

STARE GLIWICE SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**ZAPRASZAMY NA ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW,
KTÓRE WYBIORĄ RADY NIERUCHOMOŚCI**

SPÓŁDZIELNIA TO NAJLEPSZA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

To hasło promuje od jakiegoś czasu Krajowa Rada Spółdzielcza i wypada się w pełni pod nim podpisać. Co by bowiem nie mówić, to - wbrew opiniom konkurencji - spółdzielczość mieszkaniowa jest najefektywniej działającym podmiotem na naszym rynku zarządców nieruchomości. Wynika to z wielu powodów, m.in. ze zdolności spółdzielni w aplikowaniu o środki pomocowe, z tego, że duży może po prostu więcej, a także ze sporego potencjału organizacyjnego i kadrowego.

"STARE W NAZWIE, NOWOCZESNE W PRAKTYCE"

Nasze hasło wskazuje, że każdy podmiot, który chce się rozwijać nie może żyć przeszłością i powielać stare wzorce. Stale musi ewoluować, a świat podsuwa nowe narzędzia i rozwiązania nie tylko systemowe, które pozwolą mu na jeszcze skuteczniejsze zabieganie o interesy swoich wewnętrznych klientów, tj. członków w przypadku Spółdzielni.

Powyższa konstatacja jak najbardziej dotyczy także Spółdzielni Mieszkaniowej "Stare Gliwice". Mając to na uwadze, Nowy Zarząd Spółdzielni przeprowadził parę miesięcy temu istotne zmiany w Statucie, które długofalowo poprawią wzajemne relacje i komunikację funkcjonujące w naszej Spółdzielni.

W naszym regionie są to rozwiązania o charakterze prekursorskim, tym większe należą się słowa szacunku członkom SM "Stare Gliwice", że przygniatającą większością głosów zaakceptowali je na Walnym Zgromadzeniu w dniu 16 lutego br.

Na czym one polegają? Co się zmieni w funkcjonowaniu Spółdzielni? Jakie z tego będą mieli korzyści mieszkańcy naszych budynków? Sygnalizowaliśmy to w "Biuletynie" z lutego 2016 r., a teraz rozwijamy i wdrażamy w życie zapisy znowelizowanego Statutu Spółdzielni, mówiące o powołaniu nowych organów samorządowych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni, a mianowicie Zebrań Nieruchomości i Rad Nieruchomości.

CHODZI O TO, ABY SIĘ PAŃSTWU JAK NAJLEPIEJ MIESZKAŁO

Będzie ich 26. Mieszkańcy poszczególnych nieruchomości (głównie, rzecz jasna, spółdzielcy, ale także, z głosem doradczym, osoby posiadające lokale w danej nieruchomości, nie będące członkami SM "Stare Gliwice") będą obradowali nad problemami ich nieruchomości. Zamieszkali w niej Spółdzielcy będą wyłaniali trzyosobową reprezentację, która będzie ściśle współpracowała z Zarządem i służbami Spółdzielni. Celem Zebrań będzie to, aby zarządzający mieli jak najpełniejszy obraz oczekiwań mieszkańców danej nieruchomości i aby mogli - we współpracy z Radami Nieruchomości - podejmować decyzje jak najlepiej służące realizacji tych oczekiwań. Mówiąc inaczej - chodzi po prostu o to, abyśmy my znali jak najlepiej i najdokładniej Wasze potrzeby, a Wy, poprzez Rady, mieli stały kontakt i relacje zwrotną przedstawiającą możliwości techniczne i ekonomiczne.

Rok temu nowy Zarząd zorganizował zebrania Mieszkańców. Bardzo sprawdziła się wzajemna komunikacja na nich osiągnięta. Deklaracje Zarządu na nich złożone udało się zrealizować. Uważamy, że warto je kontynuować i dlatego wprowadziliśmy je do Statutu. Celem nadrzędnym zindywidualizowania procesu zarządczego jest to, aby głównym podmiotem była społeczność nieruchomości. Dawniej często się mówiło, że owszem, spółdzielnia ma wiele plusów, ale jeden istotny minus, a mianowicie, że przypomina trochę kołchoz, że w budynku nieruchomości X robi się to samo, co w nieruchomości Y, chociaż każda z nich zmagają się z innymi problemami i ma inne oczekiwania. Zmieniamy to teraz.

ZAPRASZAMY NA ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW, KTÓRE WYBIORĄ RADY NIERUCHOMOŚCI

SPÓŁDZIELNIA TO NAJLEPSZA WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA

Dok. ze str. 1

ABY GŁÓWNYM PODMIOTEM BYŁA SPOŁECZNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI

Rozwiązanie, które wprowadziliśmy do Statutu podczas lutowego Walnego Zgromadzenia, eliminuje tę niedogodność. Teraz każda nieruchomość będzie traktowana w zakresie potrzeb jako samodzielny podmiot, można byłoby wręcz powiedzieć, że jak wspólnota. Ale spółdzielcza, zatem co istotne - nie będzie narażona na wielkie niedogodności, z jakimi na co dzień muszą zmagać się zwykłe wspólnoty, bo będzie miała nad sobą parasol ochronny w postaci Spółdzielni. Nasza Spółdzielnia stanie się więc taką korporacją samorządnych wspólnot spółdzielczych, która będzie łączyła w sobie zalety wspólnot z potencjałem i możliwościami działania Spółdzielni jako całości.

Jesteśmy przekonani, że tak, jak w zachodnich rejonach Polski, takie rozwiązanie sprawdzi się w praktyce, poprawi komunikację, wyedukuje Spółdzielców, wygasi szkodliwych "oszołomów", a za to wykreuje racjonalnych działaczy spółdzielczych, i doprowadzi do zainicjowania nie mającego końca procesu podnoszenia standardu zamieszkiwania w zasobach "Starych Gliwic".

Spółdzielnia to najlepsza wspólnota mieszkaniowa. To hasło Krajowej Rady Spółdzielczej, o którym wspominaliśmy na początku, w realiach naszej Spółdzielni nabiera szczególnego charakteru.

PRZED NAMI ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW

Przed nami pierwszy test funkcjonowania nowej struktury organizacyjnej, jaką wdramy - zebrania mieszkańców w celu omówienia najważniejszych problemów, przegłosowania palących spraw i wyłonienia Rad Nieruchomości.

Wzorem roku ubiegłego Zebrania odbędą się w listopadzie i grudniu bieżącego roku, i grupować na nich, dla sprawnej obsługi będziemy po kilka nieruchomości. O ich terminach będziecie Państwo powiadamiani za pośrednictwem plakatów wywieszanych

w poszczególnych nieruchomościach. Bardzo nam zależy abyście równie, a nawet liczniej, niż w roku ubiegłym, wzięli w nich udział.

Na dalszych stronach tego wydania "Biuletynu" zamieszczamy REGULAMIN ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW I RADY NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "STARE GLIWICE", według którego będą się odbywały ww. zebrania.

JESZCZE RAZ WYCHODZI, ŻE WARTO BYĆ SPÓŁDZIELCĄ

Jesteśmy Spółdzielnią, więc decydują Spółdzielcy. Ta kardynalna zasada wynika z Prawa Spółdzielczego. Apelujemy do Państwa posiadaczy spółdzielczych praw własności lokali, a nie będących Spółdziel-

cami do wstępowania do Spółdzielni jeszcze przed zebraniem. Miejcie przez to wpływ na wyłonienie Waszych Rad Nieruchomości, czyli Waszych reprezentantów.

WYBIERZMY ROZTROPNIE

Frekwencja podczas tych zebrań będzie bardzo istotną sprawą, bo wybranym przez Spółdzielców osobom da społeczny mandat do działania w imieniu innych mieszkańców nieruchomości. I jeszcze jedno warto, abyście się rozglądali między sobą i zastanowili kogo wybrać. Powinny to być osoby cieszące się Państwa zaufaniem, mające autorytet, ale przede

wszystkim chcące pracować społecznie na rzecz społeczności swojej nieruchomości. Od zaangażowania tych ludzi będzie bardzo wiele zależało, dlatego warto wybrać roztropnie.

WITOLD WOJCIECH SZCZECIŃSKI
PREZES ZARZĄDU
SM "STARE GLIWICE"

REGULAMIN

ZEBRANIA MIESZKAŃCÓW I RADY NIERUCHOMOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "STARE GLIWICE"

§ 1

1. Zebranie Mieszkańców (zwane dalej "Zebraniem") stanowi samorząd członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Stare Gliwice", zwanej dalej "SM" będących mieszkańcami danej nieruchomości.
2. Rada Nieruchomości (zwana dalej "Radą") jest organem społecznym i reprezentuje interesy członków SM będących mieszkańcami danej nieruchomości, wobec organów SM. Działa na zasadach określonych w Rozdziale 3¹ Statutu SM, oraz na zasadach niniejszego Regulaminu.
3. Przedmiotem, któremu dedykowane są działania tak Zebrania jak i Rady, jest konkretnie określona nieruchomość oraz działka gruntowa, na której jej segmenty budynkowe są usytuowane.

Postanowienia w sprawie organizacji Zebrania i posiedzeń Rady

§ 2

1. Zebrania dla danej nieruchomości zwołuje Zarząd SM z własnej inicjatywy lub na wniosek Rady w siedzibie SM lub innym wskazanym miejscu, w godzinach popołudniowych, powiadamiając o ich terminie i miejscu poprzez wywieszenie plakatów na tablicach ogłoszeń danej nieruchomości, najpóźniej na 7 dni przed planowanym jego odbyciem. Ogłoszenie zawiera proponowany porządek obrad, wynikający ze zgłoszonych przez Zarząd SM lub Radę spraw.
2. W terminie do 2 dni roboczych przed dniem obrad, Spółdzielcy zamieszkujący daną nieruchomość, mogą wносить pisemnie wnioski do Zarządu SM o uzupełnienie porządku obrad o sprawy, które w ich mniemaniu powinny być rozpatrywane na zwoływanym Zebraniu. Wniesienie, rozumiane jest jako odnotowanie wpływu pisma w siedzibie SM, lub wpływ e-maila na adres spoldzielnia@stare.gliwice.pl w godzinach urzędowania biura SM.
3. Lokal w danej nieruchomości, do którego prawa posiadają członkowie SM, może być reprezentowany na Zebraniu przez maksymalnie 2 osoby. Gdy oboje małżonkowie są członkami SM i są obecni to czynne i bierne prawo wyborcze oraz głosowania uchwał Zebrania posiadają oboje. Gdy tylko jedno z nich jest członkiem, to prawo te posiada jedynie małżonek będący członkiem SM, a druga osoba, będąca dorosłym członkiem rodziny wspólnie zamieszkałym w lokalu, może uczestniczyć z głosem doradczym.
4. W przypadku lokalu, do którego prawo przysługuje kilku współwłaścicielom czynne i bierne prawo wyborcze przysługuje temu z współwłaścicieli, który jest członkiem SM, a druga osoba, będąca współwłaścicielem, może uczestniczyć z głosem doradczym.
5. Gdy członek SM nie może przybyć na Zebranie swojej nieruchomości, to w zebraniu z czynnym prawem wyborczym i głosem w sprawie uchwał, może uczestniczyć inny dorosły członek jego bliskiej rodziny, stale zamieszkały wspólnie z nim, na podstawie przekazanego pisemnego pełnomocnictwa udzielonego przez tego członka SM. Jeden w ten sposób zdefiniowany pełnomocnik może reprezentować jedynie jednego Spółdzielcę.
6. Lokale w danej nieruchomości, do których prawa posiadają osoby nie będące członkami SM, mogą być reprezentowane przez 1 osobę, która jest bezpośrednim posiadaczem tego prawa lub jest dorosłym członkiem jego rodziny zamieszkałym wspólnie w tym lokalu. Osoba taka może uczestniczyć w obradach jedynie z głosem doradczym.
7. Rada posiada prawo do prowadzenia swoich obrad o każdej porze w siedzibie SM w godzinach pracy administracji SM, po wcześniejszym umówieniu terminu obrad tak, aby nie dezorganizować pracy biura SM. Rada sama określa stopień sformalizowania prowadzenia swoich obrad, z tym, że dokumenty, które są przez nią wypracowane muszą mieć formę pisemną. W ich edycji i druku Rada ma prawo bezpłatnie korzystać z urządzeń i materiałów SM oraz pomocy Asystenta Zarządu SM.

Ciąg dalszy na str. 4

Postanowienia w sprawie prowadzenia Zebrania

§ 3

1. Pierwsze Zebranie otwiera przedstawiciel Zarządu SM oraz przeprowadza wybory do Rady, prowadzi także liczenie głosów, gdy uczestnicy Zebrania nie zawnioskują powołania komisji skrutacyjnej. Po wyborze Rady przekazuje on dalsze prowadzenie obrad oraz liczenie głosów wskazanemu przez Radę jej członkowi.
2. Przedstawiciel Zarządu ma prawo głosu ad vocem w każdej sprawie zgłaszanej podczas zebrania oraz ma prawo wprowadzać modyfikacje swoich wniosków wniesionych na obrady w każdym czasie trwania obrad.
3. Zebranie obsługuje administracyjnie i organizacyjnie służby SM, w tym: tworzą listę obecności, weryfikują uprawnienia do głosowania uczestników, przyjmują pisemnie sformułowane dodatkowe wnioski od uczestników Zebrania i przekazują je prowadzącemu Zebranie.
4. Wnioski dotyczące uchwał Zebrania, zgłaszane podczas trwania jego obrad mogą być dyskutowane na danym zebraniu, ale głosowane będą na następnym zebraniu. W pilnych sprawach wnioski zgłaszane dopiero na Zebraniu mogą być głosowane metodą opisaną w art.11 tego paragrafu.
5. W przypadku, gdy na zebraniu nie ma minimum 3 osób chętnych do uczestniczenia w Radzie, Zebranie głosami Spółdzielców może wybrać niepełny 2 osobowy skład Rady, albo 1 osobę będącą Przedstawicielem Nieruchomości. Nie można być równocześnie członkiem Rady Nieruchomości i Rady Nadzorczej SM albo członkiem Rady Nieruchomości Zarządu SM. Spółdzienca po jego wybraniu do drugiego organu niezwłocznie decyduje, w którym organie uczestniczy po takim wyborze, a z którego rezygnuje z zachowaniem formy pisemnej takiej deklaracji.
6. W przypadku nie wyłonienia Rady ani Przedstawiciela Nieruchomości podczas trwania Zebrania, jej funkcje przejmuje Przedstawiciel Zarządu SM. Tak samo dzieje się, gdy funkcjonujące w Radzie osoby złożą rezygnację z pełnienia mandatu, a nie będzie chętnych Spółdzielców do ich zastąpienia, albo mimo prawidłowego ogłoszenia Zebrania, nikt z członków Rady nie będzie na nim obecny.
7. W każdym przypadku, gdy podczas kolejnych Zebrań danej nieruchomości, zgłoszony zostanie przez Spółdzielców wniosek o powołanie lub uzupełnienie składu Rady i zostanie przegłosowany zwykłą większością głosów, to Zebranie jest władne do wyłonienia dodatkowych członków Rady do łącznej ilości 3 osób w Radzie. Wyłonieni w ten sposób członkowie zostaną inkorporowani do jej składu na czas do końca jej kadencji.
8. Rada powinna składać się z co najmniej 3 członków lecz nie więcej niż ilość segmentów budynkowych wchodzących w skład nieruchomości, chyba, że będzie miała miejsce sytuacja opisana w art. 5 niniejszego paragrafu.
9. Zebranie rozpatruje w kolejności przedstawiony w ogłoszeniu i uzupełniony w trybie § 2 art. 2 niniejszego regulaminu porządek swoich obrad. W ramach punktów porządku podejmuje głosowania zgodnie ze § 49¹ art. 8. Statutu SM w sprawach, które wymagają uchwał. Obowiązuje zasada jeden obecny na zebraniu uprawniony do głosowania jego uczestnik to jeden głos. Na końcu obrad omawiane są tematy, które nie były zgłoszone wcześniej pod obrady i do których stosuje się postanowienia art. 4 niniejszego paragrafu. Zebranie w tych sprawach może sformułować opinię wstępną i wniosek pod głosowanie podczas następnych swoich obrad lub które będą dołączone do ogłoszenia głosowania w trybie pkt. 11 niniejszego paragrafu.
10. Uchwały Zebrania nie są bezpośrednio wiążące dla Zarządu, gdyż wynika to z opiniotwórczego charakteru Zebrania, z tym, że podjęte głosem co najmniej 50% uprawnionych członków SM, zobowiązują Zarząd do ustosunkowania się wobec ich treści i ogłoszenia odpowiedzi w trybie przewidzianym w pkt 1 paragraf 2 Regulaminu.
11. W przypadku, gdy uchwały Zebrania warunkują ważne nie cierpiące zwłoki sprawy zarządu daną nieruchomością, a dotyczące jej części wspólnej, a w szczególności: dzierżawy lub podnajmu części wspólnych, zagospodarowania gruntu przynależnego do nieruchomości, zmiany sposobu użytkowania lokali stanowiących część wspólną, nadbudowy i rozbudowy nieruchomości to podejmowane mogą być na tym zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów organizowanego przez Zarząd. Uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na Zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania w terminie 7 dni od odbycia zebrania. Obowiązuje nadal zasada: jeden członek Spółdzielni uprawniony do głosowania to jeden głos. Metoda ta nie ma zastosowania do wyborów członków Rady.
12. Zebranie jest protokołowane przez służby SM na bieżąco. Protokół zawierający treść obrad opinii i uchwał podjętych przez Zebranie jest odczytany na koniec zebrania i zatwierdzany głosami osób uprawnionych do głosowania. Protokół musi zawierać treści zgodne z prawem, statutem SM oraz zasadami ochrony danych osobowych. W sprawach kwestii tych zgodności, arbitrami są Radca Prawny SM i Administrator Bezpieczeństwa Informacji SM, którzy mają prawo brać udział w obradach.

Postanowienia w sprawie działania Rady

§ 4

Działania Rady w ramach zakresu przedstawionego w § 49³ statutu SM są realizowane w następujący sposób:

1. Członkowie Rady interweniują, osobiście lub za pośrednictwem telefonu lub emaila, w sprawach nagłych i awaryjnych, w imieniu zamieszkujących nieruchomości Spółdzielców, a w szczególności osób podeszłych wiekiem lub w inny sposób niezdolnych do skutecznego działania w swoich sprawach. W miarę możliwości interwencje te powinny być kierowane w kierunku Kierowników odpowiednich Pionów administracji SM.
2. Rada składa pisemne wnioski i dezyderaty Zarządowi SM w przypadku spraw o charakterze problemów w funkcjonowaniu gospodarki zasobem mieszkaniowym, dotyczące postulowanych inwestycji lub rozwiązań systemowych dla danej nieruchomości, które mogą mieć zastosowanie w zarządzaniu nieruchomości, a mieszczą się w ramach prawa, statutu SM i funkcjonujących regulaminów. Wnioski te powinny mieć poparcie zwykłej większości członków Spółdzielni, posiadaczy praw do lokali zamieszkałych w ramach danej nieruchomości.
3. Rada składa pisemne wnioski o zwołanie Zebrania z niezbędnym minimalnie 14 dniowym wyprzedzeniem, aby Zarząd SM mógł je właściwie zorganizować.
4. Rada prowadzi mediacje sporów sąsiedzkich w formie prowadzenia spotkań zwaśnionych stron na terenie siedziby SM i przy wsparciu merytorycznym Rady prawnej SM, po uprzednim uzgodnieniu ich terminów z administracją SM i Radcą.

Postanowienia w sprawie obowiązków Rady

§ 5

1. Rada ma obowiązek współpracować z Zarządem SM w sprawach trudnych, losowych i społecznych, a dotyczących współzamieszkujących nieruchomości osób. Rada realizuje w ten sposób swój charakter misji jako organu społecznego.
2. Rada powinna ustosunkowywać się do bieżących zapytań wpływających ze strony Zarządu i służb SM, a dotyczących spraw jej nieruchomości, bez zbędnej zwłoki po przekazaniu jej zapytania, ale w czasie niezbędnym dla rozeznania opinii wśród współzamieszkujących nieruchomości członków SM. W sprawach istotnych dla zarządzania nieruchomością ma zastosowanie tryb opisany w § 3 art. 11 tego regulaminu.
3. Członkowie Rady zobowiązani są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji handlowych, danych osobowych czy danych poufnych związanych z zawieraniem kontraktami przez SM jakie powzięli w związku z realizacją ich funkcji. Tajemnica ta nie jest wiążącą wobec uprawnionych organów państwowych oraz Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
4. Realizacja uprawnień członków Rady wynikająca z § 49⁴ Statutu SM nie może przekraczać uprawnień przynależnych Spółdzielcy, a wynikających z obowiązującego prawa i Statutu SM.

§ 6.

1. Rada w sprawie dotyczącej jej nieruchomości, może, za pośrednictwem Zarządu, zgłosić Prezydium Rady Nadzorczej SM wniosek o wniesienie tej konkretnej sprawy do porządku jej obrad podczas najbliższego posiedzenia Rady Nadzorczej SM. Wniosek taki będzie zasadny, jeżeli przedmiot tego wniosku wynika z umocowania Rady Nadzorczej SM jako organu właściwego do jego rozpatrzenia. Wniosek taki powinien być złożony pisemnie najpóźniej na 9 dni przed wyznaczonym dniem posiedzenia Rady Nadzorczej SM w siedzibie SM. Członkom Rady przysługuje prawo uczestniczenia w tej części obrad Rady Nadzorczej SM, podczas której jest rozpatrywana ich sprawa, z głosem doradczym.
2. Rada składa sprawozdania ze swojej działalności wobec Zebrania na koniec swojej kadencji. Powinna w nich zawrzeć wskazówki i cele działania dla członków następnej kadencji Rady.

Postanowienia wspólne dla Zebrania i Rady Nieruchomości

§ 7.

Do spraw nie unormowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy prawa, a w szczególności Prawa Spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu SM.

§ 8.

SM zapewnia pomoc organizacyjną Zebraniu i Radzie Nieruchomości, przechowuje dokumentację związaną z ich działalnością. Koszty dodatkowe ponoszone przez SM na wniosek Zebrania lub Rady, a uznane za zasadne przez Zarząd, w szczególności ekspertyzy, opinie, projekty ponosi nieruchomość, którą dana Rada reprezentuje.

Regulamin został ustanowiony przez Radę Nadzorczą dnia 25.10.2016 r. jej uchwałą nr 63/10/16 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SM "STARE GLIWICE" STARTUJE PO EUROPEJSKIE PIENIĄDZE

Archaiczny sposób zaopatrzenia naszych budynków w ciepło grzewcze oraz ciepłą wodę użytkową generuje znaczące straty ciepła. Ich kosztami obciążane są kieszenie mieszkańców naszych budynków. Dodatkowo tworzy problemy rozliczeniowe pomiędzy spółdzielnią, a wspólnotami przyłączonymi do tej samej sieci. Tak, niestety, budowano w czasach, kiedy koszty energii nie były znaczącym czynnikiem. Nastąpił najwyższy czas, aby coś z tym zrobić.

W oparciu o wiedzę fachową Zarządu i uzyskaną od jednego z najwybitniejszych fachowców tej dziedziny, koncepcję kompleksowej modernizacji systemu zasilania w ciepło, stworzono podwaliny pod wniosek konkursowy o finansowanie europejskie. Zarząd Spółdzielni uznał, że byłoby znaczącym zaniechaniem nie startowanie w konkursie Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko perspektywy finansowej 2014-2020 w ramach jego osi priorytetowej 1.7 "Kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie konurbacji śląsko-dąbrowskiej" pod działaniem 1.7.1 "Wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w konurbacji śląsko-dąbrowskiej".

Mimo, że konkurs jest trudny, a instytucja go wdrażająca robi to po raz pierwszy, walka idzie o duże finansowanie możliwe do uzyskania przy relatywnie miękkich zabezpieczeniach. Jest to jedyny konkurs w całej historii europejskich programów operacyjnych w Polsce, który został dedykowany wyłącznie spółdzielniom i wspólnotom mieszkaniowym.

Na decyzji Zarządu zaważyło również to, że proponowana, nowatorska zmiana zaopatrzenia w ciepło wykorzystuje istniejące sieci zewnętrzne, a zmiany ogranicza do działań wewnątrz budynków. Istotą skokowego uzyskania istotnych oszczędności zdefiniowanych na efekt energetyczny na poziomie 49,10% jest kompleksowe, równoczesne ocieplenie dotychczas nieocieplonych budynków, docieplenie w zakresie stropodachów oraz stropów nad piwnicami wszystkich budynków w których, to nie zostało dotychczas wykonane, oraz całkowita zmiana systemu zasilania.

Fakty wskazują na to, że rządzi ten kto ma kontrolę nad energią. Tak w kontekście globalnym jak i naszym lokalnym. Projekt zakłada całkowite zintegrowane pod względnej kontroli i zróżnicowanie sterowania oddzielnie każdej nieruchomości dopasowującego jej zapotrzebowanie na ciepło do jej faktycznych

zdolności izolacyjnych i zachowań jej mieszkańców. Wymaga przejęcia od dostawcy ciepła węzłów wymiennikowych, tam gdzie jest to możliwe, oraz budowę własnych węzłów na przyłączach budynkowych tam gdzie ich nie ma. Pozwoli to na wyłączenie kompletnie irracjonalnej zewnętrznej sieci obiegowej ciepłej wody użytkowej na dolnym osiedlu, zasilanym dotychczas kilometrowymi obiegami zewnętrznymi z wymiennikowni PEC W5.

Wielkie uznanie, jako twórcy tego projektu, pragniemy tu okazać wybitnemu specjalście, Prezesowi PEC Gliwice, Panu mgr inż. Rudolfowi Widziszowskiemu, pod kierownictwem którego nasz dostawca ciepła okazał się przyjaznym partnerem. Mimo, że przejściowo skutkowało to może spadkiem sprzedaży, zaakceptował propozycje zmiany parametru dostarczanego ciepła. Przyjmuje tu bardzo długofalową strategię. Dzięki oszczędnościom uzyskanym przez istniejących takich jak my odbiorców, będzie w stanie zaopatrywać nowych, których dynamiczne powstawanie przez rozbudowę osiedli już niedługo stanie się faktem, bez niezwykle kosztownej potrzeby powiększenia sieci magistralnej.

Złożony 31 października br. w WFOŚ i GW wniosek konkursowy liczył ponad 1000 stron i w swoich głównych parametrach opiewa na 4 - letnią inwestycję o całkowitej wartości 11 707 067,20 zł, gdzie preferencyjne finansowanie POIiŚ by wynosiło 5 365 739,10 zł i było rozłożone na 19 lat spłaty z oprocentowaniem 2%.

Dotacja bezzwrotna została założona w wysokości 3 902 355,70 zł, a zaangażowane środki własne w wysokości 2 438 972,30 zł, co bez trudu w tym okresie może być pokryte z funduszu remontowego.

W przypadku szans powodzenia tego wniosku będziemy oczekiwali Państwa współpracy, gdyż w przypadku sukcesu przed podpisaniem umów niezbędnym okaże się powiększenie ogólnej sumy zobowiązań, które może zaciągnąć Spółdzielnia do kwoty uwzględniającej ten wniosek. Będziemy Państwa informować o kolejnych etapach konkursu i w razie potrzeby zwołamy nadzwyczajne WZCz dla uchwalenia niezbędnych dla jego realizacji uchwał. Wychodzimy z założenia, że trzeba sobie wytyczać ambitne cele dzięki realizacji których możliwe będzie osiągnięcie czołowej pozycji spośród gliwickich spółdzielni mieszkaniowych. Liczymy na Państwa wsparcie i współpracę.

WOJEWÓDZKI FUNDUSZ OCHRONY ŚRODOWISKA I GOSPODARKI WODNEJ FINANSUJE TERMOMODERNIZACJĘ W ZASOBACH NASZEJ SPÓŁDZIELNI

Wbrew temu, co było Państwu wmawiane przez lata, rzekomo niemożliwe stało się możliwym. Mamy przyjemność poinformować, że korzystanie z finansowania WFOŚ i GW w realizacji naszych termomodernizacji stało się faktem. 31 października br. przedstawiciele Zarządu Spółdzielni podpisali w WFOŚiGW w Katowicach umowę pożyczki, która refinansuje przeprowadzone roboty w budynkach na ulicy Gomułki 6-16 oraz Gomułki 9 w rekordowym procencie 73% kosztów kwalifikowanych, to jest w kwocie 1 089 000 zł. Uzyskaliśmy to dzięki perfekcyjnie przygotowanemu audytowi energetycznemu oraz wyważonemu poziomowi cen realizacyjnych, które zostały ujęte we wniosku. Przez to osiągnęliśmy efekt powiększenia płynności finansowej funduszu remontowego pozwalający na rozpoczęcie następnych termomodernizacji zaraz jak na to pozwolą warunki klimatyczne w roku przyszłym.

Budynek przy ul. Gomułki 9 został zakończony w rekordowym tempie na miesiąc przed terminem, a trudniejszy, bo przejęty po byłym wykonawcy budynek przy ul. Gomułki 6-16 będzie zakończony w terminie harmonogramowym do końca roku.

Jeżeli uchwalane co roku przez Fundusz warunki umorzeń zostaną dotrzymane w 2018 roku, gdy wypadnie połowa spłaty tej pożyczki, to 40% jej umorzenie da spółdzielcom żywy pieniądź w wysokości 435 tysięcy złotych, który będzie mógł być przeznaczony na dalsze termomodernizacje.

D.A.S. ANNA GROCHOWSKA 600-419-667

**Ochrona prawna firmy
i w życiu prywatnym,
finansowanie prawnika w Polsce
i krajach Unii Europejskiej,
sprawy odszkodowawcze, karne,
wykroczeniowe, kaucje,
spory z ZUS i Urzędem Skarbowym,
spory z pracodawcą,
spory konsumencie plus porady
prawne bez ograniczenia.**

GODZINY OTWARCIA SPÓŁDZIELNI

- Poniedziałek - 7.00 - 15.00
- Wtorek - 8.00 - 17.00
- Środa - 7.00 - 15.00
- Czwartek - 7.00 - 15.00
- Piątek - 7.00 - 14.00

NASZA STRONA INTERNETOWA

Przypominamy adres naszej strony internetowej:

www.stare.gliwice.pl

Zapraszamy wszystkich członków do siedziby Spółdzielni po odbiór logina i hasła, co pozwoli na uzyskanie dostępu do informacji skierowanych tylko do członków SM "Stare Gliwice"

DANE TELEADRESOWE SPÓŁDZIELNI

Sekretariat

email: sekretariat@stare.gliwice.pl

sekretariat@stare.gliwice.pl

wew: 11

Windykacja:

wew. 12

Kierownik Działu Administracyjnego

email: spoldzielnia@stare.gliwice.pl

spoldzielnia@stare.gliwice.pl

wew: 13

Czynsze

email: czynsze@stare.gliwice.pl

czynsze@stare.gliwice.pl

wew: 15

Rozliczenia wody

email: woda@stare.gliwice.pl

woda@stare.gliwice.pl

wew. 16

Dział członkowsko-mieszkaniowy

email: eksploatacja@stare.gliwice.pl

czlonkowski@stare.gliwice.pl

wew: 17

Inspektor nadzoru budowlanego

wew. 18

Kierownik Działu Technicznego

email: techniczny@stare.gliwice.pl

techniczny@stare.gliwice.pl

wew: 18

Główna Księgowość

email: ksiegowosc@stare.gliwice.pl

ksiegowosc@stare.gliwice.pl wew. 21

Awarie instalacji wod-kan, c.o., elektryczne:

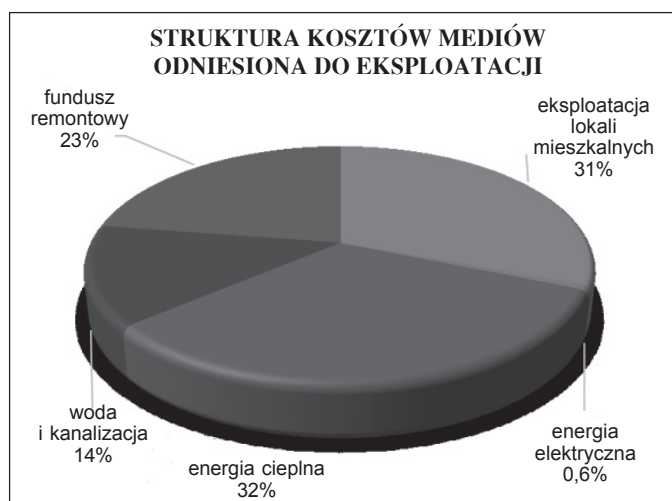
510 026 130

Awarie Internetu-PIRXNET:

32 338 23 90

ZINTEGROWANY SYSTEM ROZLICZANIA ZUŻYCIA CIEPŁA I WODY W LOKALACH

Nowoczesność z naszego hasła realizujemy poprzez zaangażowanie najnowocześniejszych narzędzi do rozliczania ciepła i wody. Wszyscy wiemy, że spośród wszystkich składników utrzymania mieszkań stanowią one największy udział w kosztach, co ilustruje ich udział w stosunku do kosztów eksploatacji i funduszu remontowego. Dotychczasowy ich sposób rozliczania pozostawiał wiele niejasności i niedokładności, był w znacznej mierze oparty o niesprawdzalne źródła danych i przestarzałe technicznie urządzenia. Nie spełniał przesłanki pewności danych i w przypadku powstania sporu mógł narazić spółdzielców na znaczne straty. Pozostawiał też niestety duży margines manipulacji dla osób nieuczciwych, znających słabości systemu. Wierzymy, że nieliczni, ale mogli przerzucać odczuwalnie koszty na pozostałych współlokatorów.



Sieci w naszych budynkach zostały tak skonstruowane, że nie da się, bez ich całkowitej przebudowy, zmierzyć bezpośrednio zużycia mediów przez lokal. Zarówno w określaniu kosztu zużytego ciepła jak i wody stosuje się zatem metodę podzielnikową. Podzielniki ciepła na grzejnikach C.O. i liczniki wody w naszych mieszkaniach są podzielnikami, czyli urządzeniami pozwalającymi policzyć udział kosztów danego lokalu w kosztach odczytanych z węzła rozliczeniowego. Takimi węzłami są przyłącza wody i C.O. do budynku, gdzie wskazania liczników głównych są już pomiarem i służą do rozliczenia kosztów z dostawcą. Wskazania podzielnika danego lokalu w oparciu o wyważony system rozliczeń, zapisany w regulaminie, pozwalają na rozdział tego kosztu pomiędzy lokale przynależne do danego węzła rozliczeniowego w wystarczająco dokładny sposób, ale pod warunkiem, że dane są wiarygodne. Czyli jakość takiego rozliczenia zależy od jakości danych jakie zostaną załadowane do systemu.

Dotychczasowy system zbierania deklaracji zużycia wody z liczników różnych klas oraz podzielniki wyparkowe C.O. drastycznie nie gwarantowały takiej jakości. Powszechnie stosowane systemy radiowego odczytu ad hoc zapewniają je już

w pewnym stopniu. Są realizowane poprzez krążenie z mobilnym odbiornikiem przed okresem rozliczenia pośród budynków wyposażonych w podzielniki radiowe. Dane tak uzyskane są na pewno lepsze niż dane wody dotychczas deklarowane (bez żadnej kontroli wiarygodności) lub odczytywane wzrokowo poprzez kilkutygodniowe krążenie ekip pomiędzy grzejnikami. Obciążone są jednak nadal błędem niejednoczesności odczytu oraz pewną ilością wadliwych odczytów, które mimo, że nieliczne, to znacznie wypaczają ogólny wynik, bo jeżeli podzielnik nie da odczytu na skutek awarii własnej albo celowego uszkodzenia, to ujawnione to zostanie dopiero w momencie akcji odczytowej. Nie wiadomo kiedy to powstało i w jakim stopniu nieuchronnie obciąża wynik.

Najnowocześniejsze rozwiązanie powszechnie już stosowane w krajach nordyckich nie jest obciążone takimi błędami, bo pozwalają na odczyt danych w sposób ciągły czyli on-line. System skanuje regularnie wszystkie podzielniki i wykrywa wszystkie uszkodzenia oraz nieregularną pracę urządzeń w czasie rzeczywistym. Alarmuje administratora, który pod wskazanym adresem sprawdza urządzenie i jest w stanie natychmiast usunąć awarię lub wykryć zamierzone uszkodzenie lub próby manipulacji np. magnesem. Co więcej system taki pozwala też na stosowanie wczesnego ostrzegania przy każdym naturalnym nieregularnym zjawiskach przy np. przeciekach wody czy awarii zaworu termostatycznego. Pozwala na uniknięcie stąd wynikających wysokich opłat. Twardo negocjując z firmami oferującymi rozwiązania doprowadziliśmy do tego, że zakontraktowaliśmy najnowocześniejszy system on-line w cenie tradycyjnego systemu ad hoc.

Zarówno odczyty podzielników C.O. i podzielników zużycia wody będą odczytywane w systemie ciągłym poprzez sieć koncentratorów, które będą zamontowane na klatkach wszystkich budynków. Program odczytu będzie tworzył bazę na naszym serwerze i backup na serwerze dostawcy rozwiązania. Pozwoli na monitoring właściwej pracy wszystkich podzielników i przeprowadzanie wiarygodnego rozliczenia praktycznie w każdej chwili. Ułatwi też wzajemne rozliczenia pomiędzy zbywającymi i kupującymi lokale. Wiarygodne źródła naukowe wskazują, że taka ciągła kontrola pozwoli na uzyskanie globalnej oszczędności od 8% do 25% wartości opat. Warto więc naszym zdaniem znieść niedogodności wynikające z nieuchronnej akcyjnej kampanii wymiany urządzeń. Będziemy bardzo wdzięczni za okazywaną wyrozumiałość.

Prosimy o zrozumienie, że akcja ta pozwoli na uzyskanie wspomnianych oszczędności. Równocześnie apelujemy, aby państwo przebudowując swoje łazienki przewidzieli na tyle obszerne okienka rewizyjne, żeby wymagana prawem wymiana liczników wody co 5 lat była możliwa bez rozbijania zabudowanej glazury. Na Spółdzielni ciąży obowiązek przeprowadzania takiej wymiany, a na właścicielu prawa do lokalu obowiązek zastosowania takich rozwiązań technicznych, aby ta wymiana była możliwa.