

# ZNASZYCHW 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 „Helanka”  
ul. Baczyńskiego 6, tel. 32 272 23 72  
ADS „Zabrze”  
ul. Strużka 14b, tel. 32 271 50 85  
ADS „Północ”  
ul. Ciołkowskiego 16, tel. 32 273 42 75  
Pogotowie awaryjne ZSM 32 273 17 30

z archiwum ZSM



## Wspólne sprawy

O ostatnie, trudne, wspólne sprawy gruntowe miasta Zabrze i Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - dotyczące nie tylko mieszkań, ale i dróg, ulic, garaży oraz parkingów w spółdzielczych osiedlach - zapytaliśmy zastępcę prezydenta Zabrze, Krzysztofa Lewandowskiego, który nadzoruje w Urzędzie Miejskim m.in. wydziały geodezji, obrotu i zarządzania nieruchomościami, a także biuro planowania przestrzennego.

Wywiad poprzedzamy informacjami istotnymi dla poruszanych w nim spraw.

# Sprawozdawcze walne zgromadzenie

Tegoroczne, sprawozdawcze, Walne Zgromadzenie członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - podzielone na części wg sześciu rejonów Administracji Domów Spółdzielczych - odbyło się w dniach 18 - 23 marca. Uczestniczyło w nim 492 członków ZSM. Ten najwyższy organ spółdzielni, zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, przede wszystkim rozpatruje i zatwierdza sprawozdania rady nadzorczej

i zarządu z ich rocznej działalności, udziela absolutorium zarządowi, oznacza najwyższą sumę zobowiązań finansowych, jaką spółdzielnia może zaciągnąć w bieżącym roku obrachunkowym (w przypadku ZSM pokrywa się on z rokiem kalendarzowym). Począwszy od 14 dnia przed pierwszą częścią zgromadzenia, członkowie Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mogli zapoznać się ze sprawozdania-

mi za ubiegły rok, raportem i opinią biegłego rewidenta, protokołem z lustracji i informacją o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych oraz projektami uchwał w sprawach, nad którymi obradowało walne zgromadzenie. Spółdzielnia informowała wszystkich członków o takiej możliwości w piśmie zawiadomującym także o czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia ZSM. Część

dok. na str. 2-7



z archiwum UM Zabrze

31 lipca 2007 roku weszła w życie kolejna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która pozwoliła na wykup mieszkań z zasobów spółdzielni. Lokatorzy nieruchomości Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej bardzo chętnie korzystali z tej możliwości. Większość z nich stała się właścicielami mieszkań za około 1000 zł (z opłatami notarialno-sądowymi. Niektórzy nie zmieścili się w tak niskich kosztach przekształcenia, bo ustawodawca wprowadził przy wykupie dwie taryfy - wyższa oznaczała wydatek na mieszkanie w wysokości 8-9 tys. zł. Na zmianie przepisów najwięcej skorzystali ci, którzy

dok. na str. 2-7

ogłoszenie



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

Przypominamy o specjalnej ofercie ubezpieczenia mieszkania już od 7 zł miesięcznie

www.uniqa.pl

## W obronie polskich spółdzielni

„(...) Polska spółdzielczość potrzebuje przyjaznego prawa, zapewniającego stabilne warunki funkcjonowania. Spółdzielnie są pełnoprawnymi uczestnikami społecznej gospodarki rynkowej we wszystkich sferach życia społeczno - gospodarczego. Tworzą miejsca pracy,

dok. na str. 7



z archiwum ZSM

## „W tym roku nasza spółdzielnia ma już 55 lat. To niebagatelny jubileusz, z którym wiążą się wartościowe tradycje” Włodzimierz Bosowski, prezes zarządu

dok. ze str. 1

z nich skorzystała z przysługujących uprawnień.

Informację o działalności rady i zarządu za 2012 rok spółdzielnia zamieściła również na swojej stronie internetowej.

**Zarząd działał w składzie Włodzimierz Bosowski - prezes, Ilona Wilczek zastępca prezesa, Bożena Olesińska - członek zarząd. Miniony rok był w ZSM pierwszym pełnym pod takim kierownictwem.**

**W składzie rady nadzorczej nie było zmian. Jej przewodniczącym jest Piotr Kołodziejczyk. Oto informacje o uchwałach podjętych przez Walne Zgromadzenie członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, z wynikami głosowania:**

– zatwierdzono sprawozdanie zarządu z działalności spółdzielni za 2012 rok; za taką uchwałą głosowało 331 członków, przeciw 36

– zatwierdzono sprawozdanie finansowe ZSM za 2012 rok; za opowiedziały się 334 osoby, przeciw 34

– zatwierdzono sprawozdanie z działalności rady nadzorczej za 2012 rok; 334 osoby głosowały za, 47 przeciw

– udzielono absolutorium zarządowi za jego działalność w 2012 roku; pozytywnie pracę zarządu oceniło 334 członków, 55 głosowało przeciw

– najwyższą sumę zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, by zabezpieczyć dodatkowe środki finansowe na

remonty, członkowie ustalili na zaproponowaną przez zarząd kwotę 10 mln zł; za opowiedziały się 374 osoby, przeciw 5

– zaakceptowano informację zarządu o sposobie realizacji czterech wniosków, wynikających z kompleksowej lustracji działalności Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za okres między 1 stycznia 2009 r. a 31 grudnia 2011 r. Lustrację przeprowadził Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP; 327 osób głosowało za, 41 przeciw

– utrzymano w mocy cztery uchwały rady nadzorczej o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokali mieszkalnych wobec dłużników, którzy zalegają z opłatami za nie, należnymi spółdzielni, i nie rokują spłaty zadłużenia.

Akceptacji Walnego Zgromadzenia nie uzyskał dodatkowy projekt uchwały z propozycją zmiany Statutu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, zgłoszony przez 21 członków. Przepisy prawa mówią, że uchwały w sprawach o szczególnym znaczeniu dla spółdzielni zapadać mogą jedynie tzw. kwalifikowaną większością głosów. Jedną z takich spraw jest zmiana statutu, wymaga ona uzyskania 2/3 głosów za. Projekt uchwały, nad którym głosowano na Walnym Zgromadzeniu członków ZSM uzyskał 17 głosów za, przeciw głosowało 231 członków.

\*\*\*

Głosowania na uchwałami Walnego Zgromadzenia członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej poprzedzone były wystąpieniami przedstawicieli rady nadzorczej i kierownictwa ZSM. Przewodniczący rady, członkowie zarządu, dyrektorzy i kierownicy działów przekazywali informacje dotyczące spraw będących przedmiotem głosowania.

**O pracach rady nadzorczej mówił jej przewodniczący, Piotr Kołodziejczyk.** M. in. przypomniał, w jakich komisjach pracują członkowie rady, ile uchwał podjęli w 2012 r. i czego dotyczyły. Harmonogram swoich dyżurów rada nadzorcza podaje na stronie internetowej spółdzielni.

\*\*\*

**Na temat tegorocznego Walnego Zgromadzenia Członków ZSM rozmawialiśmy z kierownictwem spółdzielni.**

**- Panie Prezesie, frekwencja na walnym zgromadzeniu była w tym roku niemal taka sama jak na ubiegłorocznym, a więc znów podobna do notowanej przez wszystkie polskie spółdzielnie mieszkaniowe, a liczył Pan na wyższą. Na pocieszenie przypomnę, że w tym samym czasie zabranie wybierali swoich przedstawicieli do rad dzielnic i osiedli – frekwencja w skali miasta była procentowo jeszcze mniejsza niż na walnym w spółdzielni; wyniosła 2,63%.**

– Szkoda, że aktywność jest taka mała. Skorzystam więc z okazji i w tej rozmowie przekażę nieobecny na zgromadzeniu część informacji prezentowanych tam przeze mnie – mówił **prezes Zarządu ZSM, Włodzimierz Bosowski.**

**ZARZĄD.** Ponieważ Zarząd ZSM działa w obecnym składzie dopiero od grudnia 2011 r., to przypomniałem, że jestem również dyrektorem naczelnym, pani **Ilona Wilczek**, zastępca prezesa jest też zastępcą dyrektora do spraw ekonomicznych – główną księgową, a pani **Bożena Olesińska**, członek zarządu, kieruje także działem prawnym.

**JUBILEUSZ 55-LECIA.** Z satysfakcją poinformowałem, że w tym roku nasza spółdzielnia ma już 55 lat. To niebagatelny jubileusz, z którym wiążą się wartościowe tradycje. W czerwcu 1958 roku utworzono w Zabrze Robotniczą Spółdzielnię Mieszkaniową „Makoszo-wianka”. Jej pierwsi członkowie zamieszkali w budynku przy ul. gen. de Gaulle’a 89 – 93. W tym samym czasie powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa im. 1 Maja. Połączyły się, tworząc Zabrzeńską Spółdzielnię Mieszkaniową. Gromadzimy teraz informacje na temat historii ZSM. Jeśli spółdzielcy mają istotne dokumenty, czy informacje, będziemy wdzięczni za udostępnienie ich. Z naszych dokumentów wynika, że w latach 1950 – 1965 wybudowane

## Wspólne sprawy

dok. ze str. 1

mieli mieszkania lokatorskie. Dzięki przekształceniu prawa do lokali, stali się ich właścicielami i mogą nimi swobodnie dysponować – sprzedać, podarować, zaciągnąć kredyt hipoteczny. W przypadku osób mających mieszkania własnościowe spółdzielcze wykup na odrębną własność niewiele zmienił; zasady dziedziczenia, sprzedaży, darowizny, hipoteki są takie same dla obydwu praw. Ponadto, zgodnie z ustawą, właściciele mieszkań niebędący członkami spółdzielni nie czerpią korzyści

wynikających z tzw. pożytków (zysk) wypracowanych przez nią. Przeprowadzenie uwłaszczenia na tak dużą skalę, do tego w krótkim czasie, na czym zależało spółdzielcom, wymagało sprawnej i życzliwej współpracy Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z kilkoma wydziałami Urzędu Miejskiego w Zabrze, choćby z tego powodu, że 30% gruntów pod spółdzielczymi budynkami miało niejasną sytuację właścicielską. Trzeba było je dzielić, scalać, przejmować, przekazywać, ujednoczyć okresy wieczystego użytkowania. To wielkie przedsięwzięcie jest niemal ukończone. Z 218 nieruchomości mieszkalnych tylko 4 mają nieuregulowany stan prawny gruntów.

**- Panie Prezydencie, z 6171 wniosków o ustanowienie odrębnej własności mieszkań, złożonych przez członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej od 2007 roku, zrealizowano 5466. Co w tym procesie było najtrudniejsze dla Urzędu Miejskiego?**

– Generalnie nie było większych problemów podczas regulacji stanu prawnego nieruchomości zabudowanych budynkami spółdzielczymi. Współpraca ze spółdzielnią układała się dobrze, a zrobić trzeba było rzeczywiście dużo. W 2009 roku ZSM wystąpiła z wnioskiem o uregulowanie w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanu prawnego szeregu działek, aby umożliwić spółdzielcom wyku-

py mieszkań. Należało ustalić stan prawny i faktyczny, przygotować niezbędną dokumentację, sprawdzić księgi wieczyste, dokonać wycen nieruchomości, itd. Sprawę traktowano priorytetowo, gdyż spółdzielcy chcieli wykupić mieszkania jak najszybciej. W przypadku kilku nieruchomości fragmenty budynków znajdowały się na gruncie prywatnym i nie można było ich przygotować do wyodrębnienia na własność. Spółdzielnia poinformowała nas, że wróci do sprawy po zakończeniu postępowań sądowych, dotyczących uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości. Na wniosek spółdzielni prowadzone były też działania w wielu sprawach, dotyczących przysłu-



**Ze starych zrobimy nowe!**



**Korzyści:**

- ✓ ustalona cena jest gwarantowana
- ✓ bez placu budowy i brudu
- ✓ nigdy więcej malowania
- ✓ bardzo dobra jakość PORTAS

Ponad 1000 możliwości do wyboru!

**Drzwi bez wrywania ościeżnic, jak nowe!**

Odnawiamy, modernizujemy i budujemy nowe na wymiar!



**Dzwoncie do nas:**  
**32/ 242 02 34**

Tel. kom.:  
**509 326 253**

**Zapraszamy do naszego zakładu**  
**PORTAS:**  
Grzegorz Burek  
Ul. Dąbrowskiego 2  
41-710 Ruda Śląska

PORTAS®

Renowator Nr 1 w Europie

**PROGRESS**  
TECHNIKADZWIGOWA

**montaż  
konserwacja  
remonty wind  
oraz platform  
dla niepełno-  
sprawnych**

ogłoszenia



z archiwum ZSM

zostały osiedla Rokitnica I, Jana Matejki, Władysława Reymonta, Barbary, na przełomie lat 60 i 70 osiedla Rokitnica II (wzdłuż ul. Budowlanej), Janek, Marii Skłodowskiej – Curie, a na przełomie lat 70 i 80 osiedla Zaborze, Tadeusza Kotarbińskiego, Jana Sobieskiego, Karola Hermisza, Gdańska, Klonowa, Władysława Tatarkiewicza, Krzysztofa Kamila Baczyńskiego, Wolności, Władysława Broniewskiego. U schyłku lat 80. stanęło spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe, ponieważ oferowane mu warunki kredytowe były bardzo niekorzystne. Zdołaliśmy wtedy zbudować jeszcze swoje bloki na osiedlu Mikołaja Kopernika. **ZASOBY.** Dziś obsługujemy 232 nieruchomości. 14 z nich, to wolnostojące obiekty handlowo – usługowe. Posiadamy 12 tysięcy

cy mieszkań, 138 lokali użytkowych, a garaży 708. W naszych budynkach mieszka ponad 30 tysięcy osób, 12,6 tysięcy z nich, to członkowie spółdzielni. Mieszkańców spółdzielczych domów obsługuje 300 pracowników ZSM. Spółdzielnia ma własny zakład remontowo – budowlany. Statutową działalność kulturalno – oświatową prowadzi obecnie dwa kluby – „Pastel” oraz „Kwadrat”; kiedyś było ich więcej. Na walnym zgromadzeniu przedstawiłem szczegółowo strukturę naszych zasobów w każdej z sześciu Administracji Domów Spółdzielczych na koniec 2012 roku; te dane są dostępne również na stronie internetowej ZSM.

**INWESTYCJE.** Zapewniam członków spółdzielni, że stale poprawiamy jakość zarządzania

i obsługę klienta, a szczególnie ważną jest dla nas dbałość o stan techniczny budynków, instalacji i urządzeń, z których korzystają lokatorzy. Wymagają tego przepisy, by zagwarantowane było nie tylko bezpieczeństwo, ale i komfort mieszkańców. Wyższy komfort i możliwość zmniejszenia wydatków na ogrzewanie, to również efekt termomodernizacji budynków, połączonej z usuwaniem ze ścian płyt azbestowo – cementowych. Na te inwestycje przeznaczaliśmy w 2012 roku największą część środków z funduszu remontowego. Do końca 2012 roku częściowo ocieplonych zostało 108 budynków, na 82 budynkach są już zakończone wszystkie prace związane z ociepleniem, jedynie 28 nieruchomości mieszkaniowych czeka na rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych. Oczywiście cały czas zabiegamy o środki finansowe ze źródeł zewnętrznych i uzyskujemy je m.in. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Dla przykładu podam tu, że środki unijne posłużyły nam do wyremontowania budynków przy ulicy Broniewskiego 3 w roku 2011 oraz Broniewskiego 12 w roku 2012. Informacje o wysokości preferencyjnych pożyczek z WFOŚiGW na demontaż azbestu i jego utylizację oraz ocieplanie budynków podajemy na stronie internetowej

dok. na str. 4

gującego jej prawa użytkownika wieczystego. Zdarzało się, że jeden budynek stał na kilku działkach, do których spółdzielnia miała prawo użytkowania wieczystego na różne okresy. Należało te okresy ujednoczyć, by umożliwić spółdzielni przeniesienie własności mieszkań na rzecz lokatorów. Poza tym, w szczególnych przypadkach Urząd Miejski wnioskował do wojewody o przekazanie praw do nieruchomości skarbu państwa. Przykładem takich działań może być nieruchomość przy ul. Tatarkiewicza 17, czy przy ul. Wolności 514 d.

- Powodem niezrealizowania 705 wniosków jest rezygnacja wnioskodawców oraz niejasny stan prawny gruntów pod

czterema budynkami. Z prośbą o pomoc w jednej z tych spraw ZSM zwróciła się do Urzędu Miejskiego, a w trzech do sądu (to tereny prywatne, poszukiwani są spadkobiercy ich właścicieli). Ta jedna sprawa dotyczy budynku na Zaborzu, przy ulicy Wolności 546 -546 c, którego narożnik znajduje się na działce należącej do Rudy Śląskiej. Spółdzielnia jest co prawda wieczystym dzierżawcą całego gruntu pod tym budynkiem, ale to nie wystarczy do przekształcenia mieszkań w odrębną własność. Lokatorów można uwłaszczyć dopiero wtedy, gdy grunt ma jednego właściciela; teraz jest ich dwóch – gmina Zabrze i gmina Ruda Śl. Możliwe są trzy

rozwiązania, każde wymaga udziału naszego miasta. Które zostanie wybrane?

- O ile mi wiadomo spółdzielnia nadal prowadzi postępowania regulacyjne w stosunku do działek stanowiących własność prywatną. Jeżeli chodzi o budynek przy ul. Wolności 546-546c jest to trudna sprawa. Przeprowadziliśmy dogłębną analizę stanu prawnego nieruchomości, na której jest ten budynek. Przy rozwiązaniu należy mieć na uwadze interes spółdzielni i miasta oraz kierować się obowiązującymi przepisami prawa. Spółdzielnia informowała miasto, iż podjęła działania mające na celu wykupienie od Rudzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

dok. na str. 4



**PROGRESS**  
TECHNIKADZWIGOWA

**montaż  
konserwacja  
remonty wind  
oraz platform  
dla niepełno-  
sprawnych**

Progress Technika Dźwigowa s.c.  
ul. Stalmacha 8, 44-100 Gliwice  
tel. 32/790 42 56, fax 32/790 42 67  
[www.progressd.pl](http://www.progressd.pl)



**architektura  
projektowanie**

Biurowo  
Inżynierskie  
HaS s.c.  
S. Kaczorowski  
H. Górczyński  
41-800 Zabrze  
ul. Wolności 94  
tel. 32 276 08 71

e-mail:  
[biurohas@interia.pl](mailto:biurohas@interia.pl)

OD  
SZKO  
DO  
WANIA

Odszkodowania  
dla ofiar  
wypadków  
Kancelaria Prawna  
Zabrze

tel. 518 424 734



z archiwum ZSM

# „Sytuacja gospodarcza na rynku - wzrost m.in. cen paliw, materiałów budowlanych - wpływa zarówno na budżety domowe, jak i na spółdzielnię” Ilona Wilczek, zastępca prezesa zarządu

dok. ze str. 3

spółdzielni. Poinformowałem również o tym, że w październiku 2012 r. złożyliśmy w WFOŚ wnioski o pożyczkę na roboty w budynkach przy ulicach Marii Skłodowskiej – Curie 18 – 18c, Pokoju 35 – 35a, Wolności 123 – 123a.

**ANTENY.** W ubiegłym roku dostosowaliśmy istniejące instalacje anten zbiorczych do przesyłu cyfrowego sygnału. Ta inwestycja wyniknęła z wdrażania w całym kraju naziemnej telewizji cyfrowej.

**GOSPODARKA ODPADAMI.** Również w 2012 roku weszła w życie nowelizacja ustawy, nazywanej potocznie śmieciową. Na jej mocy najpóźniej od 1 lipca br. gmina będzie odpowiadać za wywóz odpadów. W przetargu wybierze firmę odbierającą śmieci. W Zabrze podatek za tę usługę wynosić będzie 9,85 zł od osoby przy zbiórce selektywnej, a 13,85 zł od osoby za odpady niesegregowane. Spółdzielnia będzie pośrednikiem, na którego przerzucono ciężar odprowadzania tego podatku na rzecz gminy. Oprócz tego musi przygotować miejsca składowania odpadów oraz utrzymywać w nich porządek. O tej zmianie poinformujemy szczegółowo w następnym wydaniu „Z naszych osiedli”.

**OBŚLUGA KLIENTA.** Efektem zmian organizacyjnych, które wprowadziliśmy w ubiegłym roku jest sprawnie funkcjo-

nujące Biuro Obsługi Klienta. Gwarantuje ono mieszkańcom kompleksową i kompetentną obsługę w jednym miejscu.

**KOMUNIKACJA Z LOKATORAMI.** No i wręczcie komunikacja z lokatorami... Na jej niedostatki narzekano, toteż na początku ubiegłego roku rozpoczęliśmy współpracę z Wydawnictwem Prasa Beskidzka. Redaguje ono i drukuje specjalistyczny dwumiesięcznik „Z naszych osiedli”, poświęcony działalności Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Czasopismo kolportowane jest do wszystkich mieszkań w naszych zasobach, a utrzymuje się wyłącznie z reklam i ogłoszeń.

Od 2 lutego ubiegłego roku funkcjonuje nasza poczta elektroniczna pod adresem sekretariat@zabrzezsm.pl. Nadawcy korespondencji zobowiązani są do podania swojego imienia i nazwiska oraz dokładnego adresu zamieszkania. Dane są potrzebne, by pismom nadać właściwy bieg.

Ważne informacje są zamieszczane od grudnia 2010 roku również na stronie internetowej ZSM – www.zabrzezsm.pl. Serdecznie zapraszam wszystkich lokatorów do korzystania z powyższych źródeł informacji i możliwości komunikowania się. Zapewniam, że zależy nam na dalszym usprawnianiu jej.

**PODZIĘKOWANIE.** Jeszcze raz dziękuję członkom ZSM, którzy zechcieli uczestniczyć

w obradach walnego zgromadzenia, za rzeczową dyskusję i głosowanie w sprawach najistotniejszych dla funkcjonowania i gospodarki spółdzielni.

\*\*\*

**- Ta pani, jak zwykle o pieniądzach... - westchnął jeden z członków spółdzielni, gdy rozpoczynała Pani swoje wystąpienie na walnym zgromadzeniu. Potem słuchał z dużą uwagą, jak wszyscy pozostali.**  
- O pieniądzach mało kto lubi mówić, bo są to zawsze trudne rozmowy. Liczę je w spółdzielni od ponad 20 lat. Sytuacja gospodarcza na rynku – m.in. wzrost cen paliw, materiałów budowlanych - wpływa zarówno na budżety domowe, jak i na spółdzielnię. Na walnym zgromadzeniu poinformowałam członków spółdzielni o tym, że ZSM ma stabilną sytuację finansową. Potwierdza to opinia niezależnego biegłego rewidenta, sporządzona właśnie dla Walnego Zgromadzenia ZSM oraz dla Rady Nadzorczej ZSM - mówi **Ilona Wilczek, zastępca prezesa.**

**BIEGLI O FINANSACH ZSM.** Biegli zbadali sprawozdanie finansowe naszej spółdzielni, na które składa się przede wszystkim bilans sporządzony na 31 grudnia 2012, rachunek zysków i strat, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012 roku. Ich zadaniem było spraw-

ozdanie m.in. tego, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie, jasno i we wszystkich istotnych aspektach przedstawia sytuację majątkową i finansową firmy na 31 grudnia 2012 roku oraz wynik finansowy jej działalności w roku obrotowym 2012. Wydali opinię pozytywną, bez zastrzeżeń. Udostępniamy ją na stronie internetowej spółdzielni, jest tam również bilans, rachunek zysków i strat.

**MAJĄTEK, ZYSK.** W dokumentach finansowych widać, że majątek naszej firmy maleje. Na walnym zgromadzeniu wyjaśniałam, że jest to efekt dokonywania tzw. umorzeń ze względu na wiek budynków oraz uwłaszczenia na tzw. odrębną własność. Zwraçałam też uwagę na nasz zysk netto na koniec ubiegłego roku; wyniósł on 1 002 110,41 zł, a więc jest podobny do wypracowanego w roku 2011. Osiągnęliśmy go na tzw. pozostałej działalności gospodarczo – finansowej, dzięki wynajmowaniu lokali użytkowych, sprzedaży miejsc na reklamę, dzierżawę terenów pod działalność gospodarczą. Zapłaciliśmy od niego 361 tys. zł podatku. Zysk zostanie przeznaczony, jak zwykle, na gospodarke zasobami mieszkaniowymi.

**PŁYNNOŚĆ FINANSOWA.** Na walnym zgromadzeniu mówiłam również o płynności finansowej ZSM w 2012 roku. Jest bardzo ważna, bo pokazuje zdolność do regulowania

## Wspólne sprawy

dok. ze str. 3

prawa użytkownika wieczystego terenu, na którym się znajduje budynek. Po zakończeniu tego procesu z udziałem spółdzielni zostanie wybrany najbardziej optymalny wariant regulacji stanu prawnego nieruchomości. - Spółdzielcy z ZSM czekają również na decyzje Urzędu Miejskiego dotyczące gruntów pod garażami przy ul. Gdańskiej i ul. Fabrycznej oraz gruntów, na których są parkingi w sąsiedztwie nieruchomości przy ul. Sobieskiego 4 i ul. Gdańskiej 42 -42b; o wykup od miasta parkingu przy

ul. Sobieskiego członkowie ZSM dopytywali się m.in. na niedawnym walnym zgromadzeniu. Jeśli chodzi o garaże przy ul. Gdańskiej, to problem w tym, że wszystkie są na gruncie należącym do gminy, ale kilka z niemal 120 stoi na jego niewielkiej części (ok. 5%), którą gmina wydzierżawiła spółdzielni. Najemcy garaży złożyli wnioski o uwłaszczenie. Żeby umożliwić im kupno działek, a co za tym idzie uzyskanie tzw. odrębnej własności, spółdzielnia postanowiła przekazać gminie tę część terenu, którą użytkuje. Gmina zaproponowała z kolei, by spółdzielnia kupiła od niej cały teren pod garażami. ZSM nie może przystać na tak

kosztowną transakcję i liczy na zaakceptowanie swojej propozycji. Czy jest możliwa zmiana stanowiska gminy?

- Problem dotyczy jedynie 8 garaży przy ul. Gdańskiej. Tylko niewielkie ich fragmenty znajdują się na gruncie miasta, zdecydowanie większe części położone są na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. W tej sytuacji miasto zaproponowało, iż w trybie bezprzetargowym przekaze swoje działki spółdzielni w użytkowanie wieczyste. To umożliwiłoby użytkownikom wspomnianych garaży nabycie prawa do gruntu.

- Z garażami przy ul. Fabrycznej problem jest nieco inny. Stoją na działkach, które

spółdzielnia ma w wieczystym użytkowaniu, ale jest dwóch właścicieli tych gruntów – gmina Zabrze i skarbu państwa. Wojewoda nie zgodził się na nieodpłatne przekazanie gminie działek skarbu państwa, o co wnioskowała ZSM. Trzeba poszukać innego sposobu na to, by cały grunt pod garażami miał jednego właściciela, co umożliwi uwłaszczenie ich użytkownikom. Spółdzielnia liczy na to, że gmina wykupi grunt od państwa.

- Jeżeli chodzi o garaże przy ul. Fabrycznej rzeczywiście wystosowano do wojewody wniosek o nieodpłatne przekazanie na rzecz gminy, w drodze darowizny, kilku działek zabudowanych w niewielkiej



 **Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.**

przedstawiciel handlowy firmy APATOR-POWOGAZ prowadzi sprzedaż wodomierzy mieszkaniowych JS 1,6 antymagnetycznych\* do wody zimnej i ciepłej w PROMOCYJNEJ CENIE 51,29 zł (cena z podatkiem VAT)

ZAPRASZAMY do Biura Obsługi Klienta ZPWik Sp. z o.o. w Zabrzcu ul. Wolności 215  
poniedziałek 8.00 – 17.00 | wtorek – piątek 8.00- 14.00  
tel. 32 275 52 26 | 32 275 52 27

\* określone wodomierze są zgodne z nową normą PN-EN 14 154:2005 (harmonizowaną z dyrektywą 2004/22/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 31 marca 2004 r. „MID” – Measuring Instruments Directive). Zgodnie z dyrektywą wodomierze JS 1,6 są odpowiednikami dotychczas produkowanych wodomierzy JS 1.

ogłoszenia

 **MODEL TT WZÓR LONDYN**  
KOLOR ORZECH ALPEJSKI  
\*Szczegóły w salonie

**DRZWI GERDA**

**CENA Z MONTAŻEM**

**1.499 PLN**

- Profesjonalny montaż!
- Bezpłatny transport!
- Bezpłatny pomiar!
- Dogodne raty!

**GERDA**

Chorzów ul. 16-go Lipca 28  
tel. 32/247 04 47 [www.clearex.com.pl](http://www.clearex.com.pl)



z archiwum ZSM

krótkoterminowych zobowiązań firmy. Chce ją znać m.in. każda instytucja, w której zabiegamy o dotacje i preferencyjne kredyty. Utrzymanie wysokiego poziomu płynności finansowej - przy pełnej, bieżącej wypłacalności zobowiązań wobec dostawców mediów i wykonawców, którym zleciliśmy prace dla nas - jest podstawowym założeniem polityki ekonomicznej spółdzielni. Aby

wskaźnik płynności nie uległ pogorszeniu, także naszych mieszkańców musi wiązać dyscyplina finansowa - powinni terminowo regulować opłaty należne spółdzielni. Tymczasem najemcy i właściciele mieszkań coraz bardziej zadłużają się. **ZALEGŁE OPŁATY.** Najniższy poziom zaległości w opłatach za mieszkania mieliśmy w 2010 r., gdy wyodrębniano na własność największą ilość mieszkań.

Żeby ten proces przeprowadzić, posiadający lokale spółdzielcze musieli pospłacać wszystkie swoje zobowiązania wobec spółdzielni. A teraz tzw. odrębna własność znowu się zadłuża. Kondycja finansowa właścicieli i najemców mieszkań ma natychmiastowe przełożenie na finanse firmy. Na walnym zgromadzeniu mówiłam o zaległościach w opłatach czynszowych za mieszkania. Ich wskaźnik wynosi obecnie 8%. Na 31 grudnia 2012 roku mieszkańcy naszych nieruchomości w ADS „Zachód” mieli wobec ZSM długi czynszowe w wysokości 1 394 354 zł, w ADS „Zaborze” 1 010 572 zł, w ADS „Południe” 945 424 zł, w ADS „Centrum” 802 340 zł, w ADS „Północ” 798 502 zł, w ADS „Helenka” 421 486 zł. Oczywiście wobec wszystkich dłużników prowadzimy postępowania windykacyjne. **WYDŁUŻANIE TERMINÓW.** By utrzymać dobry wskaźnik płynności negocjujemy z wykonawcami remontów i dostawcami mediów wydłużenie terminów płatności naszych zobowiązań wobec nich; wskaźnik spłaty wydłużyliśmy, mówiąc w wartościach uśrednionych, z 50 do 68 dni. Niektórzy czekają na zapłatę nawet 90 dni, zgodnie z wynegocjonowanymi umowami. **KOSZTY.** Koszty utrzymania spółdzielczych mieszkań rosą przede wszystkim z powodów niezależnych od nas. Coraz

dok. na str. 6

części fragmentami budynków garażowych. Niestety, wojewoda nie zgodził się na darowiznę. Niezależnie od tego spółdzielnia została poinformowana o dwóch innych możliwościach załatwienia sprawy. Mogłaby się ubiegać o przekształcenie prawa użytkownika wieczystego w prawo własności, zarówno nieruchomości skarbu państwa jak i miasta. Jest możliwa także sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego, czyli spółdzielni, prawa własności nieruchomości, w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przeanalizujemy jeszcze raz sprawę i jeżeli miasto wygospodaruje środki finansowe w budżecie, to ponowimy wystąpienie do wojewody o od-

płatne przekazanie własności nieruchomości.  
- **Panie Prezydencie, w spółdzielczych osiedlach najbardziej brakuje teraz parkingów. ZSM, chcąc je mieć w pobliżu budynków przy ulicach Sobieskiego 4 i Gdańskiej 42 - 42b, zaproponowała miastu zamianę działek. Wskazała te, które chciałaby otrzymać w wieczyste użytkowanie w zamian za oddanie gminie gruntów przy ul. Jagodowej, na których jej zależy (biegnie tamtędy droga). Gmina zaofiarowała spółdzielni sprzedaż działek, ZSM zabiega o zmianę tej decyzji. Jest na to szansa?**  
- Istotnie prowadzona jest w UM sprawa zamiany praw przysługujących spółdzielni

do działek znajdujących się w ciągu drogi wewnętrznej ulicy Jagodowej, na działki położone w pobliżu budynków spółdzielczych przy ul. Sobieskiego 4 i przy ul. Gdańskiej 42-42b pod parkingi. Mając na względzie interes spółdzielców, ale i uwzględniając interes miasta, zaproponowano przekazanie działek na własność spółdzielni. Z pewnością wspólnie wypracujemy najlepsze rozwiązanie.  
- **Kolejne problemy do wspólnego rozwiązania przez miasto i spółdzielnię wiążą się z drogami. Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków ZSM (zastąpione jest przez Walne Zgromadzenie) zobowiązuje zarząd spółdzielni do pozbywania się**

dok. na str. 6

**B U -** Firma Budowlana  
**P A R** BU-PAR  
Jacek Dziubiński  
40-069 Katowice  
tel. 601545264  
bu-par@wp.pl

Wykonuje :

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

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

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

**kontakt; tel/fax 32/7752240, 32/ 2389948 e-mail: kar\_dar@onet.pl**


**ZUZOLAND**

 **Tania Odzież Używana**

**ZAPRASZAMY NA ZAKUPY**

**NOWY TOWAR 13.04 i 11.05**  
**OBNIŻKI I WYPRZEDAŻE**  
**CO TYDZIEŃ!**  
**Czynne: pon.-pt. 9:00-17:00, sob. 9:00-14:00**  
**ZABRZE ul. Pośpiecha 20 (nad sklepem Carrefour)**

**FIRMA**

 **H O S S A**

Przedstawiciel regionalny THERMOCEL

**USŁUGI OGÓLNOBUDOWLANE, DOCIEPLANIE ŚCIAN BUDYNKÓW, STROPÓW I PRZERW DYLATACYJNYCH**

Jacek Wieczorek  
ul. ks. J. Popiełuszki 55  
41-219 Sosnowiec  
tel. 501-070-078  
tel./fax 32-292-01-35



z archiwum ZSM

## „Walne zgromadzenie utrzymało w mocy uchwałę rady nadzorczej o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu kilku członków spółdzielni” Bożena Olesińska, członek zarządu

dok. ze str. 5

droższe są media. W porównaniu do cen z roku 2011, w 2012 r. o 6,39% droższa była energia cieplna, o 11,54% woda, o 17,69% energia elektryczna, o 16,46% zdrażał gaz. Inflacja w ubiegłym roku, w porównaniu do 2011 r., wzrosła o około 4,5%. Struktura kosztów niezależnych od Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2012 r. przedstawiała się następująco: centralne ogrzewanie stanowiło 49% tych kosztów, zimna woda 28%, centralnie ciepła woda 10%, energia elektryczna 4%, wywóz nieczystości, gaz, dźwigi po 3%. Opłaty zależne od spółdzielni wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o 5% - eksploatacja, o 4% - fundusz remontowy. Jest jeszcze jedna pozycja w wydatkach, na wysokość której nie mamy wpływu - to użytkowanie wieczyste gminnych gruntów. Bardzo zdrożało w 2012 r. w przypadku 261 działek użytkowanych przez ZSM; średnio o 765%. W ADS „Centrum” za 6 działek trzeba płacić rocznie o 975% więcej, w ADS „Południe” za 35 - o 1054%, w ADS „Zachód” za 46 - o 1046%, w ADS „Helenka” za 17 - o 378%, w ADS „Zaborze” za 19 - o 313%, w ADS „Północ” za 139 - o 826% więcej. Nie są to dobre informacje.

**10 MLN ZOBOWIĄZAŃ.** Skorzystam jeszcze z okazji, by podziękować członkom

spółdzielni, którzy na walnym zgromadzeniu niemal jednomyślnie podjęli uchwałę określającą na 10 milionów złotych jaką nasza firma może zaciągnąć na termomodernizację. W imieniu zarządu i w interesie mieszkańców naszych osiedli zwracałam się o takie głosowanie. Solidarnie, czyli tak jak powinno być w spółdzielni, zagłosowali za nią zarówno mieszkańcy nieruchomości, na które przeznaczymy w tym roku dużo środków finansowych, jak i pominiętych w tegorocznych planach remontowych.

\*\*\*

**Członkowie ZSM rozpatrywali na walnym zgromadzeniu ewentualne uchylenie 4 uchwał rady nadzorczej. Rada podjęła je z powodu zadłużenia lokatorów z tytułu opłat należnych spółdzielni. Egzekwowaniem należności zajmuje się w ZSM dział windykacji we współpracy z działem prawnym.**

**WYGAŚNIĘCIE PRAWA DO LOKALU.** W listopadzie 2012 roku zarząd Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uznał, że wyczerpane zostały wszystkie możliwości wyegzekwowania zaległych opłat, należnych spółdzielni od kilku jej członków - mówi **Bożena Olesińska, członek zarządu.** - Skierowaliśmy wtedy do rady nadzorczej 7 spraw o wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu wraz z wygaśnięciem członkostwa w spółdzielni osób notorycznie

zadłużonych, długotrwale nieręgujących swoich zobowiązań. Rada podzieliła nasze stanowisko w tych sprawach i podjęła uchwały zgodne z wnioskiem zarządu. W ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego od tych uchwał członkom przysługuje prawo odwołania się do walnego zgromadzenia. Skorzystały z niego 4 osoby, na zgromadzenie przybyły 2 z nich, by przedstawić swoją sytuację. O zadłużeniu wszystkich którzy złożyli odwołania, informowali pracownicy spółdzielni. Niestety, długi tych państwa nie zmalały, tylko zwiększyły się. Zebrani na walnym zgromadzeniu członkowie ZSM utrzymali w mocy uchwały rady nadzorczej. Zadłużonym przysługuje jeszcze prawo odwołania się do sądu, jeśli odpowiednio podstawa podjęcia uchwały, czyli spłacać zadłużenie.

\*\*\*

**REMONTY.** O gospodarce remontowej ZSM w 2012 r. mówiła na walnym zgromadzeniu **Grażyna Gorzelska, zastępca dyrektora ds. technicznych spółdzielni.** M.in., żeby zobrazować wielkość wydatków z funduszu remontowego - stanowiły one 31% ogólnych kosztów spółdzielni - zestawiała je z niezależnymi składnikami tych kosztów: centralnym ogrzewaniem (34%), zimną wodą (19%), centralnie ciepłą wodą (7%), energią elektryczną (3%), wywozem nieczystości, gazem, wydatkami na dźwigi

(po 2%). Te 31% kosztów kwotowo wyniosło 18 285 000 zł. Wszystkie zaplanowane remonty zostały wykonane. Najwięcej wydano na roboty elewacyjne - 59,93% funduszu remontowego, znacznie mniej, bo 7,65% na prace dekarstwo - blacharskie, na roboty instalacyjne 11,43%, najmniej, od 4,73 do 0,64% - na prace drogowe, murarskie, stolarskie, ślusarskie, przeglądy gazowe, przewody kominowe

**CIEPŁO.** Zwracałam uwagę członków spółdzielni m.in. na nasze nowe przedsięwzięcia. Z gospodarką ciepłą wiązała się wymiana podzielników ciepła na odczytywane radiowo. Zapoczątkowaliśmy montaż tzw. adaptermów. Na razie te urządzenia są tylko w sześciu nieruchomościach, stale monitorują temperaturę zewnętrzną oraz zapotrzebowanie na ciepło w mieszkaniach. Jeśli upewnimy się, że dzięki adaptermowi obniżają się koszty centralnego ogrzewania, to kupimy i zamontujemy ich więcej.

**NAWADNIANIE SUCHYCH PIONÓW.** Z ochroną przeciwpożarową wysokich budynków wiąże się nawadnianie tzw. suchych pionów, przystosowanie starych instalacji do nawadniania lub wykonanie nowych. Ten niezwykle kosztowny obowiązek nałożyły na nas nowe przepisy. Za zgodą straży pożarnej wywiązujemy się z niego stopniowo, w miarę posiadanych środków finansowych.

**TERMOMODERNIZACJA.** Szczegółowo informowałam też



z archiwum ZSM

Wolności 546-546 c

## Wspólne sprawy

dok. ze str. 5

**dzierżawionych działek, na których są drogi. Dróg spółdzielnia ma bardzo dużo, chce je zbywać nieodpłatnie lub zamieniać, by nie ponosić kosztów utrzymania. Właścicielem większości gruntów z drogami jest miasto. Jak duży problem dla gminy powoduje ten konflikt interesów?**

- Nie widzę żadnego konfliktu interesów. Prezydent Miasta pełni obowiązki zarządcy wszystkich dróg publicznych na terenie miasta. Zgodnie z przepisami ustawy o drogach

publicznych, działki usytuowane w ich pasie drogowym, winny stanowić własność jednostki samorządu terytorialnego, by realizowała swoje zadania własne. Zatem w odniesieniu do działek zajętych pod drogi publiczne, a znajdujących się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, spółdzielnia nie realizuje i nie może realizować swoich celów statutowych, gdyż zarządzanie drogami publicznymi należy do właściwych jednostek samorządu terytorialnego. W takich sytuacjach - miało to miejsce choćby w przypadku nieruchomości znajdującej się w pasie drogowym ulicy Tatarskiej





z archiwum ZSM

## „60% środków z funduszu remontowego ZSM przeznaczyła na termomodernizację budynków” Grażyna Gorzelska, zastępca dyrektora ds. technicznych

uczestników walnego zgromadzenia o naszym największym przedsięwzięciu remontowym, czyli termomodernizacji. Dwumiesięcznik „Z naszych osiedli” opublikował wyczerpujący artykuł na ten temat w listopadzie – grudniowym wydaniu, można go jeszcze teraz przeczytać np. na stronie internetowej spółdzielni. Przytoczę więc tylko dwie cyfry – prace termomodernizacyjne wykonaliśmy w ubiegłym roku na elewacjach 27 budynków; 7 z nich ociepliliśmy kompleksowo, pozostałe częściowo.

Szczegółową informację o remontach wykonanych w rejonach poszczególnych Administracji Domów Spółdzielczych ZSM przedstawiali na walnym zgromadzeniu kierownicy każdej administracji.

\*\*\*

**INNE SPRAWY.** Każdą część zgromadzenia kończyły wystąpienia członków spółdzielni, dotyczące innych spraw, niż przewidziane w porządku obrad walnego zgromadzenia i nie wiązały się z jego kompetencjami. Dotyczyły m.in. remontów, wywozu odpadów na nowych zasadach, podziału kosztów, budowy parkingów. Odpowiedzi udzielali członkowie kierownictwa spółdzielni. Niektóre wnioski już są realizowane, jak choćby obowiązek posługiwania się identyfikatorami przez pracowników firm, które dokonują przeglądów w budynkach ZSM (o przeglądach piszemy więcej na stronie 8).

## W obronie polskich(...)

dok. ze str. 1

rozwiązują problemy mieszkaniowe (...). „Ten cytat pochodzi z uchwały „W sprawie obrony Spółdzielczości Polskiej”, którą podjął pod koniec ubiegłego roku V Kongres Spółdzielczości. Poniżej cytujemy jeszcze kilka fragmentów tej uchwały. Z jej pełnym tekstem spółdzielcy mogą zapoznać się na stronie internetowej ZSM.

„(...) w Sejmie poza kolejnością, procedowane są nowe projekty ustaw, posłów ugrupowania rządowego. Zawierają rozwiązania niekorzystne dla członków spółdzielni, niezgodne z Międzynarodowymi Zasadami Spółdzielczymi, a także, co najmniej wątpliwe, pod względem zgodności, z postanowieniami Konstytucji RP (...).”

„(...) Domagamy się, aby nie ubezwłasnowolniać nas niechcianymi przez środowisko bublami prawnymi. Jednak zmiany rozwiązań prawnych w obrębie spółdzielczości są niezbędne i oczekiwane przez środowisko. Chcemy uczestniczyć w ich tworzeniu. Żądamy od Sejmu RP zaprzestania prac nad projektami ustaw spółdzielczych, tworzonymi bez udziału środowiska spółdzielczego (...).”

„(...) Spółdzielnia jest własnością jej członków i to oni powinni decydować o losie korporacji, którą powołali do życia (...).”

„(...) Spółdzielnie to nie spółki kapitałowe, których celem jest osiągnięcie jak największego zysku. Spółdzielnie to przedsiębiorstwa społeczne, których celem jest zaspokajanie potrzeb członków, a także działanie na rzecz społeczności lokalnych. (...).”

„(...) Upominamy się o poszanowanie naszego ruchu, jego członków, autonomii, samorządności i niezależności, o przeciwstawienie się lobbingu i niedopuszczenie do zniszczenia wielopokoleniowego dorobku spółdzielczego. Zarówno materialnego, jak i społecznego. Państwo wiele uwagi poświęca sektorowi małych i średnich przedsiębiorstw, zapominając, że większość spółdzielni w Polsce należy do tego sektora, a ich majątek, to zbiorowa własność prywatna członków. Z niepokojem przyjęliśmy wiadomość, że rząd poparł projekty posłów PO, mimo dostępnych druzgocących opinii wybitnych konstytucjonalistów, podkreślających niekonstytucyjność wielu rozwiązań (...).”

„(...) Zobowiązujemy wszystkie organy spółdzielcze, struktury i członków do występowania przeciwko tym szkodliwym procesom, sterowanym przez polityków. (...).”

wicza - miasto przejmuje nieruchomości. Inicjatywa może też być po stronie spółdzielni. Inną sprawą są drogi osiedlowe, które zaliczane są do kategorii dróg niepublicznych. Obowiązek ich utrzymania należy do właściciela lub użytkownika wcazystego gruntu.

- Nie tylko spółdzielczymi sprawami żyją zabrzanie, mieszkający w osiedlach ZSM. Proszę więc, by przekazał im Pan za naszym pośrednictwem, choć trochę informacji o inwestycjach i innych przedsięwzięciach w Zabrze, w które angażuje się gmina, bo będą mieć znaczący wpływ na jakość życia mieszkańców.

- Miasto angażuje się w szereg inwestycji, które mają wpływ na jego rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Pozyskujemy fundusze unijne, które w dużym stopniu umożliwiają realizację inwestycji miejskich. Realizowany jest II etap poprawy gospodarki wodno-ściekowej. Prowadzone są inwestycje związane z termomodernizacją szkół i przedszkoli. Przebudowywany jest budynek przy ul. Hagera w związku z utworzeniem nowych mieszkań komunalnych. Prowadzona jest inwestycja związana z budową przedszkola przy ul. Lipowej. Kontynuowana jest budowa Drogowej Trasy Średnicowej

od węzła de Gaulle'a do Gliwic. Żeby rozwijać społeczeństwo informacyjne, na terenie Zabrze budowana jest szerokopasmowa sieć bezprzewodowa, która zapewni dostęp do infrastruktury szerokopasmowej na obszarze co najmniej 90% miasta. O wielu innych inwestycjach, informujemy na stronach internetowych Urzędu Miejskiego i w prasie lokalnej.

**Od redakcji:** W następnym wydaniu „Z naszych osiedli” napiszemy o problemach dotyczących budynków, których części stoją na prywatnych gruntach i sądownie poszukiwani są właściciele tych działek lub ich spadkobiercy.

użytkowe  
lokale  
**wynajęcia**

Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada wolne lokale użytkowe do wynajęcia:

Zabrze  
ul. Wolności 235a,  
pow. 283,99 m<sup>2</sup>,  
czynsz 6.600,00 zł

Zabrze  
ul. Keplera 16,  
pow. 105,51 m<sup>2</sup>,  
czynsz 2.100,00 zł

Zabrze  
ul. Sportowa 6,  
pow. 144,86 m<sup>2</sup>,  
czynsz 4.000,00 zł

Zabrze  
ul. Wolności 121,  
pow. 38,00 m<sup>2</sup>,  
czynsz 760,00zł

Zabrze  
ul. Wolności 124,  
pow. 83,84 m<sup>2</sup>,  
czynsz 1.400,00zł

Zabrze  
ul. Sobieskiego 9a,  
pow. 24,52 m<sup>2</sup>,  
czynsz 630,00 zł

Zabrze  
ul. Wolności 123,  
pow. 60,00 m<sup>2</sup>,  
czynsz 1.555,00 zł

Podane ceny są cenami brutto i podlegają NEGOCJACJI.

Zapraszamy do oglądania lokali!

Szczegółowych informacji udziela Dział Lokali Użytkowych, ul. Ślęczka 8, pokój nr 1 (tel. 32-277-72-43)

# Trwają przeglądy, będzie bezpieczniej

Rozpoczęły się doroczne, obowiązkowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości Zabrzańskie Spółdzielni Mieszkaniowej. Wykonawcy zewnętrzni – kominiarze i gazownicy – przekazują każdej Administracji Domów Spółdzielczych harmonogram kontroli. Na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych umieszczane są informacje o terminach przeglądów, potwierdzane pieczęcią administracji.

- Pracownicy firm zewnętrznych, świadczących nam usługi, co roku otrzymują od spółdzielni upoważnienia do wejścia do piwnic i mieszkań w celu wykonania przeglądów. Oczywiście nie wolno im pobierać od mieszkańców jakichkolwiek opłat – przypomina Michał Michalski, kierownik Działu Technicznego ZSM. - W tym

roku zobowiązaliśmy firmy zewnętrzne do wyposażenia swoich pracowników również w imienne identyfikatory, czego życzyło sobie wielu spółdzielców. Doroczne, obowiązkowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości przeprowadzane są przeważnie w godzinach popołudniowych. Tylko w soboty odbywają się od rana, a na życzenie niektórych lokatorów wykonywane są nawet w niedziele.

- Ustawa Prawo budowlane, rozdział 6, art. 62, zobowiązuje wszystkich zarządców obiektów budowlanych do poddawania ich okresowej kontroli – wyjaśnia M. Michalski. - Co najmniej raz w roku sprawdzać musimy m.in. elementy budynków narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne (ściany zewnętrzne, rynny, balkony),

instalacje gazowe, przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne). Raz na pięć lat mamy kontrolować m.in. instalację elektryczną i piorunochronną, estetykę obiektu i jego otoczenia, przydatność obiektów do użytkowania (klatki, schody). Lokatorów zazwyczaj najbardziej interesuje zakres kontroli instalacji gazowej, więc informujemy, że obejmuje on należący do gazowni zawór odcinający, umieszczony w szafce gazowej na ścianie budynku, poziomy w piwnicach, pionowy gazowe w całym budynku, instalację wewnętrzną w mieszkaniach do urządzenia gazowego, łącznie z nim.

Jeśli stwierdzone zostaną usterki, to obowiązek usunięcia ich ma zarówno zarządca, jak i lokator. Lokatorzy są informowani pisemnie o tym, co muszą naprawić, są też zobowiązani do pisemnego zawiadomienia swojej administracji o usunięciu usterek.

- Przeglądy nie uchronią życia i zdrowia lokatorów, jeśli będą

oni lekceważyć podstawowe zasady bezpieczeństwa – mówi M. Michalski. - Mimo ostrzeżeń wiele osób utrudnia dopływ powietrza zewnętrznego do pomieszczeń z urządzeniami gazowymi – nie otwierają okien, zasłaniają kratki nawiewowe na dole drzwi do łazienki, a najgorsze, że zatykają nawet otwory wentylacyjno – wywiewne. **Gdy na zewnątrz robi się ciepło, to zagrożenie zatruciem tlenkiem węgla (czadem) zwiększa się. Skuteczność naturalnej (grawitacyjnej) wentylacji maleje** wraz z tym, jak zmniejsza się różnica pomiędzy temperaturą zewnętrzną a wewnętrzną. Różnica temperatur i ciśnienia decyduje o skuteczności wentylacji. Trzeba też pamiętać, że spaliny są gorące i żeby wypłynęły do kłmin, to powietrze z zewnątrz, chłodniejsze, musi dopływać do pomieszczeń z kuchenkami gazowymi i tzw. junkersami. Proszę o tym pamiętać.

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

**USŁUGI REMONTOWO-BUDOWLANE W PEŁNYM ZAKRESIE**

Wykonujemy:

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

**OD SZKO DOPRAWIA**

Odszkodowania dla ofiar wypadków  
Kancelaria Prawna Zabrze  
tel. 518 424 734



**Pożyczka na oświadczenie**

- szybka gotówka na dowolny cel
- rata dopasowana do Twoich możliwości
- minimum formalności

ZABRZE

- ul. 3 Maja 14, tel. 32/ 278 73 80
- ul. Makoszowska 24, tel. 32/ 275 67 06
- ul. Plac Wolności 289, tel. 32/ 376 42 25



\*Szczegóły akcji dostępne w regulaminie oraz placówkach SKOK Kopernik.

www.skok-kopernik.pl

**lokale mieszkalne do kupienia**

ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA ogłasza przetarg otwarty na odrębną własność lokali mieszkalnych,

który odbędzie się w dniu **25.04.2013r.** o godz. **14<sup>00</sup>** w Klubie „KWADRAT” przy ul. Ślęczka 8 w Zabrzu.

- Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium do dnia **24.04.2013 r. do godz. 14<sup>00</sup>**.

- 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 Zabrzu oraz w siedzibach jednostek osiedlowych Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z możliwością obejrzenia proponowanych mieszkań :

- od dnia **16.04.2013r. dla przystępujących do przetargu.**

Wszelkich informacji udziela **Dział Członkowsko – Mieszkaniowy w ZSM** przy ul. Ślęczka 1a. tel. **32 277 72 01, 32 277 72 02** lub **32 277 72 03**

**Okazja do zrealizowania książeczek mieszkaniowych!**