

Twoja Spółdzielnia

GRUDZIEŃ 2016 / NR 56
NAKLAD: 8 000 egz.
ISSN 1689-9679

www.gsmjastrzebie.pl

*W oczekiwaniu na zbliżające się Święta Bożego Narodzenia i Nowy Rok
żegnamy minione miesiące i pełni nadziei spoglądamy w przyszłość.*

*Pragniemy przeżyć niepowtarzalne świąteczne chwile w pokoju
i wzajemnej bliskości.*

*Serdeczne życzenia zdrowia, pogody ducha, spełnienia
wszystkich marzeń, zawodowej satysfakcji i wielu sukcesów*

*życzy Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej*



„Problemów jest bez liku”

Rozmowa z przewodniczącym Rady Nadzorczej Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej Bolesławem Lepczyńskim

Panie przewodniczący, minęło już prawie 6 miesięcy od Walnego Zgromadzenia i wyboru do najwyższego organu spółdzielni między wyborami. Zatem zacznijmy od początku. Jakie są Pana wspomnienia z tego okresu?

Szczerze powiem, że nie są jednoznaczne. Najpierw stres związany z wyborem. Nie jestem z kamienia i skoro poddałem się ocenie wyborczej, to przeżywałem to w sposób osobisty. Nie mam zwyczaju mówić „tak”, a potem „stanie się, co się stanie”. Skoro zdecydowałem się kandydować, to musiałem sobie pomagać, żeby wyborcy mnie zaakceptowali. Tak się stało i dziękowałem już za zaufanie, a dzisiaj w tym szczególnym okresie dziękuję po raz kolejny. Zapewne takie same emocje dotyczyły wszystkich, którzy wraz ze mną odważyli się kandydować.

Wynik był bardzo dobry, skąd takie obawy? Skromność?

To nie skromność, to szacunek dla członków spółdzielni, którzy decydują, czy ktoś Ciebie wybierze, czy skreśli. Mnie się udało i trzeba było myśleć, co dalej. Pierwsze dni po Walnym to... nie, wcale nie odpoczynek. Od razu mobilizacja, spotkania podsumowujące i myślenie, jaki kolejny krok. Stres przed pierwszym posiedzeniem Rady Nadzorczej i – przyznam szczerze – zaskoczenie i ogromna satysfakcja. Zaproponowano mi przewodniczenie temu organowi i zostałem wybrany większością głosów członków Rady. Nie wiem, czy dziękować, bo to nie jest łatwy chleb, ale zawieść nie mogę.

Potem już było „z górki”?

Potem to dopiero zaczęły się „schody” i to wysokie, po których dalej idę i ich końca nie widać.

Czyli mamy rozumieć „kłopoty i problemy”?

Nazwę to teraz inaczej, zaczęła się szara rzeczywistość, czyli próba pogodzenia 9 charakterów, 9 temperamentów, 9 aspiracji i mnogość poglądów małej grupy ludzi na wydawałoby się zwykłe sprawy. Z zasady jestem bardzo demokratyczny w poglądach i postępowaniu. Jednak życie weryfikuje takie podejście, jeśli stajesz się tak zwanym „samcem alfa” w grupie. Z wyboru członków Rady stałem się z dnia na dzień szefem tego zespołu i musiałem nagle zacząć nim kierować. Zawsze sobie myślałem jak to taka osoba ma dobrze. Posiedzi, posłucha, podniesie rękę „za lub przeciw” i do domu. Nic bardziej mylnego! Każde posiedzenie Rady poprzedza Prezydium. Trzeba je przygotować, uzgodnić wszystko, zapoznać się z materiałami (koniecznie przeczytać wcześniej, czasem wielokrotnie ze zrozumieniem), wyjaśnić wątpliwości z osobami, które mają wiedzę w tym zakresie i poprowadzić Prezydium i Radę. Wierście Państwo, nie jest to sielanka, ale zaczyna mi się to coraz bardziej podobać.



Bolesław Lepczyński

Dziwne, znam takich którzy nie są zainteresowani żadnym materiałem który ktoś przygotowuje, po prostu przychodzą. Czyżby Pan lubił czytać ze zrozumieniem? Znam takich których czytanie i myślenie boli.

Kwestia charakteru. Jeśli podejmuję się czegośkolwiek to staram się poświęcić temu wiele czasu i zaangażowania. Nie umiem udawać. Do tego wychodzę z założenia, że człowiek uczy się całe życie, ja też. Przecież nie powiem, że znałem się na księgowości (a tu przeszedłem błyskawiczny kurs). Nie znam się na wielu sprawach, które toczą się w Spółdzielni. Przecież Spółdzielnia to taka mała Polska. Tu się dzieje wszystko. Leci woda, płynie gaz, są projekty, realizacje, są ogromne pieniądze mieszkańców. To wielka odpowiedzialność. Zauważyłem, że nie wszyscy wiedzą co to jest bycie członkiem Rady Nadzorczej. To nie jest przychodzenie na posiedzenia. To jest przede wszystkim podejmowanie decyzji i ogromna odpowiedzialność majątkowa i karna za właściwe decyzje. Zanim zdecydowałem się kandydować, zapoznałem się z wieloma aktami prawnymi dotyczącymi odpowiedzialności członka Rady. Szczerze polecam takie podejście wszystkim. Niektórzy próbują iść pod prąd, wręcz czasem pachnie to bojkotem i destrukcją. Zapominają, że błędne decyzje lub nawet ich brak mogą spowodować nieodwracalne skutki i finalnie proces karny za dopuszczenie do zagrożenia lub do niegospodarności. Członek Rady Nadzorczej to ogromna osobista odpowiedzialność za mienie i życie tej naszej małej Ojczyzny jaką jest GSM.

Chyba wiem, do czego Pan zmierza. I musimy z tym problemem zmierzyć się w naszej rozmowie. Podwyżki?

Dokładnie o tym pomyślałem. Populistycznie też mogłem postąpić: „Róbcie, co chcecie, podwyżek

nie będzie!” Przecież one mnie też dotyczą, płacę czynsz. Jednak przypomniałem sobie akty prawne, w których zwracano uwagę na odpowiedzialność członków Rady za stan finansów. Zanim podjąłem decyzję, zapoznałem się z ich stanem, wskaźnikami, sprawozdaniem biegłego, lustracją. Zapoznałem się również z tym, jak Zarząd gospodarował majątkiem przez ostatnie lata. Moje pytanie brzmiało: „Czemu nie podniesiono stawek za eksploatację i na fundusz remontowy, skoro były oznaki niedoborów?” Potwierdziły się moje przypuszczenia. Zarząd jak mógł wprowadzał oszczędności, ciął koszty, minimalizował ryzyka przez ostatnie 6 lat. Pytałem dalej: „Czemu nie było decyzji o powolnych, systematycznych podwyżkach, skoro były ku temu przesłanki?” „Klimat polityczny” też, przecież były wybory do Sejmu, do Rady Miasta i dalej nie było zgody. Miała się tym zająć nowa Rada po wygranych przez „wiadomo kogo” wyborach do Sejmu i RM. Zarząd bez decyzji Rady Nadzorczej nie może tego zrobić i ja to zrozumiałem, rozumiała to też większość członków nowej Rady. Stąd taka nasza decyzja, choć nie było w niej jednogłośnie. Niektórzy woleli iść pod prąd, zaczęli powtarzać słowa usłyszane przed Walnym. To były te same słowa, które wypowiedzieli pewni byli członkowie Rady i nie będę wymieniał ich nazwisk, ale to osoby cieszące się „ogromną popularnością” w tym mieście i tej spółdzielni.

To jedyny problem, z jakim się zetknęliście?

Problemów jest bez liku. Nie chcę w tak szczególnym czasie mówić o nich. Tam gdzie jest 9 osób, tam jest zawsze wiele problemów. Tylko ja nie jestem człowiekiem patrzącym negatywnie. Wśród nas są doświadczeni spółdzielcy, ale i zupełnie nowi, tacy, którzy dopiero uczą się tego, co to jest spółdzielnia mieszkaniowa. Jesteśmy na etapie „uczyć się i poznawać”. Ważne jest, aby wszyscy to zrozumieli i razem dbali o interes wszystkich

członków GSM, a nie tylko o swojego najbliższego sąsiada. Rada Nadzorcza też nie jest „kółkiem wzajemnej adoracji”. Nie oczekuję zgody zawsze i na wszystko. Oczekuję natomiast otwartej rozmowy i działania na rzecz naszych członków i mieszkańców. Jeśli wszyscy to rozumiemy, nie będzie źle. Gorzej jest, gdy zauważam, że pewne osoby, którym na Walnym powiedziano „panom już dziękujemy”, w dalszym ciągu jętrzą, nękają, piszą i mówią bzdury i nadal nie rozumiemy, co zrobili, a raczej czego dla nas nie zrobili. Przyjdzie czas, że pewne sprawy ujrzą światło dzienne i nie będę miał skrupułów, żeby powiedzieć co robili, albo czego nie robili, a teraz chcą mienić się zbawcami tej Spółdzielni.

Coś więcej wyciągnę od Pana na ten temat?

Tak, powiem bardzo dużo i bardzo szczerze... ale nie dzisiaj. Za nami 6 miesięcy ciężkiej pracy, wprowadzania pewnych nowości. „Interwencja” to już nasz stały element programowy. Przyznam, że to ciekawe działanie i kilku z nas temu się bardzo poświęca. Jeśli jest potrzeba, sami zgłaszają się i idą sprawdzić sygnały zgłoszone w ramach „interwencji”. Co się na przykład okazuje? Zgłaszają sprawy, na które Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu. Przykładem gospodarowanie nieczystościami. To nasi radni i poprzednie władze miasta wraz z ustawodawcą zgotowały nam ten los. Spokojnie to wyjaśniamy, ale i nie pozostajemy bierni. Musimy starać się wspomóc mieszkańców. Czy mają funkcjonować w takim bałaganie? Mam tu na myśli działania naszych służb, które niestety obciążone są kolejnymi kosztami. Mam również na myśli próbę podjęcia działań skierowanych do właściciela „bałaganu”, czyli władz Miasta Jastrzębie-Zdrój. To przykład z naszego działania w ubiegłym tygodniu. Może dzięki temu zakres wiedzy mieszkańców zostanie poszerzony i za ten stan winić będą tych, którzy ponoszą za to pełną odpowiedzialność, a my za to przecież płacimy. Może dzięki tej wiedzy do Rady Miasta więcej nie dostaną się ci, którzy ten i inne bałagany spowodowali. Ja na nich nie zagłosuję.

Co jeszcze mogą dzisiaj od Pana dowiedzieć się, co jeszcze chciałby Pan powiedzieć?

Dzięki za tak postawione pytanie. Dzisiaj mogę powiedzieć jedno:

Zdrowych, wesółych, pogodnych Świąt Bożego Narodzenia. Obfitości na stole, wspaniałych prezentów, fantastycznej, świątecznej atmosfery. Te święta w naszej kulturze to podniosłość, emocje, przeżycia, wspomnienia, ale również rozmowy o tym, co dalej. Życzenia te składam w imieniu wszystkich członków Rady Nadzorczej Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej. Prywatnie dodam jeszcze życzenia dla braci górniczej. Sam byłem górnikiem i ich problemy są również moją troską. Górniczy stan to także większość członków GSM. „Niech Wam się darzy, Bracia Górniczy!”

ROK GSM

O Górnicy Spółdzielni Mieszkaniowej było w tym roku dość głośno. Z jednej strony z racji jej normalnego funkcjonowania, a z drugiej z powodu zamieszania wywołanego starciami w jej tonie i próbą jej destabilizacji czy obalenia istniejącego porządku, co znalazło swój finał na sprawozdawczo-wyborczym Walnym Zgromadzeniu. Mówią o tym członkowie Zarządu GSM: prezes Gerard Weychert oraz jego zastępcy Agnieszka Cichoń i Radosław Pluta.

Jaki był ten mijający rok dla GSM?

Gerard Weychert: Z jednej strony można powiedzieć, że był to rok normalnej pracy, zwykłego zarządzania nieruchomościami, za którą kryje się szereg bieżących spraw i problemów, jakie na bieżąco muszą być rozwiązywane. Z drugiej strony szczególnym wydarzeniem było sprawozdawczo-wyborcze zgromadzenie członków, przypadające raz na trzy lata i niestety konieczność poradzenia sobie z grupą osób, która postawiła sobie za cel dyskredytowanie działań Spółdzielni gdzie się da, jak się da i za wszelką cenę oraz podporządkowania jej swoim osobistym interesom. To bardzo przeszkadzało w normalnej pracy, tworzyło złą atmosferę i siało wiele zamętu. Szczęśliwie członkowie na Walnym Zebraniu położyli temu kres i zdecydowanie opowiedzieli się za działaniami proponowanymi przez Zarząd GSM.

Walne poparło wasze działania?

GW: Tak i to zdecydowaną większością. Członkowie zaakceptowali nasze sprawozdanie, uzyaskaliśmy ponad 90-procentową większością, absolutorium. Zaakceptowano przedłożone uchwały i zmiany regulaminowe. Została wybrana nowa Rada Nadzorcza, która w większości opowiada się za uspokojeniem sytuacji w spółdzielni i normalnym trybem jej działania. Zatwierdzono również trudny i drażliwy krok pozabawiania członkostwa GSM Andrzeja M., za szkodliwe dla niej działania i opowiedziano się za jej odpolitycznieniem. Spółdzielnia to nie miejsce na robienie polityki i walki o własne interesy. Niemniej te szkodliwe działania spowodowały sporo zamieszania (i niestety dalej są kontynuowane z zewnątrz), a także przesunięcie niektórych spraw – z programem „Przyjazna Spółdzielnia” na czele.

No właśnie, deklarowaliście ten program na początku roku i co z niego wynikło?

GW: Niestety, na razie niewiele. Na przeszkodzie stanęły działania dyskredytujące jego wprowadzenie przez wspomnianą grupę, a z drugiej strony, nie do końca zrozumienie jego przez część członków. My nic nie chcemy wprowadzać na siłę, bez akceptacji spółdzielców. Program ten jest bardzo nowatorski i zakłada po-



Gerard Weychert, Agnieszka Cichoń i Radosław Pluta

szerzenie działania GSM w kierunku zapewnienia większego komfortu życia w spółdzielni, większego bezpieczeństwa, skuteczne reagowanie na różne problemy, a nawet pomoc w codziennych sprawach naszym mieszkańcom. Zamierzamy dalej prowadzić działania w kierunku jego opracowania, no i oczywiście uzyskać akceptację członków do jego wprowadzenia.

Na czym koncentrowały się działania GSM w tym roku?

Radosław Pluta: Głównie na koniecznych remontach i modernizacjach, żeby zapewnić normalny tok życia w naszych zasobach i zmniejszać sukcesywnie koszty eksploatacyjne. I tu przede wszystkim należy wymienić modernizację instalacji gazowych w kilkuset mieszkaniach, zapewniających bezpieczeństwo ich użytkowania. Zmodernizowaliśmy również oświetlenie klatek schodowych w kilku blokach, co daje tysiące złotych rocznie oszczędności w opłatach za energię elektryczną. Wymalowaliśmy także kilkanaście klatek znacznie poprawiając ich estetykę. To również działania wokół bloków, kilkaset metrów nowych chodników czy nowe miejsca parkingowe. Zrealizowaliśmy cały tegoroczny plan remontowy. No i oczywiście kontynuowaliśmy działania termomodernizacyjne.

Przyniosło to jakieś wymierne efekty?

RP: Z pewnością. W budynkach po termomodernizacji w większości przypadków ich lokatorzy dostają zwrot nadpłat. Jednym z ważnych efektów jest złożenie przez nas wniosku o tzw. „biały certyfikat” do Urzędu Regulacji Energetyki, za którym kryje się zwrot części poważnej kwoty, którą wydaliśmy na termomodernizację. A to jest ładnych kilkaset tysięcy złotych. I są duże szanse na powodzenie w tej sprawie. Na ten cel udało nam się również pozyskać dotację z Urzędu Marszałkowskiego w wysokości około 800 tys. zł, a to przecież niemałe pieniądze. W przyszłym roku spodziewamy się umorzeń części nakładów z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska. Oczywiście, chcemy działania termomodernizacyjne kontynuować również w przyszłym roku.

Skoro są takie oszczędności, to dlaczego podnieśliście wysokość czynszów?

GW: Gdyby nie te oszczędności, to ten trudny i niepopularny, a konieczny krok musielibyśmy zrobić znacznie wcześniej i w większej wysokości. Na całokształt funkcjonowania spółdzielni składa się wiele opłat i koniecznych wydatków. I one muszą być na bieżąco regulowane. Że tu wspomnę znaczny wzrost kosztów

i skomplikowanie wywozu śmieci, który przestał od nas zależeć. Wzrost opłat za ciepło. Czy też remonty i modernizacje, o których już wspomniano. To są niestety koszty, których nie da się pokryć tylko z oszczędności.

A jak wygląda stan finansowy spółdzielni? Pojawiły się informacje o zajmowaniu waszych kont przez komornika?

Agnieszka Cichoń: To oczywiście bzdura i dezinformacja ze strony wspomnianych nieprzychylnych nam osób. Mamy pełną płynność finansową i nasze zobowiązania regulujemy na bieżąco. Na kontach mamy kilkanaście milionów złotych, które nam tą płynność umożliwiają i zabezpieczają. Stan finansowy spółdzielni jest bardzo dobry, a rozpuszczane informacje, że jest inaczej, to po prostu kłamstwo. Radzimy sobie bardzo dobrze. Potwierdzają to w pełni badania biegłego i lustratora, a także kontrolerów z Urzędu Skarbowego i Urzędu Marszałkowskiego. Członkowie mogą być naprawdę spokojni o stan finansów spółdzielni.

Konsultujecie się na bieżąco z członkami?

GW: Konsultujemy z nimi na bieżąco wiele zamierzeń. Przed Walnym Zebraniem prowadziliśmy szerokie konsultacje, żeby kierunek działania GSM jak najlepiej dopasować do ich oczekiwań. Podobnie z planami remontowymi. To oni zgłaszają potrzeby i wnioski a potem na zebraniach z nimi je konsultujemy i zatwierdzamy. Tak samo zwiększyliśmy i usprawniliśmy przekaz informacyjny przez media. Chcemy żeby członkowie na bieżąco byli informowani o działaniach spółdzielni i dobrze się w nich orientowali.

Jakie plany na rok przyszły?

GW: Na pewno kontynuacja i zwiększenie termomodernizacji w kolejnych budynkach. To przynosi wymierne korzyści dla lokatorów i całej Spółdzielni. Chcemy dalej kontynuować prace nad programem „Przyjazna Spółdzielnia” i przekonać do niego członków GSM. To naprawdę podniesie komfort i bezpieczeństwo ich mieszkania. No i oczywiście realizacja szerokiego planu remontów i różnych modernizacji.

Szanowni Państwo,
Lokatorzy Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu - Zdroju



Mieszkanie i rzeczy jakie się w nim znajdują są najcenniejszym dorobkiem naszego życia, a niespodziewane zdarzenia mogą spowodować jego częściową lub całkowitą utratę. Aby się przed nimi zabezpieczyć, warto posiadać zabezpieczenie w postaci polisy ubezpieczeniowej, która złagodzi skutki niepożądanych zdarzeń. Stąd też, nasza propozycja. Ideą takiej formy ubezpieczenia jest wynegocjowanie jak najlepszych jego warunków za niewielką, rozsądną składkę. Przedstawiona niżej oferta specjalna ubezpieczenia z tak dużym zakresem ubezpieczenia, przy zakupie indywidualnym polisy ze składką płatną jednorazowo, kosztuje około 100 zł na rok, a rozłożenie tej kwoty na raty powoduje dalszy wzrost składki. Otrzymują Państwo ubezpieczenie, które w całości pokrywa skutki prawdopodobnych zdarzeń, w efekcie których mogą powstać możliwe do przewidzenia szkody, oraz dodatkowe świadczenia i ubezpieczenie Odpowiedzialności Cywilnej w życiu prywatnym.

W związku z powyższym Zarząd Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej wynegocjował z UNIQA TU SA jeszcze lepsze warunki ubezpieczenia dla swoich mieszkańców podwyższając sumę ubezpieczenia do 10 000 zł i OC 50 000zł, zachowując taką samą składkę ubezpieczenia, czyli 3 zł miesięcznie wnoszonej wraz z opłatami za czynsz. Poniżej przedstawiamy Państwu przedmiot i zakres ubezpieczenia w ramach wynegocjowanej oferty specjalnej.

Poniżej przedstawiamy Państwu przedmiot i zakres ubezpieczenia w ramach wynegocjowanej oferty specjalnej.

WARIANT I SU 10 000 zł składka 3,00 zł

Przedmiot ubezpieczenia	Ruchomości domowe i stałe elementy
Zakres ubezpieczenia	Wariant Bezpieczny Ruchomości domowe 1. Zdarzenia losowe: pożar, deszcz nawalny, dym, grad, huk ponaddźwiękowy, huragan, lawina, katastrofa budowlana, osuwanie się ziemi, zapadanie się ziemi, powódź, sadza, śnieg, trzęsienie ziemi, uderzenie pioruna, uderzenie pojazdu lądowego, upadek statku powietrznego, wybuch, zalanie, przepięcie i przetężenie. Stable elementy lokalu lub domu mieszkalnego 1. Zdarzenia losowe: pożar, deszcz nawalny, dym, grad, huk ponaddźwiękowy, huragan, lawina, katastrofa budowlana, osuwanie się ziemi, zapadanie się ziemi, powódź, sadza, śnieg, trzęsienie ziemi, uderzenie pioruna, uderzenie pojazdu lądowego, upadek statku powietrznego, wybuch, zalanie, przepięcie i przetężenie. Szyby w lokalu Szyby okienne i drzwiowe znajdujące się w ubezpieczonym domu mieszkalnym/lokalu mieszkalnym objęte są ochroną ubezpieczeniową od stłuczenia.
Świadczenia dodatkowe	Świadczenia dodatkowe: <ul style="list-style-type: none">koszty akcji ratowniczej (dla każdej grupy mienia) 100% SU danej grupy mieniakoszty rozbiórki i uprzątnięcia pozostałości po szkodzie 10% SU danej grupy mieniakoszty usunięcia przyczyny awarii 1 500 złkoszty składowania - 10% SU koszty postępowania sądowego lub pojednawczego do wysokości stawek minimalnych określonych w przepisach regulujących wysokość opłat za czynności adwokata lub radcy prawnego przed organami wymiaru sprawiedliwości - max do 100% SG OC - 50 000 zł
Suma Ubezpieczenia	10 000 zł na jeden lokal, dla ruchomości domowych i stałych elementów 2 000 zł na jeden lokal dla szyb okiennych i drzwiowych 700 zł na jeden lokal dla zewnętrznych elementów anten satelitarnych 1 500 zł na jeden lokal dla pokrycia kosztów poszukiwania awarii wypłata wg wartość nowej zgodnie z OWU, brak konsumpcji s.u. po wypłacie odszkodowania SU odnawia się w kolejnym miesiącu ochrony
Franszyza integralna	Zniesiona 0 zł

Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w życiu prywatnym

Przedmiot ubezpieczenia	Odpowiedzialność cywilna w życiu prywatnym
Zakres ubezpieczenia	zgodnie z OWU ■ Zakres terytorialny RP
Suma Ubezpieczenia	50 000 zł na jeden lokal (50 000 zł na jedno i wszystkie zdarzenia / miesiąc) brak konsumpcji s.u. po wypłacie odszkodowania SG odnawia się w kolejnym miesiącu ochrony
Franszyza integralna/redukcyjna	brak

*Osoby niezainteresowane ofertą ubezpieczenia zobowiązane są do złożenia pisemnej rezygnacji i dostarczenia jej do najbliższej administracji osiedla, lub przesłanie jej do UNIQA TU SA Oddział w Katowicach.

Pomyśl, że ŚWIĘTA to czas, kiedy możesz się ZATRZYMAĆ.

Spokojnych świąt Bożego Narodzenia, wielu chwil, które warto zatrzymać na dłużej, a także radości i sukcesów, tych małych i tych wielkich, w roku 2017 żyć!

Dyrekcja i pracownicy Oddziału UNIQA TU S.A. w Katowicach
40-203 Katowice Al. Bożdzieńskiego 88A
tel. 32/208-05-22, oddzial.katowice@uniqa.pl

