



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

Zabrze wrzesień/październik 2012 nr 4(4)

ISSN 2084-6673

Z NASZYCH OSIEDLI

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

nakład 12 500 egz.

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

z archiwum ZSM



ZSM zmienia czynsze tylko raz w roku

Obecnie niemal 890 zł wynoszą średnio miesięczne wydatki 4-osobowej polskiej rodziny na utrzymanie mieszkania. Składają się na nie koszty czynszu, energii i wody. Rok temu były niższe o około 55 zł. Analitycy rynku nieruchomości, w oparciu o dane Głównego Urzędu Statystycznego podają, że w styczniu 2011 r. koszt użytkowania nieruchomości na osobę w gospodarstwie domowym wynosił 205,1 zł, w czerwcu 2011 r. – 207,8 zł, w styczniu 2012 r. już 218,4 zł, a w czerwcu br. – 221,4 zł. Między czerwcem 2011 r.

a czerwcem br. gaz zdrożał w sumie aż o 15%, opał o 7%, energia elektryczna o 5,9%, ciepło z sieci miejskiej o 5,6%. W Zabrze gmina drastycznie podniosła opłatę z tytułu dzierżawy wieczystej gruntu – średnio o ok. 1000% (ta podwyżka najbardziej uderzy w osoby, które mają wyodrębnioną własność mieszkania i we właścicieli garaży) oraz cenę wody i odprowadzenia ścieków – o 2 zł/m³. Należy spodziewać się znaczącej podwyżki opłaty za wywóz śmieci i kolejnej podwyżki ceny wody i odprowadzenia ścieków w 2013 r.

Większość kosztów składających się na wydatki mieszkaniowe jest niezależna od zarządców nieruchomości. Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ma wpływu na ceny ciepła, wody, gazu, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, materiałów budowlanych, paliw. Ustalając opłaty dla mieszkańców musi uwzględnić zaistniałe i zapowiadane podwyżki cen. ZSM wysokość wszystkich składników opłat czynszowych ustala raz na cały rok kalendarzowy. Nie wszyscy zarządcy postępują właśnie tak. Niektórzy podnoszą

dok. na str. 2

Zwracają zaliczki za ogrzanie 80% mieszkań

30 czerwca zakończył się okres rozliczeniowy kosztów centralnego ogrzewania za sezon 2011/2012 – drugi, odkąd każda nieruchomość należąca do Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej rozliczana jest indywidualnie z kosztów zakupu ciepła na cele grzewcze.

Zarówno mieszkańcy, jak i zarząd spółdzielni z wielkim niepokojem oczekiwali na informację o zużyciu ciepła w minionym sezonie. Wszyscy mieli nadzieję, że nie trzeba będzie dużo dopłacać do zaliczek, bo i zima była dosyć łagodna, choć długa, i lokatorzy wiedzą więcej niż przed rokiem o tym, jak racjonalnie ogrzewać mieszkanie. Gdy redagowaliśmy ten tekst, spółdzielnia dysponowała już danymi ze wszystkich budynków w sześciu administracjach. We wrześniu jako pierwsi dostali rozliczenia mieszkańcy ADS: Południe – 10 i 11 IX, Zachód – 17 i 18 IX, Helenka – 24 i 25 IX, Północ – 27 i 28 IX. W październiku otrzymają je mieszkańcy ADS Zaborze – 4 i 5 X oraz Centrum – 10 i 11 X. W ADS Południe dobrą wiadomością, czyli informacją o tym, że ZSM zwróci im część zaliczek pobranych na ogrzewanie otrzymają lokatorzy 83,25% mieszkań, dopłacić będą musieli lokatorzy 16,75% mieszkań. W ADS Północ zwrot nadpłaty dotyczy aż 92,98% lokali, dopłaty 7,02%. W ADS Zachód proporcje kształtują się trochę gorzej. 79,50% otrzyma zwrot, 20,50% dopłaci. W ADS Helenka, gdzie ogrzewanie części budynków jest droższe, bo

Urząd sprawdzi, ile osób mieszka

Wysokość czterech składników czynszu zależy od ilości osób mieszkających w lokalach. Jednym z nich jest wywóz nieczystości. Ta opłata sprawi, że ilość i dane osób mieszkających w budynkach ZSM zweryfikuje Urząd Miejski,

szczegóły na str. 2 i 6

dok. na str. 3



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.uniqua.pl

ogłoszenie

Urząd sprawdzi, ile osób mieszka



Pod koniec września br. właściciele oraz główni najemcy mieszkań administrowanych przez Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową otrzymali do wypełnienia kwestionariusze oświadczeń o ilości osób zamieszkujących ich lokale. Podać należy własne dane (imię, nazwisko) i numer telefonu oraz informację o pozostałych osobach zameldowanych i mieszkających bez zameldowania, spokrewnionych i niespokrewnionych (bliskich i obcych). W przypadku osób podnajmujących mieszkanie wystarczy podać ich ilość. Wypełnione oświadczenie w ciągu 7 dni należy przekazać gospodarzowi domu lub złożyć w osiedlowej Administracji Domów Spółdzielczych, czy też w siedzibie ZSM przy ul. Słęczka 1a, osobiście lub listownie.

W oświadczeniu właściciele i główni najemcy zobowiązują się także do zgłaszania w administracji każdej zmiany w ilości osób zamieszkujących w lokalu. Jeśli oświadczenie nie zostanie złożone, to ilość zamieszkujących osób ustali ADS w oparciu o wywiad środowiskowy, a gdy i to nie będzie możliwe, zastosowane zostaną inne rozwiązania regulaminowe. Szczegóły są w paragrafie 7 Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali i dzierżawę terenu Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Jest on dostępny w każdej administracji, w dyrekcji i na stronie internetowej spółdzielni. **Głównym powodem corocznego składania takich oświadczeń jest konieczność ustalenia właściwej wysoko-**

ści czynszu za poszczególne mieszkania, bowiem wysokość jego czterech składników zależy od ilości osób zamieszkujących w lokalu. Te składniki, to opłata za gaz (tam gdzie jest licznik zbiorczy), za korzystanie z dźwigów osobowych (windy), za prace porządkowe w klatkach schodowych, no i za wywóz nieczystości. Ostatnia z wymienionych opłat sprawi, że ilość i dane osób wymienionych w oświadczeniu będą weryfikowane nie tylko przez spółdzielnię, ale i przez Urząd Miejski w Zabrzu, bo od 1 lipca 2013r. gmina, a nie zarządca nieruchomości, będzie zobligowana do odbioru odpadów od wszystkich mieszkańców. Na ten temat szerzej piszemy na stronie 6. Mieszkańcy pytają często, co zrobić, by nie płacić za tych, którzy są zameldowani na pobyt stały lub czasowy, ale

faktycznie nie przebywają w lokalu, bo na przykład pracują w innym mieście lub za granicą. Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie wymaga w takich przypadkach wymeldowania, należy jednak dostarczyć jakikolwiek dokument np. od pracodawcy, zarządcy lub właściciela nieruchomości, potwierdzający zamieszkiwanie w innym budynku, mieście, kraju przynajmniej przez 6 miesięcy. Jeśli w lokalu nikt nie mieszka, to opłaty zależne od ilości mieszkańców naliczane są od jednej osoby. Dla spółdzielni oświadczenie, o którym piszemy jest bardzo ważne również z tego powodu, że za pokrywanie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości odpowiadają osoby zameldowane oraz niezameldowane, ale faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu (podstawa prawna – art. 4 ust. 6 i 61 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). **Drugie oświadczenie dostarczone mieszkańcom domów administrowanych przez ZSM wypełnić powinni tylko ci właściciele i główni najemcy mieszkań, którzy nie przebywają stale w swoich lokalach,** więc nie mogą regularnie odbierać kierowanej tam poczty. Powinni oni podać aktualny adres korespondencyjny, by uniknąć np. odsetek od opłat regulowanych po terminie. Zgodnie z prawem, korespondencję nie odebraną, która została skierowana na adres podany przez właściciela lub głównego najemcę lokalu, uważa się za doręczoną.

ZSM zmienia (...)

dok. ze str. 1
czystsze wielokrotnie w ciągu roku, zazwyczaj wtedy gdy rosna niezależne od nich koszty. Jesteśmy przekonani, że ustalanie wysokości czynszów raz na rok jest korzystniejsze dla lokatorów, dlatego nie zmieniamy tej zasady, choć dla nas jako zarządcy jest to utrudnienie. Musimy przewidzieć i w kalkulować

w stawki wszelkie zmiany cen, by zminimalizować ryzyko zadłużenia spółdzielni. Sądzą jednak, że lokatorom łatwiej planować domowy budżet, gdy większość wydatków na utrzymanie mieszkania ma stałą wysokość przez cały rok – mówi wiceprezes ZSM, Iłona Wilczek. **Z końcem sierpnia Zarząd ZSM przedstawił Radzie Nadzorczej spółdzielni projekt składników opłat czynszowych na 2013 rok za lokale mieszkal-**

ne i użytkowe. Rada po analizie uznała, że propozycje zarządu są zasadne i zatwierdziła je. Od września informacje o czynszach dostarczane są mieszkańcom, bo zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych muszą je otrzymać 3 miesiące przed zmianą wysokości opłat. **Poszczególne składniki czynszu wzrosną w 2013 r. o 4% do 6%. Jeden, ale jakże istotny – zaliczka na koszty centralnego ogrzewania – nie**

zmieni się. Przesądził o tym wynik rozliczenia kosztów c.o. minionego sezonu grzewczego – mieszkańcy ponad 80% lokali otrzymają zwrot części wpłaconych zaliczek (więcej na ten temat piszemy na stronie 1 i 3) Wszystkie zaliczki na media będą oczywiście okresowo rozliczane tak, by lokatorzy płacili wyłącznie za rzeczywiste koszty ich zakupu i dostawy, zgodnie z fakturami wystawionymi przez dystrybutorów.

Nowe, markowe produkty z Anglii, w cenach hurtowych:

- * Zabawki
- * Dom
- * Ogród
- * Sport

BRADO sc. Zabrze, ul. Narutowicza 2
poniedziałek - piątek, godz. 9.00 - 16.00
tel. 32 630 30 03
allegro: brado-zabrze

ogłoszenia

Zwracają zaliczki za ogrzanie 80% mieszkań

dok. ze str. 1

gazowe, 77,04% uzyska zwrot, 22,09% dopłaci, w ADS Zaborze nadpłaty dotyczą 84,40% lokali, niedopłaty 15,60%. W ADS Centrum 80,78 % otrzyma zwrot, 19,22 % dopłaci. Spółdzielnia analizuje powody wszystkich dopłat, które są wyższe niż 1000 zł (mają je zazwyczaj osoby, które od wielu sezonów płacą więcej i nie oszczędzają, bo lubią, gdy w mieszkaniu jest bardzo ciepło, nowi lokatorzy, którzy zimą remontują mieszkania i nie regulują dopływu ciepła, osoby podnajmujące mieszkania, a także najemcy mieszkań, w których doszło do usterek urządzeń technicznych). Za szczególnie wysokie uważa się w ZSM dopłaty, które przekraczają 2000 zł. W ADS Helena dotyczy to 8 lokali, w ADS Południe – 2, w ADS Zachód – 42, w ADS Północ – 36, w ADS Zaborze – 9, w ADS Centrum - 14. W sumie takie dopłaty dotyczą 111 mieszkań z ponad 12 000 w całych zasobach ZSM. Rekordzista dopłaci kilka tysięcy złotych za ogrzewanie swojego ok. 100 metrowego mieszkania, które wynajmował. Niektórzy właściciele i najemcy tych mieszkań mówią, że spodziewali się tak wysokich dopłat, kilku jest zaskoczonych i opowiadają o nieuczciwych, złośliwych podnajemcach oraz konfliktach z nimi. Od płacenia za takie osoby uratować może jednak tylko dobrze sporządzona umowa najmu, pozwalająca wyegzekwować pieniądze drogą sądową. Dobra umowa ważna jest także ze względu na opłaty

za wodę (rozliczenia otrzymają Państwo na przełomie lutego i marca przyszłego roku, więcej piszemy o nich na str.4) Dane ze wszystkich administracji dostarczają niemało przykładów i na to, że jeśli wszyscy lokatorzy w budynku racjonalnie ogrzewają swoje mieszkania, to do zaliczek dopłacają nieliczni. W ADS Zachód jest na przykład blok, w którym tylko jedna osoba dopłaci za ogrzewanie, i to mniej niż 100 zł. W os. Broniewskiego mieszkańcy jednego budynku zużyli aż 50% mniej jednostek niż w poprzednim sezonie.

Ten sezon pokazał również, że mniejsze dopłaty do zaliczek są możliwe nie tylko w budynkach, które mają za sobą termomodernizację, ale i w tych, które na ocieplenie jeszcze czekają, np. w osiedlu Zaborze - Zima była łagodna. Mimo to dostawca ciepła i producent (ZPEC oraz EC „Zabrze”) dwukrotnie podniosły cenę w tym sezonie grzewczym. Spółdzielnia w trakcie sezonu nie zwiększyła zaliczek na c.o., a mimo to nadpłaty są duże. Znacznie więcej pieniędzy oddamy mieszkańcom niż od nich pobierzemy, rozliczając ten sezon. Właśnie dlatego w zbliżającym się sezonie grzewczym 2012/2013 wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie w Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie będzie wyższa – mówi wiceprezes ZSM, Iłona Wilczek. O wysokości pozostałych składników przyszłorocznego czynszu piszemy więcej na str. 1 i 2. A wracając do tegorocznego rozliczenia kosztów c.o. informujemy, że wszelkie wyjaśnienia w tej sprawie uzyskać można w Dziale Obsługi Lokatorów oraz w Dziale Eksploatacji ZSM. Przypominamy, że rozliczenie reklamować można do 30 dni od daty jego otrzymania, wyłącznie na piśmie. Na druku tegoż rozliczenia znajdują Państwo, jak zawsze, przydatne numery telefonów (są one także na stronie internetowej spółdzielni) oraz informacje nie tylko o kosztach ciepła zużytego do ogrzania mieszkania, ale i do ogrzania całego budynku.



ZABRZAŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

ogłasza przetarg na odrębną własność lokali mieszkalnych

który odbędzie się w dniu 25.10.2012 r., o godz. 13.00 w Klubie „KWADRAT” przy ul. Słęczka 8 w Zabrzu

- Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłata wadium do dnia 24.10.2012 r., do godz. 14.00
- 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, w siedzibie Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Słęczka 1a w Zabrzu oraz w siedzibach jednostek osiedlowych Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z możliwością obejrzenia proponowanych mieszkań :
- do dnia 10.10.2012 r. dla członków oczekujących
- od dnia 11.10.2012 r. dla przystępujących do przetargu.
- Członkowie oczekujący Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej mają możliwość pierwszeństwa w uzyskaniu prawa odrębnej własności lokali do dnia 10.10.2012 roku poprzez pisemne zgłoszenie gotowości zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali w Biurze Obsługi Klienta Działu Członkowsko-Mieszkaniowego w siedzibie Spółdzielni.
- Przetarg nie dojdzie do skutku, jeśli członkowie oczekujący zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności wykazanych lokali.
- Wszelkich informacji udziela Dział Członkowsko – Mieszkaniowy w ZSM, przy ul. Słęczka 1a , tel. 32 277 72 01, 32 277 72 02 lub 32 277 72 03.

Okazja do zrealizowania księżeczek mieszkaniowych

PROSTY PRZEPIS NA DOBRĄ POŻYCZKĘ

1. Połącz wszystkie swoje raty
 2. Dobierz potrzebną gotówkę
 3. Zasmakuj porządku w swoich finansach
- i GOTOWE!**

Przykładowe wyczerpanie rat pożyczki konsolidacyjnej:

kwota	48 rat	60 rat
16 000 zł	436 zł	371 zł
24 000 zł	655 zł	557 zł
32 000 zł	873 zł	743 zł

Oferta ma charakter orientacyjny. Przedstawione raty zostały zaokrąglone do pełnych złotych.

ZABRZE

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

* Do wyczerpania zapasów. Szczegóły w regulaminie. Przykład Reprezentatywny: Kwota kredytu 11491zł rata 314,42zł, okres kredytowania 51 rat, oprocentowanie nominalne 16,41%, prowizja za udzielenie kredytu 3,91%, RRSO: 20,18%, do kredytu wymagane ubezpieczenie na wypadek zgonu opłata za cały okres kredytowania 688,31 zł, koszt całkowity kredytu 5684,30 zł. Ostateczne warunki kredytowe zależą od wiarygodności kredytowej Klienta, daty wypłaty pożyczki oraz daty płatności pierwszej raty. Warunki oferty na podstawie danych z 31.05.2012 r.



Nowe zasady rozliczania wody



z archiwum ZSM

- Nie potrafię nauczyć się oszczędzania wody – ubolewała niedawno mieszkanka bloku przy ul. Kowalskiej. – Wiem, że bardzo podrożała, a mimo to naczynia nadal myjemy pod bieżącą, ciepłą wodą, lubimy postać pod prysznicem lub posiedzieć w wannie, dolewając ciepłej wody nawet po kilka razy w ciągu każdej kąpieli. Obawiam się, że dopiero konieczność dopłacenia znacznej kwoty do zaliczki będzie kubłem zimnej wody na nasze głowy – mówiła.

Warto zmienić takie przyzwyczajenia, jeśli pieniądze mają zostać w portfelu, a nie spływać z wodą do kanalizacji. Niepotrzebne „wycieki” rzeczywiście są tam, gdzie dostrzega je cytowana na wstępie lokatorka, a także w nieszczelnych kranach i spłuczkach.

Rozliczenie kosztów dostawy wody (zimnej i ciepłej) oraz odprowadzenia ścieków za czas od 1 kwietnia do 31 grudnia br. ZSM dostarczy mieszkańcom spółdzielczych domów na przełomie lutego i marca 2013 r.

Mimo, iż większość osób bardzo oszczędza wodę, wszyscy będą musieli zapłacić za nią dużo więcej niż w ubiegłym roku, ponieważ Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji pól roku temu znacznie podniosło ceny i będzie podwyższać je co rok. Od 31 marca br. doprowadzenie metra sześciennego wody i odprowadzenie tej ilości ścieków kosztuje o ponad 2 zł więcej niż dotąd.

Oczywistą konsekwencją tej

podwyżki musiała być zmiana wysokości zaliczek wpłacanych przez spółdzielców co miesiąc na poczet opłaty za wodę. Od 1 kwietnia 2012 r. zaliczka na zimną wodę wynosi 13,99 zł/ m³, a na ciepłą 32 zł/ m³ w części stanowiącej opłatę zmienną, zależną od ilości zużytej wody. Nie zmieniła się wtedy wysokość zaliczki na ciepłą wodę w części stanowiącej opłatę stałą. Wynosi 0,22 zł/ m² powierzchni użytkowej mieszkania. Dlaczego w cenie ciepłej wody jest opłata zmienna i stała przypominamy w dalszej części tekstu.

O innej, bardzo istotną zmianę, dotyczącą sposobu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, spółdzielcy wnioskowali na walnych zgromadzeniach. Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wprowadziła ją w tym roku. Za czas od kwietnia 2012 r. do końca grudnia br. każdy budynek, którym zarządza będzie indywidualnie rozliczony. Stało się to możliwe, dzięki zmodernizowaniu sieci wodociągowej i przekazaniu jej Zabrzeńskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji. Użytkownicy mieszkań na przełomie lutego i marca po raz pierwszy zapłacą za taką ilość wody, jaką zarejestrują wodomierze główne zamontowane w każdym bloku. Według ich wskazań spółdzielnia musi rozliczać się z dostawcą wody, bo jej ustawowym obowiązkiem jako zarządcy jest pokrycie różnic między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań indywidualnych wo-

domierzy lokatorskich. Wybór metody rozliczania różnic, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, należy do zarządcy. W ZSM udział poszczególnych mieszkań w pokrywaniu tych różnic jest wprost proporcjonalny do ilości zużytej w nich wody. Mówi o tym szczegółowo Regulamin zasad rozliczania kosztów z tytułu dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w ZSM, dostępny na stronie internetowej spółdzielni.

Coraz mniej spółdzielców pyta już, dlaczego nie mogą płacić tylko za taką ilość zużytej wody, jaką pokazują wodomierze w ich mieszkaniach i z czego wynika różnica między sumą wskazań wodomierzy indywidualnych a wskazaniem głównego wodomierza. Wyjaśniliśmy to w marcowo-kwietniowym wydaniu „Z naszych osiedli”, dostępnym nie tylko w formie papierowej, ale i na stronie internetowej ZSM, na bieżąco wyjaśniają to mieszkańcom pracownicy spółdzielni. Dla przypomnienia przytaczamy fragment wypowiedzi kierownika Działu Rozliczeń Wody ZSM, Małgorzaty Krupy: - Cechą konstrukcyjną wodomierzy jest ich tzw. bezwładność. Oznacza to, że woda kapiąca z kranów i spłuczek może nie uruchomić wodomierza indywidualnego, ale gdy kapie z większej ilości kranów, to główny wodomierz reaguje. W ciągu miesiąca, a tym bardziej roku, ueziera się sporo tej wody, gdy w budynku jest kilkadziesiąt mieszkań. Różnice te mogą wynikać też z braku uczciwości niektórych osób. Niewłaściciwie użytkują wodomierze i manipulują w nich, choć spółdzielnia zabezpiecza te urządzenia paskami antymagnetycznymi i sprawdza czy są właściwie zamontowane.

Gdyby nie podwyżka ceny „zaserwowana” na wiosnę przez ZPWIK, rachunki za wodę byłyby w grudniu niższe niż rok temu. Przeniesienie głównych wodomierzy z hydroforów i studzienek do budynków zdjęło bowiem ze spółdzielców konieczność płacenia za wodę, która wyciekła do gruntu z awaryjnej, korodującej instalacji zewnętrznej. Było to

kosztowne i niełatwe, bo wodociągi nie chciały przejść od ZSM sieci doprowadzającej wodę do budynków, a spółdzielnia, żeby tę sieć przekazać, musiała ją zmodernizować. ZSM zrealizowała tę inwestycję w latach 2008 – 2011. Niestety, na cenę wody i odprowadzania ścieków nie ma ona wpływu. Decyzję w tej sprawie podejmuje gmina. Teraz spółdzielnia kontrolować musi już tylko sprawność głównych wodomierzy i instalacji wodnych wewnątrz budynków, a spółdzielcy – uszczelniać przecieki w mieszkaniach i oszczędnie gospodarować wodą.

ZSM na bieżąco analizuje zużycie wody. Pracownicy co miesiąc odczytują wskazania około 300 głównych liczników. Porównują je ze wskazaniami wodomierzy w mieszkaniach. Jeśli różnica przekracza 10%, to przeprowadzają dodatkowe odczyty kontrolne, by upewnić się, że powodem jest wyłącznie zużycie wody, a nie np. manipulacje przy licznikach. Są też wyczuleni na wszelkie wahania miesięcznych wskazań, bo ich przyczyną może być nieprawidłowe działanie urządzeń. Zgłaszają takie spostrzeżenia do ZPWIK, by w porę np. wymienić wodomierz.

W tym roku stało się tak m.in. w bloku przy ul. Kotarbińskiego. A teraz jeszcze o opłacie stałej za ciepłą wodę.

Zaliczka na ciepłą wodę składa się z dwóch części. Jedną, to opłata zmienna liczona od metra sześciennego zużytej wody (jest w niej cena zimnej wody i jej podgrzania). Druga to opłata stała – kwota do zapłaty liczona jest od powierzchni mieszkania (ilość metrów kwadratowych mnoży się przez 0,22 zł), nie ma na nią wpływu wielkość zużycia wody. Dzięki temu w ZSM sprawiedliwie dzielone są koszty mocy zamówionej do podgrzania wody. Pobór energii cieplnej na ten cel trwa bowiem cały rok i zgodnie z prawem na cały rok zarządca musi zamówić stałą moc – jednakową na lato i na zimę. Nawet jeśli mieszkanie jest puste lub zasiedlone czasowo, bądź też lokator nie używa centralnej ciepłej wody, to zarządca płaci za stałą gotowość dostarczenia do niego ciepłej wody. Od kilku lat kosztuje to coraz więcej, ponieważ ZPEC podwyższa opłaty stałe.

PUH „Ramzes” Marek Modlich

ul. Grunwaldzka 65

41-819 Zabrze

TEL/FAX 32/274-70-72

ramzes-zabrze@hotmail.com

Firma istnieje od 1990r.

Oferujemy usługi:

- roboty ziemne
- roboty wyburzeniowe
- roboty brukarskie
- roboty wod – kan.
- wycinka drzew
- zrąbkowanie gałęzi
- frezowanie pni

ogłoszenia

Zakład Budowlano-Handlowy

Andrzej Muc

Wykonuje roboty: ogólnobudowlane, murarskie, płytkarskie, dekarstwo-błacharstwo, malarskie, czyszczenie i ocieplanie elewacji, Produkujemy: balustrady, balkony, schody, ogrodzenia, konstrukcje nośne, kontenery,

41-100 Siemianowice Śl.
ul. Olimpijska 6
tel/fax 32/220-37-23
tel. kom. 502-432-110

Instalacja wodomierzy

Mieszkańcy budynków administrowanych przez ZSM mają obowiązek legalizowania wodomierzy ciepłej i zimnej wody co 5 lat. Trzeba to zrobić najpóźniej w ostatnim miesiącu, bądź roku ważności dowodu poprzedniej legalizacji (okres ważności podawany jest w latach i w miesiącach, legalizacje co 5 lat nakazuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 7 stycznia 2008 r.).

A oto warunki instalacji wodomierzy obowiązujące w ZSM:

1. Zabudowane zestawy wodomierzowe muszą obejmować wszystkie ujęcia wody w lokalu.

2. Zabudowane zestawy wodomierzowe muszą spełniać wymagania: Normy PN-B-10720;1998 Normy PN-ISO-4064/2 Warunków technicznych wykonania i odbioru instalacji sanitarnych Dokumentacji techniczno-ruchowej wodomierza (DTR)

3. Zestaw wodomierzowy należy wbudować w miejscu zapewniającym łatwy dostęp dla instalacji wodomierza, odczytywania wskazań, wymiany i plombowania zestawu.
4. Przed wodomierzem powinien być zainstalowane zawory przelotowe umożliwiające odcięcie dopływu wody (zaleca się zawory o konstrukcji kulowej).

5. Podłączenie wodomierza należy wykonać na sztywno (bez wężyków giętkich), z zachowaniem odcinków prostych przed i za wodomierzem (przed wodomierzem 5DN* 1, za wodomierzem 3 DN*) oraz bezpośrednio w instalacji, nie dopuszczalne jest zamontowanie wodomierza na „obejściu”.

6. Dopuszcza się również montaż wodomierza bez zachowania odcinków prostych, o ile jest to zgodne z warunkami producenta określonymi w instrukcji montażu, gwarancji bądź w certyfikacie. W przypadku braku wspomnianych wyżej zapisów, zabudowy wodomierza należy dokonać

zgodnie z PN-B-10720, PN-ISO-4064/2.

7. Wodomierz powinien być zamontowany w pozycji zapewniającej jak najwyższą klasę metrologiczną wodomierza (A, B, C – klasa metrologiczna; H – tarcza licznika ustawiona w pozycji poziomej, V – tarcza licznika ustawiona w pozycji pionowej). Wymagany montaż wodomierzy o klasie metrologicznej B w pozycji poziomej i pionowej – oznaczenie na tarczy H, V-B).

8. Kierunek strzałki umieszczonej na korpusie wodomierza powinien być zgodny z kierunkiem przepływu wody przez wodomierz.

9. Wodomierze powinny posiadać ważną cechę legalizacyjną oraz przepływ qp = 1,0 m³/h – zgodnie z dotychczasowym systemem prawnej kontroli metrologicznej – Ustawa prawo o miarach² lub qp = 1,6 m³/h – zgodnie z Dyrektywą MID3 (obecność na tarczy wodomierza znaku „CE”).

10. Po zabudowaniu zestawu wodomierzowego, w terminie uzgodnionym z właściwą terenowo Administracją Domów Spółdzielczych, upoważniony pracownik spółdzielni dokonuje plombowania i potwierdza zgodność z wymaganiami normy i obowiązującymi przepisami.

11. Wodomierz indywidualny stanowi własność użytkownika lokalu i on ponosi koszty jego nabycia, montażu, legalizacji, naprawy i wymiany.
12. Rozliczenie ilości zużycia wody odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy, dokonywanych przez upoważnionych pracowników spółdzielni.

¹ DN – średnica przewodu

² Ustawa prawo o miarach Dz.U.Nr 63 poz. 636 z późniejszymi zmianami

³ Dyrektywa MID 2004/22/EC Parlamentu Europejskiego i Rady Europy z dnia 31 marca 2004 r.

lokale użytkowe do wynajęcia

<p>Zabrze – ul. Wolności 235a - pow. 283,99 m² (skrzyżowanie ul. gen. de Gaulle'a z ul. Wolności) - doskonała lokalizacja w centrum miasta, - lokal typu open space z dużymi witrynami, - wolny od zaraz, - polecany dla handlu, usług itp.</p>	<p>Zabrze – ul. Wolności 121 - pow. 38,00 m² wolny od 01.10.2012 r. - doskonała lokalizacja, - polecany dla usług, na potrzeby biurowe.</p>
<p>Zabrze – ul. Klonowa 15 - pow. 327,85 m² - doskonała lokalizacja w centrum miasta, - wolny od zaraz, - polecany dla handlu, usług itp.</p>	<p>Zabrze – ul. Skłodowskiej 14b - pow. 16,60 m² (XI piętro w budynku mieszkalnym) - polecany dla usług, na potrzeby biurowe.</p>
<p>Zabrze – ul. Keplera 8 - pow. 23,60 m² (XI piętro w budynku mieszkalnym) - polecany dla usług, na potrzeby biurowe.</p>	

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

ZSM

REKLAMA WIELKOFORMATOWA

Oferujemy miejsca na reklamy wielkoformatowe na budynkach ZSM w miejscach strategicznych, o dużym natężeniu ruchu samochodowego i pieszego:

- Wolności 124, 514, 520, 540, 542
- Franciszkańska 32
- Izbickiewicza 1, 2
- gen. de Gaulle'a 107, 109
- ul. Bałatory 14
- ul. Skłodowskiej-Curie 14
- Ślęzka 4, 8, 10

Dodatkowo, w rejonie ulicy Totolewicza, proponujemy miejsca na reklamy wotakujące.

REKLAMA WIELKOFORMATOWA:

- jest bardzo skutecznym środkiem przekazu
- nie wymaga od odbiorcy bezplatnego i bez możliwości jej pominięcia,
- co decyduje o bardzo wysokim procencie oglądalności
- istnieje wieloletni produkt w miejscu i czasie najbardziej dla niego odpowiednim
- jest postrzegana jako medium budujące szacunek prestiżu firmy jak i dobry wizerunek marki

Wszelkich informacji udziela
Dział Lokali Użytkowych ZSM, ul. Ślęzka 8, pokój 1
tel. 32/277-72-43

Gmina weźmie śmieci



z archiwum ZSM

Wśród kilkunastu składników czynszu, jaki będzie obowiązywał mieszkańców ZSM w 2013 roku, jest jedna opłata, której wysokość spółdzielnia poda na razie tylko do połowy roku (do 30.06.2013). To opłata za wywóz śmieci oraz rekultywację – 7,00 zł od osoby miesięcznie (w 2012 r. – 6,39 zł). Wszystko wskazuje na to, że potem będzie dużo, dużo drożej... Obecnie za zebranie i wywiezienie śmieci odpowiadają zarządcy nieruchomości. W ZSM ceny wywozu są wynikiem przetargu. Od 1 lipca przyszłego roku w całym kraju obowiązek odbierania odpadów od wszystkich mieszkańców będą miały samorządy i to one (bez uzgodnienia z zarządcami) wybierać będą firmę, która zajmie się wywozem. Opłaty za wywóz śmieci wnoszone przez spółdzielców będą więc miały dwa składniki – dla gminy za zabranie odpadów oraz dla zarządcy za organizację wywozu. Szacuje się, że samo odebranie śmieci będzie znacznie droższe niż obecnie. Jeszcze nie

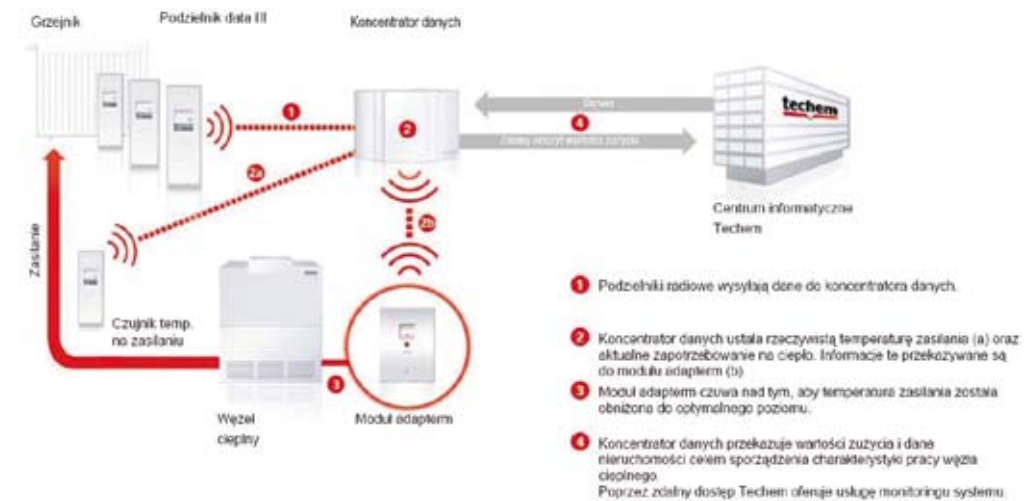
wiadomo, jaka będzie druga opłata. Ustali ją każdy zarządca, bo Ustawa z 1 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach oraz niektórych innych ustaw właśnie na niego nakłada obowiązek pobierania opłat od mieszkańców, przekazywania ich gminie, zorganizowania wszystkiego, co umożliwi odebranie śmieci. **Spółdzielnia będzie musiała:**
- kupić lub wydzierżawić kontenery
- stworzyć miejsca do składowania odpadów; często będzie się to wiązało z koniecznością płatnego dzierżawienia gruntu od gminy, bo nie przy wszystkich blokach ZSM ma swój teren, na którym może ulokować śmietnik
- sprzątać śmietniki
- ewidencjonować liczbę osób zamieszkałych
- prowadzić obsługę księgową, bankową, inkaso, windykację. Wszystko po to, by przekazać gminie właściwą ilość pieniędzy od mieszkańców. Są zarządcy, którzy już teraz

burzą się przeciw nałożonym na nich obowiązkom śmieciowym. Są gminy, które pośpiesznie zlecają wywóz odpadów swoim spółkom komunalnym (Kraków zrobił to na 20 lat), by nie organizować przetargów, które wygrać mogłyby firmy inne niż własna. Burzą się firmy prowadzące gospodarkę odpadami, bo mogą stracić zlecenia i skarżą się na łamanie prawa przez gminy. Wszyscy twierdzą, że jeśli będzie nie tak, jak im odpowiada, to ceny wywozu śmieci wzrosną znacząco, nawet kilkakrotnie, a usługi będą marnej jakości. A w Zabrzu? Co o tych zmianach sądzi Zarząd Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej?
- Nie mamy się do czego odnieść, bo gmina nie podała jeszcze żadnych szczegółów. Było jedno spotkanie przedstawicieli Urzędu Miejskiego z wszystkimi zarządcami, odbyło się wiosną, miało bardzo ogólny charakter. Potem przedstawiciel UM spotkał się z nami, by zapytać o opinię na temat przygotowywanych zmian. Oczywiście

krytykowaliśmy obciążanie zarządców tyłoma kosztownymi obowiązkami, związanymi z organizacją wywozu odpadów. Czekamy na konkretne informacje – mówi prezes ZSM, Włodzimierz Bosowski. Opłaty za wywóz odpadów będą miały formę podatku narzuczonego właścicielom i zarządcom nieruchomości. Do końca bieżącego roku gminy mają czas na podjęcie uchwał m.in. w sprawie ich wysokości oraz wzoru deklaracji dla płatników, terminu, częstotliwości i trybu płatności, wykazu dokumentów potwierdzających dane w deklaracji, a także sposobu i zakresu świadczenia przez gminy wspomnianej usługi. Gmina ma obowiązek prowadzenia szerokiej akcji informacyjnej na temat nowych zasad gospodarowania odpadami. Na pewno nie ominie ona spółdzielców domów, bo 30 000 lokatorów ZSM, to jeden z większych producentów śmieci w Zabrzu.

Adapterm firmy **techem** - niższe koszty ogrzewania

ogłoszenia



W wiosennym wydaniu „Z naszych osiedli” opublikowany został artykuł poświęcony jednemu na świecie systemowi oszczędzania energii firmy Techem, jakim jest adapterm. W związku z ogromnym zainteresowaniem tym tematem, w kolejnym artykule przybliżamy Państwu działanie systemu. Zamontowanie go w budynkach ZSM jest możliwe, współpracuje on z radiowymi podzielnikami kosztów ciepła, również firmy Techem.

Co to jest system adapterm?

System oszczędzania energii cieplnej, który wykorzystując zarejestrowane przez podzielniki informacje o zużyciu ciepła, ustala temperaturę zasilania w całym budynku i dostosowuje przesył do faktycznego zapotrzebowania dla budynku. Oznacza to, że dostarczane jest tylko tyle ciepła, na jakie jest w danym momencie zapotrzebowanie. W ten właśnie sposób zniwelowany zostaje niekorzystny wpływ przewymiarowania instalacji c.o. i jednocześnie uwzględnione zostają w pracy węzła oszczędnościowe zachowania lokatorów. Dokładna zasada działania systemu została przedstawiona na załączonym do artykułu schemacie.

Jakie korzyści przynosi lokatorom instalacja systemu adapterm?

System adapterm w sposób długoterwały redukuje zużycie energii i wpływa pozytywnie na koszty ogrzewania przy niezmiennym sposobie korzystania z ciepła przez mieszkańców. Niższa temperatura zasilania generuje również mniejsze straty energii

na doprowadzeniu ciepła do mieszkań, dzięki czemu podział kosztów staje się jeszcze bardziej sprawiedliwy. W dobie wciąż rosnących opłat za ciepło oszczędności generowane przez system adapterm prowadzą do redukcji kosztów ogrzewania. Dodać należy, iż system adapterm, a jego montaż nie przysparza mieszkańcom żadnych utrudnień.

Ile systemów adapterm działa obecnie w Polsce i na świecie?

W Polsce zamontowaliśmy już prawie 200 systemów, a kolejnych 100 jest w trakcie montażu. Na świecie działa prawie 4500 instalacji.

Czy zapytano lokatorów o komfort cieplny w ich mieszkaniach po zamontowaniu systemu?

Oczywiście. W wielu obiektach testowych przeprowadzono ankiety wśród mieszkańców na temat działania systemu adapterm. Wynik ankiet pokazał, że komfort cieplny w mieszkaniach pozostał bez zmian oraz, że system zapewnia odpowiednią dla każdego mieszkania ilość ciepła, mimo obniżenia temperatury na węźle.

Jaka jest średnia oszczędność generowana przez system?

Generowana przez system średnia oszczędność wynosi od 10 do 12%. W naszych zasobach są również budynki, w których oszczędność osiąga nawet poziom 16%! Wszystko zależy od parametrów cieplnych budynku.

Czy system adapterm jest elementem Techem Smart System?

Tak. Techem Smart System (TSS) to platforma nowoczesnych usług internetowych. W ramach TSS uzyskujemy dostęp do stałego monitoringu zużycia energii i wody oraz możemy na bieżąco kontrolować pracę urządzeń, a także pracę systemu adapterm.

Jakie korzyści daje Techem Smart System?

Ciągły nadzór nad pracą urządzeń pozwala na natychmiastową reakcję w przypadku wykrycia ewentualnych nieprawidłowości i szybkie dokonanie serwisu, co zmniejsza konieczność dokonywania szacowań. Dzięki funkcji wskazań wartości odczytowych istnieje możliwość pobierania przez internet wartości zużycia praktycznie na każdy dzień okresu rozliczeniowego, o każdej porze przez 24h/dobę. Precyzyjny monitoring energii i wody rozpoznaje zmiany zużycia w trakcie całego roku. Kolejną funkcją TSS jaką jest monitoring systemu adapterm pozwala każdego dnia na sprawdzanie oszczędności wygenerowanych przez system w każdym budynku.

Czy firma Techem planuje dalszy rozwój technologiczny?

Oczywiście. Pracownicy działu badań i rozwoju firmy Techem nieustannie pracują nad doskonaleniem oferowanych systemów i urządzeń. Technologia się coraz bardziej zaawansowane, a firma Techem, jako prekursor najnowocześniejszych rozwiązań, bacznie śledzi potrzeby rynku i je zaspokaja.

MACH-BUD

zabrzeńska firma
z 30 - letnim stażem
tel. 604 530 091
604 962 786
machbud.zabrze@gmail.com
w godz. 9.00-15.00



oferuje usługi ogólnobudowlane, ocieplanie budynków, roboty blacharsko-dekarskie, murarskie i wykończeniowe

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

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

ZATRUDNIĘ KUCHARKI I KELNERKI DO PRACY W ZABRZU
tel. 516 143 116

OSIEDLI Z NASZYCH

ISSN 2084-6673
Wydawca:
Wydawnictwo Prasa Beskidzka sp.z o.o.
Prezes Zarządu:
Piotr Wysocki
Adres redakcji:
ul.St.Dubois 4
43 - 300 Bielsko-Biała
Redaktor Naczelna:
Barbara Baczyńska
Skład i projekt graficzny:
Bogdan Król
Druk: Drukarnia Wydawnictwa „Prasa Beskidzka” sp. z o.o.

Nakład 12500 egz.
dwumiesięcznik, bezpłatny,
tel. 518 424 734,
w godz.9.00 - 16.00
e-mail: gazetka@zabrzezsm.pl

Cała Polska wybiera niskie ceny.



Dzięki naszym Klientom otwieramy właśnie sklep 2000. To kolejny dowód na to, że Polacy wybierają jakość i niskie ceny z Biedronki. Każdego dnia staramy się, żeby na Wasze stoły trafiły produkty wysokiej jakości, od sprawdzonych dostawców – zawsze w niskich cenach. To Wy docenicie nasz wysiłek i sprawicie, że otwieramy kolejne sklepy. Dziękujemy!



Biedronka
Codziennie niskie ceny