

**Informator
Spółdzielni
Mieszkaniowej**



nr 43 grudzień 2017

**Boże
Narodzenie
i Nowy
Rok
2018**





**Z okazji Świąt Bożego Narodzenia
Rada Nadzorcza, Zarząd
i pracownicy Spółdzielni
Mieszkaniowej ZACHODNIA
pragną złożyć wszystkim
mieszkańcom naszego osiedla
serdeczne życzenia
wszelkiej pomyślności,
niepowtarzalnej atmosfery,
ciepła oraz obfitości
wszelkich dóbr.**

**Niech radość i pokój
Świąt Bożego Narodzenia,
poczucie prywatnego
i zawodowego spełnienia
towarzyszą Państwu
przez cały Nowy Rok.**

Mikołaj w Chatce

Grudzień to dla wszystkich ludzi czas przygotowań do świąt Bożego Narodzenia. W tym czasie dzieci szczególnie mocno przeżywają tradycję dostawania prezentów od Mikołaja. Wiara w Mikołaja jest dzieciom bardzo potrzebna, bo daje im możliwość pocucia magii świata, ale też uczy cierpliwości. Dziecko stara się być grzeczne, aby dostać prezent.

W naszym osiedlowym Klubie Chatka Mikołaj w tym roku spędził aż trzy godziny. 6-go grudnia o 16:00 odwiedził dzieci, które uczestniczyły w zajęciach programowych. Mikołaj wchodził do sal i rozmawiał z dziećmi o radościach oraz smutkach życia szkolnego. Każde dziecko otrzymało słodki upominek. Natomiast rodzice wraz z maluszkami do lat trzech mieli rodzinne spotkanie z Mikołajem w holu naszego klubu. Były piosenki, krótkie wierszyki i lekki lęk maluchów przed samodzielnym podejściem do naszego brodatego przyjaciela. Rodzice więc pomagali i sami przy tym mogli poczuć się dzieckiem. Były zdjęcia, które prezentujemy obok, prezenty i dużo miłej zabawy. Impreza skończyła się o 19:00 zapewnieniem Mikołaja, że znów się spotka z nami za rok. Słodczyce otrzymaliśmy od naszej spółdzielni oraz od Rady Osiedla Wojska Polskiego.

Kierownik Klubu Chatka, Celina Płuciennik



Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

W dniu 20.07.2017 r. Sejm RP uchwalił ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Ustawa po podpisaniu przez Prezydenta RP została opublikowana w Dzienniku Ustaw w dniu 25.08.2017 r. pod pozycją 1596. Przepisy zaczęły obowiązywać po 14 dniach od daty publikacji, tj. od 09.09.2017 r.

Nowelizacja miała początkowo zrealizować tylko treść wyroków Trybunału Konstytucyjnego z 2012, 2013 i 2015 roku. Jednak poprzez wprowadzenie przez Senat poprawek całkowicie zostały zmienione zasady dotyczące członkostwa oraz zarządu w spółdzielniach. Poniżej przedstawiono najważniejsze zmiany:

- Członkostwo w spółdzielni związane jest z posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu, czyli członkostwo wynika z mocy prawa. Nie ma obowiązku składania deklaracji członkowskiej oraz wnoszenia udziałów i wpisowego.
- Odrębni właściciele, tak jak dotychczas, mają prawo wyboru, czy chcą być członkami spółdzielni. Jeśli chcą należeć do spółdzielni to składają pisemną deklarację. Nie płacą jednak wpisowego ani nie wnoszą udziału.
- Członkami spółdzielni mogą być osoby bliskie tym, którym wygasło spółdzielcze prawo do lokalu, ale muszą złożyć pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy o ustanowienie tego prawa.
- Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie ustawy nie przysługuje spółdzielcze prawo lokatorskie, własnościowe lub odrębnej własności – do lokalu oraz roszczenie o ustanowienie tych praw, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.
- Po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej spółdzielnia musi rozliczyć fundusz remontowy z właścicielami lokali zgodnie z posiadanymi udziałami we współwłasności nieruchomości na dzień, w którym osoba przestała być członkiem spółdzielni.
- Wyeliminowano możliwość wykreślenia i wykluczenia członka przez organy spółdzielni. Spółdzielnia nie będzie mogła zdecydować o wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu wobec osoby, która nie przestrzega regulaminów spółdzielni lub zalega z opłatami, a także wobec małżonków, którzy np. po rozwodzie nie podjęli decyzji, komu to prawo przypada.
- Jeżeli przed wejściem w życie ustawy ktoś utracił lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu na skutek długu wobec spółdzielni, to będzie mógł starać się o przywrócenie tego prawa, jeżeli spłaci dług. Warunkiem jest, aby prawa do tego lokalu nie uzyskała już inna osoba.
- Nowela wprowadza zasady waloryzacji wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nie jest możliwe przeprowadzenie przetargu na jego zbycie. Wprowadza też zasady rozliczania zaewidencjonowanych wpływów i wydatków funduszu remontowego, które to rozliczenie spółdzielnia podejmuje z właścicielami lokali wchodzących w skład nieruchomości, na których powstała wspólnota mieszkaniowa.
- Wyłączono spod egzekucji opłaty za media wnoszone przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej. Dotychczas w zadłużonych spółdzielniach była możliwa sytuacja, w której mieszkańcy płacili za media, a spółdzielnia nie płaciła dostawcom mediów, co skutkowało ryzykiem odłączenia mediów.
- Wyeliminowano możliwości ograniczenia w statucie spółdzielni mieszkaniowej udziału w walnym zgromadzeniu przez pełnomocnika. Każdy członek ma prawo do pełnomocnika, przy czym jeden pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka.
- Po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu spółdzielnia będzie zobowiązana zawiadomić o tym na piśmie właścicieli lokali w danej nieruchomości.
- Po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej spółdzielnia musi niezwłocznie rozliczyć fundusz remontowy z właścicielami lokali zgodnie z posiadanymi udziałami we współwłasności nieruchomości na dzień, w którym osoba przestała być członkiem spółdzielni.



- Przywrócono możliwość wykupu tzw. dawnych lokali zakładowych, przejętych nieodpłatnie przez spółdzielnię. Najemca takiego lokalu zobowiązany jest do wpłaty wkładu budowlanego w wysokości nie większej niż 5 % aktualnej wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli spółdzielnia nabyła budynek nieodpłatnie.
- Osoby pełniące funkcje w spółdzielniach mieszkaniowych nie mogą być lustratorami.
- Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa ma prawo żądania informacji, danych i dokumentów dotyczących organizacji i działalności spółdzielni.
- Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wystąpić z wnioskiem o lustrację danej spółdzielni nie częściej niż raz w roku.

Spółdzielnie mają rok na dostosowanie swoich statutów do obowiązującego prawa. W naszej spółdzielni nie trzeba będzie organizować nadzwyczajnego walnego zgromadzenia. Wystarczy jeśli w przyszłym roku na walnym zgromadzeniu zostaną wprowadzone zmiany do statutu.

Prezes Zarządu, Ewa Czyż

Okiem prawnika

Od dnia 25 maja 2018 r. zacznie obowiązywać Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Rozporządzenie to, nazywane „RODO”, wprowadza znaczące zmiany w zakresie ochrony danych osobowych, także dla spółdzielni mieszkaniowych.

Jednym z założeń RODO jest zapewnienie wysokiego oraz spójnego stopnia ochrony osób fizycznych i usunięcie przeszkód w przepływie danych osobowych w Unii Europejskiej poprzez zapewnienie równorzędnego we wszystkich państwach członkowskich stopnia ochrony praw i wolności osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych. Szybki postęp techniczny i globalizacja przyniosły nowe wyzwania w dziedzinie ochrony danych osobowych. Przemiany te wymagają stabilnych i spójniejszych ram ochrony danych w Unii Europejskiej. RODO wprowadza wiele nowych wymogów i obowiązków, które muszą być wdrożone do praktyki przetwarzania danych osobowych.

W związku z tym prowadzone są obecnie w naszej spółdzielni działania mające na celu dostosowanie zasad przetwarzania danych osobowych do nowych wymogów. Przeprowadzane są także szkolenia dla pracowników oraz Rady Nadzorczej. Kancelaria prawna wspiera i doradza, aby jak najlepiej wprowadzać te nowe rozwiązania i procedury chroniące dane osobowe.

Lidia Wcisło, radca prawny

Podstawa prawna:

Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych).



Bestcar Skup samochodów
Tel. 660 476 276

Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2017

Miło nam poinformować, że we wrześniu 2017 roku nasza spółdzielnia otrzymała nagrodę miesięcznika „Administrator” i zaszczytny tytuł oraz statuetkę „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2017”.



Była to już IV edycja konkursu. Wręczenie nagród odbyło się 28 września 2017 r. na zamku w Kliczkowie. Jury w składzie: Bogusława Wiewiórowska-Paradowska – prezes Grupy Medium, wydawcy miesięcznika i portalu „Administrator”, Janina Rubin – inicjatorka i *spiritus movens* tego przedsięwzięcia oraz Sabina Augustynowicz – redaktor naczelna miesięcznika i portalu „Administrator”, wyłoniło laureatów konkursu w czterech kategoriach, według kryterium wielkości spółdzielni oraz podziału na spółdzielnie uzyskujące przychody z inwestycji i spółdzielnie bez takich przychodów.

Nasza spółdzielnia została uhonorowana w kategorii „Spółdzielnie małe bez przychodu z inwestycji”.

Sport na osiedlu



Koniec roku to zwykle czas podsumowań i okazja do snucia planów na przyszłość. Podsumujemy zatem i nasze działania. Udało nam się stworzyć grupę pasjonatów biegu (zaznaczam, że są nimi amatorzy), którzy wspólnie przebiegli i co najważniejsze wesoło przegadali około 1000 km. Udało się nam wystartować i skończyć tegoroczny Półmaraton Gliwicki, a naszej koleżance stanąć na podium w swojej kategorii wiekowej czego, korzystając z okazji, serdecznie jej gratulujemy. Przekonaliśmy się i zaczęliśmy korzystać z rad i zaleceń trenera dzięki czemu mamy nadzieję osiągnąć jeszcze więcej w przyszłości.

Czego sobie życzymy w nadchodzącym 2018 roku? Każdy z nas ma swoje marzenia i możliwości. Po cichu myślimy nawet o zdobyciu korony półmaratonów polskich i o skończeniu maratonu górskiego. Jednak przede wszystkim liczymy na dobrą zabawę, mnóstwo endorfin i uśmiechy na mecie pomimo zmęczenia.

Wszystkich, którzy biegają serdecznie zapraszamy. Tych lepszych poprosimy o rady i wskazówki, a nieco gorszych pociągniemy do przodu.

Przypominamy, że zwykle biegamy we wtorki ok. 17:30 i czwartki o 19:15. Wybieramy różne miejsca startu, dlatego prosimy o wcześniejszy kontakt mailowy z nami. Wystarczy wysłać list na adres: jansutkowski@gmail.com

Życzymy wszystkiego najlepszego w nadchodzącym 2018 roku.

Grupa Biegowa GWARDZIŚCI





Remonty

Prace remontowe zaplanowane na bieżący rok zostały ukończone, a na przyszły rok nowe plany zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Największą i najdroższą pracą była termomodernizacja budynków mieszkalnych przy ulicy Kozielskiej 91-93 i 95-97-99. Prace trwały kilka miesięcy, a z funduszu remontowego wydatkowano na ten cel 980 tysięcy zł. Pozostałą część sfinansowano z funduszu wymiany ocieplenia, a przede wszystkim z pożyczki udzielonej nam przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. Całkowity koszt prac wyniósł 2 794 820 zł.

W tym też czasie przeprowadzono też konserwację dachów, wymieniono wszystkie okna w części wspólnej oraz drzwi zewnętrzne w wejściach do zsyków.

W pięciu budynkach wymieniono pionowe rury łazienkowe. Prace obejmowały instalacje zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją, pionu kanalizacji oraz pionu centralnego ogrzewania.

Realizując prace związane z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynku przy ulicy Kozielskiej 63 wymieniono instalację suchych pionów na piony nawodnione, a w piwnicy zainstalowano zbiorniki wraz z zestawem hydroforowym.

Przy ulicy Armii Ludowej wykonano plac do zawracania samochodów Państwowej Straży Pożarnej. Układ dróg osiedlowych został tak zaprojektowany, że ulice są nieprzejezdne dla tak dużych pojazdów. W szczególności wozy straży pożarnej nie mają możliwości zawrócenia lub swobodnego wycofania się. Do placu dochodzi oczywiście droga dojazdowa. Teren naszej spółdzielni jest już pokryty siecią dróg przeznaczonych wyłącznie do korzystania przez samochody straży pożarnej, (są to tzw. drogi przeciwpożarowe). Dwa place manewrowe dopełniają tę sieć. Plac manewrowy został wyłożony specjalną (bezfazową) kostką brukową, która umożliwi jazdę na wrotkach lub rowerach nie powodując nieprzyjemnych wstrząsów. Na całej powierzchni powstało miasteczko ruchu drogowego z drogami, przejściami dla pieszych oraz oznakowaniem. Dzieci i przy okazji również dorośli mogą przypomnieć sobie zasady bezpiecznego poruszania się po drogach. Pozostała część alejek w tym rejonie również została przebudowana. Ich szerokość została skorygowana, a alejki uzyskały nową nawierzchnię z kostki brukowej łącząc się z alejkami przy ulicy Armii Ludowej (strona parzysta) z ulicą Gwardii Ludowej tworząc ciąg spacerowy. Cała strona od ulicy Andersa otrzymała nowy wygląd. Budowa drogi dojazdowej oraz placu manewrowego spowodowała konieczność przebudowy śmietnika przy ulicy Armii Ludowej 15.

Nasze osiedle, podobnie jak wszystkie inne osiedla w naszym mieście boryka się z problemem parkowania samochodów. Zarząd corocznie zajmuje się tym problemem. Nie inaczej było w tym roku, w którym dobudowaliśmy w sumie 21 miejsc parkingowych.

Wypada jeszcze wspomnieć o innych pracach brukarskich, a mianowicie o wymianie nawierzchni asfaltowej na kostkę brukową w rejonie apteki przy ulicy Czwartaków.

W dalszym ciągu wykładamy kafelkami balkony i klatki schodowe. W przypadku balkonu lokator kupuje cały potrzebny do wykonania usługi materiał, natomiast po stronie spółdzielni pozostaje robocizna. Balkon może być również wykafelkowany przez osobę spoza spółdzielni. Wtedy na wniosek lokatora spółdzielnia dokonuje odbioru i wypłaca ryczałtową kwotę za wykonane prace. Przy kafelkowaniu klatek schodowych lokatorzy zakupują kafelki, a spółdzielnia wykonuje potrzebne prace i finansuje zakup pozostałych materiałów. Od przyszłego roku spółdzielnia nie będzie kafelkować schodów wewnętrznych klatek schodowych. Schody będą kafelkowane wyłącznie do pierwszego półpiętra.

W tym roku zakończono wymianę drzwi do wind na parterze. Liczba awarii zdecydowanie zmniejszyła się, a windy działają niemal bezawaryjnie.

Dostosowujemy dźwigi do wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego wyposażając je w urządzenie, które po wyłączeniu prądu przez instalację alarmową spowoduje, że winda bez względu na to, gdzie będzie się znajdować zjedzie na parter, jej drzwi zostaną otwarte i całość unieruchomiona.



Na klatkach schodowych przy ulicy Kozielskiej 63, 87 i 93 wymieniono tablice elektryczne. To również działania podjęte w ramach dostosowania instalacji elektrycznej do zaleceń przeciwpożarowych.

Dokończono zabudowy śmietników, co było konsekwencją wniosków zgłaszanych na Walnych Zgromadzeniach Członków.

Wykonano remont wiatrołapów przy ulicy Kozielskiej 93 do 111. Założono monitoring na osiedlu.

Wykonano dokumentację na wymianę instalacji pionów przeciwpożarowych wraz ze zbiornikami oraz pompami dla budynku przy ulicy Gwardii Ludowej 6-8-10-12. W przyszłym roku rozpocznie się budowa tej instalacji.

W przyszłym 2018 roku wykonamy również remont elewacji trzech budynków przy ulicy Kozielskiej od 75 do 89. Jest to duże zadanie, bo obejmuje 8 klatek. Prace rozpoczną się z początkiem lutego i potrwać do końca lipca.

Jeżeli ktoś nosi się z zamiarem wymiany okien na nowe, to informujemy, że jeśli ma takie plany, to należy je zgłosić się do spółdzielni w celu złożenia zamówienia. Dla lokatorów, którzy nie zalegają z opłatami czynszu jest możliwość rozłożenia spłaty należności na 5 rat. Okna muszą być w kolorze białym i powinny być wymienione w styczniu przed rozpoczęciem remontu elewacji.

W czasie remontu zostanie przeprowadzona kontrola dachów. Dachy, które tego wymagają zostaną również wyremontowane.

W wiatrołapach zostaną wymienione drzwi do zsyków. Po zakończeniu robót termomodernizacyjnych cały teren zostanie uporządkowany.

W budynku 2-4 przy ulicy Czwartaków planowana jest wymiana rur poziomych i pionowych w instalacji zimnej i ciepłej wody wraz z cyrkulacją, kanalizacją oraz pionu centralnego ogrzewania w łazienkach. W pozostałych budynkach przy ulicy Czwartaków wymienione będą tylko rury poziome.

W 2018 roku planujemy wybudować parking w rejonie ulicy Kozielskiej 93 -95. Zlecono wykonanie projektu tego parkingu. Powstanie tam 37 miejsc parkingowych, będzie się to wiązało z usunięciem części drzew. W miejsce wyciętych zostaną posadzone nowe drzewa parkowe. Pisaliśmy o tym w osobnym artykule we wrześniowym numerze Informatora Osiedlowego.

Jeden z wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków dotyczył budowy nowego chodnika przy budynku 75-77 przy ulicy Kozielskiej na terenie zielonym. Stąd plan, aby stary chodnik zdemontować w taki sposób, by powstało więcej miejsca do parkowania samochodów.

W ubiegłym roku zainstalowano oświetlenie typu LED w klatce schodowej przy ulicy Armii Ludowej 13-15. Przez rok sprawdzano zużycie prądu, porównując z podobnym budynkiem wyposażonym w standardowe oświetlenie. Prace porównawcze przeprowadził członek Rady Nadzorczej pan Wojciech Kierat. Wykazały one znaczną oszczędność energii elektrycznej. Dlatego podjęto decyzję, aby w 2018 roku zainstalować w korytarzach oświetlenie LED w pozostałych budynkach na osiedlu.

W dalszym ciągu zarząd zamierza rozszerzać sieć monitoringu osiedlowego. Obecnie na osiedlu zamontowano 30 kamer. Kilkakrotnie Policja wykorzystywała już nagrania do celów operacyjnych.

W 2017 roku przeprowadzono remont boiska do gry w piłkę nożną, między innymi wykonując drenaż, wyrównując boisko, siejąc trawę, montując piłko-chwyty. Pisaliśmy o tym w innych wydaniach Informatora. Ponieważ dotychczasowe działanie nie przyniosło pożądanego rezultatu postanowiono, że w 2018 roku część nawierzchni – szczególnie pod bramkami – zostanie wymieniona na nawierzchnię sztuczną.

Plan remontów obejmuje jeszcze kilka innych, równie ważnych pozycji. Z braku miejsca nie będą one tu opisane. Plan remontów przedstawiamy również w niniejszym *Informatorze* na str. 13.

Podwyżki opłat w 2018 roku

W tym roku wcześniej, bo już 21 października Rada Nadzorcza zatwierdziła plan finansowo-gospodarczy na 2018 rok oraz wynikające z niego podwyżki opłaty eksploatacyjnej i opłaty na fundusz remontowy. Plan finansowo-gospodarczy sporządzono w oparciu o nowe przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz Ustawy – Prawo spółdzielcze, które weszły w życie w dniu 9 września br. Na podstawie znowelizowanej ustawy osobom, które z mocy prawa stały się członkami od dnia 9 września, zmniejszono opłatę eksploatacyjną z 2,21 zł/m² na opłatę obowiązującą członków, czyli 1,79 zł/m² tj. o 0,42 zł/m². W związku z tym decyzje na nowy rok o podwyżkach musiały być podjęte jak najszybciej.

Największy wpływ na kalkulację opłat eksploatacyjnych miał fakt zmiany od 9 września liczby członków i osób nieposiadających członkostwa w spółdzielni. Wprowadzone nowe zasady związały członkostwo w spółdzielni z posiadaniem spółdzielczym lokatorskim lub własnościowym prawem do lokalu. Do tego czasu posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz ich współmałżonkowie sami decydowali o przynależności do spółdzielni, składając deklarację przystąpienia do spółdzielni. Jedynie właścicielom odrębnych lokali pozostawiono przywilej decydowania o członkostwie w spółdzielni. Zwiększenie liczby członków spowodowało to, że większa grupa osób korzysta z pożytków spółdzielni z działalności gospodarczej. Można więc stwierdzić, że po wejściu w życie nowelizacji ustawy spółdzielcza dopłata do eksploatacji mieszkań członków jest mniejsza. Zmniejszyła się tym samym liczba osób nieposiadających członkostwa, którzy płacili do 9 września większą opłatę eksploatacyjną, ponieważ nie korzystali z tych pożytków. Z podwyżki opłaty eksploatacyjnej dla członków spółdzielni 0,10 zł/m² około 0,06 zł/m² wynika bezpośrednio ze zmiany ustawowych przepisów.

W planie na 2018 r. założono wzrost kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych na skutek inflacji (założono 2% inflacji). Planowane koszty pomniejszono o nadwyżkę przychodów nad kosztami za rok poprzedni, planowane przychody z najmu korytarzy, wózkowni i lokali mieszkalnych na XI piętrach, a także planowaną nadwyżkę bilansową za rok 2017.

Po szczegółowej analizie planu finansowo-gospodarczego, na wniosek Komisji Rewizyjnej uchwalono, że od 1.02.2018 r. wzrośnie miesięczna stawka eksploatacyjna dla członków spółdzielni o 0,10 zł/m² tj. z 1,79 zł/m² na 1,89 zł/m², a dla osób nieposiadających członkostwa o 0,04 zł/m² tj. z 2,21 zł/m² na 2,25 zł/m².

Aby wykonać niezbędne prace remontowe opłaty na fundusz remontowy podwyższono z dniem 1.02.2018 r. o 0,05 zł/m² z 1,65 zł/m² na 1,70 zł/m². Przy ustalaniu planu remontów na 2018 r. założono, że koszty robót nie powinny znacząco odbiegać od cen uzyskanych w przetargach w 2017 r. Zakres prac do wykonania przedstawiono w artykule o remontach.

W 2018 r. nie planujemy innych podwyżek opłat za mieszkanie. Nie będzie również podwyżki opłat za wodę i kanalizację oraz podatku od nieruchomości. Zaliczki pobierane od mieszkańców na pokrycie kosztów energii cieplnej na razie są wystarczające. Koszty energii elektrycznej będziemy zmniejszać poprzez zamontowanie na korytarzach lamp LED z czujnikami ruchu.

Sumaryczna podwyżka opłat dla mieszkańców zajmujących przykładowe mieszkanie o powierzchni 67 m² wyniesie 0,15 zł/m² tj. miesięcznie 10,05 zł/m².

Srebrzysty duszek



Okres świąteczny wywołuje skojarzenia ze stołem wigilijnym, a więc z rybami. Ale akurat tej fauny na naszym osiedlu nie znajdziemy. O czym więc tu napisać? Ryby? Rybiki! No cóż, nie dla wszystkich to skojarzenie i ci goście są mili, ale i taka bywa przyroda. Zwłaszcza piękniejsza część mieszkańców naszego osiedla wzdyga się na wzmiankę o rybiku cukrowym (*Lepisma saccharina*).

Ten niewielki (około 1 cm) owad bezskrzydły ma bardzo charakterystyczny wygląd. Barwą i kształtem przypomina małą srebrną rybkę – stąd jego

nazwa. Do życia potrzebuje niewiele, wystarcza mu nieco wilgoci, kurzu i ciemny, ciepły zakamarek. Stąd najłatwiej zaskoczyć go nocą w łazience lub pod zlewem kuchennym, a spostrzeżony umyka zwinnie i bezgłośnie jak duszek.

Nie namawiam nikogo do pokochania rybików, ale nie bójmy się ich. Nie stwierdzono bowiem, aby były odpowiedzialne za przenoszenie jakichkolwiek chorób lub pasożytów. Jeśli jednak komuś bardzo przeszkadzają, to najłatwiej pozbyć się ich eliminując to, co jest im niezbędne, a więc plamy wilgoci i miejsca, w których mogą się chować.

Ciekawostką jest to, że rybiki nie są naszym rodzimym gatunkiem, a przybyszem z tropików, prawdopodobnie przywiezionym z ładunkami żywności. A że życia nie ma zbyt łatwego, można się przekonać, wpisując jego nazwę do wyszukiwarki. Oprócz notatki w Wikipedii, otrzymamy tysiąc porad jak go zwalczać – za darmo i odpłatnie.

Wesołych, srebrzystych Świąt!

Jarosław Misztal

ERGO
HESTIA
Najwyższy standard ochrony

Kompleksowa oferta ubezpieczeń

- Dom
- Samochód
- Życie
- Mieszkanie
- Podróże
- Biznes

www.ergohestia.pl



Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń
ERGO Hestia SA

Biuro Usług Ubezpieczeniowych
Magdalena Dembińska

Ul. Daszyńskiego 59, Gliwice
Tel. 668 311 910

magdalena.dembinska@ag.ergohestia.pl

Miasteczko na placu

We wrześniu 2017r. w *Informatorze Osiedlowym* przedstawiliśmy makietę miasteczka ruchu drogowego. Obecnie można już zobaczyć, czy jej wykonanie odbiega od projektu.

W 2016 roku Zarząd SM Zachodnia został zobligowany przez Komendę Państwowej Straży Pożarnej w Gliwicach do wybudowania na osiedlu Gwardii Ludowej, przy ulicy Armii Ludowej 13-15 placu manewrowego z przeznaczeniem do zawracania samochodów PSP. Plac został wybudowany, ale jego przeznaczenie jest na tyle specyficzne, że nie bardzo może być on wykorzystany w innych celach np. jako parking.

Już na etapie projektowania, a później budowy Zarząd postanowił, że plac może służyć również innym celom, dlatego zastosowano kostkę niefrezowaną, po której można bezpiecznie jeździć na wrotkach, rowerkach lub hulajnodze.

Ponieważ plac manewrowy ma wymiary 20 na 20 metrów padł pomysł, który od razu uzyskał aprobatę Rady Nadzorczej, aby wykorzystać go jako miasteczko ruchu drogowego. Na placu zostały wymalowane „prawdziwe” ulice, przejścia dla pieszych, rondo i znaki drogowe – jednym słowem cała organizacja ruchu drogowego – oczywiście wszystko w kolorze. Oznakowanie jest wiarygodnym odzwierciedleniem wymogów i przepisów ruchu drogowego. Wykonawca ma zatwierdzone projekty przez Wydział Drogowy Policji, które były z nimi konsultowane.

Plac stanowi cenną, edukacyjną zabawę, gdyż uczy już od najmłodszych lat, jak należy zachowywać się na drodze. W obecnym okresie roku pogoda nie będzie nas rozpieszczać dodatnimi temperaturami, ale na wiosnę mamy nadzieję zobaczyć dzieci bawiące się na naszym nowym miasteczku. A jak frekwencja będzie duża to i stanie w korkach będą mogły przećwiczyć.

Andrzej Korolewicz, członek RN





Plan remontów na 2018 rok

<i>Lp.</i>	<i>Rodzaj robót</i>	<i>Adres</i>	<i>Plan w tys. zł.</i>
1.	Remonty wykonywane przez konserwatorów	Zasoby spółdzielni	130
2.	Remont elewacji	ul. Kozielska 75-89	990
3.	Remont dachów – konserwacja	ul. Kozielska 75-89	70
4.	Wymiana drzwi w wiatrołapie (zsypie)	ul. Kozielska 89, 87, 85, 83, 79, 77	32
5.	Wymiana poziomów, pionów zimnej, ciepłej wody, kanalizacji i pionu CO w szachcie łazienkowym	ul. Czwartaków 6-10 –poziomy ul. Czwartaków 2-4 - piony	180
6.	Dostosowanie budynków do zaleceń p.po . piony p.po . wraz ze stacją pomp i zbiornikami	ul. Gwardii Ludowej 6, 8, 10, 12	280
7.	Utwardzenie terenu, miejsca parkingowe,	ul. Kozielska 95	125
8.	Chodniki przy budynkach	ul. Kozielska 75-77	40
9.	Oświetlenie na korytarzu LED	ul. Armii Ludowej ul. Gwardii Ludowej ul. Czwartaków	70
10.	Płytki na balkonach i korytarzach	Zasoby spółdzielni	50
11.	Remonty dachów, w tym dostosowanie do przepisów p.po .	Zasoby spółdzielni	30
12.	Monitoring	Zasoby spółdzielni	20
13.	Naprawa nawierzchni i ulic	Zasoby spółdzielni	10
14.	Przenoszenie liczników elektrycznych na klatki schodów	Zasoby spółdzielni	5
15.	Montaż sztucznej nawierzchni pod bramkami	Boisko do piłki nożnej	5
16.	Roboty nieprzewidziane: awarie, usuwanie usterek po przeglądach dachów budowlanych	Zasoby spółdzielni	41
OGÓLEM (po podwyższeniu cen o 0,05 zł/m ² od 1.02.2018 r.)			2 078



Podsumowanie pracy Zarządu w 2017 r.

Na koniec roku pragniemy przedstawić mieszkańcom naszego osiedla czym zajmował się Zarząd i jakie uzyskał korzyści dla spółdzielni. Walne Zgromadzenie Członków udzieliło Zarządowi w czerwcu br. absolutorium, co oznacza pozytywną ocenę jego pracy. Należy podkreślić, że podczas Walnego Zgromadzenia praca każdego członka Zarządu była oceniana oddzielnie.

Zarząd dba o kreowanie dobrego wizerunku spółdzielni na zewnątrz. Kapituła konkursu organizowanego przez miesięcznik Administrator przyznała naszej Spółdzielni nagrodę – „Lider Spółdzielczości Mieszkaniowej 2017” (piszemy o tym na str. 6).

Jedną z najważniejszych i najdroższych inwestycji prowadzonych na terenie osiedla są prace termomodernizacyjne. Należy podkreślić bardzo dobrą współpracę z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach. Rozliczono pożyczkę w WFOŚ i GW na ocieplenie budynków przy ul. Armii Ludowej 1-11 i uzyskano umorzenie w kwocie 846.103 zł. Uzyskano także pożyczkę na roboty termomodernizacyjne realizowane w 2017 r w wys. 1.711 tys. zł.

Rok temu, w numerze 39 *Informatora Osiedlowego* pisaliśmy o tzw. białych certyfikatach, czyli o świadectwach potwierdzających zaoszczędzenie określonej ilości energii w wyniku realizacji inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej. Białe certyfikaty posiadają prawa majątkowe i są przedmiotem obrotu na towarowej giełdzie energii. Daje to możliwości uzyskania dodatkowych oszczędności dla spółdzielni. Ze sprzedaży białych certyfikatów w 2017 r. uzyskano następujące kwoty :

- 363.627,36zł brutto styczeń 2017 r.
- 152.238.01zł brutto luty 2017 r.
- 69.849,10zł brutto październik 2017 r.

Łącznie: 585.714.47zł brutto.

W wyniku działań Zarządu odzyskano mieszkanie przy ul. Kozielskiej 105 o statusie lokatorskiego prawa do lokalu. Zorganizowano przetarg i sprzedano je za cenę 83 tys. zł. Te pieniądze zostały zatem w spółdzielni.

Dzięki skutecznym negocjacjom z dłużnikiem doprowadzono do jego przeprowadzki do mieszkania przeznaczonego pod najem. W ten odzyskano dla spółdzielni mieszkanie przy ul. Kozielskiej 97. Mieszkanie to zostanie sprzedane w procedurze przetargowej. Uzyskane środki nie podlegają rozliczeniu z dłużnikiem, a więc pozostaną w spółdzielni. Wartość mieszkania wynosi ok. 224 tys. zł.

Kolejnym elementem gospodarki mieszkaniowej był wygrany procesu z Gminą Gliwice o odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego. Dzięki temu konto spółdzielni wzrosło o ok. 17 tys. zł.

W styczniu 2017 r. podpisano z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej (PEC) akt notarialny ustanawiający tzw. służebność przesyłu. Z tego tytułu PEC zapłacił spółdzielni 45.268,92 zł. Jest to jednorazowe odszkodowanie za poprowadzenie rurociągów przez nasze osiedle.

Łącznie uzyskano 3.338.085 zł. Do tego trzeba dołączyć potencjalny zysk 224 tys. po sprzedaży mieszkania z ul. Kozielskiej.

Zarząd na bieżąco realizuje windykacje zaległości czynszowych. Dzięki temu nastąpił zdecydowany spadek liczby dłużników.

Skutecznie przeprowadzono przetargi na roboty remontowe. Przykładem może być przetarg zorganizowany na ocieplanie budynków w 2018 r. Przeprowadzono negocjacje z wykonawcą, w wyniku których cena za roboty została jeszcze obniżona o 1% zysku to jest o kwotę 26.575,19 zł.

Jednym z ważnych, choć niedocenianych aspektów pracy Zarządu jest dbałość o bezpieczeństwo mieszkańców. W bieżącym roku założono na osiedlu i w budynkach 30 kamer. Policja już kilkakrotnie zgłaszała spółdzielni potrzebę skorzystania z kopii nagrań.



Spacer po naszym osiedlu od dłuższego czasu stał się autentyczną przyjemnością. Osiedle jest zadbane. Trawa skoszona, żywopłoty i inne krzaki przycięte, wykonywana pielęgnacja drzew (na skutek wiatrów jesienią kilka drzew wymagało wycięcia), nowa zieleni jest nasadzana. Na umowę zlecenie zatrudniona jest osoba do utrzymania zieleni na osiedlu. Zarząd stara się dbać o place zabaw dla dzieci. Co roku na wiosnę przeprowadza kontrolę bezpieczeństwa i stanu technicznego placów zabaw. Urządzenia zabawowe są naprawiane, a dwa razy w roku piasek w piaskownicach jest wymieniany. Powstał nowy plac zabaw – miasteczko ruchu drogowego, na placu przy Chatce nowa wyklejanka – labirynt.

Elementem dbałości o nasze dzieci jest również wyremontowane boisko do gry w piłkę nożną. Zamontowano tam nowe bramki i piłko-chwyty oraz wykonano nasadzenia trawy. Chociaż zapewniono bieżącą konserwację trawy przez jej regularne przycinanie i zasilanie odpowiednimi nawozami sztucznymi jej stan uległ pewnej degradacji. Świadczy to niewątpliwie o ogromnej popularności tego miejsca i potrzebie dbania o nie.

Jednym z podstawowych zadań Zarządu jest troska o stan techniczny budynków. Dlatego wykonywane są przeglądy budowlane roczne i pięcioletnie stanu budynków. Wyniki przeglądów są uwzględniane w planach remontowych. O szczegółach tych działań piszemy w innym miejscu niniejszego wydania *Informatora*.

W bieżącym roku wykonano wiele prac wynikających z zaleceń straży pożarnej:

- plac manewrowy za bud Armii Ludowej,
- nawodnione piony Kozielska 63,
- wyłączanie przyciskiem głównym napięcia do windy po zjechaniu jej na parter – budynki przy ul. Gwardii Ludowej 2-4, 6-8-10-12, 14-16 i budynki przy ul. Czwartaków 2-4, 6-8-10.

Podjęto wiele starań, aby wynająć lokale użytkowe:

- Studio tatuażu: ul. Czwartaków 18, od 11.01.2017 r.
- Gruby Benek: ul. Gwardii Ludowej 1, od 10.03.2017 r.
- „Kreator” pośrednictwo finansowe: ul. Kozielska 89, od 01.06.2017 r.
- Szkoła języka angielskiego „dot”: ul. Czwartaków 18 (po czytelni), od 02.08.2017 r.
- Piekarnia Gerlach: ul. Gwardii Ludowej 1, od 16.08.2017 r.
- Studio paznokci: ul. Kozielska 47, od 20.09.2017 r.
- Butik „Pieniążek”: ul. Czwartaków 18, od 03.11.2017 r.
- Żabka: Kozielska 85a, wkrótce zostanie podpisana umowa.

Jednym ze sposobów bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami jest regularne wydawanie *Informatora Osiedlowego*. Od czerwca 2017 r. jest on drukowany w nowej szacie graficznej, całkowicie w kolorze.

Założony na 2017 rok plan remontów został zrealizowany. Co więcej wykonano również prace, które nie były planowane. W lipcu przeprowadzono korektę planu remontów zwiększając zakres finansowy o 359 tys. zł. Gdyby taki sam zakres prac zrealizować, ale tylko ze środków zbieranych w bieżącym roku, to opłata na fundusz remontowy musiałaby być większa o ok. 0,30 zł/m² powierzchni mieszkania:

W związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rozpoczęto wprowadzanie zmian w rejestrze członkowskim. Wyślano mieszkańcom zawiadomienia o tych zmianach. Rozpoczęto również prace nad zmianami statutu naszej spółdzielni, aby dostosować go do aktualnych przepisów prawa.

Prowadzone są prace nad wdrażaniem rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO), którego celem jest ochrona prywatności w Unii Europejskiej. Celem RODO jest ochrona osób fizycznych w związku z przetwarzaniem ich danych osobowych oraz zapewnienie swobodnego i bezpiecznego przepływu danych osobowych pomiędzy krajami unii europejskiej.

W powyższym, krótkim podsumowaniu nie sposób jest wymienić wszystkie działania, jakie podejmował Zarząd spółdzielni w roku 2017. Zostały tu zasygnalizowane jedynie prace najważniejsze.



Informator Spółdzielni Mieszkaniowej Zachodnia w Gliwicach
ul. Gen. Andersa 58.
Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa Zachodnia w Gliwicach.
Redaguje zespół.

Adres redakcji: ul. Gen. Andersa 58, tel. (32) 238 39 23 lub (32) 238 39 09 (zgłaszanie awarii, dział techniczny);
e-mail: smzach@bmj.net.pl; strona internetowa: www.szmzach.bmj.net.pl. Ogłoszenia drobne dla członków SMZ są
bezpłatne. Warunkiem jest regularne opłacanie czynszu. Redakcja nie zwraca nadesłanych tekstów, zastrzega
sobie prawo ich skracania i opracowania redakcyjnego. Za treść ogłoszeń redakcja nie ponosi odpowiedzialności.