Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Ślęczka 1a
41-800 Zabrze

ZSM 56 lat

ADS „Centrum"
ul. Sobieskiego 21, tel. 32 271 29 36
ADS „Południe"
ul. Ślęczka 8, tel. 32 271 24 35
ADS „Zachód"
ul. Wolności 123, tel. 32 271 43 50
ADS „Helenka"
ul. Baczyńskiego 6, tel. 32 272 23 72
ADS „Zaborze"
ul. Struzika 14b, tel. 32 271 50 85
ADS „Północ"
ul. Ciołkowskiego 16, tel. 32 273 42 75
Pogotowie awaryjne ZSM 32 273 17 30

Zabrze maj/czerwiec 2014 nr 3 (14) ISSN 2084-6673

Z NASZYCH OSIEDLI

27 000 lokatorów,
232 nieruchomości w 6 rejonach Zabrza,
217 budynków mieszkalnych, 139 lokali użytkowych

nakład 12 500 egz.

Kolejny wygrany konkurs na ocieplenie wieżowców

z arch. ZSM

z arch. ZSM

– Kompleksowa termomodernizacja dwóch kolejnych spółdzielczych budynków, przy ul. M. Skłodowskiej – Curie 14 – 14d oraz przy ul. Wolności 124 – 124c, rozpocznie się w czerwcu – zapewnia PREZES ZARZĄDU ZSM, WŁODZIMIERZ BOSOWSKI. – Mamy pewność, że stać nas na tę bardzo kosztowną inwestycję, ponieważ Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oficjalnie poinformował spółdzielnię o korzystnym dla nas rozstrzygnięciu konkursu, do którego stanęliśmy po częściowo umarzaną pożyczkę na ten cel.

To bardzo dobra wiadomość dla mieszkańców, oczekiwana przez nich. Te bloki są jednymi z największych w zasobach ZSM. Wykonawca termomodernizacji został wybrany w drugiej połowie maja, w przetargu.

– Wieżowiec przy ulicy M. Skłodowskiej – Curie 14 – 14d, w rejonie Administracji Domów Spółdzielczych „Północ", jest 5 – klatkowy, ma 12 kondygnacji, na najwyższej z nich są mieszkania i pomieszczenia użytkowe – informuje prezes. – Drugi budynek, w rejonie ADS „Zachód", przy ulicy Wolności 124 – 124c, ma 4 klatki schodowe i także 12 kondygnacji. Po zdjęciu acekolu z ich elewacji, wszystkie ściany zewnętrzne ocieplone zostaną styropianem, otynkowane i pomalowane. Bloki będą cieplejsze i ładniejsze.

Część środków finansowych na demontaż płyt azbestowo **– cementowych i ich utylizację oraz na ocieplenie budynków, spółdzielnia zarezerwowała w swoim budżecie. Resztę pozyskała we wspomnianym konkursie, ogłoszonym przez WFOŚiGW.**

OGŁOSZENIE

Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprasza zainteresowanych mieszkańców na SPOTKANIA INFORMACYJNE, dotyczące kierunków działań ZSM w zakresie poprawy gospodarki wodno – ściekowej.

Spotkania poprowadzą niezależni specjaliści. Przekazane przez nich informacje pomogą członkom spółdzielni podjąć decyzję w sprawie głosowania nad uchwałą dotyczącą poprawy gospodarki wodno – ściekowej. Zostanie ono przeprowadzone na czerwcowym Walnym Zgromadzeniu Członków ZSM.

Na stronie internetowej spółdzielni można zapoznać się z jej opracowaniem, dotyczącym tego zagadnienia.

HARMONOGRAM spotkań:
3. 06. 2014 r., godz.17.00
– dla mieszkańców rejonów ADS „Helenka" i ADS „Zachód",
4. 06. 2014 r., godz. 17.00
– dla mieszkańców rejonów ADS „Północ" i ADS „Zaborze",
5. 06. 2014 r., godz. 17.00
– dla mieszkańców rejonów ADS „Centrum" i ADS „Południe".

MIEJSCE spotkań
– Klub „Kwadrat", ul. Ślęczka 8

Zarząd Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Sprawozdanie finansowe – dokument wysokiej rangi

Z NASZYCH OSIEDLI: – Wkrótce, na Walnym Zgromadzeniu Członków Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, będzie Pani prezentować sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok obrotowy 2013. Zawarte w nim dane, jak i wynik głosowania członków spółdzielni nad przyjęciem go, są niezwykle istotne dla wszystkich mieszkańców nieruchomości zarządzanych przez ZSM.

ILONA WILCZEK, WICEPREZES ZARZĄDU ZSM: – Sprawozdanie finansowe i uchwała walnego zgromadzenia zatwierdzająca je, to podstawowe dokumenty firmy. Zawsze, gdy ubiegamy się o dotacje, czy pożyczki, musimy je udostępniać instytucjom decydującym o przyznaniu środków. A gdy je otrzymujemy, to dopóki nie zwrócimy wymaganej części, musimy co kwartał okazywać sprawozdania finansowe. Kontrolowany jest zarówno sposób wykorzystania środków, które otrzymujemy, jak i nasza zdolność do spłacenia pożyczek, często przekazywanych stopniowo, w kilku transzach.

ZNO : – Członkowie spółdzielni mają możliwość zapoznania się z rocznym sprawozdaniem finansowym nie tylko na swoim walnym zgromadzeniu.

I.W.: – Udostępniamy je także do wglądu w siedzibie spółdzielni, 15 dni przed zgromadzeniem. Jest ono nierozłącznym elementem informacji zarządu,

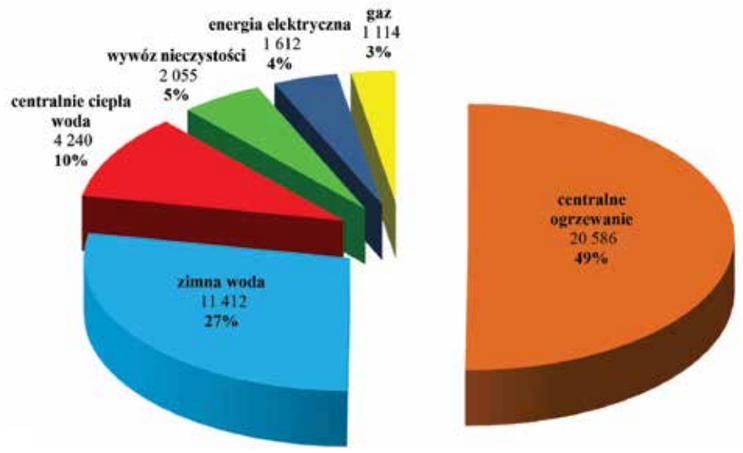
dok. na str. 3

Zarząd zaprasza na Walne

str. 8

O kondycji ekonomicznej ZSM

Z NASZYCH OSIEDLI:
- Sekcja Ekonomiki i Inwestycji Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przygotowuje materiały na walne zgromadzenie jej członków. Między innymi informację zarządu. Co w niej jest?
MONIKA ROGALA – SPECJALISTA DS. EKONOMIKI
ZSM: -Rzeczywiście, opracowujemy taką informację na walne zgromadzenie, a także dla rady nadzorczej. Członkowie spółdzielni, zgodnie ze statutem ZSM, mogą się z nią zapoznać 15 dni przed walnym zgromadzeniem. Informację udostępniamy do wglądu w siedzibie spółdzielni. Każdy, kto korzysta z internetu znajdzie ją również na stronie www.zabrzezsm.pl.
W informacji zarządu za 2013 r. są krótkie relacje z ważnych wydarzeń oraz podstawowe dane dotyczące spółdzielni. Są w nim również informacje ekonomiczno – finansowe, dotyczące roku sprawozdawczego 2013, z uwzględnieniem wskaźników ekonomicznych oraz założenia działań techniczno – ekonomicznych na lata 2014 – 2016. Istotne wydarzenia w roku 2013 wiązały się z 55 – leciem istnienia spółdzielni, wizytą w ZSM Małgorzaty Mańki – Szulik, prezydent Zabrza i Piotra Spyry, wicewojewody śląskiego. Jeśli zaś chodzi o wskaźniki



Udział poziomu poszczególnych kosztów w dostawie mediów - ZSM 2013r.

ekonomiczne, warto zwrócić uwagę na te, które obrazują kondycję firmy, czyli dotyczące płynności finansowej i szybkości obrotu należnościami.
ZNO: – Jakie są te wskaźniki za ubiegły rok?
M.R.: – Wskaźnik bieżącej płynności finansowej, czyli zdolności firmy do regulowania swoich zobowiązań w terminie, sprawdzany m.in. przez wszystkich kontrahentów i banki, wynosi 1,4. Jego wzorcowa wartość, podawana w literaturze ekonomicznej, wynosi od 1,3 do 2,2. Nasz wskaźnik świadczy o tym, że ZSM z roku na rok utrzymuje równowagę finansową. Pomimo nienajlatwiejszego okresu w gospodarce i budżetach domowych spółdzielców, co skutkuje zaległościami we wnoszeniu przez nich opłat czynszowych, ZSM nie zalega z płatnościami wobec dostawców mediów, urzędu skarbowego, zakładu ubezpieczeń społecznych, wykonawców robót. Dzięki temu nie jest obciążana odsetkami za zwłokę w płatnościach. Jeśli zaś chodzi o szybkość obrotu należnościami, czyli środkami finansowymi, które należą się spółdzielni, to na koniec 2013 roku wynosi ona 32 dni. Mówiąc prościej – średnio tyle dni spółdzielnia czekała na zapłatę, przede wszystkim od właścicieli i najemców administrowanych przez nią mieszkań. Ten wskaźnik poprawia się, trzy lata temu wynosił 34 dni. Wiąże się on ściśle z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Jej głównym elementem jest płynność finansowa, dla zachowania której niezbędna jest niestety windykacja zobowiązań; efektywność naszej windykacji zwiększa się. Wskaźnik zaległości w opłatach eksploatacyjnych i pozostałych opłatach za utrzymanie nieruchomości, w porównaniu z 2012 rokiem zmniejszył się; wtedy wynosił 7,66%, a na dzień 31 grudnia 2013 r. – 7,37%. Szczegóły podaliśmy mieszkańcom spółdzielczych domów na spotkaniach informacyjnych, zorganizowanych przez spółdzielnię w marcu i kwietniu tego roku. Mówiliśmy tam również o zasadach kalkulacji opłat na 2014 rok, o gospodarce mediami – podziale ich kosztów i podwyżkach cen wprowadzanych przez dostawców. Kolejny dokument, który wymieniłam wśród opracowywanych dla członków spółdzielni i rady nadzorczej, to „Program działań techniczno – ekonomicznych ZSM na lata 2014 – 2016".
Są w nim informacje m.in. o planach dotyczących gospodarki cieplnej, wodno – kanalizacyjnej, przeciwpożarowej.
W udostępnianych przez nas dokumentach członkowie spółdzielni znajdą również informacje na temat gospodarki funduszem remontowym, termomodernizacyjnym oraz środkami pozyskanymi z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

Niezależny biegły rewident o finansach zabrzańskiej spółdzielni

Z NASZYCH OSIEDLI:
–Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa otrzymała od biegłych pozytywną opinię za 2013 rok. Nie stwierdzili Państwo żadnych zaniedbań. Proszę powiedzieć co było badane.
JAN HOMA – NIEZALEŻNY BIEGŁY REWIDENT:
-Taka firma, jaką jest ZSM, musi corocznie sporządzać sprawozdanie finansowe ze swojej działalności, opierając się na podstawowym akcie prawnym, czyli Ustawie o rachunkowości. Sprawozdanie zawiera bilans, rachunek zysków i strat, dane informujące o przepływach finansowych i o zmianach w kapitałach. Dają one obraz składników majątkowych, którymi są aktywa (wartości trwałe i obrotowe), pasywa (kapitały i zobowiązania) oraz obraz działalności w zakresie kosztów i przychodów. Jestem biegłym rewidentem (kiedyś moja profesja nazywana była „biegły księgowy") ponad 40 lat. W tym, czym się zajmuję, zaszły istotne zmiany. Kiedyś badaliśmy tylko bilans, a teraz analizujemy także dodatkowe informacje, które pozwalają ocenić rzetelność przedstawionego bilansu. Sprawdzamy na przykład, czy zawarte w nim dane są potwierdzone przez komisje inwentaryzacyjne, czy prawidłowo wydatkowane są środki, czyli ponoszone koszty. Koszt newralgiczny, bo najwyższy, to remonty utrzymujące odpowiedni stan budynków.
ZNO: – Nie sprawdzają Państwo zasadności wydatkowania środków na remonty, więc co jest badane?
J.H.: – Kontrolujemy prawidłowość zapłaty – czy wykonano to, za co zapłacono. Oczywiście nie wchodzimy w sprawy techniczne i nie kontrolujemy stawek. Pieczę nad tym mają inspektorzy nadzoru – oni sprawdzają, czy wykonano wszystko zgodnie z kosztorysem.
Nas interesuje, czy służby spółdzielcze prawidłowo weryfikują koszty, bo to duża spółdzielnia, dysponująca dużymi pieniędzmi, ponosząca duże koszty – wszystko musi być weryfikowane i to bardzo dokładnie. Wyrywkowo natomiast badamy faktury (np. istotne, najwyższe, powtarzalne), dokumenty księgowe, gospodarkę kasową, obrót środkami finansowymi, weryfikujemy podatki i koszty, takie jak ZUS, PFRON oraz inne obligatoryjne opłaty; sprawdzamy m.in. terminowość ich regulowania.
ZNO: – Takie badanie daje pełen obraz gospodarki ekonomicznej w firmie. Bada Pan finanse wielu firm, wśród których są spółdzielnie mieszkaniowe. Jaki ma Pan na ich tle obraz Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej?
J.H.: – Jest w niej prowadzona prawidłowa gospodarka ekonomiczna. To duża, dobrze prosperująca, myśląca firma. Jest wzorem dla innych. Właściciele i najemcy mieszkań, którymi administruje, mają co doceniać. Mimo sporego zadłużenia mieszkańców płynność finansowa ZSM nie jest zagrożona, bo zabrzańska spółdzielnia bardzo sprawnie pozyskuje środki zewnętrzne ze wszystkich źródeł, z których jest to możliwe. Dotacje i tanie pożyczki idą już w miliony. Tylko w 2013 r. uzyskała z zewnątrz 3,3 mln. zł. Dzięki temu firma istotnie zwiększa swoją stabilność ekonomiczną, a więc i wiarygodność, a to pozwala jej m.in. pozyskiwać kolejne środki na realizację potrzeb mieszkańców. Wśród wielu spółdzielni, których finanse badam od lat, niewiele jest tak operatywnie zarządzanych. Efekty widać -wystarczy pojeździć po mieście i obejrzeć spółdzielcze osiedla.

reklamy

MEBLE TADEUSZ
wersalka 480 zł

Zabrze
ul. Pośpiecha 20

ARTYKUŁY BHP
ul. Gen. de Gaulle'a 82, Zabrze
tel. 32 273 36 19, 600 140 451

WSZYSTKO NA WESELE
Usługi foto-wideo
Sklep weselny i na inne okazje
ul. Gen. de Gaulle'a 82, Zabrze
tel. 32 273 36 19, 600 140 451

Sprawozdanie finansowe – dokument wysokiej rangi

dok. ze str. 1

zatwierdzanej przez radę nadzorczą. Niezwłocznie po zatwierdzeniu zamieszczamy je na stronie internetowej spółdzielni.
ZNO: – Sprawozdanie finansowe jest udostępniane wraz z raportem i opinią biegłych rewidentów?
I.W.: –Tak. Ranga takiego dokumentu, jak roczne sprawozdanie finansowe, w każdej firmie jest bardzo wysoka. Ustawa o rachunkowości czyni je podstawowym dokumentem finansowym. Jest on bazą informacyjną, dostarczającą m.in. każdemu członkowi spółdzielni wiedzę o jej sytuacji finansowo – ekonomicznej, majątku, poziomie kosztów, przychodów, o wyniku finansowym za nasz rok obrotowy, czyli od 1 stycznia do 31 grudnia. Rachunek zysków i strat sporządzany jest za rok obrotowy, a bilans pokazuje stan majątku i kapitałów na konkretny dzień, tj. 31 grudnia. Dla ZSM miniony rok był kolejnym z rzędu, za który mamy dodatni wynik finansowy z tzw. pozostałej działalności operacyjnej. W ubiegłym roku wypracowaliśmy nadwyżkę bilansową w wysokości 1 019 000,0 zł. Oczywiście cała zostanie przeznaczona na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Sprawozdanie finansowe każdego roku muszą weryfikować biegli rewidenci, a zatwierdza je walne zgromadzenie. Opinię i raport biegłych mamy obowiązek przedstawiać członkom spółdzielni.
ZNO: – Jaka jest ta opinia?
I.W.: – Zacytuję dwa fragmenty z niej: *„(...) Pozytywnie należy ocenić sytuację w sferze płynności finansowej Spółdzielni, w której wskaźniki kształtują się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe, co świadczy o prowadzeniu skutecznych działań w celu zachowania płynności i bieżącej wypłacalności jednostki. (...) Badający ocenia, że działalność Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zabrzu za rok 2013 była prowadzona prawidłowo, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutem. Nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności badanej jednostki.*"
ZNO: – Czy tylko biegli sprawdzają sprawozdanie, czy jest ono weryfikowane jeszcze przez inne, zewnętrzne instytucje?
I.W.: – Zatwierdzone sprawozdanie, wraz z raportem i opinią biegłych, wysyłamy m.in. do urzędu skarbowego, który też je bada. Dostarczamy je także do Krajowego Rejestru Sądowego, publikowane jest w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz w Monitorze Spółdzielczym.

Twoje OC i AC jest drogie? Nie przepłacaj!

Kluczem do tańszej polisy jest porównanie oferty wielu Towarzystw – niestety, może to zająć nawet kilka dni.
Chcąc zaoszczędzić swój czas kupujemy więc przypadkową polisę i… przepłacamy.
Co zrobić, żeby płacić mniej?
Wystarczy odwiedzić multi-agencję CUK Ubezpieczenia.
Wtedy okaże się, że kupno OC i AC nie zawsze musi być dla Ciebie i Twojego portfela przykrym doświadczeniem.
Porównuj ceny i oszczędzaj czas
Aby mieć pewność, że kupujemy najtańszą polisę, musimy porównać ceny w wielu Towarzystwach. Ich samodzielne zestawienie jest bardzo czasochłonne – trzeba poświęcić na to nawet kilka dni. CUK Ubezpieczenia oferuje polisy OC i AC 20 największych Towarzystw– wszystko, czego potrzebujemy, mamy w jednym miejscu. Bezpłatną kalkulację można wykonać w 2 minuty w placówce, przez telefon i Internet.
Za OC i AC zapłacisz nawet o połowę mniej!
Brak czasu na porównanie ofert powoduje, że co roku kupujemy przypadkową polisę i słono przepłacamy. Różnice w cenach mogą wynosić nawet 600 zł!
W CUK Ubezpieczenia doradca w kilka minut przeprowadzi zupełnie bezpłatną symulację i pomoże Ci wybrać najtańszą polisę. Wybór OC i AC stanie się o wiele prostszy i już nigdy nie przepłacisz za swoje ubezpieczenie! Co więcej, w CUK możesz podzielić swoją polisę aż na 11 rat, a za pierwszą z nich zapłacić dopiero po 3 tygodniach.
Sprawdź jak tanie może być Twoje OC i AC!

Po bezpłatną kalkulację zadzwoń do naszego konsultanta pod numer 22 33 00 300.
Infolinia czynna jest cały tydzień: pn.-pt. 8:00-20:00; sb.-nd. 10:00-18:00.

Placówka CUK Ubezpieczenia w Zabrzu:
ul. Wolności 257a,
tel. 32 271 13 38

Adresy pozostałych placówek w regionie znajdziesz na stronie www.cuk.pl

Czym żyje „Helenka” i „Zachód”?

To trzecie wydanie „Z Naszych Osiedli“, w którym rozmawiamy z osobami, pełniącymi w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcje kierownicze na stanowiskach średniego szczebla. Tym razem są to dwie panie, kierujące Administracjami Domów Spółdzielczych – Zofia Gajdzik z ADS „Helenka“ oraz Zenona Alechnowicz z ADS „Zachód“. Piszemy m.in. o ich doświadczeniu zawodowym, kwalifikacjach, pracy podległych im jednostek, problemach mieszkańców (zakresy obowiązków wszystkich pracowników administracji przypomnieliśmy w poprzednim wydaniu ZNO, w rozmowie z kierownikami ADS „Południe“ i „Centrum“).

HELENKA

Z NASZYCH OSIEDLI: – W spółdzielni dość powszechne jest przekonanie, że rejonem Administracji Domów Spółdzielczych „Helenka“ najłatwiej się zarządza, w porównaniu z pięcioma pozostałymi. Podziela Pani tę opinię?

z arch. ZSM

ZOFIA GAJDZIK – KIEROWNIK ADMINISTRACJI DOMÓW SPÓŁDZIELCZYCH „HELENKA“: – Na pewno jest tu mniej problemów. Nie ma wieżowców, zsypów na śmieci, wind i centralnie ciepłej wody. Pracuję w tej administracji 30 lat, z 6 – letnią przerwą (w spółdzielni 36). Mam wykształcenie średnie techniczne, byłam administratorem, mistrzem, kierownikiem zostałam w maju 1989 r. Znam każdy kąt w swoim rejonie i niemal wszystkich mieszkańców, bo można powiedzieć, że z większością z nich doroślałam.

ZNO: – Ile nieruchomości jest w rejonie kierowanej przez Panią administracji? Kiedy spółdzielnia je zbudowała?

Z.G.: – Administrujemy 20 budynkami, w trzech dzielnicach. Na Helence jest ich 9, w Rokitnicy 4, a w Mikulczycach 7. Najstarszy zbudowano 48 lat temu, w roku 1966, w Mikulczycach, przy ul. Gogolińskiej 13 – 15. Najpóźniej spółdzielnia zbudowała 7 bloków na Helence i w Rokitnicy. Są z 1977 roku, mają więc po 37 lat. Nasze najwyższe budynki są 4 – piętrowe. W całym rejonie mieszka 2296 osób (1272 na Helence, 652 w Rokitnicy, a 372 w Mikulczycach), w 1037 mieszkaniach. W tym rejonie spółdzielnia nie ma lokali użytkowych, a garaży jest zaledwie 9.

ZNO: – Ilu pracowników administracji obsługuje rejon?

Z.G.: – Jest nas 13: kierownik, mistrz, 4 konserwatorów, 2 administratorki (jedna z nich obsługuje Mikulczyce i jest magazynierką, druga zajmuje się sprawami mieszkańców Helenki i Rokitnicy), 5 gospodarzy domów (3 w Helence, po 1 w Rokitnicy i w Mikulczycach).

ZNO: – Gospodarzy domów jest bardzo mało. Jak sobie radzą?

Z.G.: – Do sprzątania mamy 51046 m^2 terenów zewnętrznych oraz 9677 m^2 powierzchni wewnętrznych. Z 62 klatek schodowych (38 jest w Helence, 16 w Rokitnicy, 8 w Mikulczycach) mamy do sprzątania tylko 6 (2 w Helence, w Mikulczycach 4).

ZNO: Kto sprząta pozostałe?

Z.G.: – Sami lokatorzy sprzątają.

ZNO: – Jest czysto?

Z.G.: – Różnie. Są czyściutkie, pachnące klatki i bardzo brudne.

ZNO: – Czy mieszkańcom brud nie przeszkadza, gdy sami odpowiadają za porządek?

Z.G.: – Jednym przeszkadza, innym nie. Z chwilą, gdy podejmują się sprzątania sami muszą ustalić grafik i rozdzielić obowiązki między siebie. Często nie potrafią się w tych sprawach porozumieć. Ci, którzy chcieliby mieszkać w czystym bloku proszą nas o interwencję. Jeśli wskazują osoby, które uchylają się od sprzątania, to wysyłamy do nich pisma przypominające o regulaminowych obowiązkach. Tylko tyle możemy zrobić.

ZNO: – Dochodzi do konfliktów na tym tle?

Z.G.: – Oczywiście. Nie tylko o sprzątanie są spory. Niektórych mieszkańców denerwują dzieci bawiące się pod oknami, młodzież spędzająca czas na ławkach przy blokach, za głośne pralki, stukanie obcasami po posadzce piętro wyżej, psy, strzepywanie brudnych rzeczy z okien i balkonów, imprezy w mieszkaniach.... Jak wszędzie. Skargi trafiają do nas, często anonimowo lub z prośbą o zachowanie anonimowości. Niewiele możemy w takich sprawach zrobić. Dużo skuteczniejsi jesteśmy w kwestiach technicznych. Tego rodzaju problemy staramy się rozwiązywać jak najszybciej.

ZNO: – Na jakim etapie jest bardzo oczekiwana przez mieszkańców termomodernizacja budynków?

Z.G: – Pieniędzy w funduszu nie mamy za wiele. W każdym budynku zdołaliśmy jednak ocieplić już po dwie ściany – najzimniejsze, czyli szczytowe. Siedem bloków jest całkowicie ocieplonych, w pięciu są ocieplone po trzy ściany. W 2016 roku rozpocznie się ocieplanie ścian balkonowych, co jest szczególnie ważne dla tych osób, których mieszkania w całości przylegają do nich. Ociepliliśmy także stropodachy, te które się dało. Nie wszędzie było to możliwe. W Mikulczycach i jednym budynku w Rokitnicy sporym utrudnieniem jest fakt, że do stropodachu można się dostać wyłącznie przez dach, toteż na razie tylko w niektórych z tych budynków strop został ocieplony. Większość robót wykonywali nasi pracownicy. Ocieplali też dylatacje, a teraz wymieniają poziome instalacje wodne w piwnicach, co łączy się z wyprowadzaniem zaworów podpionowych z piwnic lokatorów do korytarzy. Chodzi o to, by dostęp do nich nie był utrudniony.

ZNO: Czy, jak w rejonach innych administracji, tu też są lokatorzy szczególnie dbający o otoczenie bloków?

Z.G.: O tak. Przy ul. Baczyńskiego 3a jest pięknie, bardzo ładnie jest też przy ulicach Łapkowskiego 13b, Budowlanej 53,51,57, Wajzera. Lokatorzy za własne pieniądze kupują rośliny i sadzą przy blokach, a potem dbają o nie. Od wielu mieszkańców naszego rejonu słyszałam, że mieszka się im tutaj bardzo dobrze. Jest spokojnie, dużo zieleni, wygodny jest dojazd stąd do kilku pobliskich miast. Odnoszę wrażenie, że większość naszych mieszkańców, to ludzie spokojni, niekonfliktowi. Wielu znam tylko z widzenia, bo choć mieszkają tu po kilkadziesiąt lat, to w administracji byli może ze dwa razy.

ZACHÓD

Z NASZYCH OSIEDLI: -Administracja, którą Pani kieruje ma pod opieką bardzo dużo nieruchomości. Ile osób w niej pracuje?

z archiwum ZSM

ZENONA ALECHNOWICZ – KIEROWNIK ADMINISTRACJI DOMÓW SPÓŁDZIELCZYCH „ZACHÓD“ : – ZSM zatrudnia tu 17 gospodarzy domów, 9 konserwatorów, 5 administratorów, mistrza i kierownika – w sumie 33 osoby. W rejonie naszej administracji, gdy porównamy go z pięcioma pozostałymi, jest najwięcej budynków – aż 46, ze 130 klatkami schodowymi, wyposażonymi w 52 windy (48 klatek jest w budynkach wysokich, mających 8 – 11 pięter, 82 w budynkach niskich, do 4 pięter). Gospodarze domów mają tu do sprzątania prawie 75 tys. m^2 . powierzchni wewnętrznej oraz ponad 168 tys. m^2 na zewnątrz, z tego niemal 130 tys. m^2 jest również do koszenia.

To rozległy rejon, po obu stronach rzeki Bytomki. 16 nieruchomości jest na os. Tatarkiewicza, 12 na os. Franciszkańska – Gdańska, 18 przy ulicach: Pokoju, Wolności, Zaolziańskiej, Nad Kanałem, Łanowej. Najstarsze bloki mają niemal po 40 lat – np. przy ul. Pokoju 35 zbudowany został 39 lat temu, a najnowsze po 28.

Nasze zasoby, to również garaże – jest ich tu 211 i lokale użytkowe – 21 w budynkach mieszkalnych i 7 wolnostojących. W 2581 mieszkaniach, które są w naszych blokach zamieszkuje prawie 5,5 tys. osób.

ZNO: – Jakie problemy najczęściej mieszkańcy zgłaszają w tej administracji?

Z.A.: – Często kierowane są do nas skargi w sprawach powodujących konflikty i nieporozumienia sąsiedzkie. Najczęściej chodzi o hałaśliwe zachowania, dewastacje, śmiecenie w budynkach i wokół nich, niesprzątanie psich odchodów. Zdarzają się też problemy dotyczące zabudowy korytarzy; nie wszyscy godzą się na nią. Czasem, na prośbę mieszkańców musi interweniować policja lub straż miejska, ponieważ administrator nie ma odpowiednich uprawnień. Od czasu, gdy umieściliśmy w budynkach informacje o ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach, mieszkańcy zgłaszają nam błędy w tych wykazach, a dokładniej rozbieżności między nimi a stanem faktycznym. My zrobiliśmy wykazy na podstawie oświadczeń lokatorów, związanych z opłatami za wywóz odpadów. Nie wszyscy podali prawdę w oświadczeniach, nie każdy aktualizuje tę informację, choć jest do tego zobowiązany. A sąsiedzi są wyczuleni na tym punkcie, bo od ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach zależy nie tylko wysokość opłaty za wywóz śmieci, ale i za sprzątanie klatki schodowej, za korzystanie z windy, no i za gaz, tam gdzie są liczniki zbiorcze. W przypadku zgłoszeń dotyczących takich nieprawidłowości wysyłamy wskazanym właścicielom, bądź najemcom mieszkań blankiety oświadczeń z prośbą o aktualizację.

Niedogodności, o których mieszkańcy często z nami rozmawiają, to brak odpowiedniej ilości miejsc parkingowych przy blokach, głównie na ulicach: Łanowej, Nad Kanałem, Wolności. Na życzenie mieszkańców zlikwidujemy w tym roku pas zieleni i utwardzimy teren pod 9 – 10 miejsc postojowych przy szczycie budynku na ul. Łanowej 10.

ZNO: – W tym miesiącu spółdzielnia spełni oczekiwanie mieszkańców bardzo dużego budynku; pełna termomodernizacja zostanie wykonana w wieżowcu przy ul. Wolności 124 – 124c.

Z.A.: – Ten blok jest jednym z największych w całych zasobach spółdzielni. Ma 4 klatki schodowe, w każdej jest 11 pięter. Część środków na jego termomodernizację spółdzielnia pozyskała z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, resztę mamy z funduszu remontowego. W ten sam sposób sfinansowaliśmy termomodernizację budynków przy ul. Wolności 123 – 123a, 126 – 126a, Franciszkańskiej 24 – 24e, Pokoju 35 – 35a. Z kolei za środki wyłącznie z funduszu remontowego wykonana została całkowita termomodernizacja trzech bloków przy ul. Zaolziańskiej (3 – 3a, 5 – 5a, 9 – 9a), Piłsudskiego 12, Franciszkańskiej 2 – 2b, 32 – 32e, Gdańskiej 42 – 42b, 46 – 46b, Kotarbińskiego 2 – 4, 6 – 8, Łanowej 10 – 12. W tym roku, za środki z funduszu remontowego ZSM, wykonamy termomodernizację ścian wejściowych w dwóch budynkach, które mają już ocieplone ściany szczytowe, tj. przy ul. Tatarkiewicza 8 – 8c, 9 – 9a.

ZNO: – Jest kilka budynków w ADS „Zachód“, przy których prace termomodernizacyjne jeszcze nie ruszyły.

Z.A.: – Na 46 nieruchomości w naszym rejonie, takich budynków zostało tylko 9. Na ich elewacjach są jeszcze płyty acekolowe, docieplone wełną mineralną.

ZNO: – Z dużymi kosztami wiąże się także wymiana i modernizacja dźwigów osobowych, a jest ich tu aż 52.

Z.A.: – 8 dźwigów zostało wymienionych na nowe, pozostałe są modernizowane, a w razie potrzeby naprawiane. Na szczęście od 15 lat dewastacja dźwigów jest znacznie mniejsza, dzięki temu, że mieszkańcy korzystają z domofonów. Mamy już tylko kilka klatek schodowych, do których może wejść każdy, bo domofonów tam nie zamontowano.

ZNO: – Czy w tym rejonie są mieszkańcy, którzy szczególnie dbają o otoczenie bloków?

Z.A.: – Mieszkańcy budynku przy ul. Franciszkańskiej 32 – 32e oraz Gdańskiej 40 – 40e bardzo dbają m.in. o zieleń. Podobnie jest przy ul. Gdańskiej 44d, gdzie 10 rodzin współpracuje ze sobą w dbałości o otoczenie. Jest dużo osób, które bardzo rzeczowo z nami współpracują. Mają oczy otwarte na szkody -jeśli je widzą, to zaraz zgłaszają, co niewątpliwie usprawnia zarządzanie nieruchomościami.

ZNO: – Jak długo pracuje Pani w spółdzielni, jakie ma Pani wykształcenie?

Z.A.: – Mam wykształcenie średnie techniczne, od 13 lat jestem też licencjonowanym zarządcą nieruchomości. W ZSM pracuję od 1981 roku. Byłam mistrzem i kierownikiem w kilku administracjach, w tej w sumie 15 lat. Każdy rejon ma inną specyfikę. Im większe i bardziej zróżnicowane zasoby, tym więcej trudności jest na codzień. Największą satysfakcję z pracy mam wtedy, gdy widzę zadowolenie mieszkańców z tego, co robimy.

reklamy

BU-PAR
Firma Budowlana BU-PAR
Jacek Dziubiński
40-069 Katowice
tel. 601545264
bu-par@wp.pl
Wykonuje :
- termomodernizacje budynków
- remonty elewacji
- docieplenia stropodachów
- roboty blacharsko-dekarskie

F.H.U. KOBUD
ROBOTY REMONTOWO -BUDOWLANE
USŁUGI TRANSPORTOWE
tel. 502 693 157

ROBOTY ZDUŃSKIE
ZBUH IWRA
Rafał Piotr Bubalik
tel.509-374-126

dezynsekcja
dezynfekcja
deratyzacja
Zakład Higieny Sanitarnej
"DETOX"
Jarosław Duński
44-100 Gliwice ul. Dworcowa38/4
tel:32 231 54 77, kom 697 718 510
e-mail:detox-gliwice@wp.pl

domotex
Zabrze
tel. 32 274 26 33, 693 919 313
sieci i instalacje
wod-kan, co, gaz,
roboty brukarskie

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

USTKA ZAPRASZA
Pokoje do wynajęcia
w śródmieściu,
dwa kroki od morza
(bar na parterze budynku)
tel. 608 241 324

Spółdzielcy zagłosują w sprawie wodomierzy

Za kilka dni, na Walnym Zgromadzeniu Członków Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, MICHAŁ MICHALSKI – KIEROWNIK DZIAŁU TECHNICZNEGO ZSM, omówi projekt uchwały dotyczącej wodomierzy. Głosując za podjęciem tej uchwały **członkowie spółdzielni upoważnią jej zarząd do realizacji kolejnej dużej inwestycji.** Chodzi o zamontowanie w każdym mieszkaniu nowych wodomierzy. Cechować ma je przede wszystkim:
– wysoka klasa pomiarowa
– możliwość rejestrowania ingerencji zewnętrznych w to urządzenie
– możliwość stwierdzenia daty jego ewentualnej awarii
– odczytywanie wskazań drogą radiową, w jednym czasie we wszystkich mieszkaniach z tej samej nieruchomości.
Inwestycja miałaby być **zrealizowana w ciągu 4 lat – od 2015 do 2018 r**. Musiałaby się łączyć ze zobowiązaniem wszystkich właścicieli i najemców mieszkań do rozliczania się ze zużycia wody wyłącznie na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych, nie zaś ryczałtowo, od osoby. Wszystkie wodomierze, zamontowane w mieszkaniach z tego samego budynku, musiałyby być takie same. Projekt zakłada, że za nowe wodomierze spółdzielnia płaciłaby z funduszu remontowego. Na legalizację wodomierzy mieszkańcy wnosiliby comiesięczną opłatę. Legalizację przeprowadziłaby ta sama firma, od której spółdzielnia kupiłaby wodomierze. Firma zostałaby wybrana w przetargu.

Celem przedsięwzięcia jest stworzenie takich warunków technicznych, które umożliwią jak najbardziej precyzyjne wyliczenie ilości wody, pobranej i odprowadzonej do kanalizacji w każdym mieszkaniu. Tego mieszkańcy oczekują, ponieważ ceny wody i odprowadzenia ścieków są wysokie i ciągle rosną.

Projekt takiej właśnie uchwały zostanie przedstawiony mieszkańcom, gdyż specjaliści mają pewność, że tzw. straty na wodzie, czyli różnice między wskazaniami wodomierzy głównych (zgodnie z prawem są one podstawą do wystawiania faktur) a sumami wskazań wodomierzy w mieszkaniach, są w ZSM już tylko wynikiem niedokładnego pomiaru zużycia wody w mieszkaniach lub ingerencji w wodomierze oraz w instalację wodociągową.
W mieszkaniach z tego samego bloku są zazwyczaj wodomierze różnych producentów, różnie zamontowane i większość z nich ma niską klasę dokładności.
Do tego nie wszyscy lokatorzy umożliwiają odczytywanie ich wskazań w jednym czasie, a niektórzy nie montują wodomierzy, tylko wnoszą opłaty ryczałtowe. To wszystko powoduje, że podział kosztów zużytej wody nie jest tak precyzyjny, jak chciałaby większość mieszkańców, szczególnie z bloków, w których tzw. straty są ponad 10 – procentowe.

Problem jest stosunkowo nowy. Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2012 roku po raz pierwszy zobowiązała mieszkańców każdej nieruchomości do zapłacenia za taką ilość zużytej wody, jaką pokazał wodomierz główny w ich budynku. Zrobiła tak, ponieważ musiała dostosować się do obowiązujących przepisów prawa. Przy obliczaniu udziału poszczególnych mieszkań w całkowitym zużyciu wody w budynku, pojawił się problem, którego wcześniej nie było. Otóż, w skrajnych przypadkach tzw. straty sięgnęły nawet około 18% (wcześniej spółdzielnia uśredniała je dla całych zasobów, wynosiły one 8%). Były jednak i takie budynki, w których wodomierz główny pokazał zużycie wody o 5% mniejsze, niż wynikało to z sumy wskazań wodomierzy w mieszkaniach. Takie przypadki świadczyłyby o tym, że mieszkańcy dolewają do instalacji wodę zaczerpniętą poza budynkiem... To oczywiście absurd i kolejny dowód na niedoskonałość aparatury pomiarowej.
Spółdzielnia postanowiła zmienić warunki montażu urządzeń pomiarowych w mieszkaniach, żeby ich dokładność poprawiła się.
W czerwcu 2013 roku, podczas odczytu wskazań wodomierzy, mieszkańcom doręczono pisemne informacje o aktualnych, regulaminowych zmianach w tej mierze.
Ponieważ montaż i legalizacja wodomierzy należały wtedy, tak jak obecnie, do lokatorów, to właśnie ich zobowiązano do stosowania wodomierzy klasy co najmniej B, montowanych poziomo. Pionowo może być zamonowany wodomierz wyższej klasy, czyli C, który wtedy ma dokładność klasy B. Część mieszkańców nie dostosowała się jeszcze do tych zmian, mają obowiązek zrobić to z chwilą najbliższej, obowiązującej ich legalizacji wodomierzy. Niestety, odczyty w budynkach z wodomierzami zamontowanymi już według nowych wymagań pokazują, że poprawa dokładności rozliczenia jest niewielka lub wcale jej nie ma. Dlatego, zanim pozostali mieszkańcy wydadzą pieniądze na nowe wodomierze, ich legalizację, czy też przeróbkę instalacji, spółdzielnia zaproponuje inne, radykalne rozwiązanie – to, które omówiliśmy na początku artykułu.

Michała Michalskiego zapytaliśmy, czy ma pewność, że nowy system pomiaru zużycia wody, oparty na nowoczesnych wodomierzach, spełni oczekiwania spółdzielców?
– Wodomierze mają różne parametry – wyjaśnił M. Michalski. – Jednym z nich jest próg rozruchu. Informuje o tym, ile wody w określonym czasie musi przepłynąć przez wodomierz, żeby zaczął mierzyć jej pobór. W przypadku, gdy pionowo zamontowany jest wodomierz klasy A, czyli najniższej, a woda płynie w tempie 50 l/h (tak jest wtedy, gdy np. cieknie z nieszczelnej spłuczki, czy kapie z kranu, albo spłuczka napełnia się bardzo wolno, malutką strużką wody), to wodomierz mieszkaniowy nie rejestruje poboru. Obliczono, że jeśli w jednym mieszkaniu nie są rejestrowane pobory wody do spłuczki, a jest ich 5 w ciągu każdego dnia, to miesięcznie nie zostaje zarejestrowany pobór 1500 l wody, czyli 1,5 m^3, a rocznie 20 m^3 ! Takich spłuczek może być w bloku więcej niż jedna. Wodę pobieraną przez nie wodomierz główny zazwyczaj rejestruje. Jeśli z kolei woda płynie w tempie 50 – 100 l/h, to niedokładność pomiaru mieści się w granicach 10% – 100%. Dopiero, gdy przepływ ma tempo powyżej 100 l/h, to dokładność pomiaru może mieć błąd do 10%. Dokładność wodomierza głównego w budynku jest zazwyczaj przynajmniej o jedną klasę metrologiczną wyższa, przeważnie zaczyna on mierzyć pobór wody przy 30 – 35 l/h. No i powstają różnice wskazań, nazywane stratami... Zmniejszą się, gdy pobór wody w budynku mierzyć będą nowoczesne urządzenia, takie same w każdym mieszkaniu.
– Producenci niektórych wodomierzy podają, że niedokładność pomiaru ich urządzeń sięga zaledwie 2% – 2,5 %. Należałoby reklamować te urządzenia, jeśli różnice są większe?
– Tak małymi niedokładnościami urządzenia charakteryzują się w trakcie badań diagnostycznych, na stołach laboratoryjnych, na daną chwilę. Te same urządzenia pracujące na sieci są już wodomierzami w użytkowaniu i producenci podnoszą ich dopuszczalne błędy do 4% – 10%.
– Tzw. straty bywają jednak wyższe niż 10%. Czy ich przyczyną nie są niekontrolowane wycieki wody z instalacji wewnętrznej, poza mieszkaniami?
– Na pewno nie. Kontrole szczelności są dokonywane na bieżąco. Awarie, skutkujące wyciekami wody bardzo szybko zgłaszają gospodarze domów i lokatorzy. Zresztą w 70% naszych nieruchomości straty nie przewyższają 10%. Przyczyną wyższych strat bywają niestety nielegalne podłączenia do instalacji, przed wodomierzami, m.in. pralek, zmywarek oraz ingerencje w same wodomierze. Nowoczesne urządzenia, które chcemy zamontować, pozwalają ujawnić wiele takich działań. W pierwszym etapie zamontowalibyśmy je właśnie w tych budynkach, w których straty są najwyższe.
Myślimy o dwóch rodzajach wodomierzy. Tzw. wodomierz objętościowy jest najdokładniejszy z obecnie produkowanych; mierzy pobór wody już przy przepływie 1–2 l/h. Jest on zarazem najdroższy. Drugi, to tzw. suchobieżny – także bardzo wysokiej klasy, ale trochę mniej dokładny, no i tańszy niż objętościowy. Jeden i drugi mają moduł do odczytu radiowego. Zastosowanie określonego rodzaju wodomierza byłoby uzależnione od utrzymujących się poziomów różnic między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. W budynkach, gdzie są najwyższe straty, zamontowalibyśmy objętościowe. Pozycja montażu tych urządzeń jest dla ich dokładności obojętna. Wymiana wodomierzy na suchobieżne byłaby przeprowadzona w drugiej kolejności, w budynkach z niskimi stratami. Ostateczną decyzję o tym gdzie, które z nich trzeba zamontować, podjęlibyśmy po grudniowych odczytach wodomierzy. Chcę jeszcze podkreślić, że opowiedziałem o propozycjach zarządu spółdzielni, dotyczących rozwiązania problemu tzw. strat na wodzie. O tym, czy je będziemy realizować, zdecydują ostatecznie członkowie spółdzielni. Ich akceptacja oznaczać będzie przystąpienie do realizacji inwestycji, oczywiście pod kontrolą rady nadzorczej.

Spotkania informacyjne z mieszkańcami

dok. ze str. 8

Małgorzata Krupa, kierownik działu rozliczeń wody. – Na Walnym Zgromadzeniu Członków ZSM przedstawimy działania techniczne i organizacyjne, których celem jest zminimalizowanie tych różnic, nazywanych często „stratami". Mieszkańcom chcemy przekazać jak najwięcej informacji na ten temat.
W terminach podanych na str.1 tego wydania „Z Naszych Osiedli", informujemy kiedy odbędą się spotkania poświęcone temu zagadnieniu, prowadzone przez specjalistów zewnętrznych. Informację zamieściliśmy także na stronie internetowej spółdzielni.
– Wiele pytań i zgłoszeń dotyczyło gospodarki odpadami komunalnymi po wejściu w życie, w lipcu ubiegłego roku, nowelizacji ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach – mówi **Sławomira Ciepielowska, kierownik działu eksploatacji**.
– Dotyczyły zwiększenia ilości pojemników do segregacji, bądź zmiany ich lokalizacji, zabezpieczenia pojemników przed podrzucaniem odpadów z innych niż spółdzielcze nieruchomości, zadbania przez administrację o estetykę miejsc, w których umiejscowione są kontenery na śmieci.
– Podczas zebrań staraliśmy się przekazać mieszkańcom możliwie dużo informacji o sprawach związanych z bieżącą obsługą administracyjną i techniczną ich nieruchomości – podkreśla **Grażyna Gorzelska,** zastępca dyrektora ds. technicznych.
– Zachęcaliśmy do składania w tym zakresie pisemnych wniosków. W uzasadnionych przypadkach będą stanowiły podstawę korekty robót zaplanowanych na rok bieżący. Na Walnym Zgromadzeniu Członków ZSM każdy z kierowników administracji będzie szczegółowo omawiał sposób ich realizacji.

Informacja własna ZSM

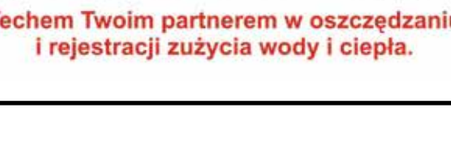
reklamy

in
BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE „IN-MAR"
41-800 ZABRZE ul. HAGERA 17
tel. 32 278-70-60
32 278-70-61
tel./ fax 32 278-70-62
biuro@in-mar.com
Wykonujemy:
- Docieplenia stropodachów metodą wdmuchiwania
- Remonty dróg i chodników
- Termomodernizacje budynków

SPÓŁDZIELNIA PRACY KOMINIARZY
41-200 Sosnowiec ul. Głowackiego 9
Rejonowy Zakład Kominiarski nr 28 w Zabrzu
Tel. 32 271-17-43 Fax. 32 272-23-74

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

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

techem
Firma Techem to wiodący w Polsce i na świecie **lider technologiczny** oferujący zarządcom, właścicielom i użytkownikom nieruchomości usługi **rejestracji, podziału i rozliczania rzeczywistego zużycia kosztów energii oraz wody.**
Oferujemy:
– najbardziej precyzyjne podzielniki kosztów ogrzewania z odczytem radiowym
– najdokładniejsze na rynku wodomierze z odczytem radiowym
– najdoskonalszy system radiowy i szereg usług online w ramach Techem Smart System
– najskuteczniejszy system oszczędzania energii adapterm

Techem Twoim partnerem w oszczędzaniu i rejestracji zużycia wody i ciepła.

Zarząd zaprasza na Walne Zgromadzenie 2014

W dniach 9 – 14 czerwca 2014 r. będzie obradowało Walne Zgromadzenie Członków Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podzielone na części, wg sześciu wyodrębnionych organizacyjnie rejonów administracji. Do udziału w nim uprawnieni są członkowie przynależni terytorialnie do danej Administracji Domów Spółdzielczych, zgodnie z podanym w zawiadomieniu terminem i miejscem obrad części walnego zgromadzenia. Tematem będą:
- roczne sprawozdania z działalności Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i jej organów - Zarządu ZSM i Rady Nadzorczej ZSM
- sprawozdanie finansowe wraz z przedstawieniem opinii niezależnego biegłego rewidenta
- oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań na zadania remontowe i termomodernizacyjne
- zmiany w regulaminie rady nadzorczej, które są niezbędne i wynikają z wniosków polustracyjnych, przyjętych przez walne zgromadzenie w roku ubiegłym. Dotyczą kilku zapisów, które należy dostosować do przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, bądź postanowień Statutu ZSM.

Na tegorocznym walnym zgromadzeniu członkowie spółdzielni dokonają wyboru dwunastoosobowej rady nadzorczej. Jej członkowie pełnić będą swe funkcje w nowej kadencji, przypadającej na lata 2014 – 2017. Wybory odbędą się wg zasady, że z każdego rejonu Administracji Domów Spółdzielczych wybieranych jest po dwóch członków rady nadzorczej (§ 21 ust. 1 Statutu ZSM). Oznacza to, że w naszej spółdzielni na każdą administrację przypadają do obsadzenia w radzie nadzorczej 2 mandaty.

Podczas zgromadzenia przedstawione będą także kierunki działań w zakresie poprawy gospodarki wodno – ściekowej, w tym wymiana przez spółdzielnię wodomierzy zamontowanych obecnie we wszystkich mieszkaniach, na urządzenia o większej dokładności pomiaru i z możliwością zdalnego odczytu (szerzej o tym na str. 6 i 7 tego wydania "Z Naszych Osiedli").

Uczestniczący w obradach podejmą także decyzję o odpłatnym zbyciu nieruchomości gruntowych w rejonie ul. Łanowej i ul. Sportowej. Rozpatrzą odwołania od uchwał w sprawie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, bądź wykreślenia z rejestru członków spółdzielni, na skutek długotrwałych zaległości w uiszczaniu opłat za mieszkanie. Kierownicy administracji podadzą informację o sposobie realizacji wniosków zgłoszonych podczas spotkań informacyjnych z naszymi mieszkańcami.

Ze sprawozdaniami, projektami uchwał w sprawach będących przedmiotem obrad walnego zgromadzenia oraz listą osób kandydujących w wyborach do rady nadzorczej, członkowie ZSM mogą zapoznać się w siedzibie spółdzielni przy ul. Ślęczka 1 a, pok. nr 14.
Liczymy na duże zainteresowanie i zapraszamy naszych spółdzielców do wzięcia czynnego udziału w obradach.

Zarząd Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Spotkania informacyjne z mieszkańcami

435 mieszkańców nieruchomości, zarządzanych przez Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową, uczestniczyło w 15 spotkaniach z zarządem spółdzielni – prezesem Włodzimierzem Bosowskim, wiceprezes Iloną Wilczek, członkiem Bożeną Olesińską – i z innymi jej pracownikami. Odbyły się w marcu i kwietniu. Największa frekwencja była w rejonie administracji „Zachód" – przyszło 119 osób. W kolejnych spotkaniach uczestniczyło: 79 mieszkańców z rejonu administracji „Zaborze", 65 z „Południa", 58 z „Centrum", 86 z „Północy" i 28 z rejonu „Helenki". Głównym tematem zebrań było przedstawienie gospodarki remontowej i termomodernizacyjnej ZSM.
– Z uwagą mieszkańcy wysłuchali informacji o wydatkach na remonty i saldach na funduszu remontowym ich nieruchomości – mówi **Grażyna Gorzelska, zastępca dyrektora ds. technicznych**.
– Przedstawiliśmy też informacje (ilustrowane graficznie na ekranie), o strukturze procentowej wydatków na remonty oraz o kosztach wykonanych robót, zarówno w skali całej spółdzielni, jak i wg podziału na poszczególne administracje. Mówiliśmy o ewidencji wpływów i wydatków na konkretne budynki. Spółdzielnia prowadzi ją od 2008 roku. Wymaga tego Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Wcześniej informację o tym, jak wykorzystane były środki remontowe i jaki był zakres rzeczowy prac, podawaliśmy w skali poszczególnych administracji. Ujemne salda wykazują przede wszystkim te nieruchomości, w których wykonano w całości lub częściowo prace termomodernizacyjne. Fundusz remontowy powstaje nie tylko z wpływów od mieszkańców. Od 2010 roku spółdzielnia pozyskuje środki z dodatkowych źródeł finansowania – z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach oraz z funduszy Unii Europejskiej. Inwestycje są kosztowne szczególnie tam, gdzie musimy z elewacji usunąć acekol i robimy to kompleksowo, czyli w połączeniu z termomodernizacją całego budynku. Termomodernizacją objętych jest ponad 90 % zarządzanych przez nas nieruchomości. Mieszkańcom podaliśmy stopień zaawansowania tych prac na ich osiedlach oraz założenia na lata 2014 – 2016. Na koniec 2013 roku z 217 budynków, którymi administrowaliśmy, kompleksowo ocieplonych było 90. Po trzy ocieplone ściany ma obecnie 75 bloków, po dwie 28, po jednej 3. Jeśli uwzględnimy prace, zaplanowane na ten rok, trwające już, to nieruchomości, w których nie rozpoczęliśmy jeszcze prac termomodernizacyjnych będzie w naszych zasobach 19. W tym roku zaczniemy ocieplać jeszcze 4 budynki, z czego 2 kompleksowo, z udziałem środków z WFOŚ i GW. Przewidujemy, że przy utrzymaniu dotychczasowej skali zaangażowania środków finansowych, proces oczyszczania budynków z azbestu zakończymy znacznie wcześniej, niż nakazują przepisy prawa, czyli przed 2032 rokiem. Podstawowym kryterium przy określaniu kolejności termomodernizacji jest bilans cieplny budynku oraz gwarancja uzyskania tanich i częściowo umarzanych pożyczek z WFOŚ i GW na konkretne nieruchomości. Staramy się o nie w drodze konkursu.
– Podaliśmy także mieszkańcom, jakie rodzaje kosztów składają się na opłatę za windy oraz ich proporcje. To ważny obszar naszej gospodarki, ponieważ wiąże się z bezpieczeństwem mieszkańców. Na wyposażeniu budynków mamy 217 dźwigów, w tym 1 towarowy. Duży odsetek wydatków na nie – ponad 30 % – pochłania modernizacja i wymiana sterowań, remonty bieżące – blisko 20 %, nadzór i rewizje Urzędu Dozoru Technicznego ponad 7%, konserwacja urządzeń ponad 20 %, energia elektryczna zużywana przez te urządzenia – ok. 23 %.
– W dyskusji pytano nas o zakres remontów w poszczególnych budynkach, sposób wykonywania i koszt przeglądów technicznych, w szczególności instalacji gazowej i przewodów kominowych, o możliwość rezygnacji z korzystania z instalacji AZART, wymianę instalacji domofonowych. Mieszkańcy podkreślali, że duży problem stanowi dla nich brak miejsc parkingowych, szczególnie w tych rejonach, gdzie spółdzielnia nie ma własnych terenów – dodaje **Michał Michalski, kierownik działu technicznego.**
– Jednym z często poruszanych wątków, było niebilansowanie się wody, a co za tym idzie -występowanie różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych w budynku – podaje

dok. na str. 7

Z NASZYCH OSIEDLI
ISSN 2084-6673
Wydawca: Wydawnictwo 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, utrzymuje się z reklam i ogłoszeń
tel. 797 841 379, w godz.9.00 - 16.00
e-mail:gazetka@zabrzezsm.pl