

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



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 2015 nr 3 (20) nakład 12 500 egz.

ISSN 2084-6673

## Windykacje

Kto może otrzymywać dodatki mieszkaniowe

Powody zadłużania mieszkań przez ich lokatorów oraz właścicieli są różne. Zdarza się, że ludzie zamożni nie regulują swoich zobowiązań wobec dostawców mediów i zarządców nieruchomości, częściej jednak postępują

dok. na str. 6

## Porady eksploatacyjne

Za niesegregowanie odpadów ich wywóz może być droższy

Coraz częściej pracownicy Urzędu Miejskiego w Zabrzu sprawdzają, czy mieszkańcy, w imieniu których Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa zadeklarowała segregację odpadów, wywiązują się z tego zadania, a tym samym, czy uzasadniona jest niższa opłata za wywóz śmieci.

dok. na str. 3

## Porady ws. opłat czynszowych

Są opłaty za każdą zamieszkałą osobę

Coraz częściej mieszkańcy zgłaszają zarządcom niezgodności między faktyczną a deklarowaną liczbą osób stale przebywających w poszczególnych lokalach.

– Sprawdzamy wszystkie zgłoszenia, także anonimowe, przeprowadzając wywiad środowiskowy, ponieważ mieszkańcy mają obowiązek bieżącego informowania zarządcy o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu, również o tych, które nie są w nim zameldowane – mówi kierownik Działu Czynszów

dok. na str. 5

# Już po Walnym w ZSM

Tegoroczne, sprawozdawcze Walne Zgromadzenie Członków Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podzielone na sześć części (po jednej w rejonie każdej administracji domów spółdzielczych), odbyło się w dniach 20 – 25 kwietnia. Uczestniczyło w nim 3% uprawnionych. Zdecydowaną większością głosów podjęto wszystkie uchwały, których projekty poddano pod ich głosowanie: zatwierdzono sprawozdania Rady Nadzorczej oraz Zarządu ZSM z ubiegłorocznej działalności, zatwierdzono sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2014 rok, udzielono absolutorium zarządowi za rok poprzedni, oznaczono najwyższą sumę zobowiązań finansowych, jaką spółdzielnia może zaciągnąć w tym roku, sięgając po środki zewnętrzne na remonty, głównie na termomodernizację. Przed głosowaniem na walnym zgromadzeniu członkowie spółdzielni mogli zapoznać się z projektami uchwał oraz dokumentami istotnymi dla ich podjęcia (14 dni przed pierwszą częścią walnego zgromadzenia do ich wglądu były m.in. sprawozdania za ubiegły rok, łącznie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz opinią biegłego rewidenta o finansach spółdzielni za 2014 r.). Wszystkich swoich członków ZSM zawiadomiła pisemnie o tej możliwości, w terminie nakazanym przez Prawo spółdzielcze.

**PREZES ZARZĄDU ZSM WŁODZIMIERZ BOSOWSKI:** – Bardzo dziękuję uczestnikom Walnego Zgromadzenia Członków ZSM, za podjęcie uchwał akceptujących ubiegłoroczną pracę spółdzielni. Informacje zawarte w dokumentach przedstawionych członkom przed ich zgromadzeniem,

zweryfikowane przez biegłych, oceniane na bieżąco przez radę nadzorczą, najlepiej świadczą o tym, że jesteśmy bardzo aktywnym zarządcą. Stale unowocześniamy obsługę mieszkańców, podnosimy standard budynków, dbamy o ich otoczenie. Nie ograniczamy swojej działalności do tego, co zrobić można wyłącznie za środki finansowe wnoszone przez mieszkańców, tylko pozyskujemy dodatkowe środki w zewnętrznych instytucjach. Liczymy na konstruktywne wsparcie mieszkańców dla naszych starań, przynoszących im widoczne korzyści. W imieniu rady nadzorczej i zarządu spółdzielni bardzo Państwu dziękujemy.

### WICEPREZES ZARZĄDU ZSM ILONA WILCZEK:

– Z przyjemnością wyjaśniam członkom spółdzielni największe zawiłości jej polityki finansowej, gdy widzę zainteresowanie tą tematyką. Dziękuję uczestnikom walnego zgromadzenia właśnie za to zainteresowanie. Informacje, które prezentowałam są dla spółdzielców bardzo ważne. Wiedza o nich jest niezbędna do oceny działalności spółdzielni. Mam satysfakcję z decyzji podjętych przez członków spółdzielni na walnym zgromadzeniu. Uważam, że akceptacja naszych poczynań jest zasłużona i motywuje do podnoszenia jakości naszych usług.

**Jak co roku podczas walnego zgromadzenia, zarząd oraz rada nadzorcza przedstawiłi jego uczestnikom informacje z zakresu nakazanego przez Prawo spółdzielcze i Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.**

dok. na str. 2

## Od maja wymieniają wodomierze



24 kwietnia, w efekcie przetargu, Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa wyłoniła firmę, która w ciągu 3 lat dostarczy i zamontuje we wszystkich mieszkaniach nowe wodomierze. Ta firma, to Water Group sp. z o.o., autoryzowany przedstawiciel firmy ITRON, producenta urządzeń pomiarowych do poboru takich mediów, jak gaz, energia elektryczna, ciepło, woda. Po 5 latach od montażu, zgodnie z odgórnymi przepisami, wodomierze będą legalizowane. To zadanie wykona również Water Group sp. z o.o. **Każdy nowy wodomierz ma dwa elementy** – część mechaniczną, związaną z pomiarem poboru wody oraz nakładkę, umożliwiającą zdalne odczytanie drogą radiową wielu informacji dotyczących bieżącej pracy urządzenia, nie tylko o ilości pobranej wody. **Zaletą nowych urządzeń jest ich wysoka klasa metrologiczna.** Do pomiaru zużycia wody ciepłej zastosowane zostaną wodomierze jednostrumieniowe, montowane poziomo, zaś zużycie zimnej wody mierzyć będą wodomierze objętościowe, montowane w dowolnym położeniu. Urządzenia mają bardzo niski próg rozruchu – wodomierze objętościowe, do pomiaru poboru zimnej wody, mogą wykryć wypływ wielkości 1–2 litry na godzinę, a wodomierze jednostrumieniowe, suchobieżne, do pomiaru

dok. na str. 2

# Od maja wymieniają wodomierze



dok. ze str. 1

podoru ciepłej wody, pokazały wpływ wielkości 8 – 10 litrów na godzinę. Nowe urządzenia pozwalają także na jednoczesny odczyt wskazań wszystkich wodomierzy w nieruchomości, bez wchodzenia do mieszkań. Ich zaletą jest i to, że uruchamia się w nich alarm podczas ingerencji w nakładkę radiową, używania magnesu w celu zatrzymania, bądź spowolnienia pomiaru, a także podczas ciągłego (24-godzinnego) wypływu wody. Wiele problemów związanych z rozliczaniem zużycia wody w poszczególnych budynkach rozwiąże fakt, iż w każdym mieszkaniu będą zastosowane

takie same wodomierze, a więc w takim samym stopniu czule np. na niewielkie wycieki wody z nieszczelnych kranów, czy splotek. Usprawnione zostaną rozliczenie zużycia wody, ponieważ wskazania wszystkich wodomierzy będzie można odczytać w tym samym terminie, drogą radiową. Pracownicy spółdzielni tylko wtedy będą prosić o bezpośredni dostęp do wodomierza, gdy urządzenie kontrolujące jego pracę, czyli wspomniana nakładka, zarejestruje nieprawidłowości w jego pracy. **W tym roku wodomierze zostaną wymienione w części**

**budynków (ich wykaz jest na stronie internetowej ZSM).** Najpierw tam, gdzie na koniec ubiegłego roku odnotowano co najmniej 10% różnicę wskazań zużycia wody – między wskazaniem wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w poszczególnych lokalach. Realizacja przedsięwzięcia rozpoczęła się w maju, w nieruchomościach z rejonów administracji „Centrum”, „Południe”, „Helenka”, „Zaborze”. We wrześniu rozpocznie się na „Północy” i „Zachodzie”, a kontynuowana będzie na „Zaborzu”. O harmonogramie prac w poszczególnych budynkach spółdzielnia informuje ich mieszkańców w e-kartotece oraz w ogłoszeniach na klatkach schodowych. **– Czy najpierw wymienione zostaną wodomierze, którym kończyć się będzie okres legalizacji?** – To nie będzie argument decydujący o kolejności wymiany – mówi M. Michalski. – Tymczasowo akceptować będziemy wskazania wodomierzy bez legalizacji; jest to możliwe, gdyż wodomierze indywidualne w lokalach są podlicznikami, a rozliczenie zużycia wody z jej dostawcą, czyli z Zabrzeńskim

Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji, następuje na podstawie wskazania wodomierza głównego w budynku. **– Czy wymiana będzie kłopotliwa dla mieszkańców?** – Nie powinna być. Sama wymiana jednego wodomierza trwa kilka minut. Więcej czasu zabierze przygotowanie do wymiany i formalności. Wykonawca ma obowiązek sprawdzić, czy instalacja jest szczelna, spisać stan wodomierza, zapłombować go, spisać protokół. **Spółdzielnia wyznaczyła pracowników odpowiedzialnych za sprawy techniczne związane z wymianą wodomierzy, ich nazwiska podaje w ogłoszeniach umieszczanych na klatkach schodowych wraz z numerami telefonów do nich.** **Zużycie wody nadal rozliczać będą pracownicy spółdzielni.** Pod koniec roku przeprowadzą zdalny odczyt wskazań. O jego terminie mieszkańcy będą powiadomieni ogłoszeniami w budynkach, na stronie internetowej i w e-kartotece. Wszelkich informacji dotyczących zdalnego odczytu, rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków udzielał pracownicy Działu Rozliczeń Wody ZSM, nr tel. 32 277 72 12 oraz 32 277 72 09

## Już po Walnym w ZSM

dok. ze str. 1

**Prezes Włodzimierz Bosowski** przypomniał, że przez cały 2014 rok kierował spółdzielnią w 3 – osobowym zarządzie, czyli z zastępcą **prezesa Iloną Wilczek** (jest też główną księgową ZSM) oraz **członkiem zarządu Bożeną Olesińską** (jest też kierownikiem Działu Prawnego ZSM). Poinformował również, jak dużym majątkiem ZSM zarządza; to 217 budynków, w których jest 12 127 mieszkań

i 132 lokale użytkowe oraz 14 wolnostojących pawilonów użytkowych i 708 garaży. Mówił o tym, jak spółdzielnia przekazuje mieszkańcom informacje o swojej bieżącej działalności i jak usprawnia obsługiwane ich. Wymienił: – najnowszy kanał komunikacyjny, czyli e-kartotekę, uruchomioną w październiku 2014 r. – spotkania informacyjne zarządu spółdzielni z mieszkańcami (organizowane w każdym z sześciu rejonów administracyjnych), na które zapraszane są wszystkie osoby mieszkające w budynkach zarządzanych przez ZSM a nie tylko członkowie ZSM, mający wyłączne prawo uczestniczenia w walnym zgromadzeniu. – Cieszą się one

zainteresowaniem mieszkańców, więc na pewno będą przez nas kontynuowane – zapewniał prezes – stronę internetową [www.zabrzezsm.pl](http://www.zabrzezsm.pl) (miesięcznie notuje się ok. 4 tys. wejść na nią), na której od tego roku są trzy nowe zakładki: „Obsługa Mieszkańca” z wykazem działów bezpośrednio obsługujących mieszkańców, nazwiskami ich kierowników, numerami telefonów, zakresami czynności działów, „Vademecum Lokatora” z poradami dotyczącymi użytkowania mieszkań, „Przetargi” z ogłoszeniami dotyczącymi mieszkań, lokali użytkowych, robót i usług budowlanych – dwumiesięcznik „Z Naszych Osiedli”, wydawany od początku 2012 r., z inicjatywy spółdzielni,

przez zewnętrzne wydawnictwo prasowe, utrzymujący się z reklam i ogłoszeń. W kwestii termomodernizacji W. Bosowski przypomniał, że od 2010 roku łączy się ją w ZSM z demontażem i utylizacją płyt azbestowych, niegdyś zamontowanych na ścianach zewnętrznych budynków oraz o tym, że wykonywana jest nie tylko za środki finansowe z funduszu remontowego ZSM, ale także za środki zewnętrzne. Są to przede wszystkim częściowo umarzone pożyczki, uzyskiwane przez spółdzielnię w konkursach ogłaszanych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach (w ciągu 4 ostatnich lat pozyskała ponad 11 mln. zł), ale też środki z Unii Europejskiej (niemal

## Za niesegregowanie odpadów ich wywóz może być droższy

dok. ze str. 1

Aktualna stawka opłaty miesięcznej od jednej osoby wynosi 8,85 zł za odpady segregowane, a 12,85 zł za niesegregowane. **Kilka nieruchomości spółdzielczych zagrożonych jest podwyżką opłat.** Pisma stwierdzające, że mieszkańcy nie segregują odpadów, skierowane do spółdzielni przez UM, dotyczą budynków przy ul. Wolności 225 (ADS „Centrum”), Wolności 124 -124c oraz Pokoju 35– 35a, 39 – 39a (ADS „Zachód”), M. Skłodowskiej – Curie 12 –12d, 14 – 14d, 16 – 16d (ADS „Północ”), gen. de Gaulle’a 1-9 (ADS „Południe”). – O ustaleniach urzędu i konsekwencjach finansowych informujemy mieszkańców, umieszczając ogłoszenia na klatkach schodowych – mówi **kierownik Działu Eksploatacji ZSM Sławomira Ciepeliowska**. – Zasadność zastrzeżeń urzędu wyjaśniamy z mieszkańcami oraz pracownikami administracji. W przypadku nieruchomości przy ulicy M. Skłodowskiej – Curie mieszkańcy i pracownicy twierdzili, że zmieszane odpady



wrzucone są do spółdzielczych kontenerów przez okolicznych mieszkańców niespółdzielczych nieruchomości. Żeby temu zapobiec przenieśliśmy kubły z Punktu Segregacji Odpadów Komunalnych (miejsce wolnostojących) do komór zsympowych w budynkach. Dla firmy A.S.A, odbierającej śmieci, jest to spore utrudnienie, ponieważ samochody mieszkańców utrudniają, a czasem nawet blokują dojazd do komór zsympowych, ale nie widzimy na razie innego sposobu na rozwiązanie problemu. Zobaczymy co stwierdzą kolejne kontrole z urzędu. Spółdzielnia nie ma wpływu na decyzje Wydziału Infrastruktury Komunalnej Urzędu Miejskiego w sprawie podwyższenia opłat za mieszanie odpadów selektywnie zbieranych z innymi odpadami komunalnymi. **Od 1 stycznia w Zabrze wprowadzono kilka nowych**

**rozwiązań dotyczących gospodarki odpadami. Dotyczą sposobu odbioru odpadów wielkogabarytowych, budowlanych i rozbiórkowych (gruz), a także częstotliwości odbioru odpadów z tworzyw sztucznych.** – Są korzystne dla mieszkańców? – Tak, szczególnie rozwiązanie dotyczące odbioru odpadów wielkogabarytowych – mówi S. Ciepeliowska. – Było bardzo mało miejsc wskazanych na nie. Obecnie, mieszkańcy budynków wielorodzinnych mogą raz w miesiącu wystawić je przy tzw. zatokach śmietnikowych. Terminy wystawek (harmonogram) podane są na stronie internetowej Urzędu Miejskiego – [www.um.zabrze.pl](http://www.um.zabrze.pl) w zakładce odpady komunalne. Drugie, nowe rozwiązanie, to częstsze wywożenie większości odpadów zbieranych selektywnie; od maja do września plastik, metal

i papier odbierane są dwa razy w tygodniu, a nie raz, jak to było w roku ubiegłym. Niestety, nie dotyczy to bioodpadów, co trudno zrozumieć, zwłaszcza, że zwiększona częstotliwość ich wywozu z domów jednorodzinnych. Trzecia nowość, to możliwość bezpłatnego wywozu gruzu, gdy w zamieszkałej nieruchomości remont robią sami mieszkańcy a nie firmy. Ograniczona jest ilość tych odpadów – w ciągu roku kalendarzowego z każdego mieszkania można oddać bezpłatnie maksymalnie 4 m<sup>3</sup> tych odpadów. Trzeba je umieszczać w specjalnych workach, które można odebrać w firmie A.S.A. Eko Polska sp. z o.o., przy ul. Lecha 10, od poniedziałku do piątku, w godzinach 10.00 – 18.00. Pisemnie zgłasza się tam również zamierzając oddać gruzu. Worki z takimi odpadami należy wystawiać przy zatokach śmietnikowych. Większą ilość gruzu także można oddać bezpłatnie, ale trzeba go zawieźć do Stacjonarnego Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów przy ul. Cmentarnej 19. Przyjmowany jest od poniedziałku do piątku, w godzinach 8.00 – 20.00, w soboty od 8.00 do 13.00. Szczegółowe informacje w tej sprawie również są na stronie internetowej Urzędu Miejskiego.

przetargu; specyfikację przetargową wykupiło 6 firm, 3 z nich przystąpiły do niego. Za najkorzystniejszą pod względem technicznym i ekonomicznym komisja przetargowa uznała ofertę firmy Water Group. Do końca bieżącego roku wymieni ona wodomierze w 54 budynkach. O kolejności decyduje wysokość różnicę wskazań zużycia wody na koniec 2014 roku (chodzi o różnicę między wskazaniami wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach). **Sprawy związane z gospodarką ekonomiczno – finansową Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej omawiała**

dok. na str. 4

**ERA Sp. z o.o.**  
**Region Zachód**  
 41-800 Zabrze, ul. Jasna 14  
 e-mail: [praca@era.com.pl](mailto:praca@era.com.pl)

**Zatrudnimy pracowników w usługach porządkowych i usługach ochrony**

**Mile widziane osoby ze stopniem niepełnosprawności.**

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

**Tania Odzież Używana**  
**SZTUKA 5 ZŁ**  
 w poniedziałek nowa dostawa  
 czynnie po-pt 10,00 - 17,00, sob. 9 - 14,00  
**ZABRZE ul. Zonna 50-52**  
 (były krawiec)

# Na termomodernizację największych wieżowców dołoży WFOŚiGW



ul. Klonowa 15-15e

W marcu Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa kolejny raz znalazła się w gronie zwycięzców konkursu ogłoszonego przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. Nagrodą jest dofinansowanie termomodernizacji kolejnych budynków, którymi administruje.

– Słata 40 % dofinansowania jest umarzana, jednak pod warunkiem, że przeznaczymy te środki także na termomodernizację – informuje kierownik Działu Technicznego ZSM, Michał Michalski.

Starania o tegoroczne dofinansowanie spółdzielnia rozpoczęła w czerwcu ubiegłego roku, wykonując projekt i audyt, a w sierpniu złożyła wniosek. Za pozyskane środki zewnętrzne oraz własne z funduszu remontowego i spoza gospodarki zasobami mieszkaniowymi, całkowitej termomodernizacji poddany zostanie największy, jedenastokondygnacyjny budynek z zasobów spółdzielni, przy ul. Klonowej 15 – 15e, w rejonie ADS „Południe” oraz budynek przy ul. Gdańskiej 44 – 44e, w rejonie ADS „Zachód”, który ma pięć, dziewięć

i dwanaście kondygnacji. Z obu zdemontowany będzie acekol, wykonane zostanie nowe ocieplenie wszystkich ścian, przegród zewnętrznych, dachów, wymieniona zostanie stolarka okienna i drzwiowa we wszystkich pomieszczeniach wspólnych. Strop piwniczny ocieplony będzie tylko w budynku przy ul. Gdańskiej, ponieważ w nim, na parterze, są mieszkania. Do wniosku o dofinansowanie omawianych inwestycji spółdzielnia dołączyła harmonogram robót. Wynika z niego, że wykonawca, wyłoniony w przetargu na początku maja, rozpocznie

realizację inwestycji w trzecim kwartale, a sfinalizuje wszystkie roboty w czerwcu przyszłego roku.

– Nie można szybciej wykonać tych prac?

– Będą wykonywane zgodnie z harmonogramem dostosowanym do możliwości finansowych spółdzielni i w takim cyklu będziemy otrzymywać środki z WFOŚiGW. Ponadto, gdybyśmy w jednym roku realizowali te inwestycje w całości, to wydać musielibyśmy na nie zbyt dużą część rocznych funduszy remontowych obu administracji (w ADS „Południe” byłby to prawie cały roczny fundusz remontowy).

W konsekwencji, w pozostałych budynkach, które są w tych rejonach, nie moglibyśmy zrobić czegokolwiek, bądź wykonałobyśmy niewiele. Jednocześnie spółdzielnia stara się również o kredyt na wkład własny; złożyliśmy wniosek w Banku Gospodarstwa Krajowego, który daje tzw. premię termomodernizacyjną, czyli umarza najniższą kwotę, wybierając z trzech możliwości – 20% kosztów kwalifikowanych lub 15% kosztów inwestycji, czy też dwukrotność wartości energii zaoszczędzonej dzięki termomodernizacji.

– Jaką część inwestycji

## Już po Walnym w ZSM

dok. ze str. 3

na walnym zgromadzeniu wiceprezes zarządu, zarazem główna księgowa spółdzielni Iłona Wilczek. Poinformowała, że dokumenty, które spółdzielnia miała obowiązek przygotować na walne zgromadzenie, czyli bilans oraz rachunek zysków i strat, analizowali wcześniej biegli rewidenci, wybrani w przetargu przez Radę Nadzorczą ZSM. Właśnie dla rady i dla

członków spółdzielni biegli wystawili opinię bez zastrzeżeń o gospodarce ekonomicznej – finansowej ZSM. Czego można dowiedzieć się z tych dokumentów? Wiceprezes I. Wilczek zwracała uwagę członków spółdzielni m.in. na: – dane dotyczące trwałego i obrotowego majątku spółdzielni – rachunek zysków i strat, z którego wynika, że za ubiegły rok spółdzielnia osiągnęła zysk w wysokości 893 tys. zł netto. Jego źródłem jest gospodarka pozamieszkaniowa oraz przychody z wynajmu lokali użytkowych i pozostała działalność finansowa – kilka dodatkowych wskaźników, którymi również opisuje się kondycję

ekonomiczną – finansową firmy, np. wskaźnik płynności – wyniósł za 2014 r. 1,3 %, co oznacza, że spółdzielnia jest wypłacalna oraz wskaźnik obrotu należnościami – wyniósł za 2014 rok 32 dni, co – jak mówiła wiceprezes I. Wilczek – skłania do umiarkowanego zadawolenia, ponieważ niższy byłby korzystniejszy, ale są spółdzielnie, w których wynosi on nawet ponad 50 dni. Pocięszające jest to, że wskaźnik jest korzystniejszy o 1 dzień w porównaniu z sytuacją z roku 2012. Wskaźnik należności wiąże się oczywiście z zaległościami w opłatach czynszowych. Na koniec 2014 roku 7,2 % mieszkańców stale zalegało z opłatami – informowała

I. Wilczek. Szczegółowe informacje na ten temat są w „Sprawozdaniu zarządu z działalności spółdzielni w 2014 r.”. Spółdzielnia podejmuje oczywiście działania windykacyjne wobec dłużników, ale też – jak mówiła wiceprezes – wspiera osoby najbardziej potrzebujące pomocy, rozkładając na raty ich zobowiązania, pomagając w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych od gminy oraz odszkodowań za niewskazanie lokali socjalnych, do których prawo sądy przyznaje niektórym dłużnikom. W efekcie działań windykacyjnych, prowadzonych przez spółdzielnię w 2014 roku, 11 dłużników zostało eksmitowanych; 5 z nich

sfinansuje WFOŚiGW?

– Maksymalnie do 65% jej kosztów. Fundusz płaci etapami, co kwartał przekazujemy tej instytucji dokumentację wykonanych robót.

– Które etapy termomodernizacji są najbardziej uciążliwe dla mieszkańców?

– Myślę, że ten czas, gdy okna muszą być pozamykane i zasłonięte z zewnątrz. Wymaga tego zarówno demontaż acekolu, jak i późniejsza obróbka ścian.

– Efekt termomodernizacji najbardziej oczekiwany przez mieszkańców, to oczywiście obniżenie kosztów ogrzewania nieruchomości. Będą mieć powody do zadowolenia pod tym względem?

– Pełna termomodernizacja budynku oznacza zmniejszenie mocy zamawianej w Zabrzeńskim Przedsiębiorstwie Energetyki Ciepłej dla nieruchomości oraz wyliczenie dla niej indywidualnych współczynników, dotyczących zużycia ciepła (są uwzględniane przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania). Ostteczne kwoty do zapłaty zależą od tego, jak mieszkańcy ogrzewają swoje lokale, od ceny ciepła kupowanego w ZPEC, od tego jakie temperatury zewnętrzne są w sezonie grzewczym i jak długi jest ten sezon w ciągu roku.

Są opłaty(...) dok. ze str. 1

Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Małgorzata Skowron.

Dopełnienie tego obowiązku jest istotne, gdyż wiąże się z płatnościami. Od każdej osoby zamieszkałej pobierane są opłaty za prace porządkowe na klatce schodowej, za utrzymanie dźwigów osobowych, a także zaliczki na poczet opłaty za gaz. Również od każdej osoby Urząd Miasta w Zabrzu pobiera opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi; zarządca jest poborcą należności gminy, zobowiązany do comiesięcznego składania do urzędu deklaracji o ilości zamieszkałych osób.

– Mieszkańcy pytają nas czasem, czy składamy do urzędu skarbowego informację o osobach podnajmujących mieszkania – mówi M. Skowron. – Rzeczywiście, zgodnie z prawem fakt podnajmowania mieszkania należy zgłaszać urzędowi skarbowemu, ponieważ dochód z podajmu obciążony jest podatkiem. Zgłoszeniami do skarbowki zarządcy nie zajmują się, ten obowiązek ciąży wyłącznie na właścicielach mieszkań. Przy okazji przypomnę, że osoby podnajmujące mieszkanie mają obowiązek przestrzegania regulaminów spółdzielni.

sąd przyznał prawo do lokali socjalnych, 6 osób nie otrzymało takiego prawa. Również w ubiegłym roku Rada Nadzorcza ZSM, na wniosek Zarządu ZSM, podjęła uchwałę o wykreśleniu z rejestru członków spółdzielni 1 osoby oraz o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wobec 1 osoby. Powodem podjęcia tych uchwał były zaległości w uiszczaniu opłat i brak dobrych rokowań co do spłaty zadłużenia. Mówiąc o kosztach działalności ZSM wiceprezes I. Wilczek przypomniała, że spółdzielnia, a co za tym idzie także mieszkańcy, ponoszą koszty zależne od niej, jak i niezależne. Zgodnie z „Planem Technicznym – Ekonomicznym ZSM”,

zaproponowanym uchwałą Rady Nadzorczej ZSM w grudniu 2014 roku, ogólny wskaźnik wzrostu kosztów zależnych w 2015 roku został ustalony na poziomie 2% (mieszczą się w tym również koszty usług bankowych, pocztowych, teleinformatycznych, informatycznych, transportowych). Z kolei wskaźnik wzrostu kosztów niezależnych na rok bieżący ustalony został na poziomie 3,5 %. Przyjęto takie założenia, choć prognozowany pod koniec ubiegłego roku wzrost cen większości mediów w 2015 roku był wyższy – zimnej wody i odprowadzenia ścieków o 11%, energii elektrycznej o 6%, energii cieplnej o 2% (w ubiegłym roku jej cena

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

**PROGRESS**  
TECHNIKA DŹWIGOWA

**montaż konserwacja remonty wind oraz platform dla niepełnosprawnych**

Progress Technika Dźwigowa s.c.  
ul. Chorzowska 58, 44-100 Gliwice  
tel. 32/790 42 56, fax 32/790 42 67  
www.progresst.pl

**clearex**  
OKNA DRZWI

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

tel. 32/247 04 47  
Chorzów ul. 16-go Lipca 28  
www.clearex.com.pl

**Spotem ZABRZE Development Sp. z o.o.**

Posiadamy do wynajęcia powierzchnie biurowe • handlowe • magazynowe

Kontakt:  
ul. Przemysłowa 6, 41-800 Zabrze  
tel. 32 277-99-99 Fax 32 277-99-90  
mail: administracja@development-zabrze.pl

ogłoszenia

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

tel. 32/247 04 47  
Chorzów ul. 16-go Lipca 28  
www.clearex.com.pl

(ocieplenie ścian, stropów piwnicznych i stropodachów, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) w ciągu 6 lat, co jest realne, jeśli da się utrzymać obecne tempo prac, zależne przede wszystkim od możliwości finansowych spółdzielni. G. Gorzelska mówiła, że spółdzielnia realizuje nie tylko kompleksowe ocieplenie nieruchomości, ale także ich kompleksową modernizację, która oprócz termomodernizacji obejmuje remont wewnętrznych instalacji wodnych, kanalizacyjnych, gazowych, elektrycznych, wymianę wodomierzy, dostosowanie instalacji przeciwpożarowych w wysokich budynkach do

dok. na str. 6



# System adapterm firmy **techem** - potwierdzone niższe koszty ogrzewania

Mineły już przeszło dwa lata od uruchomienia w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pięciu pilotażowych instalacji **adapterm**.

## Co to jest system adapterm ?

**System adapterm** to inteligentny system oszczędzania energii. Niezależnie od rodzaju paliwa wykorzystywanego do ogrzewania pomieszczeń, również ogrzewanie zdalaczynne, system dostosowuje ilość dostarczanego do budynku ciepła do rzeczywistego zapotrzebowania wszystkich mieszkań. W wyniku takiego działania zapewniona jest optymalna temperatura wody grzewczej na zasilaniu budynku. W ten właśnie sposób zniwelowany zostaje niekorzystny wpływ przewymiarowanych instalacji c.o. i jednocześnie uwzględnione zostają w pracy węzła oszczędnościowe zachowania mieszkańców. Zasadę działania systemu przedstawia załączony w artykule schemat.

## Jakie korzyści zapewnia mieszkańcom instalacja systemu adapterm?

**System adapterm** obniża zużycie energii cieplnej bezpośrednio po uruchomieniu średnio o **więcej niż 10%**.

Pilotażowe instalacje w budynkach przy ulicy Długiej 28, Broniewskiego 3, Gdańskiej 46-46B, Budowlanej 59-65 oraz Tatarskiej 16-16B potwierdziły zakładaną i rzeczywiście uzyskaną oszczędność w ilości zakupionej energii cieplnej na poziomie od 8% do 11%.

## Jak to działa?

**System adapterm** zbiera z wykorzystaniem radiowych podzielników kosztów ogrzewania informacje o pracy wszystkich grzejników zamontowanych w budynku i dokonuje obniżenia krzywej grzewczej regulatora pogodowego optymalnie dopasowując bieżące zapotrzebowanie na ciepło w budynku. System co godzinę analizuje możliwości oszczędzania mając na uwadze nie pogorszenie komfortu cieplnego mieszkańców. Przeprowadzone ankiety wśród mieszkańców na temat działania

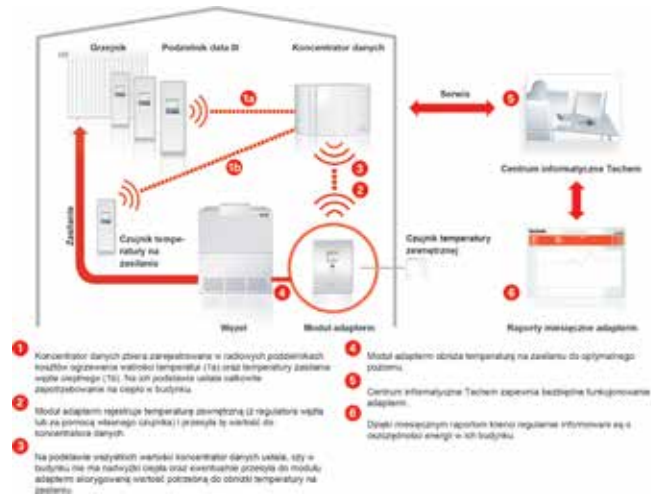
systemu adapterm potwierdziły, iż komfort cieplny w mieszkaniach pozostał bez zmian oraz, że system zapewnia odpowiednią dla każdego mieszkania ilość ciepła, mimo obniżenia parametrów pracy węzła.

## Ile systemów adapterm działa obecnie w Polsce i na świecie?

W Polsce firma Techem zamontowała już 630 systemów, a kolejnych 150 jest w trakcie montażu. Na świecie działa prawie 5000 instalacji.

## Co dalej z systemem adapterm w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i u innych Zarządców.

Pilotażowe instalacje w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej posłużyły za dobry przykład opłacalnych inwestycji i do końca 2015 roku na terenie Zabrze przybędzie kilkanaście kolejnych budynków kontrolujących koszty ogrzewania.



**lokalne  
mieszkalne  
kupienia**

**ZABRZAŃSKA  
SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA**  
ogłasza przetarg na odrębną  
własność lokali mieszkalnych  
do indywidualnej adaptacji,  
który odbędzie się w dniu

**16.06.2015r. o godz. 13<sup>00</sup>**  
w Klubie „KWADRAT” przy  
ul. Ślęczka 8 w Zabrze.

- Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium do dnia **15.06.2015 r. do godz. 16<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 Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Ślęczka 1a w Zabrze, na naszej stronie internetowej [www.zabrzezsm.pl](http://www.zabrzezsm.pl) w zakładce „Aktualności” oraz w siedzibach jednostek osiedlowych Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z możliwością obejrzenia proponowanych mieszkań: - do dnia **15.06.2015r.** 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**  
**32/277 72 03**

## Okazja

- **cenę mieszkań już od 1450 zł / m<sup>2</sup>**  
- **możliwość zrealizowania książeczek mieszkaniowych**



## Jeszcze bezpieczniej we własnych czterech kątach

UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń SA daje możliwość **ubezpieczenia mieszkań ze składką płatną przy czyszu** za niewielką składką płatną miesięcznie. Z tego rodzaju ubezpieczenia skorzystała już duża grupa lokatorów zamieszkujących zasoby Państwa Spółdzielni.

Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czyszu”, to kompleksowa ochrona zarówno lokalu (jego wartości rynkowej), jak i mienia, znajdującego się w mieszkaniu, piwnicy, komórce oraz garażu przed: zalaniem, pożarem, kradzieżą z włamaniem i wandalizmem.

Ubezpieczeniem mieszkania ze składką płatną przy czyszu objęta jest również odpowiedzialność cywilna (OC) w życiu prywatnym, która stanowi dziesięciokrotność wybranej sumy ubezpieczenia. Oznacza to, że jeżeli zdecydują się Państwo na sumę ubezpieczenia w wysokości np. 7 000 zł, to UNIQA odpowiada za wyrządzone szkody do kwoty 70 000 zł (a maksymalnie nawet aż do 200 000 zł).

Dla Klientów, którzy posiadają ubezpieczenie mieszkania w Wariancie I rozszerzyliśmy zakres ochrony, zmieniając Wariant I na **Wariant Bezpieczny**, który obejmuje:

- Zdarzenia losowe (pożar, powódź, wybuch, uderzenia pioruna, katastrofa budowlana)
- Zalanie (spowodowane m.in. przez awarię sprzętu AGD, instalacji

wodno-kanalizacyjnej i cofnięcie się ścieków oraz szkody spowodowane przez osoby trzecie)

- Kradzież z włamaniem

Dodatkowo **Wariant Bezpieczny** został rozszerzony o następujące ryzyka: przepięcia, tzn. uszkodzenia sprzętu elektronicznego, AGD czy RTV w wyniku

- gwałtownej zmiany napięcia prądu w instalacji elektrycznej,
- stłuczenie szyb okiennych i drzwiowych
- szkody powstałe w wyniku katastrofy budowlanej
- szkody powstałe w wyniku wandalizmu podczas włamania
- rabunek gotówki poza lokalem mieszkalnym
- koszty naprawy/wymiany zabezpieczeń po dokonanej kradzieży
- koszty akcji ratowniczej i usunięcia przyczyn awarii
- koszty postępowania sądowego w ryzyku Odpowiedzialności Cywilnej

Bardzo istotną zmianą jest wypłata odszkodowania w wartości „NOWEJ”, czyli odszkodowanie nie jest pomniejszone o stopień zużycia mienia, co daje możliwość odkupienia nowego wyposażenia o takich samych, bądź podobnych parametrach.

Serdecznie zachęcamy Państwa do zmiany wariantu ubezpieczenia, a osoby które nie posiadają żadnej ochrony swojego mienia, do przystąpienia do ubezpieczenia. W tym celu należy pobrać i złożyć wniosek o przystąpienie do ubezpieczenia w Spółdzielni Mieszkaniowej. ogłoszenia