

BIULETYN INFORMACYJNY

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH

Spółdzielcze WIEŚCI



GRUDZIEŃ 2021



**Serdeczne życzenia radosnych Świąt Bożego Narodzenia
spędzonych w cieple rodziny, pięknie pachnącej choinki,
zdrowia i energii na co dzień oraz uśmiechu i życzliwości
na każdy dzień Nowego Roku
składają**

**Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy Spółdzielni
Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach**



Najważniejsze decyzje podjęte przez tegoroczne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach

W dniu 21 września 2021 roku odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach. W obradach wzięło udział 30 Członków Spółdzielni oraz 4 pełnomocników, na 1639 członków, co stanowi **2,07 % uprawnionych**. Prezes Zarządu Pani Danuta Gut omówiła sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2020, jednocześnie udzielając odpowiedzi na pytania uczestników Walnego Zgromadzenia. Następnie Przewodniczący Rady Nadzorczej, Pan Bogusław Domagała omówił sprawozdanie Rady za okres 22.09.2020r. do 21.09.2021r. Prezentowane sprawozdania zostały zatwierdzone w drodze podjęcia stosownych uchwał. Na podstawie osiągniętych przez Spółdzielnię w 2020 roku wyników zdecydowano o udzieleniu absolutorium Prezes Zarządu. W dalszej części obrad zdecydowano o podziale nadwyżki bilansowej za 2020 rok, którego głównym zadaniem było zapewnienie kontynuacji wykonania „5-letniego Planu realizacji zadań remontowych w celu poprawy stanu technicznego spółdzielczej infrastruktury” w części dotyczącej sfinansowania remontu chodników przypisanych do nieruchomości Wojska Polskiego 42-60 w Pyskowicach.

KONTAKT TELEFONICZNY I MAILOWY DO SPÓŁDZIELNI

Sekretariat Spółdzielni: 32 233 90 00,

696 010 611; sekretariat@smlabedy.pl

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

W związku ze stanem epidemii zwracamy się o rozważenie możliwości załatwiania spraw nie wymagających kontaktu bezpośredniego telefonicznie lub za pośrednictwem e-mail. Zachęcamy również do korzystania z e-kartoteki.

Więcej informacji na ten temat na naszej stronie internetowej www.smlabedy.pl.

Pamiętajmy o rozsądnym gospodarowaniu energią ciepłą w swoim budynku

Niezaprzeczalnym faktem jest zauważalny wzrost opłat, cen usług, wody, energii elektrycznej oraz opłat za ciepło dostarczane do naszych mieszkań. O ile w pewnym zakresie nie mamy wpływu na narzuconą nam zmianę ceny energii ciepłej, to mamy wpływ na rozsądne gospodarowanie ciepłem dostarczonym do naszych lokali. Pamiętajmy zatem o pewnych zasadach do których warto się zastosować, by znacznie wpłynąć na ograniczenie kosztów centralnego ogrzewania.

Poniżej przypominamy Państwu kilka wskazówek o których warto pamiętać :

1. Zakręć kaloryfer zanim zaczniesz wietrzyć mieszkanie.
2. Wietrz intensywnie, ale krótko – okna otwórz na oścież.
3. Nie zasłaniaj grzejników – pomieszczenia szybciej będą się ogrzewać.
4. Odpowietrzaj grzejniki, jeśli masz taką możliwość.
5. Idziesz spać lub wychodzisz z domu – podkręć kaloryfery.
6. Nie zatykaj otworu wentylacyjnego w kuchni w celu prawidłowego działania cyrkulacji powietrza.
7. Dbaj o koszty ogrzewania przestrzeni wspólnych – jeśli widzisz niepotrzebnie otwarte okna na klatce schodowej lub w korytarzach piwnicznych – zamknij je !
8. Pamiętaj, że przy otwartych oknach lub bardzo niskich temperaturach kaloryfer czasem grzeje pomimo, że jest skręcony do zera – dlaczego tak się dzieje, wyjaśnimy poniżej.

Zawór termostatyczny mierzy temperaturę pomieszczenia i automatycznie reguluje przepływ gorącej wody. I może się tak zdarzyć, że nawet jeśli zawór skręcony jest do zera, to kaloryfer grzeje. Jeśli pokrętko skręcone jest do minimum, a jednocześnie temperatura w pomieszczeniu będzie niższa niż 6 stopni, to głowica automatycznie uruchomi przepływ gorącej wody, żeby podgrzać pomieszczenie. Jest to tzw. zabezpieczenie przed zamarzaniem pomieszczenia. Zwróćmy uwagę, że większość kaloryferów w naszych lokalach usytuowana jest blisko okien. I jeszcze jedna bardzo ważna kwestia. W części budynków spółdzielczych

zasobów zmienił się sposób rozliczania energii ciepłej z podzielników wyparkowych na elektroniczne. Warto sobie przypomnieć, że sposób ich działania się różni. Potocznie uważa się, że podzielniki elektroniczne są bardziej „czułe”.

Pamiętajmy zatem, że każdy z lokatorów ma realny wpływ na to ile ciepła zużyje, a co za tym idzie jakie poniesie koszty za ogrzewanie swojego lokalu. Nie zapominajmy również o tym, że koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych pokrywają lokatorzy całego budynku.

Przypominamy, że w Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach funkcjonują trzy formy rozliczania kosztów centralnego na poszczególnych nieruchomościach tj. 1) wg. wskazań podzielników wyparkowych, 2) wg. wskazań podzielników elektronicznych oraz 3) rozliczenie kosztów ciepła z m² powierzchni użytkowej. Wybór formy należy do mieszkańców, którzy w drodze głosowania podejmują decyzję w tym zakresie. Poniżej zamieszczamy, krótką charakterystykę każdej z form.

Najbardziej popularną metodą rozliczenia nieruchomości w naszej Spółdzielni są podzielniki wyparkowe. Zasada działania podzielników wyparkowych polega na tym, że pod wpływem ciepła paruje ciecz ze specjalnej ampułki lub kapilary, którą wymienia się na początku każdego sezonu grzewczego. Ta metoda nie oznacza precyzyjnego pomiaru zużytego ciepła, ale pozwala na podział kosztów ciepła i przypisanie udziału poszczególnym mieszkaniom – nie jest więc doskonała. Po pierwsze, nie bada wyłącznie temperatury kaloryfera. Ciecz z ampułki lub kapilary paruje nawet, gdy grzejniki są wyłączone, poza sezonem grzewczym. Dzieje się tak np. latem, gdy temperatury są wysokie, im gorętsze lato i wyższa przez to temperatura w domu, tym więcej cieczy z ampułki wyparowuje. Więcej zapłacimy też za ogrzewanie, gdy stosujemy dodatkowe źródło ciepła, np. grzejnik elektryczny, wówczas nie tylko zapłacimy za zużyty prąd, ale dodatkowo przyczynimy się do wyparowania większej ilości cieczy, zwiększając koszty ogrzewania.

By zmniejszyć ryzyko wystąpienia opisanych wyżej efektów, w ampulce powinna znajdować się większa ilość cieczy tzw. naddatek zużywany np. latem i w ciepłe dni, gdy nie odkręcamy grzejników (ta metoda stosowana jest w naszej spółdzielni). Również odczyt i wycena zużytej energii nastroczają kłopotów. Po pierwsze, dla wykonania odczytu, technik osobiście musi wyjść do każdego z mieszkań, co wymusza też na lokatorach obecność w wyznaczonych terminach. Po drugie, wycena nie jest oczywista dla każdego i może prowadzić do kwestionowania wyników pomiaru albo nadużyć.

Drugim i najbardziej dokładnym sposobem rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest rozliczanie poprzez podzielniki elektroniczne sterowane radiowo. W naszej Spółdzielni w taki sposób obecnie jest rozliczanych 8 budynków. Podzielniki elektroniczne, jak już wiemy są bardziej precyzyjne. Wycena na podstawie ich wskazań jest bardziej zrozumiała, a informacje o wykonanych pomiarach przekazywane są na ogół drogą radiową, co eliminuje **konieczność obecności technika w mieszkaniu** za wyłączeniem awaryjnych sytuacji wymagających naprawy usterek. Podzielniki elektroniczne rejestrują zużycie ciepła, gdy temperatura grzejnika nieznacznie przekracza temperaturę powietrza w pomieszczeniu.

Trzecią jest forma rozliczenia kosztów ciepła z m² powierzchni użytkowej, która występuje w 11 budynkach naszej Spółdzielni, (to te budynki, w których decyzją mieszkańców zawieszono rozliczanie wg wskazań podzielników wyparkowych). Metoda ta stanowi najprostszą formę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i nie generuje dodatkowych kosztów związanych z wymianą ampulek i odczytów; jednakże najsłabszym jej punktem jest brak motywacji do racjonalnego korzystania z centralnego ogrzewania. Przykładem może być jedna nieruchomość spółdzielcza, która po wprowadzenia takiego sposobu rozliczenia za 1 sezon grzewczy zużyła **ponad 1000 GJ** energii co w kilkudziesięcioletniej historii Spółdzielni nie miało do tej pory miejsca.

W przypadku podjęcia decyzji przez mieszkańców któregoś z budynków o wdrożeniu zmiany formy rozliczeń tj. przejścia z wyparek na podzielniki elektroniczne lub odstąpienie od rozliczania powierzchniowego na rzecz podzielników, Spółdzielnia zorganizuje przetarg, którego wyniki określą koszty zakupu nowych urządzeń oraz rozliczeń.

Reasumując powyższe, zachęcamy Państwa do przeanalizowania powyższej informacji i podjęcia stosownych decyzji, które będą miały wpływ na racjonalne korzystanie z centralnego ogrzewania.



SPRAWDŹ SWÓJ TERMOSTAT !

Stan zadłużenia nieruchomości budynkowych po podsumowaniu trzech kwartałów 2021 roku

Sugerując się wskaźnikiem zadłużenia osiągniętym na dz. 30.09.2021 r. w wysokości **2,21 %**, można by sądzić, że w naszej Spółdzielni pandemia nie wpłynęła na ściągальność należności czynszowych. Kwota zadłużenia z tytułu niezapłaconych czynszów na dzień 30.09.2021 r. ukształtowała się na poziomie 197 tys. zł, z czego 13 % powyższej kwoty tj. 26 tys. zł dotyczy dłużników niemieszkających już w naszych zasobach.

Najniższy wskaźnik osiągnęli mieszkańcy osiedla Pyskowice 1,70 %, następni w kolejności byli mieszkańcy zasobów w Gliwicach ze wskaźnikiem 2,10 % oraz mieszkańcy osiedla Toszek z wynikiem 2,36 %. W kalkulacji wskaźników nie uwzględniono zadłużenia przeterminowanego wygenerowanego przed laty przez niemieszkających już obecnie użytkowników lokali spółdzielczych, których ściągальność w drodze egzekucji komorniczej jest nieskuteczna oraz których wartość stanowi dla spółdzielni koszt lat ubiegłych. Nie są też wzięte pod uwagę kwoty Państwa nadpłat, a jedynie wartość wymagalnych i niezapłaconych należności do dnia 30.09.2021 r.

Na wyróżnienie zasługują mieszkańcy Pyskowickich nieruchomości, które osiągnęły najniższy wskaźnik zadłużenia tj. Braci Pisko 8-10 – 0,00 %, J. Wieczorka 20 – 0,03 %. W Toszku najlepszym wskaźnikiem cechuje się G. Morcinka 29-33 i G. Morcinka 37-43 – 0,66%, a w Gliwicach - Planetarna 9-11 – 0,35 %.

Osiągnięte wyniki są efektem rzetelnego podejścia mieszkańców do regulowania swoich zobowiązań, jak również skutecznej polityki windykacyjnej stosowanej w Spółdzielni.

W naszej Spółdzielni działa Zespół d/s Windykacji, który pod nadzorem i we współpracy z Zarządem podejmuje szereg systematycznych działań zmierzających do skutecznego egzekwowania należności tj. duża ilość przeprowadzonych rozmów telefonicznych, jak również wezwań do zapłaty, prób polubownej spłaty zadłużenia podejmowanych

przez Zarząd oraz złożonych pozwów, świadczą o występowaniu problemu dokonywania bieżących wpłat przez mieszkańców. Podejmowane czynności są uzależnione od stopnia zadłużenia mieszkania, tytułu prawnego dłużnika do mieszkania, sytuacji finansowej mieszkańca. Każda osoba posiadająca zadłużenie ma niejednokrotną szansę na jego spłatę bez konieczności wchodzenia na drogę sądową. W sytuacji niereagowania dłużnika na wezwania do zapłaty, otrzymuje on zaproszenie na posiedzenie Zarządu, na którym ustalane są warunki spłaty na drodze polubownej pod warunkiem stawienia się zainteresowanego.

Bezskuteczność działań zmierzających do polubownej spłaty zadłużenia rodzi konieczność wystąpienia na drogę sądową oraz skutkuje znacznym zwiększeniem kwoty długu.

Każdy człowiek może znaleźć się w trudnej sytuacji życiowej, co nie zwalnia go z ponoszenia ciężaru swoich zobowiązań. Przestrzegamy przed unikaniem odpowiedzialności do momentu, gdy należność zostanie już skierowana do sądu. Jeśli posiadają Państwo zadłużenie, zapraszamy do kontaktu z Działem Czynsze w celu ustalenia jego warunków spłaty. Dodatkowo zachęcamy do korzystania z usługi e-kartoteka, która pozwala na dostęp do indywidualnych danych finansowych lokali mieszkalnych przy wykorzystaniu komputera lub telefonu z dostępem do internetu. Dzięki tej usłudze mogą Państwo w dowolnej chwili sprawdzić stan swoich rozrachunków ze Spółdzielnią, przeanalizować bieżące saldo, sprawdzić strukturę opłat miesięcznych oraz wyniki rozliczeń. Zachęcamy do korzystania z systemu, a w przypadku pytań do kontaktu z działem czynszów pod numerem telefonu 696 010 613.



PRZEBUDOWA ZATOK ŚMIETNIKOWYCH - REALIZACJA PRZESUNIĘTA NA 2022 ROK

Zarząd informuje, że w bieżącym roku odbyły się 2 przetargi na realizację zabudowy zatok śmietnikowych na zasobach Spółdzielni. Niestety nie zakończyły się one wyborem firmy, gdyż została złożona tylko 1 oferta, która zawierała bardzo wysokie ceny, których nie można było porównać z innymi konkurencyjnymi ofertami w celu zbadania jej zasadności. W związku z powyższym, Zarząd rozpoczął poszukiwania firm w trybie poza przetargowym. Od września br. przekazano kompletne dokumentacje w formie elektronicznej dokumentację techniczną 5 firmom, które zadeklarowały złożenie do końca listopada br. stosownych ofert. Pozyskane oferty zostaną poddane szczegółowej analizie wspólnie z Radą Nadzorczą. W naszej ocenie takie działania pozwolą z sukcesem zrealizować w 2022 roku zabudowę zatok na wszystkich osiedlach w 100%. **Mimo wydłużenia realizacji przebudowy zatok śmietnikowych, zwracamy się do Państwa o przestrzeganie zasad segregacji.**

ODPADY POREMONTOWE – ZADBAJ O WŁAŚCIWE ICH USUNIĘCIE

Apelujemy do Państwa o rozważę w przypadku przeprowadzania remontów mieszkań. Wszyscy wiemy, że w trakcie remontu gromadzi się niezliczona ilość gruzu i innych odpadów, które należy usunąć. Często się zdarza, że gruz, potrzaskana glazura, kawałki rurek, wymieniona stolarka drzwiowa itp. są składane w zatokach śmietnikowych lub w ich obrębie. Niestety tego typu odpady nie są uwzględniane w standardowej usłudze wywozu śmieci i ich uprzątnięcie generuje dla Spółdzielni dodatkowe wydatki, które w efekcie obciążają stawki eksploatacyjne mieszkańców. **Można tego uniknąć, gdyż indywidualne dostarczenie do PSZOK takich odpadów przez mieszkańców jest bezpłatne.** Gdy dochodzi do takiej sytuacji Spółdzielnia musi zamówić dodatkowy kontener i zorganizować usunięcie zalegających odpadów. Zdarzają się również sytuacje, w których mieszkańcy remontując garaże lub altanki, przewożą do zatok śmietnikowych odpady typu papa dachowa lub zdemontowana konstrukcja z płyt budowlanych. Takie odpady są traktowane jako trudne do utylizacji i ich wywiezienie wymaga indywidualnych kontenerów. **Szacunkowy koszt 1 kontenera kształtuje się na poziomie 1 tysiąca zł, podczas gdy mieszkaniac może oddać takie odpady do PSZOK - BEZPŁATNIE.** Opisana sytuacja miała w ostatnim czasie miejsce na Osiedlu w Gliwicach-Łabędach, gdzie dopiero po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego udało się dotrzeć do osób, które złożyły odpady w obrębie zatoki śmietnikowej. W toku wyjaśniania sprawy okazało się, że sytuacja wyniknęła z nieświadomości konsekwencji takiego działania oraz braku wiedzy o możliwym indywidualnym wywozie do PSZOK – który w dla mieszkańców jest bezpłatny. Podobnie dzieje się w przypadku zużytych opon samochodowych, które są składowane w zatokach a absolutnie nie podlegają bieżącej usłudze wywozu. Wskazane przypadki mogą spowodować sytuację nałożenia na Spółdzielnię kary za nieprzestrzeganie przez mieszkańców zasad utrzymania czystości i segregacji odpadów. W ten sposób za niefrasobliwość jednej osoby, konsekwencje poniosą mieszkańcy całego osiedla.

Zwracamy się do Państwa o dostosowanie własnych planów remontowych do obowiązujących zasad i ogólnie przyjętych norm wynikających z funkcjonowania w większej społeczności.

ZAPCHANA KANALIZACJA - DUŻY PROBLEM I KOSZTY DLA BUDYNKU

Zatory kuchenne są najtrudniejsze do likwidacji, ponieważ ich przyczyną jest najczęściej tłuszcz odkładający się wewnątrz rury kanalizacyjnej, ale także resztki jedzenia. Cyklicznie zdarzają się także zatory łazienkowe, a ich częstą przyczyną są gromadzące się wewnątrz przewodu kanalizacyjnego włosy lub odkładający się osad z proszku do prania. Jeśli kiedyś zaobserwujemy bulgotanie w brodziku lub umywalce, będzie to oznaczało, że instalacja na pewnym odcinku zaczyna się zapychać i w krótkim czasie może dojść do „wybicia” wody. Zapchany sedes - to problem, który często ma swoje przyczyny w nieprawidłowym zachowaniu mieszkańców. Absolutnie nie należy traktować muszli jako kosza na śmieci i wrzucać do niej wszelkiego rodzaju odpadów – również resztek jedzenia. Aby do minimum ograniczyć zatykanie instalacji kanalizacyjnej w mieszkaniach i częściach wspólnych nieruchomości nie powinno się wrzucać wszelkich elementów stałych tj. resztek żywności (makaronów, resztek warzyw, owoców, sałatek itp.), szmat, firanek, waty i podpasek higienicznych, koszyczków zapachowych oraz innych przedmiotów jak nożyczki, piłki i drobne zabawki. Podane wyżej przedmioty w przeszłości były wyciągane z kanalizacji podczas usuwania awarii przez konserwatorów spółdzielni. To powoduje, że czyszczenie kanalizacji trwa o wiele dłużej a koszty z tym związane są coraz wyższe. Ponadto często zdarza się, że niektóre z wymienionych elementów nie zostaną wyciągnięte za pierwszym razem (są niewidoczne) i powodują w krótkim czasie kolejne zalewania mieszkań i piwnic, co generuje dodatkowe - niemałe koszty.

W związku z powyższym zwracamy uwagę aby racjonalnie eksploatować instalację kanalizacyjną, gdyż każde zdarzenie dotyczące jej zatkania skutkuje powstaniem szkód w lokalu oraz generuje koszty dla wszystkich jej mieszkańców danej nieruchomości.

WENTYLACJA W MIESZKANIACH

Spółdzielnia informuje, że zostały zakończone roczne przeglądy kominiarskie. **W zaleceniach pokontrolnych głównie wskazuje się na konieczność stosowania mikrouchylów w sposób ciągły tj. przez 24 godziny na dobę, we wszystkich skrzydłach okiennych i lokalach jednocześnie, jak również konieczność zachowania drożności wykonanych w trakcie termomodernizacji otworów wentylacyjnych!** Odnotowano znaczącą poprawę w zakresie uzyskanych wyników pomiarów ciągów, co zostało spowodowane przez wykonanie dodatkowych nawiewów w pomieszczeniach kuchennych, w tych budynkach, w których została przeprowadzona termomodernizacja. Takie działania mają pozytywny wpływ na prawidłowe funkcjonowanie wentylacji w tych nieruchomościach, zarówno pod kątem przepływu powietrza jak i ograniczenia powstawania zagrzybień, co ma miejsce szczególnie w pomieszczeniach kuchennych. Przeprowadzona termomodernizacja spowodowała dodatkowe uszczelnienie budynków, stąd też zadbanie o wentylację staje się jeszcze bardziej istotne. **Apelujemy do Państwa o zapewnienie wentylacji w użytkowanych lokalach, jednakże zwracamy się o racjonalne działania w tym zakresie – mowa w tym miejscu o prawidłowym używaniu stolarki okiennej przez wszystkich użytkowników mieszkań. Absolutnie niedopuszczalne jest otwieranie drzwi wejściowych do lokalu w celu „pozbycia się” z mieszkania pary i zapachów wygenerowanych w trakcie gotowania. Pamiętajmy, że tylko systematyczne sprawdzanie, czy w naszym mieszkaniu działa wentylacja, zapewni nam bezpieczeństwo i ochroni przed wybuchem przy małym wycieku gazu a także przed zatruciem najgroźniejszym gazem, tj. tlenkiem węgla – czadem.**

CHCESZ ZMIEŃCIĆ STRATEGIĘ REMONTOWĄ DLA SWOJEGO BUDYNKU ? - PRZECZYTAJ JAK TO ZROBIĆ !

Zarząd Spółdzielni informuje, że zgodnie z obowiązującym „Regulaminem ustalania i wykonania strategii remontowych” istnieje możliwość zmian strategii począwszy od 2021 roku nie tylko na zebraniach, ale również poprzez formę bezpośrednią tj. po złożeniu wniosku przez Przedstawicieli Nieruchomości co do zakresu prac jakie miałyby zostać poddane pod głosowanie przez mieszkańców, Spółdzielnia może przygotować listę do głosowania wraz z projektem uchwały, bądź indywidualne karty do głosowania. Szczególnie to drugie rozwiązanie jest bardzo korzystne, mając na uwadze obecny stan zagrożenia epidemicznego COVID-19.

W związku z powyższym, zachęcamy Państwa do korzystania z w/w możliwości, jeżeli na nieruchomości są wystarczające środki na funduszu remontowym do zrealizowania prac, które zostaną przez mieszkańców zaproponowane i większością głosów uchwalone.

STRUKTURA OPŁAT ZA MIESZKANIE

Wysokość miesięcznych opłat za mieszkanie budzi wśród mieszkańców emocje, często będące wynikiem niezrozumienia, za co właściwie się płaci. W związku z tym, Zarząd Spółdzielni przypomina, że opłaty wnoszone przez Państwo z tytułu zamieszkiwania lokali składają się z kilku elementów, których wysokość uzależniona jest, bądź nie od Spółdzielni. Wysyłane do Państwa „Powiadomienia o wysokości opłat” szczegółowo specyfikują poszczególne składniki.

Wskazywane są elementy stanowiące **zobowiązania wobec Spółdzielni** tj. opłatę dotyczącą eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłatę na fundusz remontowy. Przy czym „**opłata eksploatacyjna**” służy pokryciu wydatków związanych z utrzymaniem administracji, zużyciem energii elektrycznej w nieruchomości wspólnej, utrzymaniem obsługi technicznej, utrzymaniem czystości i porządku w budynkach oraz terenach przynależnych, realizacją koszenia, zapewnieniem obsługi konserwatorów oraz pogotowia technicznego, przeprowadzeniem przeglądów technicznych, ubezpieczeniem nieruchomości, dezynsekcją, deratyzacją i dezynsekcją, utrzymaniem mienia Spółdzielni – wycinki drzew, nasadzeń zastępczych, odśnieżaniem, utrzymaniem placów zabaw itp.

Natomiast o **wysokości stawki odpisu na fundusz remontowy** decydują mieszkańcy w drodze głosowania. Tym samym każda nieruchomość ma wyodrębniony fundusz remontowy, którego zakres rzeczowy wydatków również ustalany jest większością głosów przez mieszkańców w ramach uchwalanych strategii remontowych.

Dodatkowo wyspecyfikowane są **zobowiązania wobec dostawców tzw. opłaty niezależne** tj. zaliczka na c.o., zaliczka na zużycie wody i jej podgrzanie, zaliczka na niebilansowaną wodę, opłata za wodomierz zbiorczy, opłata za korzystanie z anteny zbiorczej, punkt świetlny w piwnicy, opłata za wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłata przekształceniowa.

W zależności od lokalizacji na poszczególnych osiedlach wymienione składniki opłat niezależnych mogą się różnić.

W uzupełnieniu informujemy, że w „Naszej Spółdzielni” każdy z budynków jest analitycznie rozliczany i bilansowany w oparciu o zaliczki i wydatki na nim generowane.

ODCZYTY I OBOWIĄZKOWA WYMIANA WODOMIERZY NA 31.12.2021 ROK

Zarząd Spółdzielni zwraca się do wszystkich mieszkańców spółdzielczych zasobów, którzy w bieżącym roku są objęci obowiązkową wymianą legalizacyjną wodomierzy, o niezwłoczne dokonywanie zakupu nowych urządzeń, jak również systematyczne dokonywanie wymiany i zgłaszanie tego faktu do służb administracyjno-technicznych Spółdzielni, celem zaplombowania nowych urządzeń. **Apelujemy o nieodkładanie wymiany na okres świąteczny.** Jednocześnie przypominamy o zbliżającym się końcu okresu rozliczeniowego, co jest związane z obowiązkiem podawania odczytów wskazań wodomierzy w lokalach.

**Prosimy o podawanie odczytów wodomierzy ze stanem na dzień 31.12.2021 r.
telefonicznie lub na e-mail:**

PYSKOWICE:

administracja.pyskowice@smlabedy.pl. tel. 696 010 618

GLIWICE- ŁABĘDY:

administracja.gliwice@smlabedy.pl , tel. 696 010 616

TOSZEK:

administracja.toszek@smlabedy.pl, tel. 696 010 612

Informujemy, że jeden z budynków w naszej Spółdzielni, mieszczący się przy ul. Planetarnej 3-7 w Gliwicach-Łabędach, już kolejny okres będzie rozliczany na podstawie wskazań wodomierzy ze zdalnym odczytem. W przypadku tego budynku w 2019 roku uzyskano następujące warunki dostawy: wymianę wodomierzy w cenie 104,65 zł/szt. (brutto). Ponadto uzgodniono warunki gwarancji, która obejmuje następujące terminy:

- * **Roboty montażowe – 12 miesięcy.**
- * **Wodomierz – 5 lat** (po tym terminie podlega wymianie bez modułu radiowego).
- * **Moduł radiowy – 10 lat** (czyli dwa cykle pracy wodomierza).

Wymiana wodomierzy była finansowana z funduszu remontowego nieruchomości, ponadto ma wiele korzyści, do których należą:

- * Gwarancja dla wszystkich wodomierzy 5 lat, usterki gwarancyjne zgłasza się do Spółdzielni; wszelkie naruszenia wodomierzy lub nieprawidłowego ich działania w trakcie eksploatacji są monitorowane na bieżąco; odczyt radiowy odbywa się zdalnie dla wszystkich jednym czasie, co ma znaczący wpływ na zminimalizowanie niedoborów wynikających z różnicy wskazań odczytu wodomierza głównego w odniesieniu do odczytów wodomierzy indywidualnych. Z doświadczenia wiemy, że w przypadku tradycyjnych wodomierzy (bez modułu zdalnego) odczyty są podawane przez lokatorów przez kilka lub nawet kilkanaście dni, co ma znaczny wpływ na wynik rozliczenia.



**Przyszłościowe wodomierze z odczytem radiowym – warto zaplanować wymianę.
Zachęcamy do zainteresowania się powyższym tematem i omówienia go z sąsiadami
swojego budynku**

Termomodernizacja budynków i kotłowni w Toszku

Zgodnie z obowiązującymi strategiami remontowymi pod koniec listopada 2021r. na zlecenie Spółdzielni zostaną wykonane dokumentacje techniczne dla nieruchomości przy ul. Gustawa Morcinka 37-43 i 45-51 w Toszku. Po otrzymaniu kompletnych dokumentacji, Zarząd zorganizuje zebrania z mieszkańcami w/w budynków w celu podjęcia decyzji co do realizacji termomodernizacji oraz formy finansowania tych prac. Jest to bardzo istotna decyzja, gdyż Spółdzielnia również zamierza dokonać zmian w systemie ogrzewania budynków w Toszku tj. wymiany starych (25 letnich kotłów) na nowe, które zostałyby dobrane w oparciu o zapotrzebowanie mocy dla budynków po kompleksowej termomodernizacji. Intencją Zarządu jest stworzenie możliwości indywidualnego opomiarowania każdego z sześciu budynków, co doprowadzi do ponoszenia przez nie tylko swoich kosztów ogrzewania. Będzie to miało również znaczenie w przypadku wyboru sposobu rozliczania kosztów zużycia ciepła, gdyż po wprowadzeniu indywidualnego opomiarowaniu budynków, każda nieruchomość będzie mogła wybrać sposób rozliczania ciepła z zastosowaniem podzielników wyparkowych, elektronicznych lub poprzez rozliczenie z m² powierzchni użytkowej lokalu. Dodatkowo informujemy, że Spółdzielnia wystosowała zapytania ofertowe do firm projektowych realizujących modernizację kotłowni i opomiarowanie budynków. Weryfikacja sporządzonej dokumentacji będzie podstawą do podjęcia decyzji o trybie realizacji kolejnych etapów w zakresie planowanej modernizacji.

Przeglądy gazowe i elektryczne w lokalach mieszkalnych i mieniu wspólnym Spółdzielni

Zgodnie z obowiązującym Prawem Budowlanym jeden raz w roku należy dokonać przeglądu instalacji oraz urządzeń gazowych. Ponadto raz na 5 lat należy przeprowadzić przegląd instalacji elektrycznej na klatkach schodowych i w lokalach (dotyczy pomieszczeń typu kuchnia i łazienka). W bieżącym roku mamy do czynienia ze zbiegiem terminów przeprowadzenia przedmiotowych przeglądów, które są realizowane przez pracowników Spółdzielni posiadających odpowiednie uprawnienia. Podczas realizacji przeglądów było kierowanych szereg uwag do naszych pracowników. Jedną z nich dotyczyła zasadności przeprowadzania przeglądów w lokalach posiadających status odrębnej własności. Odnosząc się do zgłaszanych uwag informujemy, że zgodnie z **przytoczonym Prawem Budowlanym takie przeglądy są obowiązkowe bez względu na status mieszkania! W związku z powyższym, zwracamy się do Państwa o zrozumienie, współpracę oraz zachowanie reżimu sanitarnego, co umożliwi naszym pracownikom profesjonalne, sprawne i bezpieczne wykonanie obowiązków służbowych dotyczących przeglądów technicznych w lokalach.**

Chrońmy siebie i sąsiadów – nie wpuszczajmy OBCYCH do klatek schodowych



W ostatnim czasie doszło w budynkach naszych zasobów do przypadków włamań do mieszkań, dlatego chcemy Państwa „uczulić” na zachowanie ostrożności i czujności w codziennych czynnościach. Zwracamy się o korzystanie z istniejących narzędzi, które mają za zadanie ochronić mieszkańców i jego majątek. Domofon ma być, w założeniach nie tylko ułatwieniem przy otwieraniu drzwi do budynku, ale przede wszystkim „zaporą”, która wpuszcza do wnętrza budynku tylko osoby, które chcemy, aby się tu znalazły. Mówiąc inaczej – domofon ma powodować, że po klatce schodowej nie będą się kręciły nieznane osoby, w tym także różni oszuści, aktywizatorzy, złodziej i inne osoby, które mogą stanowić zagrożenie dla mieszkańców danego budynku i ich mienia. Tyle teoria. W praktyce niestety okazuje się, że instalacja domofonowa jest przeszkodą bardzo łatwą do pokonania dla nieproszonych gości. Ot, wystarczy nacisnąć przycisk na tablicy domofonowej i na pytanie „kto tam?”, odpowiedzieć np. że „poczta”, „administracja”, „kurier”, „pogotowie energetyczne” itp. – i już jesteśmy wewnątrz budynku. W tej sytuacji nic dziwnego, że po klatkach schodowych kręcą się różni osobnicy, których obecność w budynku nie wróży nic dobrego dla osób w nim zamieszkujących. Po raz kolejny zwracamy się do wszystkich mieszkańców, aby dla własnego bezpieczeństwa i bezpieczeństwa sąsiadów bardzo uważnie sprawdzali, komu otwierają drzwi wejściowe do budynku. Warto także porozmawiać na ten temat z dziećmi.

MIEJSCE NA TWOJE OGŁOSZENIE

**Wprowadzamy możliwość publikacji ogłoszeń mieszkaniowych w ramach naszych Wieści
- dla spółdzielców oferta bezpłatna**

OGŁOSZENIE O SPRZEDAŻY MIESZKANIA

Oferuję jasne i ciche mieszkanie 3-pokojowe (62 m²) z księgą wieczystą, bez obciążeń, położone w Pyskowicach ul. J. Wieczorka 16A na 1 piętrze.

Mieszkanie jest częściowo umeblowane, zawiera salon z dużym oknem, jasną sypialnię, oddzielną kuchnię, spiżarnię z balkonem, łazienkę oraz osobną toaletę. Sypialnia oraz spiżarnia są wyposażone w pojemne szafy wnękowe. Okna salonu – wschód i południe, okna sypialni - północ. Ogrzewanie i woda z sieci miejskiej. Do lokalu należy pomieszczenie piwniczne.

Cena ofertowa 290 000,00 zł

Zapraszam do kontaktu: E-mail: e.gawlik.kuzera@gmail.com

Tel.: 0049-15787914618 (kontakt telefoniczny tylko po godzinie 17.00)



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

Redaguje zespół pracowników Spółdzielni

Napisz do nas: sekretariat@smlabedy.pl

Bezpieczne Mieszkanie – Ubezpieczenie ze składką płatną przy czynszu

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łabędy” w Pyskowicach uprzejmie informuje, iż w zakresie ochrony mienia i bezpieczeństwa swoich mieszkańców umożliwia każdemu członkowi skorzystanie z oferty ubezpieczenia lokalu mieszkalnego z niewysoką składką płatną w czynszu. Zarząd mając na uwadze zdarzające się zalania mieszkań, włamania do piwnic oraz awarie instalacji wod.-kan. zachęca do przystąpienia do ubezpieczenia. Ubezpieczeniem objęte są wszystkie szkody powstałe zarówno w mieszkaniu jak i w piwnicy. Przystępując do ubezpieczenia otrzymują Państwo indywidualną Polisę potwierdzającą zawarcie umowy ubezpieczenia, która może również być przedmiotem umowy cesji na rzecz Banku oraz egzemplarz ogólnych warunków ubezpieczenia, na podstawie których została zawarta umowa.

Ubezpieczeniem **WARIANT BEZPIECZNY** – zostają objęte szkody rzeczowe w mieniu mieszkańców naszej Spółdzielni powstałe w lokalu mieszkalnym oraz w piwnicy i w garażu. Suma ubezpieczenia wynosi od 22 000 zł (OC 220 000 zł) ze składką miesięczną od 15 zł, płatną wraz z opłatami za lokal. Zakres ubezpieczenia obejmuje m.in.

- zalania powstałe w mieszkaniu, kradzież z włamaniem, rabunek i wandalizm,
- zdarzenia losowe (pożar, deszcz ulewny, śnieg, upadek statku powietrznego, uderzenie pioruna, powódź, katastrofę budowlaną, grad, wybuch itp.)
- przepięcie, ubezpieczenie szyb i innych przedmiotów.
- Odpowiedzialność Cywilną w życiu prywatnym, tj. odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez Członka i Bliskich Członka osobom trzecim podczas wykonywania czynności życia codziennego.
- ASSISTANCE czyli pomoc w przypadku wystąpienia nieoczekiwanych zdarzeń m.in. wezwanie i opłacenie specjalisty (np. hydraulika, ślusarza, szklarza, elektryka) organizację wizyty lekarskiej, dostarczenie leków weterynaryjnych dla zwierząt.

Istnieje również możliwość rozszerzenia ubezpieczenia lokalu o:

WARIANT BEZPIECZNY PLUS z sumą ubezpieczenia od 150 000 zł i składką miesięczną od 3 zł;

BEZPIECZNA RODZINA - zakresem tego wariantu z sumą ubezpieczenia od 10 000 zł, objęte są: śmierć w wyniku nieszczęśliwego wypadku oraz śmierć na skutek wypadku komunikacyjnego.

Reasumując, aby ubezpieczyć własne mieszkanie wystarczy dopłacać do czynszu minimalną składkę w wysokości 15,00 zł miesięcznie. Ubezpieczenie jest zawierane na czas nieokreślony i na pisemny wniosek może zostać rozwiązane bez dodatkowych kosztów. Dokonując opłat czynszowych należy je odpowiednio powiększyć o wybraną składkę na ubezpieczenie mieszkania. Składkę należy wpłacać do 20-go każdego miesiąca z góry. Więcej informacji na temat ubezpieczenia mieszkań można uzyskać w Siedzibie SM „Łabędy” w Pyskowicach w Dziale Czynsze – pokój nr 1.

