



Zabrzeńska
Spółdzielnia
Mieszkaniowa
ul. Ślęczka 1a
41-800 Zabrze
tel. 32 271 44 24

Zabrze styczeń/luty 2012

nakład 12 500 egz.

ZNASZYCH OSIEDLI

30 000 lokatorów,
232 nieruchomości w 6 rejonach Zabrze,
218 budynków mieszkalnych, 150 lokali użytkowych

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



foto z archiwum ZSM

Moc na cały rok

O jakich wydatkach spółdzielcy myślą zimą? Oczywiście głównie o tym, ile będą musieli zapłacić za centralne ogrzewanie. Tegoroczna, nadzwyczaj łagodna pogoda daje nadzieję na mniejszy wydatek tym, którzy grzeją rozsądnie. Dyskusje spółdzielców rozpalają podczas takiej zimy szczególnie tzw. moc cieplna. Uczestnicy spotkań z pracownikami Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej oraz osoby rzeczowo dyskutujące na forach internetowych zastanawiają się, czy spółdzielnia nie zamawia za dużej mocy, za którą oni niepotrzebnie będą płacić, i to przez cały rok.

Piszą Państwo i mówią m.in., że „EC bardzo niechętnie zmniejsza zamówioną moc, trzeba za tym deptać i deptającemu musi zależeć”, „nie w EC, lecz w ZPEC składa się zamówienie na moc i nikogo o nic nie trzeba prosić – daje się dyspozycję, i tyle”, „biegli

powinni liczyć, ile mocy trzeba dla każdego bloku, żeby możliwe było ogrzanie mieszkań przynajmniej do 20°C”, „w ZSM nie można dowiedzieć się, jaka moc powinna być dla danego bloku”, „moc zamówiona wcześniej jest tańsza niż to, co płaci się ponad zamówienie,

i to trzykrotnie”, „spółdzielnia wybrała najdroższego dostawcę ciepła”.

Są w tych wypowiedziach i fakty, i mity. We właściwej ocenie sytuacji powinny pomóc czytelnikom poniższe informacje, których źródłem są wypowiedzi i publikacje ekspertów z branży energetycznej oraz dokumenty Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W zabrzeńskim łańcuszku ciepłym, którego część stanowi spółdzielnia, są trzy ogniwa:

1. Wytwórca ciepła, czyli elektrociepłownia, niedawno jeszcze państwowa EC „Zabrze”, teraz prywatna, należąca do fińskiego koncernu Fortum (Fortum Zabrze S.A.);

dokończenie na str. 2



foto z archiwum ZSM

Nowy zarząd w spółdzielni

Od dwóch miesięcy w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest nowy zarząd. Wywiady z prezesem Włodzimierzem Bosowskim, wiceprezes Iloną Wilczek oraz Bożeną Olesińską – członkiem zarządu publikujemy na stronach 4 – 7.

in

BUDOWNICTWO
INŻYNIERYJNE
„IN-MAR”
41-800 ZABRZE
ul. HAGERA 17
tel. 32 278-70-60
32 278-70-61
tel./ fax 32 278-70-62
biuro@in-mar.com

Wykonujemy:

- Docieplenia stropodachów metodą wdmuchiwania
- Remonty dróg i chodników
- Termomodernizacje budynków

ogłoszenie

Szanowni Państwo, cieszymy się, że noworoczne życzenia możemy złożyć w wydawnictwie, anonsującym czasopismo, które będzie redagowane dla mieszkańców naszej spółdzielni. Życzymy Państwu spokojnego roku, który – jeśli cymś zaskoczy – to tylko dobrymi wieściami. Ponieważ jest to Międzynarodowy Rok Spółdzielczości, wszystkim w jakikolwiek sposób z nią związanym życzymy, by prawo bardziej jej sprzyjało, a w konsekwencji, by lepiej, mieszkało się w spółdzielczych domach.

Zarząd i Rada Nadzorcza
Zabrzeńskiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

Moc na cały

rok

Zakład Budowlano-Handlowy



Andrzej Muc

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

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

dokończenie ze str. 1



foto z archiwum ZSM

2. Dystrybutor, czyli Zabrzańskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej sp. z o.o., należące w 100% do gminy Zabrze;

3. Odbiorcy, m.in. Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa.

Zarówno wytwórca, jak i dystrybutor nie mają w Zabrzu konkurentów, którzy mogą produkować i dostarczać ciepło do naszych mieszkań.

Co to jest moc cieplna?

W technice grzewczej, jest to pojęcie umowne, określające ilość ciepła, które zostało wytworzone lub dostarczone przez jego producenta do podgrzania nośnika ciepła (np. wody, pary) lub od tego nośnika odebrane w określonym czasie (zwykle bierze się pod uwagę godzinę).

Moc to taka wielkość, której nie można zmierzyć. Trzeba ją obliczyć na podstawie wskazań zarejestrowanych przez wiele urządzeń pomiarowych. Nie są one dowolnie wybierane. Prawo energetyczne wskazuje te, które mogą służyć do

mierzenia ilości i parametrów ciepła. Tylko ich wskazania dają zgodną z prawem podstawę do obliczania należności za dostarczone ciepło.

Kiedy odbiorca decyduje, ile mu potrzeba tzw. zamówionej mocy cieplnej, to musi ustalić, jaka największa moc potrzebna będzie w budynku przy temperaturze zewnętrznej -20°C, by wewnątrz można było uzyskać +20°C lub dla utrzymania zgodnej z normami temperatury ciepłej wody. Takie są przepisy.

Ile ciepła (energii) pobiera odbiorca?

Ciepło pobierane jest głównie na ogrzewanie pomieszczeń i na podgrzanie wody. Na ogrzewanie czerpie się je tylko przez kilka miesięcy w roku (6-7). Ilość zależy głównie od warunków atmosferycznych w tzw. sezonie grzewczym.

Na podgrzanie wody pobór energii cieplnej trwa cały rok, a jej ilość jest zależna głównie od ilości podgrzanej wody, wykorzystanej przez lokatora.

Choć odbiorca pobiera różną ilość energii cieplnej w ciągu roku, to zamówić musi stałą moc na cały rok.

Ilość energii cieplnej pobrana przez odbiorców wynika z ich chwilowych potrzeb (grzeją mniej lub więcej, częściej lub rzadziej potrzebują ciepłej wody itd.). Muszą jednak zamówić moc stałą na cały rok – jednakową na lato i zimą (takie są przepisy prawa, należność za nią regulują w formie opłaty stałej, bo tego wymagają nadrzędne rozporządzenia). Co więcej, jest to moc cieplna jaką dostawca musi utrzymywać w gotowości, aby zapewnić największy, potrzebny odbiorcy pobór. To kosztuje. Głównie producent ciepła, ale też dystrybutor muszą utrzymywać urządzenia i obsługujących je pracowników, by zapewnić produkcję i przesył odpowiedniej ilości energii. Eksperti podają, że maksymalny pobór energii, jaki musi zapewnić producent i dystrybutor ciepła, może wystąpić w ciągu roku przez bardzo krótki czas (np.

killkadziesiąt godzin), a czasem takiej potrzeby nie ma wcale, bo zimy są cieplejsze.

Może pora zmienić takie prawo?

Ile mocy cieplnej odbiorcy muszą zamówić?

Przy zamawianiu ilości mocy prawo nakazuje odbiorcom uwzględnić to, na co ciepło jest im potrzebne (ogrzewanie pomieszczeń, podgrzanie wody wodociągowej, wentylacja, technologie) oraz tzw. charakterystykę techniczną – energetyczną obiektu. Zamówionej mocy cieplnej odbiorca nie ma prawa wyliczać w sposób dowolny. Musi stosować się do postanowień Polskich Norm, prawa energetycznego, prawa budowlanego.

Eksperti zwracają uwagę na to, że niektórzy odbiorcy obniżają zamawianą moc cieplną, licząc na łagodną zimą. Co będzie, jak przyjdą silne mrozy? Gdy odbiorca obniża zamówioną moc, to jej sprzedawca na ten rok zmniejsza tzw. natężenie przepływu, a co za tym idzie, ilość ciepła na cały sezon. Zwiększenie zamówionej mocy cieplnej w trakcie sezonu oznacza wyższe opłaty. Innym wyjściem, gdy przyjdą silne mrozy, jest dogrzewanie pomieszczeń urządzeniami elektrycznymi lub gazowymi, za co też zapłaci lokatorzy. Niedogrzać mieszkań i całych budynków prowadzi do pogorszenia ich stanu technicznego, zagrzybienia. To powoduje konieczność przeprowadzania kosztownych remontów i znowu bije po kieszeni lokatora.

Kiedy warto obniżyć zamówioną moc?

Niewątpliwie należy obniżyć zamówioną moc, gdy budynek, do którego ciepło jest doprowadzane, zostaje ocieplony, są w nim szczelne okna i wyeliminowane zostają inne powody ubytku ciepła. Słowem, gdy jest po termomodernizacji. W takim domu mniejsze

natężenie przepływu wody i tak spowoduje dostarczenie takiej ilości energii cieplnej, jaka zaspokoi aktualne potrzeby budynku, wynikające z temperatur na zewnątrz.

Jak zamawia moc cieplną Zabrzańska Spółdzielnia Mieszkaniowa?

Oczywiście ZSM zamawia moc cieplną zgodnie ze wszystkimi opisanymi powyżej warunkami, stawianymi przez przepisy prawa. W ciągu ostatnich 3 lat spółdzielnia zmniejszyła ilość zamówionej mocy o 15%. Było to możliwe dzięki modernizacji budynków.

Moc cieplna zamawiana jest przez Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową indywidualnie dla każdego ze 197 budynków. Każdy lokator może dowiedzieć się w spółdzielni, jaką moc zamówiono dla budynku, w którym mieszka.

Pogodynka też pomaga oszczędzać.

Regulatory pogodowe, zwane pogodynkami, to urządzenia, które są montowane w węzłach cieplnych. Dostosowują one temperaturę i przepływ wody w sieci do aktualnych warunków atmosferycznych, a co za tym idzie do aktualnego zapotrzebowania mocy cieplnej w węzłach. Pogodynki zamontowane na urządzeniach dostawcy ciepła blokują jego dopływ, gdy temperatura na zewnątrz utrzymuje się powyżej 17°C. A gdy jest zimniej, to umożliwiają regulowany (a nie pełny) dopływ ciepła do budynku odbiorcy.

Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny ciepła.

Spółdzielnia nie ma wpływu na ceny ciepła. Do 1995 roku były one regulowane przez państwo. Teraz decydują o nich producenci i dostawcy. Ich propozycje cenowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, zatwierdza Urząd Regulacji Energetyki. Ceny co roku rosną.



foto z archiwum ZSM

Z naszych osiedli

Aż 30 tysięcy osób mieszka w osiedlach Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej! W 218 blokach jest 12 tysięcy mieszkań. Zbudowano je w 6 rejonach miasta. Majątek ZSM, to także 150 lokali użytkowych, wynajmowanych od spółdzielni głównie na sklepy i zakłady usługowe. Spółdzielcy mają 700 garaży.

Dużo się w spółdzielni dzieje, jest o czym pisać, lokatorom należą się informacje z pierwszej ręki o wszystkim, co dla nich ważne. Począwszy od przełomu marca i kwietnia tego roku, będą Państwo otrzymywać dwumiesięcznik pt. „Z naszych osiedli”. To pierwsza tego typu inicjatywa w 54 –letniej historii ZSM. Czasopismo, w nakładzie 12,5 tys. egzemplarzy, dostarczane będzie do skrzynek pocztowych. Jest bezpłatne, utrzymywane się będzie wyłącznie z reklam. W zapowiadającym je wydawnictwie, które właśnie Państwu dostarczyliśmy polecamy lekturę rozmów z nowym zarządem ZSM (o jego działaniach pisać będziemy zresztą regularnie) oraz tekstów dotyczących m.in. ciepła i wody, bo ich ceny są coraz wyższe, więc budzą największe emocje. Członkowie zarządu mówią m.in. o nowym biurze obsługi klienta, o ocieplaniu kolejnych bloków, o podwyżce opłaty za dzierżawę gruntów sięgającej od 600 do 1000 %, która dotknie spółdzielców.

Następne wydania czasopisma „Z naszych osiedli” mogą Państwo współredagować, pisząc do nas o swoich problemach. Chcemy jak najlepiej poznać potrzeby informacyjne, by podejmować tematy najbardziej interesujące czytelników.

W imieniu wydawcy
Barbara Baczyńska,
Piotr Wysocki

PS Listy można wysłać lub przynieść do siedziby ZSM przy ul. Ślęczka 1a, umieszczając pod adresem dopisek, że kierowane są do redakcji „Z naszych osiedli”, pocztę elektroniczną można kierować na adres gazetka@zabrzezsm.pl

„Z naszych osiedli”
wydawca i druk: Wydawnictwo Prasa Beskidzka sp. z o.o.
prezes zarządu: Piotr Wysocki
redakcja tekstów:
Barbara Baczyńska
projekt graficzny: Bogdan Król

reklama, ogłoszenia
tel. 32 271 44 24 w. 234, 204, 205
tel. kom. 518 424 734

Prawie 40 tysięcy podzielników do wymiany

Aż 39,5 tysiąca tzw. podzielników, czyli urządzeń pomocnych przy rozliczaniu kosztów zużycia ciepła, zamontowanych jest w ogrzewanych lokalach Zabrzańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Mają po 9 lat, w tym roku z powodu zużycia wszystkie muszą być wymienione. Stanie się to w przerwie między sezonami grzewczymi, a więc między majem a końcem sierpnia. Koszty tego przedsięwzięcia nie obciążą dodatkowo lokatorów.

W spółdzielni trwają przygotowania do przetargu na zakup i montaż nowych podzielników; zostanie ogłoszony w lutym, a rozstrzygnięty w marcu. - Na następne 10 lat kupimy urządzenia nowszej generacji, umożliwiające odczyt drogą radiową oraz dokładniejszy podział kosztów zużytego ciepła między jego użytkowników – mówi Michał Michalski pełniący obowiązki kierownika Działu Technicznego ZSM. O wynikach przetargu „Z naszych osiedli” poinformuje czytelników, gdy tylko je poznamy. Napiszemy też wtedy o zasadach działania urządzeń, którymi będą Państwo dysponować od sezonu grzewczego 2012/2013.

Nowy zarząd



foto z archiwum ZSM

Będzie lepsza obsługa lokatorów

WŁODZIMIERZ BOSOWSKI w Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracuje 14 lat. Zawsze zajmował się tu sprawami technicznymi; był inspektorem nadzoru, kierownikiem działu technicznego, wiceprezesem zarządu i zarazem dyrektorem ds. techniczno-eksploatacyjnych. Prezesem został 28 listopada ubiegłego roku.

- Nowi szefowie zazwyczaj wprowadzają zmiany organizacyjne w firmach, którymi kierują. Co Pan zmieni?

- Postanowiłem usprawnić obsługę lokatorów, zarówno w dyrekcji przy ul. Ślęcka, jak i w sześciu Administracjach Domów Mieszkalnych, które mamy. W administracjach trwają zmiany organizacji pracy, co lokatorzy powinni zauważyć po szybszej, a na pewno terminowej realizacji zgłoszonych

przez nich wniosków, dotyczących technicznego utrzymania budynków oraz sprawności urządzeń. W styczniu uruchomiliśmy nowy, centralny system komputerowy technicznej obsługi zasobów mieszkaniowych. Każda nieruchomość jest w nim zewidencjonowana. Rejestrowana będzie każda praca w mieszkaniu, każde pismo lokatora do spółdzielni. Za rok lub dwa takim systemem będzie dysponować również każda

administracja. To na pewno usprawni obsługę lokatorów.

- Temu służyć ma również reorganizacja pracy w budynku dyrekcji przy ulicy Ślęcka.

- Tutaj, do końca kwartału, powstanie nowe Biuro Obsługi Lokatora, które dysponować będzie wszystkimi informacjami na temat czynszów, wody, centralnego ogrzewania, windy, spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz Biuro Informacyjno-Podawcze, gdzie lokatorzy uzyskają wszelkie bieżące informacje. Obsługa na pewno będzie lepsza, szybsza, świadczona w jednym miejscu, na parterze, tu również umieścimy kasę.

- Panie Prezesie, ten rok jest Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości ogłoszonym przez Organizację Narodów Zjednoczonych. Czego najbardziej chce Pan dla zabrzeńskiej spółdzielni?

- Przede wszystkim przepięknych prawnych, które sprzyjają spółdzielczości oraz możliwości sprawnego kontynuowania modernizacji budynków, m.in. ocieplenia ich wszystkich

- Kiedy będzie finał tych prac?

- Za 10 lat, jeśli dalej będą dotacje z Unii Europejskiej oraz tanie pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na termomodernizację. Nie mogę oczywiście wykluczyć, że zaistnieją jakieś nowe możliwości finansowania takich przedsięwzięć i nastąpi przyspieszenie. Na razie jednak o niczym takim nie słyshać.

- Ile bloków jest jeszcze nieocieplonych?

- W ZSM są 232 budynki, z tego 218 mieszkalnych, 14 to pawilony handlowo - usługowe. Połowa jest ocieplona częściowo lub w całości. Do 2011 roku całkowicie ociepliliśmy 71 budynków, w 110 po kilka ścian, na 11 budynkach odnowiliśmy tynki i pomalowaliścmy. Nasz plan na 2012 rok zakłada, że ocieplimy 7 budynków w całości, z tego 2 z pomocą środków z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, 1 z pomocą środków z Unii Europejskiej.

W 19 budynkach ocieplimy po 1 lub 2 ściany. Planowany koszt

tych prac wynosi około 10 mln. zł. Acekol musi być usunięty ze wszystkich nieruchomości do 2032 roku - takie są przepisy unijne. Mamy jeszcze 52 budynki obłożone nim (140 834 m²).

- Dużych zadań w ZSM, oprócz trwającej termomodernizacji, było w ostatnich latach kilka. Jedno z nich dotyczyło wody i kanalizacji. Nadzorował Pan likwidację hydroforów, montaż falowników i przekazanie Zabrzeńskiemu Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji sieci, która należała do spółdzielni. Po co to robiliście?

- Utrzymanie starej, korodującej, awaryjnej sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, deszczowej i sanitarnej było bardzo kosztowne. Długo ZPWik nie chciało słyszeć o przejściu jej od nas. Umożliwiła to m.in. modernizacja sieci, którą przeprowadziliśmy. Jej efektem jest likwidacja nieekonomicznych hydroforów i zastąpienie ich falownikami, czyli stacjami podnoszenia ciśnienia wody. Stacji hydroforowych mieliśmy 13, zamiast nich działa obecnie 39 falowników.

Hydrofory budowaliśmy niegdyś przy wysokich budynkach. Musieliśmy, bo ZPWik zapewniało dostarczanie wody tylko do IV piętra. W wyższych budynkach trzeba było mieć swój hydrofor. Lokowano je w osobnych obiektach. Teraz sprzedajemy je na przetargach. To obiekty zlokalizowane m.in. przy ulicach Pokoju, Kotarbińskiego, Tuwima, Hermisza, Matejki. Utrzymaniem sieci, usuwaniem awarii, wymianą skorodowanych odcinków zajmuje się obecnie ZPWik. Nam zostały przylączca, spółdzielnia wymienia też skorodowane pion i poziomy w budynkach

- Kolejne duże przedsięwzięcie, które Pan nadzoruje wiąże się z centralnym ogrzewaniem.

- Zlikwidowaliśmy 29 starych hydroelektrowni, utrzymujących odpowiednie ciśnienie wody wykorzystywanej do centralnego ogrzewania, sieci niskoparametrowe (niższe ciśnienie) oraz węzły grupowe, których mieliśmy 6. W miejsce

spółdzielni

węzłów i sieci niskoparametrowej zamontowaliśmy 63 nowoczesne stacje kompaktowe. Zabudowę stacji oraz wymianę sieci centralnego ogrzewania realizujemy wspólnie z Zabrzeńskim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej. Wymieniliśmy też ok 40 tysięcy zaworów grzejnikowych, bo ile jest podzielników, tyle musi być zaworów. Podzielniki zabudowaliśmy 9 lat temu. Na podstawie wskazań tych urządzeń dokonywany jest podział na poszczególne mieszkania energii

zużytej w budynku. Ich żywot dobiega właśnie końca. Zostały wymienione na urządzenia nowszej generacji, radiowo odczytywane, które pozwalają dokładniej rozliczyć ciepło pobierane w poszczególnych mieszkaniach. Zapewne będzie to konieczne w większości bloków, bo przy podzielnikach ponad 70% lokatorów otrzymuje zwroty części zaliczki wpłaconej na ogrzewanie. Obecnie na zmianę sposobu rozliczania musi się zgodzić 100% lokatorów nieruchomości - taki mamy zapis w Regulaminie ZSM. Zamierzamy go zmienić 1 kwietnia. Do przegłosowania takiej zmiany wystarczyć ma 80% posiadających prawo do lokalu mieszkalnego i jedna osoba.

- Spółdzielcze domy od kilku lat zwracają na siebie uwagę barwną kolorystyką elewacji oraz większą dbałością o otoczenie.

- Wizerunek jest ważny. Bardzo zależy nam na tym, by spółdzielcze osiedla były ładne. Dbamy o tereny zielone, place zabaw, wygrywane konkursy na zagospodarowanie otoczenia budynków. Cieszymy się z sukcesów, ale czujemy też żal, gdy takie starania niweczą wandalami. Najczęściej niszczone są windy, drzwi wejściowe do budynków, domofony, urządzenia na placach zabaw. Lokatorzy coraz częściej upominają się o montaż kamer w windach. Nie wykluczam, że przychylił się do tych wniosków. Przede wszystkim jednak życzymy sobie wszyscy, by coraz wyższa była kultura osobista użytkowników naszego wspólnego mienia.



foto z archiwum ZSM

Strażnik finansów ZSM

ILONA WILCZEK w ZSM pracuje 20 lat. Cały czas jest główną księgową (tuż po studiach ekonomicznych wygrała konkurs na to stanowisko). 1 grudnia 2011 roku została wiceprezesem zarządu ZSM, nadal pełni też funkcję głównej księgowej. Jest lustratorem spółdzielczości (tylko 3 tysiące osób w Polsce ma takie uprawnienia), biegłym rewidentem (takie uprawnienia są weryfikowane rokrocznie, potwierdzają wysokie kwalifikacje zawodowe), ukończyła podyplomowe studia z pozyskiwania środków unijnych.

- Od 20 lat pilnuje Pani finansów ZSM, by spółdzielnia nie utraciła płynności (kilka małych spółdzielni musiało ogłosić upadłość), a co za tym idzie również zdolności kredytowej. Obecnie płynność finansowa ZSM jest na bardzo dobrym poziomie 1,8. Kiedy spółdzielniom mieszkaniowym było najlepiej? A może taki czas dopiero nadchodzi?

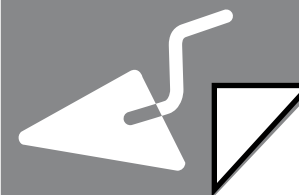
- Niestety, dobry czas już był, przed 1993 rokiem. Właśnie w 1993 zaczęłam pracować i już było tylko gorzej. Wszedł VAT, czego konsekwencją była utrata części dochodów. Fiskusowi zaczęliśmy oddawać coraz więcej. CIT, czyli podatek dochodowy od osób prawnych, płacimy od 2007 roku, a wcześniej byliśmy

z niego zwolnieni. Ten podatek rodzi się z każdego rodzaju działalności gospodarczej, jaką prowadzimy. Kiedyś były bardzo niskie podatki od nieruchomości, niewiele płaciliśmy za dzierżawę gruntów. Teraz coraz więcej. Spółdzielnia ma ponad 1000 działek, wieczyste użytkowanie gruntów w 2012 roku ma kosztować od 600 do 1200% więcej niż w ubiegłym roku. Kolejna nowość dla nas niekorzystna dotyczyła ciepła. Do roku 1995 ciepłownictwo było dotowane przez państwo (odbiorcy płacili określoną cenę, a jeśli była różnica między kosztem wyprodukowania ciepła a ceną dla odbiorcy - dopłacało państwo), po tym roku uwolniono dokończenie na str. 7

ZAKŁAD
REMONTOWO
-BUDOWLANY
WACH-BUD
M. Wachnik
Zabrze 29 lat na rynku

usługi:
- docieplanie budynków
- prace dekarские
- uszczelnianie przewodów kominowych
- remonty
- roboty na wysokości

tel. 601 40 23 70
32 278 63 56
fax 32 278 63 55
e-mail:
gosia196@poczta.onet.eu



ogłoszenie

MACH-BUD

zabrzeńska firma
z 30 - letnim stażem

tel. 604 530 091
w godz. 9.00-15.00



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

ogłoszenie

Przez internet

Od 1 lutego br. ZSM udostępni mieszkańcom adres poczty elektronicznej do korespondencji przez internet: sekretariat@zabrzezsm.pl Odpowiedzi otrzymywać będą osoby, które podadzą swoje imię, nazwisko, adres zamieszkania, e-mail.

Nowy zarząd



foto z archiwum ZSM

ZSM też buduje lepszy świat

BOŻENA OLESIŃSKA jest prawnikiem, 28 listopada 2011 roku została członkiem zarządu ZSM. Ze spółdzielczością związana jest od 20 lat, w zabrzańskiej spółdzielni pracuje już 14 rok, na stanowisku szefa działu prawnego. Ukończyła również studia podyplomowe z zarządzania nieruchomościami, działa w Ogólnopolskiej Izbie Gospodarki Nieruchomościami.

- Ubolewa Pani nad tym, że obecnie spółdzielnie są w naszym kraju niedoceniane.

- Problemem spółdzielni jest brak możliwości inwestycyjnych. W latach 90. zamknięte zostały państwowe programy dofinansowania budowy mieszkań przez nie. Szkoda! Wtedy wkład na mieszkanie typu lokatorskiego wynosił 10% kosztów budowy, a wkład budowlany na mieszkanie własnościowe – 20%. Lokatorzy spłacali później dotacje państwowe, które do pewnego momentu były

bardzo nisko oprocentowane. Ludzie młodzi mieli szansę na własne mieszkanie, było ich na nie stać. Teraz większość z nich może tylko o tym pomarzyć. Wielka szkoda, bo mamy tereny, na których moglibyśmy budować. Niestety, kredyty są dla nas stanowczo za drogie. No a poza tym... Budując, weszlibyśmy w parady prywatnym deweloperem, bo ceny ich mieszkań w porównaniu ze spółdzielczymi byłyby wysokie, dużo wyższe – oni pracują dla zysku, a my nie. Jedną z gdańskich spółdzielni wybudowała niedawno błąd z bardzo dobrych materiałów (deweloperzy często na tym oszczędzają). Ponieważ inwestowała bez nastawienia na zysk, to ceny okazały się tak konkurencyjne, że mieszkania sprzedali na pniu.

Nasz rząd nie dostrzega wielkiego potencjału spółdzielczości, co doskonale widać po jego programie dotyczącym mieszkalnictwa, przedstawionym w listopadzie 2010 roku. Nie ma tam żadnych mechanizmów napędzających dla budownictwa mieszkaniowego.

Celem spółdzielni jest zabezpieczanie potrzeb mieszkaniowych, brak dostępnych cenowo mieszkań to poważny problem zarówno spółdzielni i jej członków, jak i społeczny, a jest to wynik obecnego ustawodawstwa. Problemem jest też stan techniczny istniejących budynków z wielkiej płyty; wiele z nich przekroczyło już wiek, na jaki były budowane, czyli 50 lat.

- **Zawsze chwali Pani spółdzielczość, jako formę gospodarowania.**

- Jestem jej wielką zwolenniczką. W naszym kraju, i nie tylko, spółdzielnie są najtańszymi zarządcami. Czynsze w polskich spółdzielniach są średnio niższe niż w zasobach komunalnych. Nie każdemu się to podoba. Na pewno jesteśmy zapora na drodze chociażby zagranicznym zarządcom, którzy chętnie weszliby na nasz rynek. Zarządzanie nieruchomościami to przecież piąty biznes na świecie. Ustawa o swobodzie działalności gospodarczej otwiera nasz rynek przed nimi.

- **Spółdzielczość jest doceniana przez Organizację Nar-**

dów Zjednoczonych.

- Rzeczywiście, to ONZ proklamowała rok 2012 jako Międzynarodowy Rok Spółdzielczości. Rezolucja tej organizacji wzywa kraje członkowskie do promowania spółdzielczości, która zrzesza na całym świecie około 1 mld ludności i jest motorem rozwoju ekonomicznego oraz społecznego świata, pełni bardzo ważną rolę w eliminowaniu ubóstwa, tworzeniu miejsc pracy i w łagodzeniu skutków kryzysu. Spółdzielnie budują lepszy świat – ONZ uznaje, że takie hasło powinno przyswiecać obchodom Międzynarodowego Roku Spółdzielczości. Polska tradycja spółdzielcza ma 150 lat i zrzesza 8 mln spółdzielców. Trzeba jej bronić przed fałszywymi opiniami i nareszcie ustanowić dobre, spójne ustawodawstwo spółdzielcze. W wielu krajach na świecie spółdzielczość jest bardzo popularna, szczególnie w krajach skandynawskich, ale też co trzeci Kanadyjczyk, czy co czwarty Niemiec jest spółdzielcą. Odradzają się spółdzielnie produkcyjne, które są bardzo bogate i konkurencyjne na rynku. Zysk, który wypracowują, zostaje do dyspozycji osób w nich zrzeszonych.

- **Właściciele mieszkań, m.in. administrowanych przez spółdzielnie, namawiani bywają do występowania z nich i tworzenia wspólnot. Pani odradza podejmowanie takiej decyzji. Dlaczego?**

- Lokatorzy posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ci, którzy już mają odrębną własność lub zamierzają złożyć wniosek o takie przekształcenie, mogą być członkami spółdzielni, ale nie muszą. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w ZSM (bez aktu notarialnego i udziału w gruncie) daje znacznie większą ochronę, niż bycie we wspólnocie. Spółdzielnia nie obciąża swoich członków zaległościami czynszowymi lokatorów, którzy mają długi wobec niej (we wspólnocie zadłużenie sąsiada obciąża pozostałych jej członków, ponieważ nie prowadzi ona działalności gospodarczej, to nie ma innych środków na pokrycie długów), spółdzielnia uzyskuje

środki zewnętrzne, m.in. unijne na niektóre inwestycje, np. utylizację acekolu, ocieplenie budynków; ZSM jest jedną z kilku w Polsce, które otrzymały środki z UE (większości wspólnot nie stać na 60% wkład własny, który jest konieczny, by uzyskać 40% dotację), spółdzielnia nie działa dla zysku, środki finansowe, które wypracowuje, chociażby wynajmując lokale użytkowe, przeznaczają na obniżenie kosztów zamieszkania, remonty i na działalność kulturalno-oświatową. Spółdzielnia organizuje przetargi na roboty remontowe, zarządca nie; sam swobodnie dokonuje wyboru wykonawców, bez kontroli. Spółdzielnia dokonuje na bieżąco konserwacji i napraw swoich budynków, działając profilaktycznie, zapobiega poważnym awariom i szkodom (we wspólnotach zarządca najczęściej działa jedynie doradnie, skutkiem czego bywają zaniebdania w nieruchomościach), we wspólnotach często zdarzają się konflikty między właścicielami mieszkań; zajmujący różne kondygnacje w jednym budynku mają sprzeczne interesy. W spółdzielni z powodu bieżących napraw i remontów mieszkańcy nie padają w tego rodzaju konflikty. Spółdzielnia co roku jest kontrolowana przez biegłych rewidentów, urząd skarbowy, lustratorów, działalności prywatnych zarządców nie kontroluje nikt, poza właścicielami mieszkań danej wspólnoty, którzy nie są w stanie dobrze tego robić. Znam wiele przypadków, gdy prywatni zarządcy zostawiali wspólnotę z potężnymi długami. Oni byli bezkarni, bo właściciele mieszkań, którzy nie byli biegli w sprawach związanych z zarządzaniem, podpisywali takie a nie inne uchwały wspólnoty, najczęściej korzystne dla zarządców. Należy również pamiętać o strukturze organizacyjnej spółdzielni, której najwyższym organem jest Walne Zgromadzenie, a organem nadzorczo-kontrolnym Rada Nadzorcza. W ich skład wchodzi wyłącznie członkowie danej spółdzielni. To tylko kilka z kilkunastu atutów spółdzielni, których nie mają wspólnoty.

spółdzielni

dokończenie ze str. 5 Strażnik finansów ZSM

no rynek ciepła. 20 lat temu spółdzielczość była bliższa władzy; otrzymywała dużo pieniędzy, głównie na remonty. To się skończyło i przyszły ciężkie czasy.

- **W czym przejawiały się?**

- Mielśmy długi wobec Zabrzańskieggo Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, wobec wodociągów, byliśmy niewypłacalni, a nasza rada nadzorcza nie godziła się na stawki rynkowe za media, proponowane przez zarząd spółdzielni. Lokatorzy masowo zadłużali się w ZSM, głównie dlatego, że weszła w życie ustawa bankowa Balcerowicza, a wraz z nią rosły niebotycznie kredyty mieszkaniowe, więc wszyscy chcieli je jak najszybciej spłacić. Nie płacili wtedy swoich bieżących zobowiązań wobec spółdzielni. Osiedle Kopernika na przykład wybudowane zostało za kredyty dawane na 1 - 2 %. Ustawa Balcerowicza spowodowała wzrost wysokości odsetek do 70%. To wtedy spółdzielnia postawiono na rynku i powiedziano - rządzą się tak, żeby się nie utopić.

- **No i...?**

- Zabrzańską Spółdzielnię Mieszkaniową wyciągaliśmy z kłopotów finansowych przez ostatnie 16 lat. Jest dobrze ustawić na następne 10.

- **Kiedy zaczęło się wyraźnie poprawiać?**

- Pierwsze symptomy poprawy przyszły 5 - 6 lat temu. Wcześniej, od 1991 roku spółdzielniom nikt nie chciał dać pieniędzy - traktowano nas jak spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Dopiero kilka lat temu umożliwiono nam sięganie po tanie pożyczki (np. 3,2%) i dotacje (zwykle 40% kosztów kwalifikowanych) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska oraz z Unii Europejskiej.

- **Najtrudniejsze sprawy,**

z którymi mierzy się Pani odkąd jest w zarządzie spółdzielni, to?

- Wyjaśnienie mieszkańcom nowych zasad rozliczania kosztów ciepła. Przez tydzień, codziennie, każda administracja przyjmowała mieszkańców, którzy interesowali się zmianami, do dyspozycji lokatorów byli też pracownicy firmy Techem, która rozlicza centralne ogrzewanie (to jej pracownicy chodzą na odczyty). Spodziewaliśmy się kilku tysięcy osób, przyszło 300. Szkoda... Wątpliwości pozostałych wyjaśniamy do dziś, ostatnio na spotkaniu z mieszkańcami bloku przy ul. Tatarskiej 7. Szkoda, że nie wszyscy chcą poznać fakty, zanim wyrażą swoje subiektywne opinie.

A fakty są już w ZSM bardzo czytelne. To również mój powód do dumy. Obecnie w spółdzielni jest pełna ewidencja księgową - dotyczy wszystkich kosztów, jakie ponosimy na budynki i administrację. W styczniu br. uruchomiliśmy system technicznej obsługi zasobów. Każde mieszkanie jest zewidencjonowane, zarejestrowana będzie każda praca w mieszkaniu, każda wizyta konserwatora. Wkrótce również w tym systemie odnotowane zostanie każde pismo lokatorów.

Od 2007 roku stosujemy system "Banki" - mamy bezpośrednią transmisję wszystkich wpłat. Każdy lokator ma tzw. IBAN, czyli Międzynarodowy Numer Rachunku Bankowego, zgodny z międzynarodowym standardem numeracji kont bankowych. Rejestrują się tam wpłaty z tytułu czynszu, opłat za wodę.

Od 2008 roku w ZSM prowadzimy ewidencję poszczególnych budynków - każdy jest osobno rozliczany.

- **Ukończyła Pani studia podyplomowe z zakresu dotacji unijnej. ZSM ubiegała się o nią dwukrotnie, uzyskała pieniądze za drugim razem**

- W pierwszym okresie tzw. programowania priorytetem były drogi i sieci wodno-kanalizacyjne. Instytucje z nimi związane były beneficjentami. Drugi okres, który trwać będzie do 2017 roku jest dla nas korzystny. Nie było łatwo uzyskać te pieniądze. Zabiegaliśmy o środki na termomodernizację. Nasze plany musiały wpisać się w plan rewitalizacji zasobów miasta. Mogliśmy dostać pieniądze wykazując, że bloki do ocieplenia są w miejscach, gdzie jest przestępczość, bezrobocie, obszar zagrożony patologią. O potwierdzenie tych faktów występaliśmy do policji.

- **ZSM zarabia również na wynajmie lokali użytkowych. We wszystkich prowadzona jest obecnie działalność?**

- Na szczęście nie mamy pustostanów, no, ostatnio był chyba jeden, a lokali użytkowych wynajmujemy aż 145, 14 z nich to spore pawilony, w których działają Luxy, Carrefoury. Zarabiamy też na reklamach, lokowanych na naszych budynkach. Pieniądze z tej działalności znaczone są, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia ZSM, na eksploatację i fundusz remontowy, bo potrzeby w tej mierze mamy bardzo duże.

Woda została rozliczona

Od 23 stycznia br. dozorczy dostarczają do mieszkań lokatorów rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Mieszkańcy, obsługiwani przez szesć Administracji Domów Mieszkalnych, otrzymują rozliczenia w różnych terminach; w styczniu „Helenka” (23.01.), „Północ” (24.01.), „Zachód” (27.01.), „Zaborze” (31.01.), w lutym „Centrum” (3.02.) i „Południe” (8.02.).

- Reklamacje składać można w Dziale Rozliczeń Wody i w Dziale Czynszów, do 30 dni od otrzymania rozliczenia – informuje Małgorzata Krupa, kierownik Działu Rozliczeń Wody. -Ich powodem może być błędny odczyt lub nie odnotowany wpływ opłaty za wodę (czasem otrzymujemy pieniądze po terminie i już po dokonaniu rozliczenia, powodem bywają błędy płatników lub banków, np. podane zostaje złe konto, na niewłaściwe konto przesłana jest opłata). Złożenie reklamacji nie zwalnia z płatności; niedopłatę należy uregulować w ciągu 14 dni od otrzymania rozliczenia. Mieszkańcy muszą pamiętać o konieczności legalizacji 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 lub miesiącach, legalizację co 5 lat nakazuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 7 stycznia 2008 r.). Wkrótce „Z naszych osiedli” opublikuje duży artykuł na temat rozliczania przez ZSM kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, ponieważ zmienia się on bardzo istotnie – każdy budynek rozliczany będzie indywidualnie a nie, jak dotąd, grupowo. Indywidualny sposób gospodarowania wodą znajdzie odzwierciedlenie w rozliczeniach z mieszkańcami.

architektura projektowanie

Biurowo Inżynierskie HaS s.c.
S. Kaczorowski
H. Górczyński
41-800 Zabrze
ul. Wolności 94
tel. 32 276 08 71
e-mail:
biurohas@interia.pl



foto z archiwum ZSM



FIRMA z 24-LETNIĄ TRADYCJĄ
I DOŚWIADCZENIEM

CENA Z
MONTAŻEM

1.499 PLN

DRZWI W 7 DNI !!!!



PROMOCJA
DRZWI GERDA TT



WZÓR LONDYN
KOLOR ORZECH ALPEJSKI

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

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

*Szczegóły w salonie

ogłoszenie

Firma Techem jest **niekwestionowanym liderem technologicznym w Polsce i na świecie w zakresie zarządzania energią**, świadczy o tym największa na świecie ilość obsługiwanych urządzeń radiowych. **Od 60 lat w ponad 20 krajach** oferujemy **usługi rejestracji, podziału i rozliczania rzeczywistego zużycia kosztów energii oraz wody na podstawie podzielników kosztów ogrzewania, wodomierzy i ciepłomierzy**. Posiadamy także w swojej ofercie **jedyny na świecie inteligentny system oszczędzania energii ADAPTERM** działający w oparciu o radiowe podzielniki kosztów ogrzewania data III. Oferujemy także pakiet najnowocześniejszych usług internetowych umożliwiający min. **monitoring urządzeń i wszelkie analizy zużyć pod nazwą TECHEM SMART SYSTEM**.

techem

Techem Techniki Pomiarowe Sp.z o.o.
Oddział w Bytomiu, ul. Chorzowska 27c, 41-902 Bytom
Tel: +48 32 281 18 70, Fax: +48 32 281 16 84
e-mail: bytom@techem.pl www.techem.pl

ogłoszenie



FILAR & Bezpieczny dom

Ubezpieczenie mieszkania ze składką płatną „przy czynszu”

Ubezpiecz swoje mieszkanie już za kilka złotych miesięcznie!!!

UNIQA TU SA
Oddział Katowice
Al. Roździeńskiego 88 A
40-203 Katowice
tel. 32 208 05 94
www.uniqa.pl



UNIQA TU SA proponuje państwu kompleksowe ubezpieczenie mienia z niską miesięczną składką „przy czynszu” i comiesięczną możliwością dostosowania sumy ubezpieczenia do wartości posiadanego mienia.

Przedmiotem ubezpieczenia są:

- lokale mieszkalne, do których Ubezpieczony posiada prawo odrębnej własności albo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego
- ruchomości domowe znajdujące się w lokalu mieszkalnym i pomieszczeniach gospodarczych
- stałe elementy lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarczych
- odpowiedzialność cywilna Ubezpieczonego w życiu prywatnym

(W ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej UNIQA TU SA ponosi odpowiedzialność za szkody z wypadków ubezpieczeniowych zaistniałych w okresie ochrony ubezpieczeniowej spełniające łącznie warunki: do których naprawienia zobowiązany jest Ubezpieczony na mocy obowiązujących przepisów prawa; wyrządzone przez Ubezpieczonego: na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, osobom trzecim czynem niedozwolonym, skutek wykonywania czynności życia prywatnego.) (Przez czynności życia prywatnego rozumie się w szczególności: użytkowanie lokalu mieszkalnego, pomieszczeń gospodarczych; sprawowanie opieki nad dziećmi oraz innymi członkami rodziny, za których czyny Ubezpieczony ponosi odpowiedzialność z mocy prawa; użytkowanie roweru, wózka inwalidzkiego, sprzętu sportowego i rehabilitacyjnego, ogrodniczego, sprzętu do majsterkowania; posiadanie zwierząt domowych i sprawowanie nad nimi opieki; rekreacyjne uprawianie sportów.)

Przystąpienie do ubezpieczenia jest szybkie i proste. Ogranicza się do wypełnienia wniosku i przekazania go do właściwej administracji, która podpisała z UNIQA umowę w zakresie technicznej obsługi.

ogłoszenie