

BIULETYN INFORMACYJNY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH

Spółdzielcze WIEŚCI



MARZEC 2021

***Zdrowych, pogodnych, pełnych ciepła i spokoju,
zbliżających się Świąt Wielkanocnych
oraz radosnego wiosennego nastroju
w gronie rodziny i wśród przyjaciół
życzą***

***Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy"
w Pyskowicach***



NOWE ZATOKI ŚMIETNIKOWE W TRAKCIE REALIZACJI

W 2021 roku dla Spółdzielni priorytetowym zadaniem remontowym jest rozbudowa zatok śmietnikowych w 14 lokalizacjach naszych zasobów mieszkaniowych w ramach osiedli w Pyskowicach, Gliwicach -Łabędach i Toszku. Realizację prac podzieliliśmy na etapy:



I Etap - Spotkania z Przedstawicielami Nieruchomości w celu przedstawienia planów Spółdzielni i szczegółowego uzgodnienia docelowego trybu realizacji w poszczególnych lokalizacjach.

W 2020 roku odbyliśmy spotkania z reprezentantami mieszkańców we wszystkich docelowych lokalizacjach. Z uwagi na występującą sytuację związaną z zagrożeniem Covid-19 nie było możliwości odbycia spotkań ze wszystkimi mieszkańcami. Przedstawione na spotkaniach założenia opracowane przez Spółdzielnię uzyskały Pastwa poparcie, dodatkowo wskutek zgłaszanych uwag przez Przedstawicieli Nieruchomości, pierwotne projekty zostały zmodyfikowane co skutkowało wypracowaniem ostatecznych rozwiązań.

II Etap - Formalno-prawne działania przygotowawcze do realizacji prac.

W celu sformalizowania lokalizacji poszczególnych zatok, Spółdzielnia złożyła wnioski do UM Pyskowice i Gliwice dotyczące rozszerzenia zakresu

powierzchniowego dotychczas funkcjonujących umów dzierżawy dla zatok śmietnikowych, których lokalizacja znajduje się na terenach miejskich. Obecnie stan prawny został już uregulowany we wszystkich lokalizacjach, które tego wymagały. Pozostałe zatoki znajdują się na

terenach należących do Spółdzielni i ich rozbudowa może być realizowana z chwilą uzyskania gotowości wykonawczej.

III Etap – Opracowanie dokumentacji technicznej.

W grudniu 2020 roku Spółdzielnia przeprowadziła przetarg w celu wyłonienia wykonawcy dokumentacji technicznej w przedmiotowym

zakresie. Zawarto umowę w oparciu o którą zostanie opracowana dokumentacja dla 14 sztuk zatok śmietnikowych oraz 2 wariantów dotyczących miejsc przewidzianych do składowania odpadów wielkogabarytowych zlokalizowanych przy poszczególnych zatokach w Pyskowicach, Gliwicach i Toszku. Dokumentacja techniczna obejmować będzie następujące elementy: plan sytuacyjny, inwentaryzację i ocenę stanu technicznego istniejących zatok – ewentualne wytyczne w zakresie koniecznych napraw, inwentaryzację stanu istniejącego miejsca planowanego do składowania odpadów wielkogabarytowych pod kątem możliwości rozbudowy istniejących zatok, projekt konstrukcyjny zadaszenia istniejących zatok zawierający konstrukcję zadaszenia, osiatkowanie wolnych przestrzeni i zamknięcia wiat, przedmiary robót oddzielnie dla każdej z zatok. Koszt realizacji przedmiotowych prac wyniesie 20 787,00 zł i zostanie sfinansowany w ramach podziału nadwyżki bilansowej

za 2019 rok zgodnie z podjętą uchwałą Walnego Zgromadzenia.

IV Etap – wykonanie niezbędnych prac brukarskich pod kątem wykonania nowych lub dobudowania do istniejących podłoży z kostki brukowej wraz z robotami towarzyszącymi.

Wyłoniona w drodze przetargu firma realizowała w poprzednich miesiącach niezbędne prace brukarskie i demontażowe w poszczególnych lokalizacjach zatok śmietnikowych. Na chwilę obecną wszystkie prace zostały wykonane i odebrane przez służby techniczne Spółdzielni.

V Etap – wykonanie zatok śmietnikowych.

Na podstawie zweryfikowanej dokumentacji technicznej zostanie opracowana specyfikacja przetargowa stanowiąca podstawę do wyłonienia wykonawcy lub wykonawców zatok śmietnikowych. Na przełomie kwietnia i maja planowane jest przeprowadzenie przetargu w wyniku którego zostanie opracowany harmonogram realizacji we wszystkich lokalizacjach. Planowane jest, aby wszystkie zatoki zostały zamknięte, zadaszone i oświetlone. Z uwagi na zamiar wykorzystania dotychczasowej zabudowy z płyt betonowych, docelowe zatoki będą występowały w dwóch wariantach, gdyż w części lokalizacji albo nie występowały ogrodzenia albo ich stan techniczny nie pozwalał na dalsze wykorzystanie.

VI Etap – sfinansowanie przeprowadzonych prac.

Aspekt finansowania rozbudowy zatok śmietnikowych został również omówiony na spotkaniach z mieszkańcami. Zakłada on przyporządkowanie nieruchomości budynkowych do poszczególnych zatok śmietnikowych i określenie zdolności finansowania rozbudowy na podstawie zgromadzonych środków na funduszach remontowych. Wykonanie zatok śmietnikowych zostałoby sfinansowane z funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem, że po zakończeniu realizacji uchwalonego w 2017 roku 5-cio letniego planu



zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia, który przewiduje remont wszystkich dróg i chodników przypisanych zarówno do poszczególnych budynków, jak i stanowiących mienie wspólne Spółdzielni, nastąpiłyby ratalne zwroty poniesionych nakładów przez poszczególne nieruchomości, w ramach podziału kolejnych nadwyżek bilansowych, do czasu całkowitego zwrotu poniesionych nakładów na ten cel.

VII Etap – korzystanie z rozbudowanych zatok śmietnikowych z zastosowaniem obowiązujących zasad w zakresie segregacji odpadów.





UPORZĄDKUJMY WŁASNE SPRAWY WŁAŚCICIELSKIE



SZANOWNI MIESZKAŃCY! Zwracamy się do Państwa z przypomnieniem zasad obowiązujących w przypadku wystąpienia zmian właścicielskich związanych z posiadaniem prawa do lokalu mieszkalnego. Poniżej przedstawiamy zapis z Regulaminu porządku domowego i używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach dotyczący aktualizacji danych osobowych:

§ 6 pkt 3.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest powiadomić Spółdzielnię o zmianach dotyczących jego lokalu, a w szczególności:

3.1) o fakcie nabycia lub sprzedaży lokalu (lub jego części) - nie później niż w terminie 7 dni od daty dokonania transakcji oraz okazać umowę kupna-sprzedaży;

3.2) o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, ze wskazaniem osoby najemcy lub dzierżawcy – do 7 dni od zaistnienia zdarzenia;

3.3) o nastąpieniu zmiany liczby osób zamieszkujących lokal – w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany (m in. zgon, narodziny, nieprzebywanie w lokalu np. wyjazd powyżej 1 m-ca, pobyt dzieci w akademiku).

W przypadku, gdy Spółdzielnia posiędzie informację o zmianie ilości osób zamieszkałych w danym lokalu – ma prawo wezwać posiadacza tytułu prawnego do lokalu w celu złożenia pisemnej deklaracji (na stosownym druku Spółdzielni) o aktualnej ilości zamieszkałych osób. Gdy posiadacz odmówi złożenia

pisemnej deklaracji – Spółdzielnia nalicza opłaty za taką ilość osób, jaka według posiadanych przez nią informacji faktycznie zamieszkuje w lokalu.

Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 3 do niniejszego regulaminu i jest do pobrania na stronie internetowej, bądź w Administracji Osiedla i Dziale Czynszów. Przypominamy, że oświadczenie może złożyć jedynie osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, bądź pełnomocnik tej osoby.

Jednocześnie zachęcamy do uregulowania stanu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci jednego z małżonków lub rozwiązania małżeństwa. W przypadku śmierci właściciela spółdzielczego prawa i odrębnej własności do lokalu, w interesie samego spadkobiercy jest uzyskanie formalnego potwierdzenia praw do spadku. Stwierdzenie nabycia spadku oraz poświadczenia dziedziczenia nie może nastąpić przed upływem 6 miesięcy od otwarcia spadku (śmierci spadkodawcy) chyba, że wszyscy znani spadkobiercy złożą już oświadczenia o przyjęciu lub odrzuceniu spadku (art.1026 Kodeksu Cywilnego). Brak oświadczenia spadkobiercy w w/w terminie jest jednoznaczny z przyjęciem spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Natomiast w przypadku rozpadu małżeństwa, przepisy prawne nie obligują byłych małżonków do dokonania podziału majątku dorobkowego, jednak niedokonanie tych czynności powoduje, że żaden z małżonków nie może jednoosobowo decydować o losie mieszkania. Uwzględniając powyższe zwracamy się o nieodkładanie regulacji praw własności do lokali.





AWARYJNOŚĆ W NASZYCH BUDYNKACH

Wielokrotnie informowaliśmy Państwa o występujących awariach, które mają miejsce zarówno w indywidualnych lokalach, jak i w mieniu wspólnym poszczególnych budynków. Analizując przyczyny poszczególnych awarii, jednoznacznie stwierdzamy, że szkody wynikłe wskutek zdarzeń dotyczą zarówno tych z Państwa, u których w lokalach wystąpiły usterki, jak również pozostałych mieszkańców danego budynku. Przytaczaliśmy wielokrotnie definicję słowa „AWARIA” – określając ją jako nieplanowane, nieprzewidziane zdarzenie – usterki, zakłócenia w działaniu instalacji lub elementów wyposażenia budynków. Jednakże mimo, iż jest ona **nieprzewidziana**, to utrzymywanie złych nawyków w naszym życiu codziennym może spowodować zmianę tej kwalifikacji na zdarzenie, które z dużym prawdopodobieństwem będzie miało miejsce prędzej czy później. W tym miejscu ponownie **apelujemy do Państwa, aby nie traktować ubikacji jako kosza na śmieci!** Obserwacje przebiegu pracy naszych konserwatorów, którzy cyklicznie udrażniają piony wskazują niestety, że część awarii nie miałaby miejsca gdybyśmy odpowiednio użytkowali nasze lokale. **W ostatnim czasie zmorą „naszych kanalizacji” są nawilżane chusteczki, które nagminnie zapychają piony.** Materiał z jakich są one wykonane nie tylko nie rozpuszcza się w wodzie, ale co gorsze przykleja się do ścianek rur powodując w niej znaczne zawężenie przepływu, czego następstwem jest niedrożność kanalizacji. **Zwracamy uwagę, aby racjonalnie eksploatować instalacje, szanując mienie własne i sąsiadów.**

Działania związane z usuwaniem awarii mają znaczący wpływ na koszty eksploatacji i bieżącego utrzymania każdej z nieruchomości. Dla Państwa wiadomości prezentujemy cząstkowe wyniki analizy wskazujące **budynki o najwyższej i najniższej awaryjności** w ramach osiedli w Pyskowicach, Gliwicach-Łabędach i Toszku.

Miejsce awarii	Ilość awarii w okresie I-XII/2020	Średnia ilość awarii w przeliczeniu na 1 lokal	Awarie usuwane w ramach wykonawstwa własnego	Awarie usuwane przez firmy zewnętrzne
PYSKOWICE	832	1,12	809	37
GLIWICE - ŁABĘDY	268	0,81	255	13
TOSZEK	224	1,07	217	7
RAZEM SM	1324	1,03	1281	43

Do najbardziej „awaryjnych” budynków należą:

Pyskowice: Wieczorka 24, Wojska Polskiego 50-52, Szpitalna 3;

Łabędy: Planetarna 9-11, Kosmonautów 42, Planetarna 13-15, Ciołkowskiego 2-4;

Toszek: Gustawa Morcinka 19-21, Gustawa Morcinka 29-33, Gustawa Morcinka 45-51.

Do najmniej „awaryjnych” budynków należą:

Pyskowice: Matejki Boczna 1, Braci Pisko 12-14, Wieczorka 16, Wieczorka 18;

Łabędy: Kosmonautów 40, Piaskowa 1, Planetarna 3-7;

Toszek: Gustawa Morcinka 9-17, Gustawa Morcinka 23-27.



REALIZACJA PRAC FINANSOWANYCH Z NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA 2019 ROK



Zarząd informuje, że w ramach uchwalonego w 2017 roku przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach „5-letniego Planu realizacji zadań remontowych w celu poprawy stanu technicznego infrastruktury”, kontynuowane są prace w przedmiotowym zakresie. Podział nadwyżki bilansowej za 2019 rok spowodował przeznaczenie kwoty **233 132,43 zł** na zadania remontowe w przeważającej mierze dotyczące remontu chodników.

W ramach przekazanych środków w minionym roku przeprowadzono remont chodników przypisanych do nieruchomości **Braci Pisko 8-22 i Szpitalnej 21-27 w Pyskowicach – kwota faktycznie wydatkowana 145 939,50 zł.**

Ponadto zrealizowano:

- refundację poniesionych wydatków w latach wcześniejszych na wykonanie remontu chodników z wykorzystaniem środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości budynkowych - kwota **24 221,27 zł,**

- refundację wydatków za wykonanie robót dodatkowych w ramach remontu chodników w 2019 roku – kwota **6 020,03 zł,**

- refundację poniesionych wydatków na wykonanie remontu wejść do klatek schodowych dla nieruchomości Szpitalna 21-27 w Pyskowicach – **10 242,26 zł,**

- refundację poniesionych wydatków na wykonanie zatoki śmietnikowej dla nieruchomości budynkowej Matejki Boczna 1 w Pyskowicach – **5 089,09 zł,**

- sfinansowanie wycinek, przycinek drzew oraz nasadzeń zastępczych – **2 424,60 zł,**

- sfinansowanie nawierzchni asfaltowej przy nieruchomościach Kosmonautów i Piaskowej w Gliwicach- Łabędach – **3 505,50 zł.**

Pozostała do wykorzystania kwota **35 690,18 zł** zostanie przeznaczona na sfinansowanie wykonania dokumentacji technicznej dotyczącej remontu zatok śmietnikowych oraz kolejnych zadań wynikających z planowanych realizacji.

ZMIANA TARYFY DLA DOSTAWY CIEPŁA

Z dniem **01.03.2021r.** PEC GLIWICE Sp. z o.o. wprowadził nową Taryfę dla ciepła zatwierdzoną Decyzją Prezesa Urzędu Regulacji i Energetyki. Zmianie uległy ceny za ciepło w sposób następujący:

1. Oplata stała

- za zamówioną moc cieplną (zł brutto/MW/rok)
z 160 685,82 zł na 166 518,84 zł, co stanowi podwyżkę w wysokości 3,63 %,
- za usługi przesyłowe (zł brutto/MW/rok)
z 54 477,30 zł na 59 112,57 zł, co stanowi podwyżkę w wysokości 8,51 %.

2. Oplata zmienna

- za ciepło (zł brutto/GJ)
z 41,27 zł na 43,53 zł, co stanowi podwyżkę w wysokości 5,48%,
- za usługi przesyłowe (zł brutto/GJ)
z 14,70 zł na 15,88 zł, co stanowi podwyżkę w wysokości 8,03%.

3. Oplata nośnika ciepła (zł brutto/m³)

- z 22,39 zł na 23,05 zł, co stanowi podwyżkę w wysokości 2,95%.



PODSUMOWALIŚMY WYNIKI ANKIETY DOTYCZĄCEJ FORM ROZLICZANIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

W pierwszych dniach marca skierowaliśmy do Państwa Ankietę do wypełnienia w ramach której mogli Państwo wyrazić swoją opinię w zakresie wyboru formy rozliczania kosztów centralnego ogrzewania począwszy od okresu grzewczego 2021/2022.

W zależności od obecnej formy funkcjonującej na budynku załączona ankieta zawierała różne warianty możliwe do wprowadzenia dla danej nieruchomości budynkowej a w przypadku Osiedla w Toszku dla grupy budynków.

Podsumowanie wyników wskazało, że w skali całej Spółdzielni wskaźnik oddanych głosów kształtował się na poziomie 43,98 %. Jednakże ze względu na fakt, że Państwa głosy rozłożyły się na wszystkie ze wskazanych wariantów, tylko w przypadku pięciu nieruchomości uzyskano większość skutkującą zmianą formy rozliczania począwszy od kolejnego okresu grzewczego. Do tych nieruchomości należą:

- J. Wieczorka 4, Wojska Polskiego 50-52, Targowa 4 i Braci Pisko 20-22 w Pyskowicach;
- Planetarna 13-15 w Gliwicach-Łabędach.

Mieszkańcy wskazanych nieruchomości wybrali wariant dotyczący zakupu i montażu podzielników elektronicznych z finansowaniem z funduszu remontowego.

Uwzględniając osiągnięte wyniki Spółdzielnia podejmie działania zmierzające do przeprowadzenia przetargu w celu wyboru usługodawcy w tym zakresie.

W przypadku nieruchomości budynkowych, których mieszkańcy w drodze ankiety nie podjęli większościowej decyzji o zmianie sposobu rozliczenia centralnego ogrzewania zostaną kontynuowane przyjęte wcześniej przez mieszkańców formy rozliczania tj.:

- w nieruchomościach wyposażonych w podzielniki wyparkowe i rozliczanych na podstawie ich wskazań, Spółdzielnia zleci wymianę ampułek z terminem realizacji w II kwartale 2021 roku,
- w nieruchomościach nieopomiarowanych, które są rozliczane z zastosowaniem współczynnika powierzchniowego, w kolejnych okresach rozliczenie będzie przeprowadzone również w takiej formie.

Jak racjonalnie oszczędzać energię ciepłą w mieszkaniu?

Zmniejsz temperaturę na
czas dłuższej nieobecności



Stosuj ekrany
zagrzejnikowe

Wietrz krótko i intensywnie



Kontroluj temperaturę



Utrzymuj optymalną
temperaturę w lokalu



Ciepłych Świąt bez c.o.!



APEL DO MIESZKAŃCÓW

NIE ODKŁADAJMY DŁUŻEJ TERMOMODERNIZACJI BUDYNKU

Zarząd Spółdzielni zwraca się do mieszkańców budynków, którzy dotychczas nie podjęli uchwał o przeprowadzeniu termomodernizacji nieruchomości, aby zaangażowali się w podjęcie działań w przedmiotowym zakresie. **Nadmieniamy, że obecnie na 43 budynki należące do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych tylko 3 nie uczestniczyły w procesie termomodernizacji, są to nieruchomości:**

1. **Gustawa Morcinka 37-43 i Gustawa Morcinka 45-51 w Toszku**
2. **J. Wieczorka 24 w Pyskowicach.**

Zwracając się do Państwa chcemy przedstawić argumenty uzasadniające konieczność podjęcia działań finalnie zakończonych termomodernizacją poszczególnych budynków. Na chwilę obecną, mieszkańcy dokonując wpłat z tytułu odpisów na fundusz remontowy gromadzą kapitał dla przyszłych potrzeb remontowych. Na koniec 2020 roku zgromadzone środki przez te budynki kształtowały się na poziomie:

1. Gustawa Morcinka 37-43 kwota 238 411,55 zł
2. Gustawa Morcinka 45-51 kwota 214 572,14 zł
3. Józefa Wieczorka 24 kwota 60 624,59 zł.

Jednakże, mimo wysokiego poziomu środków własnych, w dalszym ciągu jest to stan znacząco odbiegający od szacunkowych kosztów termomodernizacji, kosztów które z uwagi na rosnącą inflację, wzrost cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny w miarę upływu czasu mają tendencję wzrostową. Oczekiwanie mieszkańców, że rynek termomodernizacji zostanie „nasycony” co mogłoby spowodować obniżenie cen jest w chwili obecnej nierealne.

Równocześnie trzeba mieć na uwadze, że nasze budynki powstały na przełomie lat 70-tych i 80-tych, mają już za sobą 50-letnią eksploatację, a ich stan techniczny z roku na rok jest na niższym poziomie. Spółdzielnia corocznie przeprowadza przeglądy techniczne, które są wyznacznikiem do podjęcia prac remontowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom. Wyniki ostatnich przeglądów budynków w Toszku wskazywały:



Gustawa Morcinka 37-43 – zły stan elewacji tj. odpadający tynk cienkowarstwowy, ubytki tynku na cokole, ściany zewnętrzne i wewnętrzne pionów balkonowych z widocznymi elementami zbrojenia i odsłoniętymi markami stalowymi, na ścianach szczytowych pokrytych blachą widoczna korozja, zły stan obróbek blacharskich murków ogniowych, zacieki na sufitach balkonów, do remontu posadzki balkonowe.

Gustawa Morcinka 45-51 - zły stan elewacji tj. odpadający tynk cienkowarstwowy, ubytki tynku na cokole, ściany zewnętrzne i wewnętrzne pionów balkonowych z widocznymi elementami zbrojenia i odsłoniętymi markami stalowymi, na ścianach szczytowych pokrytych blachą widoczna korozja, zły stan obróbek blacharskich murków ogniowych, zły stan okienek piwnicznych, zacieki na sufitach balkonów, do remontu posadzki balkonowe.



Wieczorka 24

Wieczorka 24 – elewacja stan zadawalający, pokrycie dachu, obróbki blacharskie murków ogniowych oraz wyłazy dachowe stan dostateczny.

Z technicznego punktu widzenia ściany balkonowe budynków w Toszku powinny być priorytetowo remontowane. Ci z Państwa, których dotknęło zalanie mogli się na własnej skórze o tym przekonać. Jednakże decydując się na częściowy remont np. tylko ściany balkonowej musimy mieć świadomość, że w takim przypadku budynek nie ma szans na pozyskanie jakiegokolwiek dofinansowania. Natomiast przystępując do pełnej termomodernizacji, budynek otrzymuje

premię termomodernizacyjną w wysokości określonej w audycie energetycznym, która pomniejsza zaciągnięty kredyt.

Tak jak w latach poprzednich, również obecnie, realizacja termomodernizacji może być przeprowadzona w oparciu o przyjęte w Spółdzielni procedury, które obejmują następujące etapy:

1. Podjęcie uchwały przez mieszkańców budynku o przeprowadzeniu termomodernizacji z określeniem szczegółowego zakresu prac – uchwałę uważa się za podjętą w przypadku uzyskania poparcia powyżej 50 % mieszkańców, licząc udziałami w nieruchomości wspólnej.
2. Przeprowadzenie postępowania przetargowego zmierzającego do wyłonienia wykonawcy dokumentacji technicznej tj. projektu technicznego, przedmiaru robót, kosztorysu inwestorskiego oraz audytu energetycznego.
3. Przeprowadzenie postępowania przetargowego zmierzającego do wyłonienia finalnego wykonawcy prac termomodernizacyjnych.
4. Pozyskanie ofert z warunkami kredytów dla zapewnienia finansowania zewnętrznego planowanych prac. Oferty pozyskujemy z banków, które oferują kredyt z premią termomodernizacyjną. Intencją

Zarządu jest ustanowienie, jako formy zabezpieczenia spłaty kredytu, pełnomocnictwa do wydzielonego rachunku funduszu remontowego do kwoty zaciągniętego kredytu oraz dokonanie cesji prawa z polisy ubezpieczeniowej. W związku z tym, zaciągnięcie kredytu nie będzie skutkowało obciążeniem hipotecznym nieruchomości, co umożliwi właścicielom swobodne dysponowanie lokalem mieszkalnym w czasie obowiązywania umowy kredytowej. Dodatkowo Zarząd informuje, że do umowy kredytowej będzie wprowadzony zapis odnośnie zobowiązania się banku do wyrażenia zgody, na przejęcie zobowiązań z tytułu pozostałej do spłaty kwoty kredytu przez nowo powstałą Wspólnotę Mieszkaniową, w przypadku zaistnienia zmiany sposobu zarządu nieruchomością obejmującą budynek mieszkalny, na rzecz którego będzie zaciągany kredyt i wyodrębnienia się (powstania) wspólnoty mieszkaniowej. Wprowadzenia zapisu będzie skutkowało zwolnieniem udzielonych przez pierwotnego Kredytobiorcę (SM) zabezpieczeń, po złożeniu przez Wspólnotę Mieszkaniową oświadczenia o przejęciu długu, dokonania pozytywnej weryfikacji Wspólnoty Mieszkaniowej oraz ustanowieniu przez nią stosownych zabezpieczeń.

5. Dla zabezpieczenia interesów całej Spółdzielni, stosuje się procedurę związaną z podpisaniem Umowy przez większość użytkowników lokali budynku mieszkalnego, na rzecz którego zostanie zaciągnięty kredyt. W ramach podpisanej umowy, użytkownicy lokali wyrażają zgodę na wykonanie przedmiotowego remontu oraz akceptują działania Spółdzielni dotyczące zawarcia umowy kredytowej celem jego sfinansowania, jak również przyjmują do wiadomości, że spłata zaciągniętego kredytu następować będzie w ratach określonych w umowie kredytowej z funduszu remontowego. Dodatkowo podpisana umowa będzie zawierać zobowiązanie użytkowników lokali, że w przypadku wyodrębnienia się nieruchomości i powstania wspólnoty mieszkaniowej, zobowiązanie z tytułu pozostałego do spłacenia kredytu zostanie przejęte przez członków nowopowstałej wspólnoty, tym samym Spółdzielnia zostanie zwolniona ze spłaty tego zobowiązania.

Uwzględniając powyższe, Zarząd deklaruje bieżące udzielanie informacji uszczegółowiającej opisaną wyżej procedurę. Jednocześnie informujemy, że w przypadku nie podjęcia większościowej decyzji przez mieszkańców, Zarząd Spółdzielni w oparciu o wyniki przeglądów technicznych, działając wspólnie z Radą Nadzorczą podejmie działania niezbędne do poprawy stanu technicznego budynków, zlecając do wykonania konieczny zakres prac, tj. w przypadku budynków w Toszku - remont kapitalny ścian balkonowych.



W celu rozpoczęcia działań w przedmiotowym zakresie, w najbliższym czasie skierujemy do mieszkańców indywidualne karty do głosowania, umożliwiające podjęcie decyzji w sprawie przystąpienia do termomodernizacji. Zwracamy się do mieszkańców

wskazanych nieruchomości o wypełnienie otrzymanych kart i przekazanie ich **do Spółdzielni przez wrzucenie do skrzynek znajdujących się przy budynkach: w Pyskowicach ul. Szpitalnej 21A i w Toszku ul. G. Morcinka 9 albo przesłanie pocztą elektroniczną na adres sekretariat@smlabedy.pl**

WARTO PAMIĘTAĆ O MOŻLIWOŚCI OTRZYMANIA DODATKU MIESZKANIOWEGO

Do otrzymania dodatku mieszkaniowego do dnia 30 czerwca b.r. uprawnione są gospodarstwa domowe, w których dochód na osobę nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. **Od 1 marca 2021 roku** najniższa emerytura wynosi **1 250,88 zł**.

Dochód dla gospodarstw wieloosobowych:

125% = 1 563,60 zł na osobę.

Dochód dla gospodarstw jednoosobowych:

175% = 2 189,04 zł na osobę.

W przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest nieco wyższy, nie zamyka to możliwości otrzymania dodatku, jeżeli bowiem kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należny dodatek obniża się o tę kwotę.

Przypominamy, że na mocy ustawy tzw. Tarczy antykryzysowej 4.0 z dn. 19.06.2020 r. gmina ma możliwość przyznania dodatku mieszkaniowego **z mocą wsteczną** pod warunkiem złożenia wniosku nie później niż **po upływie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ogłoszonych z powodu COVID-19.**

Dodatek mieszkaniowy przysługuje:

- najemcom oraz podnajemcom lokali mieszkalnych,
- osobom mieszkającym w lokalach mieszkalnych, do których przysługuje im spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,

- osobom zajmującym lokale mieszkalne w budynkach stanowiących ich własność i właścicielom lokali mieszkalnych,
- innym osobom mającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego i ponoszącym wydatki związane z jego zajmowaniem,
- osobom zajmującym lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, oczekującym na przysługujący im lokal zamienny lub socjalny.

Wniosek o otrzymanie dodatku mieszkaniowego można pobrać i złożyć w poniższych instytucjach:

- **osiedle Pyskowice** – UM Pyskowice, Wydział Gospodarki Lokalami tel. 32 332 61 06
- **osiedle Toszek** – OPS w Toszku tel. 32 332 67 02

- **osiedle Gliwice - Łabędy** – OPS Gliwice, ul. Górnych Wałów 9, tel. 32 335 96 46

Tam też można uzyskać szczegółowe informacje o warunkach przyznania dodatku mieszkaniowego.

Istnieje możliwość pobrania wniosku o dodatek mieszkaniowy w administracjach osiedlowych oraz na naszej stronie internetowej.

Od 1 lipca b.r. zmieniają się zasady przyznawania dodatku mieszkaniowego, w tym przyjmowanego kryterium dochodowego. Informację opublikujemy na naszej stronie internetowej oraz w kolejnym wydaniu „Spółdzielczych Wieści”.

O WINDYKACJI NALEŻNOŚCI OD PODWÓRKA

W ostatnich latach w naszej Spółdzielni sukcesywnie rośnie świadomość odpowiedzialności dbania o wspólne mienie oraz konieczności jego utrzymania przez współwłaścicieli. Niestety zdarza się, że mieszkańcy płacą czynsz w niepełnej wysokości, przekraczają termin płatności o kilka, czy kilkanaście dni. Nieraz po czasie stwierdzają, że bank nie uregulował ich zobowiązań czynszowych, ponieważ tzw. stałe zlecenie było już nieaktualne,

albo zabrakło środków na ich koncie. Mamy również nieliczne przypadki notorycznego nie wnoszenia opłat za mieszkanie przez kilka miesięcy. Z naszych obserwacji wynika, że aktualna sytuacja pandemiczna nie jest bez znaczenia, jeśli chodzi o płynność finansową naszych mieszkańców. Dla osób, które nie posiadają rezerw finansowych brak uregulowania jedno- lub dwumiesięcznej opłaty za lokal może być zapowiedzią poważniejszych kłopotów.

Zdecydowanie lepiej jest wpłacić niepełną kwotę niż zalegać z całą wysokością czynszu. Warto jednak pamiętać, że od każdej, ponadmiesięcznej zaległości płatniczej, nawet kilkuzłotowej naliczane są ustawowe odsetki.

Spółdzielnia działając w interesie mieszkańców jest zobowiązana do prowadzenia windykacji zaległości w celu wyegzekwowania należności. W pierwszej kolejności podejmowane są działania z zakresu tzw. windykacji miękkiej, która z założenia ma działać na zasadzie ugody. Należy podkreślić, że Spółdzielnia w porównaniu z innymi wierzycielami jest cierpliwa, szczególnie w okresie pandemii, zwłaszcza wtedy, gdy mieszkańcy dokładają wszelkich starań, by rozwiązać problem swojego zadłużenia. Nie możemy oczywiście umorzyć długów, ale wolno nam rozłożyć je na raty i prolongować terminy zapłaty. W tym miejscu przypominamy, że za zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni odpowiada właściciel mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa oraz wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące ten lokal (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Proces windykacyjny w naszej Spółdzielni obejmuje szereg czynności, które mają doprowadzić właśnie do jak najszybszej współpracy z mieszkańcami w spłacie ich zobowiązań. Pracownicy działu finansowo-księgowego na bieżąco kontaktują się z użytkownikami lokali w celu wyjaśnienia wątpliwości dotyczących wpłat. Raz w miesiącu dokonują analizy naliczeń i opłat za miesiąc poprzedni w celu aktualizacji wykazu zaległości powyżej 2 miesięcy. Kolejnym krokiem jest próba nawiązania kontaktu telefonicznego, bądź elektronicznego w celu ustalenia dalszego postępowania. Następnie wobec dłużników, którzy nie płacą i unikają kontaktu ze Spółdzielnią, w drodze decyzji Zarządu podejmowane są kolejne kroki zgodne z obowiązującą procedurą windykacyjną tj.: skierowanie wezwania do zapłaty

dot. uregulowania w terminie 7 dni zaległości wraz z należnymi odsetkami za zwłokę, skierowanie zaproszeń na spotkanie z Zarządem, bądź Radą Nadzorczą.

Kiedy dłużnik ma świadomość długu, ale jednak nie jest w stanie spłacić go w całości od razu, najlepszą formą porozumienia ze Spółdzielnią jest skorzystanie z zaproszenia i przystąpienie do negocjacji. Pozwala to na uzgodnienie dogodnych dla dłużnika warunków spłaty zadłużenia oraz rozłożenie zobowiązania na raty bez konieczności ponoszenia kosztów sądowych.

W przypadku nie uregulowania zaległości oraz braku kontaktu dłużnika ze Spółdzielnią, podejmowane jest kolejne działanie – skierowanie ostatecznego wezwania do zapłaty, które daje kolejny 7-dniowy termin do uregulowania zaległości. Jeszcze wtedy jest szansa na uregulowanie zobowiązania, bądź nawiązania kontaktu ze Spółdzielnią w celu ustalenia dogodnych warunków spłaty zadłużenia, która pozwala uchronić się przed ponoszeniem kosztów sądowych i windykacyjnych.

Po podpisaniu porozumienia, bądź ugody pozasądowej, Dział Czynszów i Windykacji na bieżąco kontroluje salda i płatności. Sprawdza czy osoby, które uzyskały zgodę Spółdzielni na ratalną spłatę zadłużenia wywiązują się z tych zobowiązań i czy nie generują kolejnego zadłużenia, co niestety się zdarza.

Jeśli powyższe działania nie przyniosą pożądaných efektów i wyczerpią się wszystkie próby windykacji polubownej, Spółdzielnia zostaje zmuszona do wdrożenia mechanizmów windykacji twardej, która jest niekorzystna dla mieszkańców. Ale o tym już w następnym artykule w kolejnym wydaniu „Spółdzielczych Wieści”.

Zachęcamy do kontaktu ze Spółdzielnią w celu ustalenia polubownych warunków spłaty zadłużenia.





WARUNKI WYWOZU ODPADÓW W NASZYCH ZASOBACH

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach informuje, że z uwagi na lokalizację naszych zasobów mieszkaniowych w trzech miastach tj. Pyskowicach, Gliwicach Łabędach i Toszku, mieszkańców obowiązują różne zasady w zakresie gospodarki odpadami. Poniżej prezentujemy najistotniejsze różnice dotyczące wysokości aktualnie obowiązujących stawek, terminów, częstotliwości oraz zakresu świadczonych usług wywozu odpadów przez poszczególnych usługodawców.

	Pyskowice	Gliwice Łabędy	Toszek
1. Stawka za wywóz odpadów segregowanych	34,80 zł/osobę/m-c	1,05 zł/m ² /m-c (lokal do 60m ²) 0,79 zł/m ² /m-c (lokal pow. 60m ²)	28,00 zł/osobę/m-c
2. Stawka za wywóz odpadów niesegregowanych	69,60 zł/osobę/m-c	4,20 zł/m ² /m-c (lokal do 60m ²) 3,16 zł/m ² /m-c (lokal pow. 60m ²)	112,00 zł/osobę/m-c
3. Częstotliwość wywozu wielkich gabarytów	1 x na 2 tygodnie (zgodnie z harmonogramem)	1 x na 2 tygodnie (zgodnie z harmonogramem)	1 x na pół roku
4. Przedmioty wielkogabarytowe, które nie są odbierane z zatok śmietnikowych.	- gruz budowlany - każdy mieszkaniec indywidualnie przewozi do PSZOK-u.	- gruz budowlany - każdy mieszkaniec indywidualnie przewozi do PSZOK-u, - opony - każdy mieszkaniec może oddać 4 opony na rok bezpośrednio do PSZOK-u.	- gruz budowlany - każdy mieszkaniec może oddać 0,5 m ³ gruzu na rok w PSZOK-u, - opony - każdy mieszkaniec może oddać 4 opony na rok w PSZOK-u, - wielkie gabaryty - każdy mieszkaniec indywidualnie przewozi do PSZOK-u.

Jak wynika z powyższych zapisów nie ma możliwości składowania przy zatokach śmietnikowych następujących elementów:

- 1) gruzu budowlanego – Pyskowice, Gliwice Łabędy i Toszek.
- 2) opon samochodowych – Gliwice Łabędy i Toszek.

Wskazane odpady należy indywidualnie oddawać do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów lub zamówić worek na gruz, którego usunięcie również należy zlecić we własnym zakresie. W przypadku składowania odpadów nie objętych usługą wywozu występuje konieczność realizacji tych prac przez Spółdzielnię, co skutkuje obciążeniem dodatkowymi kosztami Mieszkańców poszczególnych osiedli.

Apelujemy o dostosowanie się do harmonogramów z określonymi terminami wywozu elementów wielkogabarytowych i nieskładowanie z dużym wyprzedzeniem tych elementów przy zatokach śmietnikowych. Nieprzestrzeganie wskazanych zasad i terminów powoduje, że przy zatokach śmietnikowych ciągle zalegają elementy wielkogabarytowe, stwarzając niebezpieczeństwo przewrócenia, przygnięcia itp.



Segregujmy odpady!



TAK SEGREGUJ ODPADY

RODZAJ ODPADÓW	KOLOR POLEMNIAKA / WORKA	CO WRZUCAMY?	CZEGO NIE WRZUCAMY?
TWORZYWA SZTUCZNE, DROBNY METAL, OPAKOWANIA WIELOMATERIAŁOWE	żółty	nakrętki, zgniecione opakowania po napojach typu PET, kosmetykach, chemii gospodarczej, plastikowe worki, torebki i reklamówki, koszyki po owocach i pojemniki po wyrobach garmażeryjnych, plastikowe opakowania po żywności (a także wszelkie inne produkty i opakowania z tworzyw sztucznych, które oznakowane są symbolem recyklingu), opakowania wielomateriałowe np. kartony po mleku i sokach, opakowania metalowe i aluminiowe o małych rozmiarach (kapsle pokrywki słoików, puszki pudełka folia aluminiowa). Opróżnij i zgnieć butelki oraz puszki. Butelki wrzucaj bez nakrętek.	butelek po olejach oraz z jakąkolwiek inną zawartością, gumy, opakowań po farbach i chemikaliach, aerozolach, środkach chwastu i owadobójczych (a także innych opakowań zanieczyszczonych substancjami niebezpiecznymi), baterii, sprzętu AGD/RTV, tworzyw sztucznych pochodzenia medycznego, folii budowlanej.
SZKŁO	zielony	szklane butelki, słoiki po napojach i żywności, szklane opakowania po napojach alkoholowych, a także inne przedmioty szklane ze znakiem GL70, GL71 oraz GL72. Nie wrzucaj potłuczonego szkła. Opróżnione szkło wrzucaj bez nakrętek i korków.	porcelany i ceramiki, fajansu, żarówek, lamp fluorescencyjnych, neonowych i rtęciowych, reflektorów szkła okularowego, szkła kryształowego i żaroodpornego, ekranów i lamp telewizyjnych, lusterek, szyb samochodowych i okiennych, luksferów.
PAPIER	niebieski	gazety, czasopisma, katalogi, broszury, ulotki, reklamy, książki, zeszyty, papier do pisania, papierowe torby na zakupy, kartony, tektury, tekturę falistą, papier kserograficzny, papier szkolny i biurowy, koperty, prospekty. Przed wyrzuceniem papieru usuń elementy plastikowe i metalowe.	kartonów i tektury pokrytych folią aluminiową (np. opakowania po mleku), wodoodpornego papieru opakowaniowego, tłustego i zabrudzonego papieru, papieru termicznego i faksowego, kalki, odpadów higienicznych (w tym pieluch), tapet, worków po cementach.
BIOODPADY	brązowy	odpady organiczne ulegające naturalnemu rozkładowi takie jak: trawa, chwasty, liście, rozdrobnione gałęzie, trociny, kora, owoce spadłe z drzew, warzywa i owoce obierki, skorupki jaj, fusy po kawie i herbacie z filtrem papierowym, zwiędłe kwiaty i rośliny doniczkowe, resztki jedzenia, ugotowane warzywa. suchy chleb	bioodpadów w plastikowych workach, płynnych resztek jedzenia, mięsa, popiołu, odchodów zwierzęcych
ODPADY ZMIESZANE	czarny	kompletnie wygaszony popiół z pieca, kominka i grilla, zużyte środki higieny osobistej, resztki po posiłkach (np. wędlina, mięsa i kości), tłusty i zabrudzony papier, opakowania po olejach spożywczych, styropian, a także odpady, których nie można zakwalifikować do żadnej innej kategorii.	leków, chemikaliów, sprzętu elektrycznego i elektronicznego, baterii, odpadów budowlanych i rozbiórkowych, zużytych akumulatorów, odpadów wielkogabarytowych oraz innych odpadów niebezpiecznych.



UWAGA NA OSZUSTÓW!

W okresie świątecznym prosimy szczególnie zwracać uwagę na obce osoby wchodzące do klatki schodowej. Jeśli ktoś podaje się np. za pracownika Spółdzielni zanim go wpuścisz do mieszkania, żądaj dokumentu potwierdzającego tożsamość.

Przypominamy, że **prawdziwe wizyty** poprzedzane są odpowiednim ogłoszeniem, natomiast pracownicy Spółdzielni wyposażeni są w stosowne identyfikatory.



TO JEST MIEJSCE NA TWOJĄ REKLAMĘ!

Dzięki publikacji swojej reklamy / ogłoszenia w naszych „Spółdzielczych Wieściach” informacja o Twoim biznesie dotrze do wszystkich mieszkań w naszych zasobach zlokalizowanych w Pyskowicach, Gliwicach i Toszku, a także do właścicieli zarządzanych przez nas wspólnot mieszkaniowych.

Cena publikacji jest ustalana indywidualnie, w zależności od potrzeb klienta.

Zapraszamy do współpracy!

- KARTOTEKA

Zachęcamy do korzystania z usługi e-kartoteka, która pozwala na dostęp do indywidualnych danych finansowych lokali mieszkalnych i użytkowych przy wykorzystaniu komputera lub telefonu z dostępem do internetu.

Jeśli nie posiadają Państwo indywidualnych danych logowania, można je otrzymać w każdej chwili na podstawie stosownego wniosku. Login składa się z nazwiska i imienia połączonych kropką oraz rozwinęcia @smlabedy.pyskowice np. kowalski.jan@smlabedy.pyskowice. Hasło jest wygenerowanym przez system ciągiem znaków, który może być przez indywidualnych użytkowników usługi zmieniony.

Do e-kartoteki można zalogować się na trzy sposoby: bezpośrednio poprzez stronę www.e-kartoteka.pl, z poziomu strony www.smlabedy.pl lub w najbliższym czasie w aplikacji mobilnej.

Dzięki tej usłudze mogą Państwo w dowolnej chwili sprawdzić stan swoich rozrachunków ze Spółdzielnią, przeanalizować bieżące saldo, sprawdzić strukturę opłat miesięcznych oraz wyniki rozliczeń. Z poziomu e-kartoteki można dokonać płatności on-line lub płatności kartą za zobowiązania wobec Spółdzielni.

Zachęcamy do korzystania z systemu a w przypadku problemów z logowaniem do kontaktu z działem czynszów pod numerem telefonu 696 010 613.



**SZANUJ
ZIELEŃ**



**SPRZĄTAJ
PO SWOIM
PSIE**



DYŻURY RADY NADZORCZEJ

Ze względu na zaistniałą sytuację epidemiczną dyżury **Przewodniczącego Rady Nadzorczej pana Bogusława Domagały** zostały zawieszone do odwołania. Istnieje możliwość kontaktu telefonicznego po wcześniejszym umówieniu się pod nr telefonu **696 010 611** lub **509 922 836**.

Dyżur **Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej pana Henryka Jarego** do odwołania będzie odbywał się telefonicznie pod nr telefonu 501 609 258 w każdą środę tygodnia w godzinach od 15.00 do 16.00.

Obsługa zdalna w czasie epidemii

W czasie pandemii rekomendujemy załatwianie wszelkich spraw nie wymagających kontaktu bezpośredniego telefonicznie lub za pośrednictwem e-mail:

sekretariat@smlabedy.pl. Zachęcamy również do złożenia wniosku o przesyłanie informacji drogą elektroniczną dostępnego na naszej stronie www.smlabedy.pl w zakładce dokumenty/wzory wniosków i pism/czynsze i księgowość. Wybór takiej formy kontaktu znacznie przyspieszy i ułatwi współpracę ze Spółdzielnią w zakresie załatwiania bieżących spraw.



KONTAKT TELEFONICZNY

ZE SPÓŁDZIELNIĄ



Sekretariat Spółdzielni: 32 233 90 00,
696 010 611

Administracja Toszek: 696 010 612

Administracja Pyskowice: 696 010 618

Administracja Łabędy: 696 010 616

Dział Techniczny: 696 010 617

Czynsze: 696 010 613

Księgowość: 696 010 619



TELEFONY AWARYJNE

Po godzinach pracy Spółdzielni dyżury pełnią następujące firmy:

Awarie instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i budowlane:

Firma POG-TECH z Gliwic

- tel. 32 231 59 71, 694 414 901

Awarie instalacji elektrycznej:

Zakład Elektryczny Pyskowice

- tel. 514-007-895 lub 796-068-461



Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy”
w Pyskowicach, ul. Szpitalna 21 A, 44-120 Pyskowice

Redaguje zespół pracowników Spółdzielni

Napisz do nas: sekretariat@smlabedy.pl