

## Nasze domy na „Helenkę”



1039 mieszkań  
w 20 wielorodzinnych budynkach.  
2023 osoby mają w nich swój dom.

fot. z arch. ZSM

Administracja Zabrzeńskiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej dla rejonu „Helenka”  
mieści się przy ul. K. Baczyńskiego 6,  
tel. 32 272 23 72

## W sierpniu **walne** zgromadzenie

W poniedziałek, 17 sierpnia, rozpocznie się doroczne Walne Zgromadzenie Członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Potrwa do soboty, 22 sierpnia. Każdego dnia odbędzie się jedna z jego sześciu części, każda - jak zawsze - w innym rejonie administracyjnym, blisko miejsc zamieszkania członków ZSM, którzy będą w niej uczestniczyć.

Ze względu na rygory sanitarne w salach obrad konieczne będzie zachowanie wymaganego dystansu między uczestnikami zgromadzenia, wszyscy będą musieli założyć maseczki i zdezynfekować dłonie. W tym roku **walne zgromadzenie będzie nie tylko sprawozdawcze, ale i wyborcze**-wybrana zostanie Rada Nadzorcza ZSM na lata 2020 - 2023.

Na str. 3 publikujemy komunikat Zarządu ZSM o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków ZSM oraz wytyczne dla jego uczestników, związane z zapewnieniem bezpieczeństwa w trakcie obrad (odbędzie się one w czasie, kiedy obowiązuje jeszcze stan epidemii, ogłoszony w naszym kraju 20 marca, w związku z zachorowaniami na COVID-19). W komunikacie

cd. na str. 2

## Inspektor Sanitarny o zgromadzeniu: **Może się odbyć**

29 lipca Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach pisemnie poinformował Zabrzeńską Spółdzielnię Mieszkaniową i Radę Nadzorczą ZSM, że w terminie od 17 do 22 sierpnia br., w czasie trwania epidemii COVID 19, może się odbyć każda z sześciu części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, której miejscem

będzie sala gimnastyczna (takie sale ZSM zarezerwowała na obrady w każdym rejonie administracyjnym). Inspektor stwierdził, że zgromadzenia organizowane przez ZSM mogą zostać przeprowadzone zgodnie z par. 6 ust. 2, 3 i 3a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń,

nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r. poz. 1066 ze zm.), przy zachowaniu ścisłego reżimu sanitarnego. Przypomniał też, że na stronie internetowej Głównego Inspektora Sanitarnego oraz na portalu gov.pl - jest głównym serwisem polskiego rządu - są wytyczne, opracowane z kilkoma ministerstwami, z których można

dok. na str. 3

Zabrze  
lipiec/sierpień 2020  
nr 4 (51)

nakład  
12 500 egz.



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

# NA SZ YCH O SI ED LI

Bella-Bis

zioła i przyprawy  
kawy i herbaty  
chrupiące panierki

Zamów na  
[www.bellabis.pl](http://www.bellabis.pl)

**szczypta natury**

ogłoszenie





# W sierpniu walne zgromadzenie



Elewacja budynku przy ulicy Wolności 526-526d, wykonana w 2019 roku

fol. z arch. ZSM

cd. ze str. 1

podane są m.in. daty, miejsca i godziny rozpoczęcia każdego zebrań zgromadzenia.

**EPIDEMIA PRZESUNĘŁA WALNE ZGROMADZENIE Zarząd każdej spółdzielni ma obowiązek zwołać walne zgromadzenie jej członków przynajmniej raz w roku, w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego** (w ZSM pokrywa się on z rokiem kalendarzowym, zgromadzenia muszą być przeprowadzane do 30 czerwca). Tegoroczne Walne Zgromadzenie Członków Zabrzańkiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbędzie się jednak później, w związku ze stanem epidemii ogłoszonym w naszym kraju. Jest to zgodne z przepisami - na portalu gov.pl (główny serwis internetowy polskiego rządu) napisano: „Do

30 września został przesunięty termin na przeprowadzenie walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych, które co do zasady, powinny odbyć się do 30 czerwca 2020. Dzięki nowym przepisom spółdzielnie we wskazanym terminie będą mogły przyjąć sprawozdanie finansowe oraz w bezpiecznych warunkach zorganizować obrady”. Podstawa prawna, to: - Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych - Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia,

zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji. Jednym z obowiązków, o których mowa w przytoczonym powyżej Rozporządzeniu Ministra Finansów jest terminowe złożenie sprawozdania finansowego w Krajowym Rejestrze Sądowym (w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia; w przypadku spółdzielni sprawozdanie zatwierdza walne zgromadzenie jej członków). Niezłożenie sprawozdania w terminie uznawane jest za przestępstwo przeciwko informacji gospodarczej i może skutkować nałożeniem kary grzywny na zarząd.

## DOKUMENTY DO WGLĄDU

Od 24 lipca w siedzibie spółdzielni przy ul. Ślęczka 1 oraz

na e-kartotece członkowie ZSM mają możliwość zapoznania się z dokumentami dotyczącymi spółdzielni, które zostaną omówione na zgromadzeniu.

Są to:

- **sprawozdanie rady nadzorczej** z jej działalności między ubiegłorocznym a tegorocznym walnym zgromadzeniem członków spółdzielni,
- **sprawozdanie finansowe** za rok obrachunkowy 2019, w którym jest bilans sporządzony na 31 grudnia 2019 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019, sprawozdanie z działalności spółdzielni,
- **opinia biegłego rewidenta** o sprawozdaniu finansowym,
- **szczegółowe sprawozdanie zarządu.**

cd. na str. 4

# Skrzydła drzwiowe oraz nakładki na stare ościeżnice !!!

\* transport i wycena na terenie Zabrze - gratis !

\*DOMATOR\* 40-596 KATOWICE, ul. Wincentego Pola 22  
tel. 32-254-49-98, kom. 605-416-116  
www.domator.katowice.pl



ogłoszenia

## KOMUNIKAT

Zabrzeńska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje członków Spółdzielni o zwołaniu Walnego Zgromadzenia, podzielonego na części wg sześciu rejonów administracji, które odbędzie się w dniach 17 - 22 sierpnia 2020 r. W 2020 roku WZ ma charakter sprawozdawczo-wyborczy. Członkowie dokonają wyboru

członków wchodzących w skład rady nadzorczej na okres trzyletniej kadencji przypadającej w latach 2020 - 2023. Zgodnie z postanowieniami Statutu, o terminach, miejscu i porządku obrad WZ członkowie naszej Spółdzielni zostali powiadomieni poprzez zamieszczenie zawiadomień na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej,

na co najmniej 21 dni przed terminem pierwszej części WZ. Zawiadomienie zawiera sposób i termin zgłaszania kandydatów do rady nadzorczej oraz miejsc udostępnienia sprawozdań i projektów uchwał będących przedmiotem obrad WZ. Poniżej przypominamy harmonogram zebrań z ustalonymi terminami i miejscem obrad poszczególnych części WZ. **Zapraszamy!**

Harmonogram Walnego Zgromadzenia członków Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej - podzielonego na sześć części w 2020 roku.

| Część Walnego Zgromadzenia | Data                          | Godzina | Miejsce                                                                                  |
|----------------------------|-------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| rejon ADS Helena           | 17.08.2020 r.<br>poniedziałek | 16.00   | Szkoła Podstawowa nr 33<br>ul. Zamenhofska 56 w Zabrzu                                   |
| rejon ADS Północ           | 18.08.2020 r.<br>wtorek       | 16.00   | Szkoła Podstawowa nr 14<br>ul. Gdańska 10 w Zabrzu                                       |
| rejon ADS Zachód           | 19.08.2020 r.<br>środa        | 16.00   | Zabrzeńskie Centrum Kształcenia<br>Ogólnego i Zawodowego<br>ul. Piłsudskiego 58 w Zabrzu |
| rejon ADS Zaborze          | 20.08.2020 r.<br>czwartek     | 16.00   | Szkoła Podstawowa nr 17<br>ul. Korczoka 98 w Zabrzu                                      |
| rejon ADS Południe         | 21.08.2020 r.<br>piątek       | 16.00   | Szkoła Podstawowa nr 6<br>ul. Klonowa 23 w Zabrzu                                        |
| rejon ADS Centrum          | 22.08.2020 r.<br>sobota       | 9.00    | Szkoła Podstawowa nr 36<br>Pl. Warszawski 6 w Zabrzu                                     |

Zarząd Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ogłoszenia

W związku z koniecznością przestrzegania reżimu sanitarnego w stanie epidemii, Zarząd Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej prosi uczestników Walnego Zgromadzenia o zachowanie zasad bezpieczeństwa j.n.

**WYTYCZNE  
DLA UCZESTNIKÓW  
WALNEGO ZGROMADZENIA  
CZŁONKÓW ZABRZAŃSKIEJ  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
W CELU ZAPEWNIENIA  
BEZPIECZEŃSTWA  
W TRAKCIE EPIDEMII  
SARS-CoV-2**

1. Przy wejściu każdy uczestnik Walnego Zgromadzenia jest zobowiązany:  
- zdezynfekować ręce lub założyć rękawiczki jednorazowe  
- założyć osłonę na nos i usta (maseczka, przyłbica) na cały czas trwania zebrania

- usiąść w miejscu wyznaczonym na sali  
- przestrzegać zachowania dystansu społecznego - odległość około 2 m  
- poruszać się tylko w obszarze niezbędnym do udziału w Walnym Zgromadzeniu  
- wysłuchać i dostosować się do wszelkich wskazówek osób organizujących Walne Zgromadzenie  
- posiadać własny długopis do podpisywania dokumentów

2. Apelujemy, aby zachować zasady bezpieczeństwa podczas Walnego Zgromadzenia.

3. Uczestnik oświadcza iż wie, że udział w Walnym Zgromadzeniu może zainicjować zwiększenie ryzyka zakażenia COVID-19 w obecnym stanie epidemiologicznym. Na wypadek zakażenia nie będzie wnosził żadnych roszczeń wobec Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Inspektor Sanitarny o zgromadzeniu:  
**Może się odbyć (...)**

dok. ze str. 1

skorzystać, organizując walne zgromadzenia. Zastosowanie się do przywołanych przepisów i zaleceń przyczyni się do zwiększenia bezpieczeństwa sanitarno-epidemiologicznego osób uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni - tak podsumował swoją opinię Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach, odpowiadając na prośbę Zarządu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej o wytyczne, dotyczące organizacji zgromadzenia. **Skan pisma został zamieszczony na stronie internetowej ZSM, w Aktualnościach.**

ZABIEGI  
USUNIĘCIA ZAĆMY

tel. 500 707 722



CMB  
Pon. 7-17  
Wt. - Pt. 7-16  
Sob. 8-13

**CENTRUM  
MATERIAŁÓW  
BUDOWLANICH**

REMONTY - BUDOWY - INWESTYCJE

**41-800 ZABRZE**

**UL. WOLNOŚCI 223B**  
(Skrzyżowanie z ul. de Gaulle'a)

www.cmb.net.pl

**TEL. (32) 271 - 55 - 54**

**> LODY  
> GOFRY  
> KAWA**

ZABRZE WOLNOŚCI 235D

**GELATOSTUDIO**  
100% NATURALNE



# W sierpniu walne zgromadzenie



Elewacja budynku przy ulicy Jarzębiej 2-6, wykonana w 2019 roku

fot. z arch. ZSM

cd. ze str. 2

Członkom spółdzielni udostępniono również **projekty uchwał**, które będą przedmiotem obrad. W Dziale Organizacyjno-Samorządowym mogą zapoznać się z **listą kandydatów zgłoszonych do 12-osobowej Rady Nadzorczej ZSM**. O sposobie i terminie ich zgłaszania zarząd spółdzielni zawiadomił jej członków zgodnie ze Statutem ZSM.

W marcowo/kwietniowym wydaniu „Z Naszych Osiedli”, przedstawiliśmy informacje o działalności ZSM w 2019 roku. Mogliśmy to zrobić, ponieważ sprawozdanie finansowe za 2019 rok było już sporządzone. Napisaliśmy m.in. o wskaźnikach bieżącej płynności finansowej, szybkości obrotu należnościami, kosztach działalności i o efektach działalności remontowej. **Teraz krótko przypominamy niektóre dane i przekazujemy dodatkowe informacje.** Z pewnością jedną z najważniejszych jest **ocena**

**sprawozdania finansowego ZSM przez biegłego rewidenta;** tego dokumentu jeszcze nie było, gdy redagowaliśmy artykuł do marcowo/kwietniowego „ZNO”.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO REWIDENTA O FINANSACH ZSM**  
**Badanie sprawozdania finansowego Zabrzańskie Spółdzielni Mieszkaniowej za rok obrotowy 2019 przeprowadziła dla Walnego Zgromadzenia Członków ZSM oraz dla Rady Nadzorczej ZSM firma audytorska General Audit sp. z o.o. Wybrana została przez Radę Nadzorczą ZSM w postępowaniu przetargowym.** Zgodnie z Ustawą z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (rozdz. 5, art. 66, pkt 1) General Audit wyznaczył do badania kluczowego biegłego rewidenta, „(...) kierując się koniecznością zapewnienia wysokiej jakości badania oraz spełnienia wymogów w zakresie niezależności i kompetencji

umożliwiających właściwe przeprowadzenie badania”. Biegły rewident sprawdził, czy sprawozdanie finansowe nie zawiera tzw. istotnego zniekształcenia, czyli takiego, które mogłoby wpłynąć na decyzje gospodarcze podjęte na jego podstawie. Badanie przeprowadzono zgodnie z Krajowymi Standardami Badania i zapisami wspomnianej powyżej ustawy. **Po weryfikacji dokumentów finansowych ZSM rewident wydał następującą opinię:** Naszym zdaniem roczne sprawozdanie finansowe: - przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości-Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami

(polityką) rachunkowości, - jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni, - zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

**Biegły zapoznał się także ze sprawozdaniem z działalności, by rozpatrzyć czy jest spójne ze sprawozdaniem finansowym, czy nie ma w nim tzw. istotnych zniekształceń. Opinia o tym dokumencie jest następująca:**

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości - jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

**W ocenionym przez biegłego rewidenta sprawozdaniu z działalności (element sprawozdania finansowego)**

są informacje o kondycji ekonomicznej spółdzielni (dane o wskaźnikach bieżącej płynności finansowej i szybkości obrotu należnościami, poziomie kosztów, zmianach cen mediów w ubiegłym roku), prezentowana jest gospodarka remontowa ZSM w 2019 roku oraz plany spółdzielni na lata 2019–2021 w zakresie gospodarki remontowej, ciepłej, wodno-ściekowej, inwestycji przeciwpożarowych w wysokich budynkach, przebudowy instalacji gazowych.

**W szczegółowym sprawozdaniu zarządu** jest z kolei informacja Działu Członkowsko-Mieszkaniowego ZSM o statusie członkostwa w spółdzielni, są elementy sprawozdania finansowego dotyczące m.in. przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz sprawozdanie Działu Windykacji ZSM i Działu Prawnego ZSM o zaległych należnościach ZSM i efektywności ich windykacji.

cd. na str. 5



**SPÓŁDZIELNIA PRACY KOMINIARZY**  
41-200 Sosnowiec ul. Głowackiego 9  
Rejonowy Zakład Kominiarski  
nr 27 i 28 w Zabrzu  
Tel. 32 271-17-43 Fax. 32 272-23-74

**Reklamy i ogłoszenia w „Z Naszych Osiedli”**  
(nakład 12 500 egzemplarzy)  
**tel. 797 841 379, w godz. 8.00-16.00**

41-800 Zabrze  
ul. Wandy 1  
tel. 322715913

**TECHMETAL S.C.**  
Narzędzia, elektronarzędzia  
Artykuły ścierne, spawalnicze i metalowe

**Komis**

- towar używany  
z Niemiec  
- co tydzień dostawa

**W sprzedaży:** meble, rtv, agd, sprzęt sportowy, rehabilitacyjny,  
porcelana, lampy, narzędzia i wiele innych artykułów.  
**Czynny od 10.00 do 15.00 (w soboty do 13.00) Tel. 511 805 387**

**Usługi  
transportowe**

**Polska- Niemcy / Niemcy - Polska**  
Transport towarów  
**Tel. 606 337 872 (w godz. 10.00 – 18.00)**

**Zabrze, ul. Wandy 1a (obok Placu Warszawskiego)**



Elewacja budynku przy ulicy Szczepaniakowej 1-7, wykonana w 2019 roku

fol. z arch. ZSM

## W sierpniu walne (...)

cd. ze str. 4

### ZARZĄD O FINANSACH

Na każdej części walnego zgromadzenia zarząd spółdzielni będzie informował o ubiegłorocznej działalności firmy; członkowie ZSM udzielają mu absolutorium.

**Prezes zarządu,  
dyrektor ds. technicznych  
WŁODZIMIERZ BOSOWSKI:**

- Zachęcam członków spółdzielni do udziału w walnym zgromadzeniu, a przed tym do zapoznania się z dokumentami, które będą na nim omawiane. Ja będę mówił między innymi o gospodarce remontowej spółdzielni.

Głównym zadaniem, które realizowaliśmy w ubiegłym roku było usuwanie azbestu z elewacji budynków i termomodernizacja nieruchomości. Kontynuujemy te inwestycje, spółdzielnia uczestniczy w Programie Oczyszczania Kraju z Azbestu na lata 2008-2032, pozyskuje w źródłach zewnętrznych środki finansowe

- w 2019 roku otrzymała premie termomodernizacyjne o łącznej wartości 507 tys. zł i umorzono jej spłatę części pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach; umorzona kwota

wynosi 1 mln 213 tys. zł. Na kolejne inwestycje, rozpoczęte w 2019 r. i kontynuowane w roku 2020 - w budynkach przy ulicy Harcerskiej 19-25, Łapkowskiego 13-13b, Wolności 534-534c, 526-526d - również przeznaczaliśmy nie tylko środki własne, ale i pozyskane z WFOŚiGW oraz z Banku PKO BP (kredyt z premią termomodernizacyjną). Usuwanie azbestu i termomodernizacja budynków, które prowadzimy od wielu lat, wymagają od ZSM pełnej dyscypliny finansowej i organizacyjnej. W 2019 roku WFOŚiGW udzielił spółdzielni pożyczki na demontaż i utylizację płyt cementowo-azbestowych oraz na ocieplenie części elewacji budynków przy ulicy Żeromskiego 1-1b, Damrota 10-18, Gdańskiej 40-40e.

**Zastępca prezesa zarządu,  
główna księgowa  
ILONA WILCZEK:**

- Omówię najistotniejsze kwestie finansowe, posługując się wskaźnikami ekonomicznymi. Podstawowym, który świadczy o zdolności firmy do terminowego regulowania swoich zobowiązań (sprawdzają go między innymi banki i kontrahenci), jest płynność finansowa. Za ubiegły rok wskaźnik ten wynosi 1,0. Oznacza to, że firma utrzymywała

równowagę finansową; bieżące pasywa pokrywane były bieżącymi aktywami. Na bieżąco regulowaliśmy wszystkie swoje zobowiązania wobec dostawców mediów, urzędu skarbowego, zakładu ubezpieczeń społecznych, wykonawców usług.

Kolejny istotny wskaźnik, podajemy go w dniach, to szybkości obrotu należnościami. Mówi o tym, jak skutecznie firma ściąga swoje należności. W 2019 roku ZSM potrzebowała na to średnio 24 dni. Duży wpływ na jego poziom ma sprawność windykacji zobowiązań dłużników (w przypadku spółdzielni są to przede wszystkim właściciele i najemcy mieszkań). Swoje zobowiązania spółdzielnia regulowała terminowo, średnio w ciągu 83 dni (terminy płatności były efektem negocjacji, głównie z zewnętrznymi wykonawcami prac remontowych, z bankami). 59-dniowa różnica między cyklem inkasa należności a cyklem spłaty zobowiązań pokazuje, że ZSM nie została postawiona w sytuacji „dawcy kredytu”.

W ubiegłym roku utrzymał się też w spółdzielni bardzo wysoki, prawie 70-procentowy, udział kapitałów własnych w strukturze pasywów. Ten wskaźnik pokazuje podstawę finansową, na której oparta jest działalność przedsiębiorstwa. 70-procentowy

dok. na str. 6

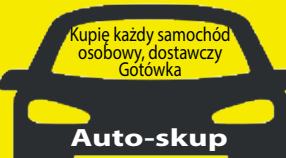
ogłoszenia

  
**Najlepsze Lody W Mieście**  
**ZABRZE, ul. Wolności 298**  
facebook.com/LadyLaVanilla  
**LA VANILLA**  
Lody i deserki

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

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

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

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

**„Z Naszych Osiedli”,  
dwumiesięcznik**  
Zabrze VII/VIII 2020, nr 4(51)  
ISSN 2084-6673  
Wydawnictwo  
„Prasa Beskidzka” sp. z o.o.  
- wydawca  
Adres redakcji i wydawcy  
- ul. St. Dubois 4,  
43-300 Bielsko-Biała  
redaktor naczelna  
- Barbara Baczyńska  
Druk - Art-Print

**Z NASZYCH OSIEDLI**



# W sierpniu walne zgromadzenie



Elewacja budynku przy ulicy Wolności 534-534c, wykonana w 2019 roku

fot. z arch. ZSM

dok. ze str. 5

świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej firmy. Zmniejszenie kapitałów własnych w stosunku do obcych mogłoby spowodować trudności płatnicze i wywołać niebezpieczeństwo niewypłacalności, a nawet spowodować uzależnienie przedsiębiorstwa od woli wierzycieli.

Wszystkie wskaźniki opisujące sytuację finansowo-ekonomiczną spółdzielni (ich prawidłowość potwierdziło badanie niezależnych biegłych) świadczą o tym, że jest ona stabilna, że spółdzielnia ma trwałą równowagę finansową. Tym samym kontynuacja działalności ZSM nie jest zagrożona, m.in. ma ona możliwości finansowe, by zrealizować zadania określone w planie gospodarczym na 2020 rok.

Koszty ubiegłorocznych działań remontowych, modernizacyjnych oraz eksploatacyjnych zostały pokryte z zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą ZSM opłat eksploatacyjnych i remontowych. Gospodarcze działania zarządu w sferze eksploatacyjno-remontowej za główny cel stawiały utrzymanie pełnej płynności finansowej, dającej możliwość uregulowania bieżących zobowiązań Zabrzańskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej wobec jej dostawców, mimo iż mieszkańcy zalegają z częścią opłat czynszowych. Stan należności na 31 grudnia 2019 roku z tytułu opłat eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości, które obowiązują właścicieli i najemców lokali mieszkalnych, wyniósł 4,2 % (taki procent sumy wspomnianych opłat nie wpłynął w wymaganym terminie na konto spółdzielni).

W dokumentach finansowych spółdzielni podajemy także zysk netto; za 2019 rok wynosi on 862 tys. zł (za 2018 r. 783 tys., za 2017 r. 797 tys. zł). Zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków ZSM zysk przeznaczamy na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (jego podstawowym źródłem są tzw. pożyczki, głównie z wynajmu nieruchomości).

## DYREKTOR O REMONTACH

Między innymi o realizacji planów remontowych i wykorzystaniu środków finansowych z funduszu remontowego informować będzie na walnym zgromadzeniu **zastępca dyrektora ds. technicznych GRAŻYNA GORZELSKA:** - Plan na rok 2019 zrealizowaliśmy; nie musieliśmy go zmieniać ani z powodów finansowych, ani kadrowych.

Wykonawców wyłoniliśmy w przetargach. W roku 2019 wpłynęło 76 ofert, z tego 62 na roboty remontowe i inne usługi, a 14 na remont dźwigów osobowych. Komisja przetargowa zakwalifikowała 54 firmy; zgłosiło się ich więcej, ale pozostałe nie spełniały warunków. Rynek wykonawców ma problemy kadrowe - brakuje pracowników. Jeśli chodzi o wykorzystanie środków finansowych z funduszu remontowego, to w 2019 roku najwięcej środków, bo aż 57,9%, przeznaczaliśmy na prace elewacyjne. Prowadzone były na 16 budynkach, zakończyliśmy ocieplenie 15 z nich. W sumie, od rozpoczęcia termomodernizacji do końca ubiegłego roku, z 214 budynków, którymi zarządzamy 195 ociepliliśmy w całości (91,1%), w 18 po trzy ściany (8,4%), w 1 dwie (0,5%). Największą część pozostałych środków z funduszu remontowego przeznaczona została na roboty instalacyjne - 15% (głównie wodno-kanalizacyjne, ale też na związane z centralnym ogrzewaniem i centralną ciepłą wodą oraz elektryczne i gazowe). Na prace drogowe wydaliśmy 5,2% środków z funduszu, na malarskie 4,2%, murarskie 5,9%, na dekarstwo-błacharskie 5,4%, na ślusarskie 3,9%, na stolarskie 1,3%, na uszczelnianie przewodów kominowych 0,6%, a 0,7% na

inne prace, m.in. zdunskie. Największe z tych robót, to remonty połaci dachowych na 8 budynkach, ocieplenie (i docieplenie) stropodachów w 4 nieruchomościach, malowanie klatek schodowych w 10 budynkach, wykonanie śmietników, zatok i osłon śmietnikowych w 8 miejscach, wymiana okien w częściach wspólnych 6 budynków, wymiana tradycyjnego oświetlenia na LED w 28 blokach, montaż nowych drzwi wejściowych do 16 budynków. Remontowaliśmy też i naprawialiśmy nawierzchnie chodników, dróg, parkingów, schody zewnętrzne, wiatrołapy, nawadnianie były pionory przeciwpożarowe. Modernizowaliśmy również dźwigi osobowe - 1 kompleksowo, 7 w szerokim zakresie, w 3 wymienione zostało sterowanie. Na ubiegłoroczny fundusz remontowy powinno było wpłynąć z wpłat mieszkańców 19 mln 2 tys. zł (w tej kwocie mieszczą się również środki na spłatę rat pożyczek i kredytów, zaciągniętych na prace termomodernizacyjne). Spółdzielnia wydała o 51 tys. złotych więcej, choć nie wszyscy mieszkańcy płacą czynsz, którego częścią jest odpis na fundusz remontowy; braki zostały uzupełnione z tzw. pożytków.

## ZASOBY ZSM

Obecnie, tak jak w 2019 roku, w zasobach Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jest 214 budynków mieszkalnych, 12 019 mieszkań, 129 lokali użytkowych, 703 garaże, 2 kluby osiedlowe. Zlokalizowane są w sześciu rejonach administracyjnych, każdy w innym rejonie miasta. Spółdzielnia zrzesza 13 814 członków. W administrowanych przez nią budynkach mieszka 22 869 osób.

Do gospodarowania powyższymi zasobami ZSM zatrudnia 276 osób. Miejscem ich pracy są rejonowe administracje, zakład remontowo-budowlany oraz główna siedziba ZSM przy ul. Ślęczka 1 i 8.

**W Zarządzie ZSM w 2019 roku byli trzy osoby: prezes Włodzimierz Bosowski, zastępca prezesa Ilona Wilczek, członek zarządu Bożena Olesińska.**

## Biuro Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami

Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej tel. 32/277 72 02 [czlonkowski@zabrzezsm.pl](mailto:czlonkowski@zabrzezsm.pl)

Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa zaprasza do korzystania z usług **Biura Pośrednictwa w Obrocie Nieruchomościami**. Działalność Biura ma na celu ułatwienie Państwu dokonania transakcji **sprzedaży, kupna** oraz **zamiany** mieszkania.

**OFERUJEMY PAŃSTWU:**

- kompleksową, fachową i rzetelną obsługę transakcji,
- dbałość o finansowy interes klienta oraz bezpieczeństwo prawne zawartych przez niego umów,
- pomoc w rozwiązaniu problemów prawnych
- konkurencyjne prowizje i dodatkowe zniżki dla Członków Spółdzielni.

Szczegółowych informacji o zasadach współpracy udziela **Dział Członkowski – Mieszkaniowy** w siedzibie Spółdzielni w Zabrzu przy ul. Ślęczka 1a, nr tel. 32/277 72 02.  
- poniedziałek 10 – 16  
- wtorek-piątek 8 – 14

Zapraszamy

ogłoszenia

# O długach szczegółowo, gdy jest prawomocny wyrok

Właściele i główni najemcy mieszkań w budynkach, którymi zarządza Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa, w każdej chwili mogą sprawdzić wysokość swoich aktualnych zobowiązań czynszowych i za media. Korzystający z Internetu mają informacje o zobowiązaniach i wpłatach na swojej e-kartotece, pozostałe osoby uzyskują je w Biurze Obsługi Klienta przy ulicy Pawła Ślęczka 1a.

- Mieszkańcy, którym sąd nakazał spłatę długów z tytułu czynszu i opłat za wodę, a wyroki w ich sprawach uprawomocniły się, są informowani przez ZSM bardziej szczegółowo niż dotąd o aktualnej wysokości swoich zobowiązań - informuje MAŁGORZATA MARZEC, kierująca Działem Windykacji ZSM.

Umożliwia to nowy program windykacyjny, który spółdzielnia wdrożyła w tym roku, by dostarczać swoje dokumenty do wymagań sądów, a także po to, by informacje o zobowiązaniach były bardziej przejrzyste.

- Zmiana polega na tym, że aktualna wysokość zobowiązań zasadzonych prawomocnymi wyrokami nie jest już podawana wyłącznie w sumie z pozostałymi zobowiązaniami z tytułu czynszu i opłat za wodę

- wyjaśnia M. Marzec. - Została ona wyodrębniona. Osobno podawane są także wpłaty z tytułu jednych i drugich zobowiązań. Spółdzielnia na bieżąco aktualizuje na e-kartotece uszczegółowione informacje. **Spłacanie zasadzonych kwot - przez dłużnika, czy też komornika - nie usprawiedliwia, a tym bardziej nie zwalnia z regulowania bieżących**

**zobowiązań. Działania windykacyjne zarządca rozpoczyna, gdy dług przekracza równowartość dwóch czynszów.** Od ponadmiesięcznej zaległości płatniczej zgodnie z prawem naliczane są ustawowe odsetki (dostawcy mediów naliczają je za każdą zwłokę).

**Za zaległości w opłatach na rzecz spółdzielni odpowiada posiadacz mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa, oraz wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w tym lokalu (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).**

- Osoby, które mają problemy ze spłatą długów i zapłatą bieżących zobowiązań powinny jak najszybciej kontaktować się z **Działem Windykacji Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Pawła Ślęczka 1a (nr tel. 32 277 72 22 i 32 277 72 24)**, by ich sprawy nie trafiały do sądu i komornika, bo to obciąża je dodatkowymi kosztami - przypomina M. Marzec. - Spółdzielnia nie umorzy długów, ale ma prawo rozłożyć je na raty, prolongować termin zapłaty, informuje też o tym kto i jak może uzyskać dopłatę do czynszu od gminy i pomaga wypełnić wniosek w tej sprawie.

**BOŻENA OLESIŃSKA, członek zarządu i kierownik Działu Prawnego ZSM:**

- Najczęściej zadłużenia mieszkańców są następstwem różnych zdarzeń losowych: choroby, śmierci członka rodziny, bądź rozbicia rodziny. Są również przypadki braku odpowiedzialności, systematyczności i takiego rozdzielania budżetu domowego, który sprawia, że dług zaczyna

lawinowo rosnąć.

Bardzo istotnym elementem procesu dochodzenia roszczeń od osób zadłużonych jest tak zwana windykacja miękka. Polega ona na komunikowaniu się z zadłużonymi mieszkańcami pisemnie lub telefonicznie (jeśli spółdzielnia dysponuje numerem telefonu kontaktowego). Działania te zmierzają do wyjaśnienia powstałej sytuacji i uzgodnienia dobrowolnej spłaty zadłużenia. Osoby zadłużone w naszej spółdzielni nie powinny unikać kontaktu z nią. Nieodbieranie poczty od nas nie jest żadnym rozwiązaniem - prowadzi w konsekwencji do uruchomienia tak zwanej twardej windykacji. Polega ona na wszczęciu postępowania sądowego, w trybie uproszczonym, w celu uzyskania nakazu zapłaty. Postępowanie odbywa się bez udziału dłużnika, albowiem nie jest przeprowadzana rozprawa sądowa. Po wydaniu przez sąd wyroku spółdzielnia ponownie wzywa dłużnika do dobrowolnej spłaty zadłużenia, powiększonego o koszty procesowe. Jeśli spłata nie nastąpi, to kieruje ona wniosek do komornika, aby wszczął postępowanie egzekucyjne, co znacznie podwyższa kwotę zadłużenia.

Opisana sytuacja, przy braku spłaty zadłużenia, może doprowadzić do przeprowadzenia przez komornika licytacji własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub licytacji własności odrębnej lokalu. W przypadku lokatorskiego prawa do lokalu zadłużenie może doprowadzić (w drodze odrębnych postępowań sądowych i egzekucji komorniczej), do eksmisji mieszkańców z zajmowanego lokalu.

## Kwadrat znów zaprasza (...)

dok. ze str.8

rozpocznie się 9 września, a zakończy 13 września. Będą pełne trzy dni na zwiedzanie m.in. cmentarzy - Łyczakowskiego i Orłąt Lwowskich, katedr, kaplic, cerkwi i klasztoru prawosławnego

w Poczajowie, zamków „Złotej Podkowy”, gmachów opery i uniwersytetu, ratusza, dzielnicy ormiańskiej i żydowskiej. Wyjazd do Zakopanego, to impreza przełożona z marca na październik. Zapisy już są przyjmowane. Uczestnicy zwiedzą nie tylko Zakopane (tu m.in. Centrum Edukacji Przyrodniczej Tatrzańskiego Parku

Narodowego), ale i Chochółów, Ząb, Ciche i Czerwienne.

**WYNAJEM SAL KLUBOWYCH**  
Sale klubowe „Kwadratu” są obecnie wynajmowane firmom zewnętrznym i osobom prywatnym na szkolenia, pokazy, kursy, odbywające się w dni powszednie (od poniedziałku do soboty) i w niedziele.

**lokalne do użytkowe wynajęcia**

**Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada wolne lokale użytkowe do wynajęcia. Ceny już od 380,00 zł miesięcznie!!!**

ul. gen. Ch. de Gaulle'a 3  
pow. 132 m<sup>2</sup>  
czynsz 2 686,00 zł brutto

ul. gen. Ch. de Gaulle'a 5  
pow. 132 m<sup>2</sup>  
czynsz 2 686,00 zł brutto

ul. gen. Ch. de Gaulle'a 7  
pow. 132 m<sup>2</sup>  
czynsz 2 686,00 zł brutto

ul. Wolności 235a  
pow. 90,23 m<sup>2</sup>  
czynsz 2 242,00 zł brutto

ul. Jana III Sobieskiego 10  
pow. 86,50 m<sup>2</sup>  
czynsz 2 112,00 zł brutto

ul. ks. K. Damrota 18  
pow. 81 m<sup>2</sup>  
czynsz 1 620,00 zł brutto

ul. Gdańska 40b (XI p.)  
pow. 21 m<sup>2</sup>  
czynsz 460,00 zł brutto

ul. Klonowa 15a (XI p.)  
pow. 21,28 m<sup>2</sup>  
czynsz 520,00 zł brutto

ul. Klonowa 15e (XI p.)  
pow. 15,49 m<sup>2</sup>  
czynsz 380,00 zł brutto

ul. W. Zonna 44-46  
pow. 33,70 m<sup>2</sup>  
czynsz 615,00 zł brutto

**Zapraszamy do oglądania lokali! Wszelkich informacji udziela Dział Lokali Użytkowych Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, ul. Ślęczka 8, pokój nr 15, tel. 32 277 72 43**



# Kwadrat znów zaprasza

„Kwadrat” - klub Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, który ma siedzibę przy ulicy Pawła Ślęczka 8, od 1 lipca znów działa, ku zadowoleniu mieszkańców (od dzieci po seniorów), firm organizujących zajęcia dla jego bywalców, no i pracowników.

- Bardzo się cieszymy ze wznowienia działalności; ogłoszenie stanu epidemii całkowicie ją zatrzymało - mówi **MAŁGORZATA MAZUR**, kierująca „Kwadratem”.

- Pracowałam przez ten czas w jednym z działów spółdzielni. Mieszkańcy, którzy mnie tam widywali, a także osoby spotykane na spółdzielczym osiedlu, na którym mieszkam, przy każdej okazji pytały, kiedy otworzymy klub. No i stało się! Pierwszymi gośćmi były osoby spragnione ruchu, które już 2 lipca skorzystały z fitness i aerobiku oraz seniorzy - ponad 20 osób spotkało się 6 lipca. Od tego czasu swoje „Popołudnia dla seniora” mają oni w „Kwadracie” regularnie, w pierwszy i trzeci poniedziałek każdego miesiąca. Odwiedziła ich już koordynatorka ds. emerytów i rencistów przy Urzędzie Miejskim w Zabrzu, farmaceutka, florysta, pracownik naszej spółdzielni informujący o dodatkach mieszkaniowych. Do klubu wrócili i inne zajęcia: wakacje dla dzieci, zumba (w wakacje bezpłatna), joga, fitness, lekcje gry na gitarze (w kwietniu były prowadzone online). Planujemy wznowienie działalności turystycznej - we



Wakacje w „Kwadracie”

fot. bb

wrześniu będzie wycieczka do Lwowa, w październiku do Zakopanego. Możemy również wynajmować znowu sale klubowe na szkolenia, pokazy, kursy, odbywające się w dni powszednie i w niedziele.

## AKTUALNA OFERTA

„KWADRATU” - szczegóły w klubie, tel. 32 271 84 64 oraz na stronie internetowej ZSM, w zakładce „Kluby osiedlowe” - „Klub Kwadrat”. Ilość osób, które mogą korzystać z oferty jest ograniczona, wszystkie zajęcia odbywają się zgodnie z procedurami obowiązującymi w stanie epidemii; dotyczą one pomieszczeń oraz osób (uczestników zajęć, pracowników klubu i innych prowadzących zajęcia). Osoby małoletnie muszą mieć pisemną zgodę rodzica lub opiekuna na udział w zajęciach. **Klub zaprasza wszystkich zabrzeńców, nie tylko mieszkających w budynkach ZSM.**

## WAKACJE Z KWADRATEM DLA DZIECI OD LAT 7

Zajęcia odbywają się od poniedziałku do czwartku, w godzinach 12.00 - 15.00, do 13 sierpnia. Są bezpłatne, prowadzą je pracownicy klubu. W poniedziałki są to warsztaty plastyczno-manualne, we wtorki muzyczne ABC Piosenki Dziecięcej, w środy zajęcia kreatywne oraz sportowo-zręcznościowe, w czwartki konkursy, quizy, zagadki, anagramy.

## POPOŁUDNIA DLA SENIORA

Spotkania odbywają się dwa razy w miesiącu, w pierwszy i trzeci poniedziałek, o godz. 15.30. Najbliższe będzie 17 sierpnia; poświęcone zostanie florystyce i poradom ogrodniczym.

## FITNESS

Płatne zajęcia z elementami treningu siłowego i cardio, w czwartki, o godz. 18.30.

## WAKACYJNY KURS GRY NA GITARZE KLASYCZNEJ, AKUSTYCZNEJ, ELEKTRYCZNEJ

Kurs jest płatny, indywidualny, dla osób początkujących, średniozaawansowanych i zaawansowanych. Odbywa się w każdy dzień od poniedziałku do czwartku.

## WAKACYJNE INNOWACYJNE ZAJĘCIA DLA KOBIET W KAŻDYM WIEKU

Podczas wakacji, we wtorki, o godz. 18.30, bezpłatna dawka energetycznych rytmów - proste układy taneczne, a na koniec relaksacja z szumem morza w tle.

## GYMNASTYKA DLA KAŻDEGO I W KAŻDYM WIEKU

Płatne zajęcia na rzecz zdrowego kręgosłupa i relaksacji; rozciąganie, wzmacnianie mięśni posturalnych, w czwartki, o godz. 17.00

## JOGA - PIERWSZE KROKI I DLA ŚREDNIOZAAWANSOWANYCH

Płatne zajęcia prowadzone w środy, od godz. 16.30 (pierwsze kroki) i od 17.45 (średniozaawansowani). Polecamy osobom, którym brakuje ruchu a chcą zrzucić kilka kilogramów, cierpiącym z powodu wad postawy i schorzeń kręgosłupa, narażonym na ciągły stres, chcącym poprawić swoje samopoczucie i odporność.

## WYCIECZKI DO LWOWA I ZAKOPANEGO

Na wycieczkę do Lwowa można się zapisać do 12 sierpnia. Podróż dok. na str. 7

## BEZPŁATNA REHABILITACJA I OPIEKA MEDYCZNA W TWOIM MIEŚCIE

### ZADBAJ O ZDROWIE SVOJE I SVOICH NAJBLIŻSZYCH!

#### BEZPŁATNA REHABILITACJA

Od kilku tygodni mieszkańcy Śląska mogą korzystać w naszej placówce z bezpłatnej rehabilitacji leczniczej. Program jest współfinansowany z funduszy unijnych i kierujemy go do osób aktywnych zawodowo lub osób bezrobotnych, deklarujących powrót na rynek pracy.

Co istotne - uczestnicy muszą spełniać poniższe kryteria: wiekowe (kobiety 50-59 lat i mężczyźni 50-64 lat), zdrowotne: występowanie przewlekłych lub zapalnych chorób w obrębie układu kostno-stawowego, oraz niekorzystanie w czasie ostatnich 6 miesięcy z rehabilitacji w ramach NFZ, ZUS, KRUS, PEFRON. Lekarz rehabilitacji medycznej wraz z fizjoterapeutą dobierają dla każdego uczestnika indywidualny zestaw zabiegów i ćwiczeń (m.in. laseroterapia, jonoforeza, pole elektromagnetyczne, masaż, ćwiczenia w obciążeniu). Zapewniamy też dostęp do odpłatnych zabiegów fizjoterapeutycznych.

Więcej informacji uzyskacie Państwo pod numerem telefonu: 605 165 621 i mailowo: [projektyunijne@galeriazdrowia24.pl](mailto:projektyunijne@galeriazdrowia24.pl) (od poniedziałku do piątku 08:00-18:00).

Galeria Zdrowia Sanivitas, ul. Św. Barbary 1, 41-800 Zabrze

+48 (32) 411-56-57

[www.sanivitas.pl](http://www.sanivitas.pl)



#### BEZPŁATNA MAMMOGRAFIA

Do skorzystania z bezpłatnej mammografii (bez skierowania) zapraszamy wszystkie Panie, które są w wieku 50-69 lat i w ciągu ostatnich dwóch lat nie korzystały z tego badania w ramach programu profilaktyki raka piersi (wystarczy tylko dowozić osobistą). Istnieją też wskazania lekarskie, które uprawnijają do skorzystania z bezpłatnej mammografii. Badanie trwa kilka minut i nie jest nadmiernie uciążliwe.

Kobiety zainteresowane tym badaniem i szczegółowymi informacjami, zapraszamy do kontaktu pod numerem telefonu 605 165 621 oraz +48 (32) 411-56-57 (od poniedziałku do piątku 08:00-18:00). W przypadku wykrycia nieprawidłowości, oferujemy bezpłatny dostęp do naszej bytomskiej Poradni Chorób Piersi, gdzie w ramach NFZ nasi specjaliści wykonują takie badania, jak np. biopsja mamentomiczna.

#### INNE ŚWIADCZENIA DOSTĘPNE W NASZEJ PLACÓWCE, TO MIĘDZY INNYMI:

Poradnia lekarza rodzinnego dla dorosłych i dla dzieci, opieka pielęgniarki i położnej środowiskowej (w ramach umowy z NFZ), certyfikowane centrum medycyny podróży z dostępem do szerokiej oferty szczepień ochronnych, USG stawów biodrowych u niemowląt, gabinety lekarzy specjalistów.