrota) są obłożone acekołem, który przed ocieplaniem zostanie usunięty.

Remont dachu, wraz z dociepleniem stropodachu, zostanie przeprowadzony w budynkach przy ulicy Sobieskiego 31 oraz 31c, a także 23 – 23a. Pierwszy jest czteroklatkowy, czteropiętrowy, roboty

dekarские obejmą zewnętrzne segmenty dachu; środkowe były w gorszym stanie, zostały wcześniej wyremontowane. To kolejny krok do pełnej termomodernizacji, bo w tej nieruchomości jest już ocieplona ściana wejściowa. Drugi blok jest dziesięciopiętrowy, dwuklatkowy, dach będzie remontowany, ponieważ jest nieszczelny.

Klatki schodowe zostaną pomalowane w budynkach przy ulicach: Połpiecha 22, Wolności 225, gen. de Gaulle’a 18 – 20.

Sterowanie w dźwigach osobowych zostanie wymienione przy ul. Barbary 16 i ul. Kowalskiej 8. W pierwszym z tych bloków jeden dźwig był awaryjny, przeszedł modernizację w 2007 roku. Teraz w drugim dźwigu zostanie wymienione sterowanie, żeby urządzenia były kompatybilne. Podobnie jest w drugim budynku, gdzie modernizacja pierwszego dźwigu miała miejsce w 2006 roku. Takie prace finansowane są z opłat za korzystanie z dźwigów w budynkach wysokich, a nie z funduszu remontowego.

W rejonie ADS „POŁUDNIE“

Najbardziej oczekiwane prace termomodernizacyjne, polegające na ociepleniu elewacji, zostaną wykonane w budynkach przy ulicach:

Szczepaniakowej 1–7, gdzie wcześniej ocieplono ścianę od strony frontowej, a teraz czeka to obie ściany szczytowe, Ślęczka 6– 6c, Matejki 13– 13c, gdzie ociepleniu zostaną poddane ściany balkonowe, co zakończy termomodernizację elewacji na tych budynkach, A. Krzywoń 12 – 14, Jarzębiej 8 – 12, gdzie ocieplone są ściany szczytowe, a w tym roku doczekają się tego ściany wejściowe, Klonowej 29 – pół tego bloku już ocieplono (ściany północną i wschodnią), w tym roku termomodernizacja elewacji zostanie tutaj dokończona, bo ocieplona zostanie ściana zachodnia i południowa, Tuwima 13 – ocieplenie elewacji rozpocznie się tu od ściany północnej i części (do wejścia) ściany zachodniej; w sumie to 1/3 elewacji bloku.

W budynkach z tego rejonu będzie sporo prac dekarских. Dach zostanie wyremontowany w bloku przy ul. Jagodowej, nad mieszkaniami w klatkach nr 8, 8c, 8d (nad 8a i 8b zrobiono to wcześniej). Z kolei w budynkach przy ulicach Klonowej 15d, gen. de Gaulle’a 107 oraz 109 i 132–134, gdzie dachy są w dobrym stanie, docieplone zostaną stropodachy (bloki przy ul. gen. de Gaulle’a mają już ocieplone wszystkie ściany).

Konieczność ograniczenia wydatków na ogrzewanie jest głównym powodem wymiany okienek piwnicznych w budynkach przy ulicach: Jagodowej 10 – 10e , gen. de Gaulle’a 95 – 99, A. Krzywoń 12 – 16. Wymiana okienek w pomieszczeniach gospodarczych i w maszynowniach zostanie przeprowadzona w budynkach przy ulicach: Klonowej 15 – 15e, Tuwima 13, gen. de Gaulle’a 109.

Klatki schodowe zostaną pomalowane w budynkach przy ulicach: Jagodowej 8 – 8b, Ślęczka 13, 3 Maja 43.

W rejonie tej administracji wykonane zostaną także prace drogowe. Przy budynkach na ul. Klonowej 8 oraz 10 wyremontowany zostanie chodnik, a od strony wejściowej do bloku przy ulicy Klonowej 15 – 15e, w ramach porządkowania tego terenu, ułożone będą krawężniki ogrodowe; wyznaczą alejki i otoczą klomby.

W budynku przy ulicy gen. de Gaulle’a 109 zmodernizowany zostanie dźwig osobowy.

W rejonie ADS „ZACHÓD“

W budynkach przy ulicy Tatarskiej 8 – 8c oraz 9 – 9a ocieplone zostaną ściany wejściowe (są już ocieplone ściany szczytowe). Spółdzielnia chce również przeprowadzić termomodernizację całego budynku przy ulicy Wolności 124 – 124c, łącznie z usunięciem płyt acekolowych. Zrobi to, jeśli uzyska pożyczkę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospo-darki Wodnej, gdzie złożyła wniosek o nią; decyzyja zapadnie w lutym, bądź w

marcu. W tym roku ZSM będzie też spłacać raty pożyczek, zaciągniętych w WFOŚiGW na termomodernizację kilku budynków z rejonu tej administracji (Wolności 126 – 126a, 123 – 123a, Pokoju 35 – 35a).

Roboty dekarские zostaną wykonane w budynkach przy ulicach: Tatarskiej 2 – 2a, 8 – 8a, 13 – 13a, 15 – 15a, Franciszkańskiej 30 oraz 32b, Gdańskiej 40d, Łanowej 12, gdzie będzie kapitalny remont dachu, a jeśli wystarczy środków, to docieplony zostanie stropodach, co na pewno spółdzielnia zrobi przy ul. Łanowej 4.

Wymiany okienek piwnicznych należy oczekiwać w 9 budynkach przy ulicy Tatarskiej 4 – 4b, 5 – 5c, 6 – 6a, 8 – 8c, 9 – 9a, 11 – 11c, 13 – 13a, 16 – 16b, 17 – 17a. Nowe okienka zamontowane zostaną także w suszarniach budynków przy ulicach: Gdańskiej 40, Franciszkańskiej 28b.

Malowania i renowacji klatek schodowych doczekają się w tym roku mieszkańcy budynków przy ulicach: Tatarskiej 11 – 11c, Gdańskiej 42 – 42b, Kotarbińskiego 2–4.

Roboty drogowe w rejonie tej administracji zostaną wykonane w okolicy budynków przy ulicach Pokoju 35–35a, Wolności 121–121a, 123. Będą to naprawy drogi, chodników i dojść do budynków, a przy ul. Łanowej 10 zostanie utwardzony nowy teren pod miejsca postojowe, uzyskany kosztem likwidacji żywopłotu i pasa zieleni.

Tegoroczne modernizacje dźwigów osobowych w rejonie tej administracji, to wymiana sterowania w windach budynków przy ulicach: Franciszkańskiej 24c, Gdańskiej 40c, Pokoju 35.

W rejonie ADS „HELENKA“

Prace elewacyjne obejmą budynki przy ulicy Baczyńskiego 4 – 4a, 6 – 6a, 8 – 8a, gdzie ocieplane będą ściany wejściowe (ściany szczytowe tych nieruchomości

dok. na str. 4

UNIQA
ubezpieczenia

Specjalna oferta ubezpieczenia mieszkania już od kilku złotych miesięcznie

Wniosek o ubezpieczenie można pobrać i złożyć w Punkcie Obsługi Klienta Zabrzańkiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Ślęczka 1a.



www.uniq.pl

Do remontu w roku 2014



foto z arch. ZSM

dok. ze str. 3

są już po termomodernizacji) oraz drugą połowę budynku przy ulicy Gogolińskiej 17.

Całe dachy wyremontowane zostaną na trzech blokach przy ulicach: Budowlanej 45 – 49, Jordana 76 – 76c, Harcerskiej 19 – 25.

Wszystkie budynki z rejonu tej administracji, znajdujące się w dzielnicach Helenka i Rokitnica, mają już ocieplone stropodachy. Prace te wykonała administracja; tylko w Rokitnicy, przy ulicy Wajzera 11 – 19, stropodach został ocieplony podczas budowy bloku (teraz nie ma możliwości dostania się do niego). Z kolei w Mikulczycach stropodach jest ocieplony tylko przy ulicy Gogolińskiej 17, bo w pozostałych nieruchomościach nie ma do niego dostępu.

Renowacji i malowania klatki schodowej mogą spodziewać się mieszkańcy ulicy Gogolińskiej 23.

W ramach robót drogowych w tym rejonie wyremontowane zostaną chodniki przy trzech budynkach, na ulicach: Harcerskiej 19 – 25, Łapkowskiego 13 – 13b, Jordana 76 – 76c.

W rejonie ADS „ZABORZE“

Prace elewacyjne w tym rejonie rozpoczną się od demontażu acekolu i ocieplenia ściany frontowej dziesięciopiętrowego budynku przy ulicy Janika 15 – 15b. Z chwilą zakończenia tych prac z 37 budynków w rejonie „Zaborza” już 20 będzie mieć po trzy ocieplone ściany. Z kolei roboty elewacyjne na ścianie balkonowej bloku przy ulicy Wolności 514 – 514d zakończą całkowitą termomodernizację tej nieruchomości, a w rejonie ADS „Zaborze” będzie 17 kompleksowo ocieplonych budynków. W czterech, w ramach prac elewacyjnych, styropianem zostaną obłożone wyłącznie cokoły. Ściany powyżej nich są już całkowicie ocieplone wełną mineralną, którą przykryto blachą.

Roboty dekarские w tym rejonie wykonane zostaną w siedmiu nieruchomościach; w jednej, przy ul. Leszczynowej 14 – 14b, będzie remont kapitalny dachu wraz z dociepleniem stropodachu, na dwóch, przy ulicach: Wolności 528 – 528c, Janika 14 – 14b, wyremontowany zostanie dach, a w czterech, przy ulicach: Leszczynowej 18 – 18b, 20 – 20b, Janika 15 – 15b, Wolności

514 – 514d, w tym roku zostaną docieplone stropodachy (dachy nad nimi zostały wcześniej wyremontowane).

Roboty malarskie, obejmujące renowację i malowanie ścian w klatkach schodowych oraz w innych pomieszczeniach wspólnego użytku, spółdzielnia przeprowadzi w tym roku w budynkach przy ulicach: Struzika 10 – 10c, Wolności 524 – 524c.

Okienka piwniczne zostaną wymienione w pięciu budynkach, przy ulicy Wolności 514 – 514d, 540 – 540d, 542 – 542d, 544 – 544c, 546 – 546c oraz przy ulicy Janika 15 – 15b.

Mieszkańcy „Zaborza” doczekają się w tym roku także remontu chodników. Te roboty zostaną wykonane przy budynkach na ulicach: Modrzewiowej 1 oraz 3 i 5, Leszczynowej 20 – 20b, Wolności 544 – 544c, 546 – 546c, 516 – 516b.

W budynku przy ulicy Struzika 10c zmodernizowany zostanie dźwig osobowy.

W rejonie ADS „PÓLNOC“

Roboty elewacyjne obejmą w tym roku prawdopodobnie trzy budynki z rejonu tej administracji. Na pewno ocieplona zostanie ściana

balkonowa bloku przy ulicy Gagarina 29 – 29a. Trzy ściany ocieplono wcześniej, zresztą nie tylko w tym budynku, ale we wszystkich spółdzielczych blokach na os. M. Kopernika. Ocieplona zostanie również – po wcześniejszym demontażu acekolu – trzecia ściana, tym razem balkonowa, dziesięciopiętrowego bloku przy ulicy Hermisza 2 – 2c. Te prace zostaną sfinansowane z funduszu remontowego ZSM, tworzonego w ramach poszczególnych administracji (ADS-y nie pożyczają sobie pieniędzy na remonty, pożyczki zaciągane są tylko między budynkami w obrębie tej samej administracji). Trzy pozostałe bloki na osiedlu Hermisza mają już ocieplone po trzy ściany, wyremontowane dachy i ocieplone stropodachy. Nie ma jeszcze pewności, czy termomodernizacja obejmie w tym roku dziesięciopiętrowy, pięcioklatkowy budynek przy ulicy M. Skłodowskiej – Curie 14 – 14d. Spółdzielnia chce zdjąć acekol z tego bloku i ocieplić wszystkie ściany zewnętrzne. Zarezerwowała na ten cel własny wkład finansowy, w wysokości wymaganej przez WFOŚiGW, w którym ubiega się o pożyczkę na tę



inwestycję. Fundusz podejmie decyzję prawdopodobnie w tym miesiącu lub w marcu. Pożyczka z WFOŚiGW umożliwiła już spółdzielni termomodernizację dwóch budynków przy tej ulicy – w ubiegłym roku nr 18 – 18c (w tym roku rozpoczęło się jej spłacanie), wcześniej nr 12 – 12d. Jeśli w 2014r. zrealizowane zostaną zamiary dotyczące budynku nr 14 – 14d, to spółdzielnia będzie się przygotowywać do termomodernizacji budynku przy ulicy M. Skłodowskiej – Curie 16 – 16d w roku 2016.

Roboty dekarские na blokach w tym rejonie nie sprowadzą się wyłącznie do ocieplenia stropodachów. Taki zakres będą miały prace przy ulicy Hermisza 2 – 2c, gdzie dach jest już wyremontowany, natomiast w dwóch budynkach, przy ulicy Kowalczyka 2 – 10 oraz 12 – 20, wymienione zostaną obróbki blacharskie, a na budynku przy ulicy Gagarina 29 – 29a remont obejmie tzw. koryta spławne z koszami spustowymi.

Roboty drogowe w rejonie tej administracji zostaną przeprowadzone wzdłuż budynku przy ulicy Kowalczyka 2 – 10. To duża inwestycja, droga jest w złym stanie.

Najpilniejsza inwestycja, czyli termomodernizacja, w budynkach przy tej ulicy już się zakończyła.

– Pani dyrektor, kiedy mieszkańcy będą zawiadamiani o dokładnym terminie rozpoczęcia prac elewacyjnych, dekarских, czy malarskich w ich budynkach oraz drogowych, które zapewne utrudnią ruch samochodowy i parkowanie.

– Pisemne informacje umieszczane będą na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych, najpóźniej tydzień przed rozpoczęciem robót. Przybliżone terminy znane nam będą wcześniej. Mieszkańcy, dla których są one istotne, powinni pytać w swoich administracjach. Informacje o priorytetowych zamierzeniach, dotyczących planowanych robót, zamieściliśmy także na naszej stronie internetowej.

– Jakich prac zaplanowanych na ten rok nie wymieniła Pani wśród priorytetowych?

– Takich, które są ważne, ale drobniejsze, bądź kontynuowane. Wiąże się z dostosowaniem budynków do przepisów przeciwpożarowych; głównie chodzi o nawadnianie suchych pionów, o czym

mówił w Z Naszych Osiedli m.in. komendant Państwowej Straży Pożarnej w Zabrzu. Nie wymieniał też prac elektrycznych, na instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.

– Dopiero co dowiedziała się Pani, że ważna inwestycja związana z centralnym ogrzewaniem, zaplanowana na ten rok, nie zostanie zrealizowana.

– Chodzi o prace związane z wymianą niskoparametrowej sieci centralnego ogrzewania na wysokoparametrową, wraz z zabudową stacji kompaktowych. W 2014 roku zamierzaliśmy przeprowadzić je, we współpracy z Zabrzeńskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej sp. z o.o., przy nieruchomościach na ulicach: Cisowej, Anieli Krzywoń, Sądowej, Bolesława Wallek – Walewskiego. Niestety, ZPEC powiadomił nas właśnie, że musi zmienić harmonogram tych prac, bo na os. Kopernika konieczna jest pilna wymiana sieci centralnego ogrzewania, zabudowa stacji kompaktowych oraz likwidacja węzła grupowego (W-2). Realizację tegorocznych zamierzeń musimy przesunąć na lata następne.

Clearrex
Sp. z o.o.
FIRMA Z 26-letnią TRADYCJĄ I DOŚWIADCZENIEM

OKNA DRZWI

•Profesjonalny montaż!
•Bezpłatny transport!
•Bezpłatny pomiar!

RATY 0%
Na 60 rat*

*Szczegóły w salonie sprzedaży

Czas trwania promocji do 31. marca 2014 r.

Clearrex Sp. z o.o. ul. Słowackiego 17, 41-800 Zabrze, tel. 32 247 04 47 www.clearrex.com.pl

ROBOTY ZDUŃSKIE

ZBUH IWRA

Rafał Piotr Bubalik
tel. 509-374-126

architektura projektowanie

Biuro Inżynierskie HaS s.c.
S. Kaczorowski
H. Górczyński

41-800 Zabrze
ul. Wolności 94
tel. 32 276 08 71
e-mail: biurohas@interia.pl

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

Auto-skup
Kupię każdy samochód osobowy, dostawczy
Gotówka
Tel: 660476276

O długach, dłużnikach



dok. ze str. 1

z nami współpracować. Raz w roku Dział Czynszów ZSM wysyła salda do osób, które mają zaległości w opłatach, nie przewyższające równowartości czterech czynszów. Nie należy ich lekceważyć, bo od zadłużenia naliczane są odsetki. Większymi długami zajmuje się Dział Windykacji ZSM.

ZNO: - Ile mieszkań jest zadłużonych w spółdzielni ?

IW: – Na koniec minionego roku wskaźnik zaległości czynszowych, liczony jako stosunek zaległości do rocznego wymiaru opłat, wyniósł 8,43%. Czynsz, to w naszej spółdzielni opłaty na fundusz remontowy i opłaty eksploatacyjne – za gaz, wywóz nieczystości, oświetlenie klatek schodowych, azart, podatek za wieczyste użytkowanie gruntu oraz zaliczka na centralne ogrzewanie.

Szczegółowo o długach, dłużnikach, pomocy w spłacie zobowiązań oraz o postępowaniach windykacyjnych rozmawialiśmy z MAŁGORZATĄ SIULCZYŃSKĄ, kierującą Działem Windykacji ZSM.

ZNO: – Jak duże są długi lokatorów wobec spółdzielni ?
MS: – Każde z 2291 mieszkań było zadłużone na nie więcej, niż miesięczny czynsz za nie, obowiązujący na dzień

sporządzenia wykazu, czyli 30 listopada ubiegłego roku, każde z 462 na nie więcej niż dwa miesięczne czynsze, konta 173 mieszkań obciążały najwyżej po trzy zaległe czynsze, a konta 219 – po sześć. Zadłużenie większe, niż sześć miesięcznych czynszów obciążało każde z 311 mieszkań. W sumie zaległości czynszowe na koniec minionego roku wynoszą niemal tyle, co miesięczne wpływy czynszowe z wszystkich 12 138 mieszkań ZSM. Sporo remontów można byłoby za to wykonać. Wiele osób nie płacących w terminie uważa być może, że ich zwłoka w opłatach nie ma znaczenia dla finansów całej spółdzielni. Niestety, jeśli tak myśli kilka tysięcy osób i nie płaci regularnie, to skutki są znaczące. Ewidencja zadłużenia prowadzona jest dla każdego budynku.

ZNO: – Spółdzielnia jest cierpliwsza wobec dłużników, niż prywatni właściciele nieruchomości, czy wspólnoty mieszkaniowe. Nie wszyscy lokatorzy są z tego zadowoleni.
MS: – Spółdzielnia, jak wszyscy zarządcy, ma prawny obowiązek dbania o płynność finansową i egzekwowania należności.

Nie postępujemy jednak tak agresywnie, jak inni wierzyciele, bo spółdzielnia bierze pod uwagę aspekt społeczny problemów, jakie mają ich członkowie – każdy może

się zresztą znaleźć w trudnej sytuacji finansowej. Staramy się pomóc lokatorom w spłaceniu zaległych zobowiązań. Oczywiście cierpliwość spółdzielni też ma granice. W 2013 roku ZSM skierowała do sądu 201 spraw, by uzyskać sądowe nakazy zapłaty wobec zadłużonych lokatorów. Z kolei Rada Nadzorcza Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła wobec jednej osoby uchwałę o wykreśleniu jej z członkostwa w ZSM, a w stosunku do siedmiu osób – o wygaśnięciu ich lokatorskiego prawa do mieszkania; powodem były zaległości czynszowe. Odzyskaliśmy dziewiętnaście zadłużonych mieszkań lokatorskich. Zgodnie z ustawą wystawiamy je na przetarg, żeby sprzedać na odrębną własność.

ZNO: - Jaki jest los ich najemców?

MS: - Sąd orzekł wobec nich eksmisję. Trzy rodziny dobrowolnie oddały mieszkania spółdzielni i nie wiemy, gdzie zamieszkały. W jednym nikogo nie zastaliśmy, zostało komisyjnie otwarte. Siedem rodzin otrzymało lokale socjalne, o znacznie niższym standardzie, niż mieszkania, które musieli opuścić. Lokatorom ośmiu sąd nie przyznał prawa do lokali socjalnych, zatem mogli ubiegać się o lokale tymczasowe (opłaty za nie są wyższe, niż za socjalne, a komfort niższy).

Jeśli w ciągu 6 miesięcy gmina nie wskaże takiego lokalu, to komornik wykonuje eksmisję do wskazanego przez nią schroniska lub noclegowni. Właśnie do noclegowni mieli trafić lokatorzy wspomnianych ośmiu mieszkań. Podobno nikt z nich nie korzysta z tego miejsca.

ZNO: - Utrata mieszkania jest tragedią. Ilu szans spłacenia długu ci ludzie nie wykorzystali i dlaczego ?

MS: - Szans jest bardzo dużo; można ubiegać się o dodatek mieszkaniowy, o rozłożenie długu na raty, można zamienić mieszkanie na mniejsze. Szybko reagujemy na długi. Zaczynamy od wysłania przez Dział Czynszów sald do lokatorów winnych spółdzielni nie więcej, niż cztery czynsze. Otrzymują je zarówno lokatorzy dłużni kilka złotych, jak i kilkaset. Nie należy tego lekceważyć, bo małe długi też rosną. Spółdzielnia, zgodnie z §64 pkt.4 swojego statutu nalicza i pobiera ustawowe odsetki, obecnie wynoszą one 13 % od zadłużenia w stosunku rocznym.

ZNO: - Niektórzy lokatorzy mają spółdzielni za złe odsetki.

MS: - Tak. Tłumaczymy, że są zgodne z prawem, że mają zapobiegać zadłużaniu się lokatorów i traktowaniu długów wobec spółdzielni tak, jakby to były kredyty z zerowym oprocentowaniem. Poza tym, jeśli spółdzielnia nieterminowo zapłaciłaby swoje zobowiązania, bo czynsze od lokatorów nie wpływają na czas, to też musiałaby płacić odsetki. Dlatego ten koszt miałby obciążać lokatorów regulujących swoje zobowiązania terminowo? A wracając do sald, to ważne jest również zgłoszenie w Biurze Obsługi Klienta wszelkich wątpliwości co do nich, bo salda trzeba uzgodnić, by ewentualny problem nie ciągnął się za lokatorem, komplikując potem chociażby sprzedaż mieszkania.

No i jeszcze jedna bardzo ważna informacja – jeśli ktoś nie może spłacić jednorazowo długu uwidocznionego w saldzie, to powinien jak najszybciej zgłosić się do Działu Windykacji ZSM,

i pomocy dla nich

by uzgodnić z nami warunki spłaty ratalnej. Na tym etapie nie trzeba tłumaczyć się z powodów powstania długu i szczegółowo przedstawiać swojej sytuacji materialnej. Mówię o tym, bo są lokatorzy, których to krępuje. Nie chcą rozmawiać o swoich długach przy innych petentach w Biurze Obsługi Klienta, zależy im na utrzymaniu tych problemów w tajemnicy, szczególnie przed sąsiadami. My nie wypytujemy, jesteśmy też świadomi tego, że nasi lokatorzy miewają bardzo poważne kłopoty finansowe, a spółdzielnia nie jest ich jedynym wierzycielem. Warunkiem ratalnej spłaty długu jest jednak opłacanie bieżącego czynszu i wnoszenie zaliczki za wodę. Rodziny i samotne osoby o niskich dochodach mogą starać się w gminie o dodatek mieszkaniowy. Nie należy obawiać się formalności, bo nasze Biuro Obsługi Klienta pomaga wypełniać wnioski, informujemy jakie warunki trzeba spełnić, jakie dokumenty należy złożyć i gdzie. Te dodatki są obecnie dla osób, których miesięczny dochód brutto nie przekracza 1038,93 zł na osobę w przypadku gospodarstwa wieloosobowego, a 1454,51 zł przy gospodarstwie jednoosobowym. Z kolei powierzchnia użytkowa mieszkania zajmowanego przez osoby ubiegające się o dodatek nie może być większa niż 45,50 m² dla jednej osoby, 52 dla dwóch, 58,50 dla trzech, 71,50 dla czterech, 84,50 dla pięciu, 91,00 dla sześciu i więcej. W ubiegłym roku z takiej formy dofinansowania czynszu miesięcznie korzystało 313 rodzin mieszkających w zasobach ZSM.

ZNO: - Jak dochodzi do tego, że mimo oferowanej pomocy długi rosną, ludzie tracą dach nad głową?

MS: - Nie wszyscy dłużnicy kontaktują się z nami, gdy wpadają w kłopoty finansowe i przestają płacić swoje zobowiązania wobec spółdzielni. Dam przykład – za jakiś czas własnościowe mieszkanie straci zapewne pani w średnim wieku, która od kilku

lat nam nie płaci, a jej dług znacząco powiększyły odsetki, koszty komornicze, sądowe. Jeszcze czyni różne wybiegi, uniemożliwiające zlicytowanie mieszkania, myślę jednak, że nie uniknie tego. A do nas docierają informacje, że od lat prowadzi działalność gospodarczą, jeździ drogimi samochodami. Jaki może być powód takiego postępowania? Dam jeszcze inny zdumiewający przykład – lokatorka, która miała bardzo zadłużone mieszkanie i doskonale wiedziała o trwającym postępowaniu windykacyjnym, otrzymała pieniądze z prywatyzacji firmy, w której kiedyś pracowała i miała jej akcje. Nie spłaciła wtedy ani złotówki długu, nie zostawiła sobie pieniędzy na tzw. czarną godzinę, tylko wydała je na podniesienie standardu mieszkania (m.in. kafelkowanie), z którego wkrótce, za długi, została wyeksmitowana... Powodem kłopotów bywają – jak wszędzie – nierozsądne decyzje finansowe, utrata pracy, choroba, zgony członków rodziny, uzależnienia. Wielu ludzi na szczęście wychodzi z kłopotów.

ZNO: - Wróćmy do omawiania etapów postępowania windykacyjnego.

MS: - Jeśli zadłużenie jest większe, niż równowartość czterech czynszów, a w uzasadnionych przypadkach – choćby notorycznych dłużników – mniejsze, nawet jednoczynszowe, to wszczynamy postępowanie windykacyjne, wysyłając wezwania do zapłaty. W ubiegłym roku wysłaliśmy ich 2561, nasi pracownicy osobiście dostarczyli dłużnikom 356 wezwań. Oczywiście tym osobom również możemy rozłożyć spłatę długu na raty i pomóc w sporządzeniu wniosku o dodatek mieszkaniowy. Jeśli jednak nie reagują na wezwania lub nie wywiązują się z warunków spłaty ratalnej, to kierujemy sprawy do sądu, by uzyskać sądowe nakazy zapłaty. Mając wyroki kierujemy do dłużników wezwania przedegzekucyjne, ponieważ chcemy dać im jeszcze szansę na dobrowolne

spłacenie zadłużenia, a co za tym idzie – na uniknięcie kosztów egzekucyjnych. Gdy i to nie skutkuje, sprawy kierowane są do komornika. Koszty egzekucji komorniczej wynoszą od 8 do 15 procent kwoty wpłaconej przez dłużnika. W nakazie sąd wyznacza datę, od której – do dnia zapłaty – mają być doliczane ustawowe odsetki. Jeśli dług nie jest spłacany przez lata, to odsetki mogą przekroczyć jego wysokość. Dalsze sankcje, to wykluczenie lub wykreślenie z członkostwa w spółdzielni, czy też podjęcie uchwały o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W konsekwencji dłużnik musi płacić wyższy czynsz. Jeśli nie skorzysta z wewnątrzspółdzielczego lub sądowego potępowania odwoławczego od podjętych uchwał i one staną się prawomocne lub gdy jego odwołania będą nieskuteczne, to spółdzielnia występuje do sądu o eksmisję. Zazwyczaj od wysłania pierwszych wezwań do zapłaty długów do uprawomocnienia się wyroków eksmisyjnych mijają 2 – 3 lata.

ZNO: - O mieszkania z zasobów ZSM, które zostały wykupione, coraz częściej upominają się różni wierzyciele ich właścicieli. Są skuteczni?

MS: - W ubiegłym roku komornicy przeprowadzili 25 licytacji, były skuteczne w przypadku 10 mieszkań. Właściciele musieli je opuścić. Pieniędźmi uzyskanymi z licytacji dysponuje sąd, który zaspokaja roszczenia wierzycieli. Czasem jest ich wielu, w tym i nasza spółdzielnia. Wtedy oczywiście pilnujemy, by nie pominięto nas przy podziale pieniędzy, ale nie zawsze wszystko odzyskujemy. Pierwszeństwo mają na przykład osoby, wobec których dłużnik zalega z alimentami. Bywa, że właściciele tych mieszkań nie mają długów wobec spółdzielni, jednak nie możemy im pomóc, bo inni wierzyciele występują o licytację. Warto pamiętać, że osoby te nie mają prawa ani do lokalu socjalnego, ani do tymczasowego.

lokale
użytkowe

do
wynajęcia

**ZABRZAŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

posiada

**WOLNE
LOKALE UŻYTKOWE**

**Zabrze
ul. Wolności 235a
pow. 283,99 m²**

**Zabrze
ul. Sportowa 6
pow. 144,86 m²**

**Zabrze
ul. De Gaulle'a 1
pow. 132,00 m²**

**Zabrze
ul. Klonowa 15
pow. 327,85 m²**

**Zabrze
ul. Franciszkańska 21
pow. 87,72 m²**

**Zabrze
ul. Wolności 133
pow. 199,90 m²**

**CZYN SZ
DO NEGOCJACJI!**

**POMIESZCZENIE
GARAŻOWE**

**Zabrze
ul. Sportowa 6
pow. 15,40 m²**

**Zapraszamy do oglądania
lokalii!**

**Wszelkich informacji
udziela
Dział Lokali Użytkowych,
ul. Ślęczka 8,
pokój nr 1
tel. 32 277 - 72 - 43**

Obowiązki pionu

W ubiegłym roku, w każdym wydaniu Z Naszych Osiedli, publikowaliśmy rozmowy z szefami instytucji i firm, które mają dużo wspólnych spraw z mieszkańcami budynków administrowanych przez Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową – z prezydent miasta i jej zastępcami, komendantami policji, straży miejskiej i straży pożarnej, prezesami przedsiębiorstw wodociągów i kanalizacji oraz energetyki ciepłej. W tym roku będziemy rozmawiać z kierownictwem średniego szczebla w ZSM, m.in. z kierownikami działów i Administracji Domów Spółdzielczych. Na codzień podejmują oni wiele decyzji istotnych dla mieszkańców – napiszemy, jakie mają kwalifikacje zawodowe i doświadczenie, poinformujemy o ich zakresach obowiązków. Zaczynamy od pionu technicznego, bo tematycznie łączy się z artykułem na str. 1-5, w którym informujemy o tegorocznym planie remontów.

Zastępcą dyrektora ds. technicznych Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest



GRAŻYNA GORZELSKA. Na to stanowisko została powołana w listopadzie 2011 r. Ma wykształcenie wyższe ekonomiczne, studia ukończyła na Wydziale Ekonomii (kierunek zarządzanie przedsiębiorstwem i marketing) Wyższej Szkoły Ekonomii i Administracji w Bytomiu. Jest też licencjonowanym zarządcą nieruchomości.

Kierownikiem Działu Technicznego ZSM jest



MICHAŁ MICHALSKI.

Pełni tę funkcję od stycznia 2012 r. On również jest licencjonowanym zarządcą nieruchomości. Ma wykształcenie wyższe techniczne, studia ukończył na Wydziale Inżynierii Środowiska i Energetyki Politechniki Śląskiej.

Z Naszych Osiedli: – W tym wydaniu szeroko informujemy o remontach, jakie spółdzielnia zamierza przeprowadzić w 2014 roku. Państwo, wraz z podległymi pracownikami, mają istotny udział w ich przygotowaniu i odpowiedzialność za przebieg. Zakres obowiązków Pani dyrektor jest szerszy, Dział Techniczny ZSM, którym kieruje Pan M. Michalski jest jedną z kilku komórek spółdzielni, jaka Pani podlega. Proszę przypomnieć za co Państwo odpowiadają?
Grażyna Gorzelska:

– Zastępcy dyrektora ds. technicznych podlega wspomniany Dział Techniczny oraz wszystkie Administracje Domów Spółdzielczych, Zakład Budowlano – Remontowy, specjalista ds. BHP i przeciwpożarowych. Wraz z kierownikiem Działu Technicznego nadzorujemy terminowe przeprowadzanie przeglądów technicznych budynków i instalacji (m.in. kominarskie, gazowe, elektryczne) oraz okresowych kontroli stanu technicznego naszych zasobów. Uczestniczę w przygotowaniu planów gospodarczo – finansowych spółdzielni, zabezpieczam terminowe sporządzanie rocznego planu techniczno – ekonomicznego, programów kilkuletnich, a także innych planów i sprawozdań, dotyczących zagadnień, którymi zajmuje się pion techniczny. Zadaniem kierownika działu jest opracowanie planu rocznego w zakresie gospodarki remontowej oraz udział w przygotowaniu kilkuletnich programów modernizacyjnych i inwestycyjnych. Nadzorujemy też gospodarkę remontową. Odpowiadamy za organizowanie i realizację z nią przedsięwzięć, koordynujemy je, no i nadzorujemy prawidłowe

wykorzystanie środków finansowych na remonty oraz uczestniczymy w pozyskiwaniu ich ze źródeł zewnętrznych. Od kilku lat skutecznie wykorzystujemy możliwość dofinansowania termomodernizacji budynków, właśnie zewnętrznymi środkami. Są to niemałe dotacje oraz tanie pożyczki, częściowo umarżane. Kierownik działu opracowuje dokumentację techniczną, niezbędną do wystąpienia o nie i podejmuje działania związane z prawidłowym ich wykorzystaniem i rozliczeniem.

Michał Michalski: – Wygląda na to, że w nowym okresie programowania funduszy unijnych, który rozpoczął się w 2014 r. i potrwa do 2020 r., będzie mniej możliwości pozyskania przez nas pieniędzy, niż w poprzednim. Obserwujemy to, co ogłasza Urząd Marszałkowski Województwa Śląskiego, dysponujący środkami unijnymi i jak na razie widzimy tam przede wszystkim ofertę dofinansowania zadań realizowanych przez samorządy. Liczymy na wpisanie się w zadania związane z ochroną powietrza – jeśli termomodernizujemy budynki, to zużywamy mniej ciepła,

technicznego

mniej go kupujemy, a tym samym wytwórca mniej wytwarza i zmniejsza się emisja produktów ubocznych do atmosfery. Z kolei w zadania dotyczące poprawy zdrowia możemy wpisać usuwanie azbestu. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska nadal będzie wspierał redukcję gazów i demontaż acekolu

GG: – Nasze kolejne zadanie, to współpraca z zewnętrznymi wykonawcami remontów przeprowadzanych w zasobach ZSM. Ja ją nadzoruję, kierownik Działu Technicznego ściśle współpracuje z wykonawcami – planuje roboty, opracowując ich harmonogram, przygotowuje umowy na ich wykonanie i na bieżąco kontroluje realizację. Ponieważ on też ma nadzór nad prawidłowym wykorzystaniem środków finansowych na remonty, to kontroluje rachunki i faktury za usługi konserwatorów ZSM oraz obcych wykonawców, którymi są wyłącznie firmy dopuszczone do współpracy w drodze przetargów ogłaszanych co roku. Za organizację przetargów na roboty budowlane, modernizacyjne, inwestycyjne także ja odpowiadam, kierownik uczestniczy w ich organizowaniu oraz w wyborze wykonawców i prowadzi związaną z tym dokumentację. W zakresie moich obowiązków jest jeszcze kontrolowanie przestrzegania prawa budowlanego podczas wszystkich robót prowadzonych w naszych zasobach oraz przepisów dotyczących warunków technicznych wykonywanych prac.

ZNO: – W zakresie Pani obowiązków przeczytałam, że jest Pani zobowiązana również do pełnienia dyżurów, podczas których przyjmowani są lokatorzy. Ma im Pani pomagać w rozwiązywaniu problemów dotyczących podległych Pani spraw i pracowników. Do Pani kierowane są sprawy interwencyjne oraz skargi mieszkańców. Zważywszy na to, że podlegają Pani Administracje Domów Spółdzielczych, które są na pierwszej linii w kontaktach

z mieszkańcami, to ruch na Pani dyżurach jest pewnie spory.

GG: – Większość lokatorów ma do rozwiązania sprawy drobne, konserwatorskie, udają się z nimi do administracji. Na moje dyżury, które pełnię w każdy poniedziałek, od godziny 12.00 do 17.00, rzeczywiście przychodzą niezadowoleni z działania administracji, ale tych osób jest niedużo. Oczywiście interweniuję, bo moim obowiązkiem jest pomóc lokatorom. W większości spraw jestem w stanie to zrobić, ale nie we wszystkich. Powodem są bariery finansowe, prawne, zdarza się, że niektóre remonty musimy przełożyć na następny rok, co nikogo nie cieszy. Kiedyś lokatorzy przychodzili do mnie z innymi problemami, niż obecnie – chcieli coś zrobić w bloku, osiedlu i potrzebna była nasza pomoc, chcieli, żeby spółdzielnia coś zrobiła, dowiadywali się o terminy remontów, zabiegali o przyspieszenie różnych prac. Obecnie na moich dyżurach dominują prośby i żądania dotyczące rozstrzygania spraw, które poróżniły sąsiadów. Wielu lokatorów nie potrafi porozumieć się w sprawie zabudowy korytarza, problemem są uciążliwi, bo hałaśliwi, agresywni sąsiedzi. Nie zawsze możemy pomóc, często niezbędna jest interwencja policji lub straży miejskiej i nie do nas należy wzywanie jej, nie wolno nam też wchodzić w ich kompetencje.

ZNO: Uczestniczą Państwo w tworzeniu planu remontów w zasobach ZSM. Co decyduje o jego zakresie?
MM: Głównym źródłem naszej wiedzy o tym, co trzeba zrobić w budynkach i osiedlach są administracje, bo do nich swoje potrzeby zgłasza najwięcej lokatorów, a ich pracownicy codziennie są w budynkach, na osiedlach. Kierowniczkę wiedzą o zalaniach, przeciekach, skutkach awarii. Pierwsze projekty planów remontowych Dział Techniczny otrzymuje właśnie od nich. Oczywiście zakres planowanych przedsięwzięć musi być adekwatny do

środków finansowych w funduszu remontowym każdej administracji (metry kwadratowe powierzchni mieszkań, pomnożone przez stawkę funduszu remontowego, tworzą jej budżet na remonty). Weryfikujemy ich zakres i koszt, opierając się na bazie wycen sprzed roku. Drugie bardzo istotne źródło informacji, to przeglądy stanu technicznego budynków i instalacji, wykonywane regularnie w każdej nieruchomości.

Oczywiście informujemy mieszkańców o planie remontów – jest dostępny w każdej administracji, w biurze naszego działu, w biurze Działu Organizacyjno – Samorządowego, publikujemy go na stronie internetowej ZSM, pisze o nim dwumiesięcznik Z Naszych Osiedli, który jest dostarczany do każdego mieszkania.

GG: – Całe kierownictwo spółdzielni, które opracowuje plany remontowe, modernizacyjne i inwestycyjne, raz w roku spotyka się z mieszkańcami w rejonie każdej administracji na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia ZSM. Choć odrębne procedury nie przewidują przyjmowania na nim zgłoszeń dotyczących potrzeb mieszkańców, to pod koniec każdej części takie wnioski są przez nas wysłuchiwane, odnotowywane i realizowane, jeśli to tylko możliwe.

MM: – Kiedyś lokatorzy cieszyli się z tego, że dostawali mieszkania w blokach, które spółdzielnia budowała. Teraz my już nie budujemy, tylko zarządzamy budynkami. Większość mieszkań w nich, to odrębna własność. Ich właściciele płacą coraz więcej, bo media nie są już dotowane przez państwo, jak to było kiedyś. Mają większe wymagania, bardziej interesują się stanem nieruchomości.

ZNO: – Jak wylądani są wykonawcy remontów?

MM: – W przetargach, których zasady, tak jak kryteria oceny, określone są w regulaminie i w tzw.

dok. na str. 10

lokalne
mieszkalne
do
kupienia

**ZABRZAŃSKA
SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

ogłasza przetarg na odrębną własność lokali mieszkalnych, który odbędzie się **27.02.2014r.** o godz. 14⁰⁰ w Klubie „KWADRAT” przy ul. Ślęczka 8 w Zabrze.

- Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium do **26.02.2014 r.** do godz. 14⁰⁰.
- Wadium zostanie zaliczone w poczet zadeklarowanej ceny nabycia lokalu. Licytacja ma charakter nieograniczony. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo odstąpienia od przetargu, przerwania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny. Wykaz oferowanych mieszkań jest do wglądu w gablocie Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Ślęczka 1a w Zabrze oraz w siedzibach jednostek osiedlowych Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z możliwością obejrzenia proponowanych mieszkań:
- do **17.02.2014r.** dla członków oczekujących plany remontowe,
- od **18.02.2014r.** dla przystępujących do przetargu.

Członkowie oczekujący Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mają możliwość pierwszeństwa w uzyskaniu prawa odrębnej własności lokali do **17.02.2014r.** poprzez pisemne zgłoszenie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Biurze Obsługi Klienta – pok. nr 1 - Dział Członkowsko-Mieszkaniowy w siedzibie Spółdzielni.

Licytacja nie dojdzie do skutku, jeśli członkowie oczekujący zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności wykazanych lokali. Wszelkich informacji udziela Dział Członkowsko – Mieszkaniowy w ZSM przy ul. Ślęczka 1a.

tel. **32/277 72 01**
32/277 72 02
32/277 72 03

Okazja do zrealizowania
książeczek mieszkaniowych!

Obowiązki (...)



foto z arch. ZSM

dok. ze str. 9

specyfikacjach istotnych warunków zamówienia. Wybieramy solidne firmy, dające najdłuższe gwarancje. Wykonawcy wpłacają kaucje zabezpieczające nasze interesy w całym okresie gwarancyjnym, przeważnie pięć – a nawet ośmio – i dziesięcioletnim przy dużych robotach dekarских, termomodernizacyjnych, murarskich. Są one deponowane na lokatach. Ci, którzy dla nas pracują po raz pierwszy, muszą przedstawić referencje, zaświadczenia z ZUS i Urzędu Skarbowego o tym, że nie zalegają ze swoimi zobowiązaniami. Sprawdzamy, czy te firmy są ubezpieczone. My nie możemy zatrudniać firm „na czarno” oraz tych, których nie wybraliśmy w drodze przetargu. Oczywiście nadzorujemy prawidłowość przebiegu wszystkich robót. Wiele z nich ma charakter sezonowy. Niektóre technologie wymagają temperatury minimum 5 ° C. Materiały umożliwiające prace w niższych temperaturach są droższe. Nawet roboty wewnętrzne, na przykład związane z centralnym ogrzewaniem, też są sezonowe. Większe z nich trzeba kończyć około 15 sierpnia. Zgadza się, by lokatorzy trochę później kończyli drobne prace, związane z c.o.

GG: – Mimo staranności w doborze wykonawców zdarzają się problemy. Nasi inspektorzy części mają

je z małymi firmami, niż z większymi, dysponującymi dużym zapleczem technicznym, finansowym, pracowniczym, ale współpracują też z nami małe, bardzo solidne. Obowiązkiem spółdzielni jest wyegzekwowanie usługi dobrej jakości od każdego wykonawcy.

ZNO: – Co Państwa teraz najbardziej satysfakcjonuje w pracy?

GG: – Oczywiście fakt, że do przodu idą remonty, postępuje kosztowna termomodernizacja budynków, że zdobywamy na nią duże dotacje unijne i tanie pożyczki. Z 218 nieruchomości, które są w naszych zasobach 90 jest całkowicie ocieplonych, 75 ma ocieplone po trzy ściany, 28 po dwie, 3 po jednej, 22 są nieocieplone. Efekty widać, nasze osiedla są coraz bardziej zadbane i coraz ładniejsze. Dbamy o budynki, o otaczającą je zielen i infrastrukturę drogową.

ZNO: – A największe wyzwanie na przyszłość?

GG: – Po termomodernizacji przyjdzie czas na wymianę instalacji wewnętrznych. Organizacja tych robót będzie znacznie trudniejsza i bardziej uciążliwa dla lokatorów, bo łączą się one z koniecznością wchodzenia przez wykonawców do mieszkań, nieraz w jednym czasie do kilkudziesięciu. Te prace również są kosztowne, trzeba je będzie wykonywać etapami. Koszt wymiany instalacji w nieruchomości na pewno przekroczy poziom

środków na jej funduszu remontowym. Na szczęście można tworzyć jeden fundusz remontowy dla każdej administracji oraz stosować zasadę wewnętrznego kredytowania się nieruchomości z jej rejonu. Oczywiście przychody i koszty każdej nieruchomości są ewidencjonowane. Jeśli przepisy uniemożliwią takie postępowanie, to trzeba będzie zmienić sposób finansowania robót – w każdym budynku będzie można coś zrobić tylko za tyle pieniędzy, ile jego mieszkańcy zgromadzą na funduszu remontowym. Remonty na pewno będą postępować wolniej.

ZNO: – Dlaczego spółdzielnia uznała, że priorytetem jest termomodernizacja a nie instalacje?

GG: – Są dwa powody – pilna konieczność ograniczenia kosztów ogrzewania oraz możliwość uzyskania na ten cel środków zewnętrznych; te możliwości już się kurczą. Zresztą na termomodernizację, choć jest priorytetowa, wydajemy nie więcej niż 60% środków z funduszu remontowego, bo innych prac nie można całkowicie zaniedbać.

ZNO: Jeszcze dwoma zagadnieniami zajmuje się Dział Techniczny – realizacją wniosków o przekształcanie prawa do lokalu w odrębną własność oraz wdrażaniem komputerowego programu obsługi i rozliczania nieruchomości, tzw. TON

MM: Przekształcenia dobiegają końca, a z TONem jesteśmy na początku drogi. Gdy rozpoczęło się uwłaszczanie spółdzielców, to w każdej z trzech kancelarii notarialnych codziennie przekształcaliśmy w odrębną własność nawet po 20 mieszkań. Na 31 grudnia 2013 r. takich mieszkań było w ZSM 5508. Większość z pozostałych 12 175 ma status własnościowego spółdzielczego, nieliczne są lokatorskie. Przekształceniami zajmuje się teraz jedna osoba. Od złożenia wniosku do sfinalizowania sprawy nigdy nie mija więcej

czasu, niż ustawowe trzy miesiące. Lokali w czterech budynkach nadal nie możemy przekształcać, ponieważ nie są tam jeszcze uregulowane sprawy gruntowe. Trzy z nich stoją częściowo na prywatnych gruntach, poszukiwani są spadkobiercy ich właścicieli, część czwartego zbudowano na gruncie należącym do Rudy Śląskiej. Dział Prawny ZSM zajmuje się tymi problemami. Z kolei TON jest komputerowym programem zarządzania nieruchomościami. Baza jest w naszym dziale od 2012 roku, od ubiegłego roku ADSy wprowadzają do niego dane. Będzie w nim m.in. ewidencja robót i informacja o wykorzystaniu funduszu remontowego w każdej nieruchomości, rejestr zgłoszeń lokatorskich, np. termin zgłoszenia awarii i jej usunięcia, informacje geodezyjne i prawne dotyczące każdej nieruchomości, informacje o zużyciu mediów, o tym kiedy wykonano przeglądy. Dostęp do bazy będzie miał nasz dział i kierownictwo spółdzielni. Z czasem, prawdopodobnie do danych finansowych, mają mieć dostęp ze swoich komputerów także mieszkańcy, dysponujący osobistymi kodami. TON bardzo usprawni komunikację.

ZNO: – Pracują Państwo długo w spółdzielni. Na jakich stanowiskach wcześniej?

MM: – Zaczęłam pracę tutaj w roku 2000, w Dziale Technicznym. Cały czas byłem inspektorem do spraw ciepłownictwa.

GG: – Zostałam zatrudniona w spółdzielni w lipcu 1986 roku, a więc niemal 28 lat temu. Pracowałam najpierw w Dziale Kadr, potem w Dziale Transportu, a po połączeniu go z Zakładem Remontów i Konserwacji w Zakładzie Budowlano – Remontowym. Od grudnia 2006 roku do listopada 2011 byłam kierownikiem Działu Technicznego. Wcześniej doświadczenie bardzo mi pomaga w wykonywaniu aktualnych obowiązków.

Spółdzielcy chcą dobrego dla spółdzielczości mieszkaniowej prawa



foto z arch. ZSM

BOŻENA OLESIŃSKA - członek Zarządu ZSM

16 stycznia 2014 r. odbyła się I Ogólnopolska Konferencja Spółdzielców zorganizowana z inicjatywy Ruchu Obrony Członków Spółdzielni Mieszkaniowych, który zawiązała spółdzielcy zrzeszeni w SM im. Władysława Jagiełły w Łodzi. Głównym tematem wystąpień i dyskusji, przybyłych z różnych regionów Polski uczestników Konferencji, były złożone do laski marszałkowskiej projekty ustaw spółdzielczych, w szczególności autorstwa niektórych posłów Platformy Obywatelskiej. Promowana i szumnie nazwana przez posłów PO reforma spółdzielcza okazuje się być niczym innym, jak działaniem zmierzającym do całkowitej eliminacji spółdzielczości mieszkaniowej w naszym kraju i otwarcia polskiego rynku nieruchomości spółkom kapitałowym – deweloperom i korporacjom zarządzającym nieruchomościami. Zasadniczo, firmowane przez posłankę Lidię Staroń i popierane przez grupę posłów Platformy Obywatelskiej projekty ustaw, niewiele różnią się od tych złożonych, a następnie odrzuconych w toku prac legislacyjnych w poprzedniej, VI kadencji Sejmu RP. Powielają zapisy niekonstytucyjne i nadal budzące wiele wątpliwości co do ich zgodności z Konstytucją RP. Zawierają rozwiązania zmierzające do uszczuplenia majątku wspólnego, dezorganizacji i destabilizacji finansowej spółdzielni mieszkaniowych, a w konsekwencji ich całkowitej likwidacji. **Oto niektóre skutki ewentualnego wdrożenia kolejnej, tzw. reformy spółdzielczej:**

– projekt ustawy narzuca obowiązkowe członkostwo związane z prawem do lokalu, pomimo wydanego przez Trybunał Konstytucyjny orzeczenia o sprzeczności z ustawą zasadniczą zapisów, które łączyły w spółdzielni prawa korporacyjne z prawem majątkowym, tym samym dochodzi do złamania międzynarodowej spółdzielczej zasady

dobrowolności przystępowania do spółdzielni

- likwidacja jednego z podstawowych funduszy własnych - funduszu udziałowego, będącego składnikiem majątku wspólnego spółdzielni. Obecnie, co bardzo ważne, z funduszu udziałowego spółdzielnia może pokrywać ewentualne straty bilansowe, a członkowie za zobowiązania spółdzielni ponoszą odpowiedzialność do wysokości wniesionych udziałów. Konsekwencją likwidacji tego funduszu będzie przeniesienie ryzyka odpowiedzialności za pokrycie strat, bezpośrednio na członka spółdzielni, który będzie za nie odpowiadał własnym majątkiem (np. posiadanym prawem odrębnej własności lokalu).
- najbardziej kontrowersyjny i krytykowany (zarówno przez środowiska spółdzielcze, jak i naukowe) projekt zmian, przewiduje powstawanie wspólnot mieszkaniowych (z chwilą wejścia ustawy w życie następowałoby to z tzw. automatu) w nieruchomości, w której ustanowiono choćby jedną odrębną własność lokalu, bez względu na fakt pozostawania w niej, czy też nie, osób będących nadal członkami spółdzielni bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu. Pozbawia tym samym spółdzielców prawa wyboru formy własności, w której chcą pozostać - w spółdzielni będącej osobą prawną o dużym potencjale ekonomicznym, czy pozbawionej kapitału wspólnocie będącej tzw. ułomną osobą prawną, na rzecz tej drugiej.

Prace Nadzwyczajnej Komisji Sejmowej do rozpatrzenia projektów ustaw z zakresu prawa spółdzielczego idą w złym kierunku, pomimo protestów przeciwko projektowanym zmianom ustaw spółdzielczych, wyrażonych na wysłuchaniu publicznym przez ponad tysiąc spółdzielców. **Stąd podczas Konferencji, w której udział wzięli przedstawiciele blisko 40 spółdzielni mieszkaniowych, w tym i naszej, przyjęto przez aklamację petycję, skierowaną do Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego, o podjęcie prezydenckiej inicjatywy ustawodawczej, w celu ustanowienia nowego, spójnego i dobrego dla spółdzielców prawa.** Obecne prawo, wielokrotnie nowelizowane i wielokrotnie kwestionowane przez Trybunał Konstytucyjny, z pewnością wymaga oczekiwanych przez środowisko spółdzielcze zmian, czemu dało ono wyraz, poprzez złożenie własnego obywatelskiego projektu zmian Prawa spółdzielczego.

TERESA KRZYSZTOF

kierownik Działu Organizacyjno – Samorządowego
Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ogłoszenie



Zabrzańskie wodociągi wprowadzają kolejne nowinki techniczne

Wymierne korzyści z wirtualnych nowości

Zabrzańskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji wprowadziło dla mieszkańców Zabrza usługę polegającą na informowaniu za pośrednictwem SMS-ów o awariach i wyłączeniach wody w danym rejonie miasta.

- Nasza spółka konsekwentnie stawia na techniczne nowinki, które dla mieszkańców oznaczają konkretne korzyści. Powiadamianie w formie SMS-ów o awariach i wyłączeniach wody w danych rejonach miasta to najnowsza propozycja w tym zakresie skierowana do klientów – mówi **Piotr Niemiec**, prezes Zabrzańskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji.

Jak działa system? Otóż każdej

z dzielnic Zabrza przypisany został osobny dwucyfrowy prefix. Należy wybrać odpowiedni, a następnie wysłać SMS o treści np.: „zapisz 10” na numer 664 071 500. - Koszt to cena wysłania jednego SMS-a i jest uzależniony od operatora. Wszystkie SMS-y wysyłane od nas do klientów są bezpłatne – podkreśla **Marcin Radoń**, dyrektor ds. ekonomicznych ZPWik.

Osoby zarejestrowane w serwisie będą otrzymywały informacje dotyczące ewentualnej awarii, czyli jej miejsca, ulic, przy których może nie być wody oraz przewidywanego czasu usunięcia. Osoby, które mieszkają na granicy dzielnic, mogą zapisać się do kilku grup. Żeby zrezygnować z otrzymywania powiadomień, wystarczy wysłać SMS o treści np.: „wypisz 10”.

Zachęcamy do aktywacji

usługi informacyjnej SMS.

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości prosimy o kontakt telefoniczny 32/275-52-26 lub osobiście w Biurze Obsługi Klienta przy ulicy Wolności 215 w Zabrzu.

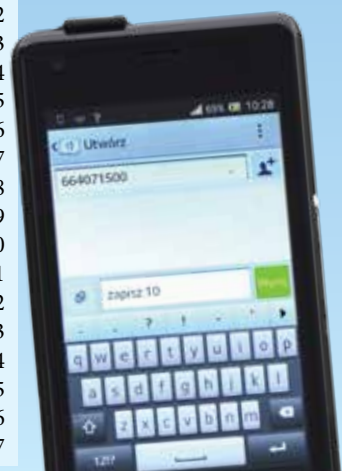
Prefiksy poszczególnych dzielnic:

Maciejów	10
Biskupice	11
Rokitnica	12
Helenka	13
Zaborze Południe	14
Zaborze Północ	15
Centrum Północ	16
Centrum Południe	17
Grzybowice	18
Mikulczyce	19
Os. Młodego Górnika	20
Os. Mikołaja Kopernika	21
Os. T. Kotarbińskiego	22
Guido	23
Pawłów	24
Kończyce	25
Makoszowy	26
Zandka	27

Krok po kroku:

1. Wybierz prefix przydzielony Twojej dzielnicy
2. Napisz SMS o treści np.: „zapisz 10”
3. Wyślij SMS na numer 664 071 500*
4. Otrzymujesz zwrotne potwierdzenie aktywacji usługi

* koszt uzależniony jest od taryfy Twojego operatora



WWW.DZWIG-POL.PL
Katowice ul. Transportowców 7
TEL.: (32) 251 69 95

OFERUJEMY:

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

OSIEDLI NASZYCH

ISSN 2084-6673

Wydawca:
Spółdzielnia Prasa
Beskidzka

Prezes Zarządu:
Mirosław Galczak

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

Skład i projekt graficzny:
Bogdan Król

Druk: Drukarnia Art Print
Ruda Śląska

Nakład 12500 egz.

dwumiesięcznik, bezpłatny,
tel. 518 424 734,
w godz.9.00 - 16.00
e-mail:gazetka@zabrzezsm.pl

Piekarnie
OD 1949

BOCHEN



Kawa



Hot-Dog

Zapraszamy na:



Kanapki

nowości

prosto z pieca!



www.piekarnia-bochen.pl

Naturalne i Tradycyjne Wypieki

ZNAJDŹ
NAS

