BEZPŁATNY BIULETYN INFORMACYJNY GÓRNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Twoja GSM Spółdzielnia

WRZESIEŃ 2023 / nr 73
NAKŁAD: 7 500 egz.
ISSN 1689-9679

www.gsmjastrzebie.pl

Pracujemy, są efekty

s.4

Walne Zgromadzenie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej zakończone s.2

Wyniki głosowań Walne Zgromadzenie GSM s.3

A może przyspieszyć? s.6

Czy świadectwo charakterystyki jest obowiązkowe? s.7

Drożyzna w branży budowlanej nie zwalnia s.8

Walne Zgromadzenie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej zakończone

Walne Zgromadzenie Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej, zwołane w tym roku przez Zarząd, było specyficzne i bardzo szerokie. Pandemia, która wkroczyła w nasze życie spowodowała 3 lata przerwy w naszych działaniach.

Taka przerwa to wielka ilość decyzji, które musieli podjąć członkowie Spółdzielni. To uchwały czterokrotnie głosowane, a było ich wiele. To również absolutorium za 4 lata pracy Zarządu GSM. Do tego trzeba dołożyć wybory do Rady Nadzorczej w czterech okręgach wyborczych, w okręgach w których zakończyła się kadencja trzech członków RN i wybory uzupełniające w miejsce Bolesława Lepczyńskiego, jednej z ofiar pandemii.

Przygotowując Walne Zgromadzenie liczyliśmy się z tym, że poszczególne części obrad, przesycone głosowaniami to będzie długi czas ich trwania. Założenie okazało się „na wyrost". Wielka dyscyplina uczestników obrad pozwoliła na bardzo sprawny przebieg spotkań.

Walne podzielone na 8 części czyli osiem trudnych dni. Organizacyjnie na tyle dobrze zorganizowane, w dobrym tempie przeprowadzone, że członkowie zebrań po nieco ponad półtorej godziny mogli udać się do domów.

Szczególnie pięknie dziękujemy im za udział w zebraniach, ich zaangażowanie w życie GSM, zrozumienie tematyki i wielką dyscyplinę. To dzięki Wam, Członkom Spółdzielni mogliśmy zrealizować porządek zebrań i za to Zarząd każdorazowo dziękował uczestnikom i w tym miejscu dziękujemy WAM z całego serca za zaufanie.

Frekwencja nie była oszałamiająca, na pewno do tego się przyczyniliśmy. W jaki sposób? Pamiętają Państwo, że od kilku lat Zarząd organizuje Spotkania Konsultacyjne. Na tych spotkaniach, bardzo licznie uczestniczyli nasi członkowie. Być może zostały rozwiane ich wątpliwości i doszli do wniosku, że nic nowego nie wniosą, zostali w domach. Pewnie były i inne przyczyny, bo wielu z nich zgłaszało swoją absencję niejako się usprawiedliwiając z powodu różnych życiowych przyczyn.

W tym miejscu również pragniemy podziękować wszystkim pracownikom za pracę na Walnym, a szczególne podziękowania dla osób wybranych jako prowadzący spotkania.

Przewodniczący poszczególnych części Zgromadzenia wytrzymali presję i spisali się wręcz wzorowo. Wielki szacunek dla nich i wielkie podziękowanie.

Wyniki Walnego Zgromadzenia publikujemy na stronie 3.

Dariusz Janicki

ISSN 1689-9679
Twoja GSM Spółdzielnia
www.gsmjastrzebie.pl

WYDAWCA:
Górnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Jastrzębiu-Zdroju, ul. Graniczna 1

REDAKCJA:
Dariusz Janicki - Redaktor Naczelny

KONTAKT:
32 47 14 070
redaktor@gsmjastrzebie.pl

DRUK I OPRACOWANIE GRAFICZNE:
www.drukarniajastrzebie.pl

Wyniki głosowań Walne Zgromadzenie GSM

Nie można mówić o Walnym Zgromadzeniu GSM, że zakończyło się pomyślnie nie mając wiedzy o czym ono było, czego dotyczyło i jakie uchwały zostały przyjęte. Skoro pandemia uniemożliwiała nam przeprowadzenie obrad i podjęcie kierunkowych uchwał, to nawarstwiło się wiele zaległości. Rada Nadzorcza i Zarząd mimo wielu ograniczeń musiała działać dalej. Zarówno Rada jak i Zarząd przyjęli na swoje barki znacznie większą odpowiedzialność i ponosili znacznie większe ryzyko. Każda bowiem ich decyzja, zgodnie z decyzjami Ministerstwa Infrastruktury, po zakończeniu pandemii musiały być zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie. To spowodowało fakt, że w czasie ostatniego Walnego mieliśmy do czynienia z niebotyczną ilością głosowań. Do tego doszły wybory członków Rady Nadzorczej w trzech okręgach wyborczych, jak również wybory uzupełniające na miejsce przedwcześnie zmarłego Przewodniczącego Rady Nadzorczej Bolesława Lepczyńskiego.

Od tych wyników zaczniemy. Zgłoszono 3 kandydatury i decyzją uczestników Walnego zgodnie z §321 ust. 3 do składu Rady Nadzorczej na kadencję 2023-2026 wybrani zostali:

- z okręgu nr 2 Jastrzębie-Zdrój: ul. Marusarzówny, ul. Kusocińskiego: **Anna Smaluch**
- z okręgu nr 8 Jastrzębie-Zdrój: ul. Katowicka: **Jan Bandarek**
- z okręgu nr 9 Jastrzębie-Zdrój: ul. Krakowska, os. 1000-lecia: **Anna Czapska**

Zgodnie z § 33 ust. 3 dokonano wyboru uzupełniającego członka Rady Nadzorczej do końca kadencji tj. do 2024 r.:

- z okręgu nr 4 Jastrzębie-Zdrój: ul. Kaszubska, ul. Pomorska: **Artur Piecha**

Teraz czas na przypomnienie głosowań nad poszczególnymi uchwałami. Było ich aż 32. Każda z tych uchwał głosowana była oddzielnie, bo tego wymaga od nas Prawo Spółdzielcze. Chociaż ich treść była czterokrotnie powtarzana dotyczyła każdorazowo kolejnego roku. Było tych lat aż 4 czyli wszystkie uchwały dotyczyły lat 2019-2022.

Zarząd wiedział, że taka masa głosowań wzbudzi wielkie niezadowolenie, a być może niezrozumienie i kontrowersje wśród członków spółdzielni, dlatego przewidująco przed zwołaniem Walnego odbyły się tradycyjne już w naszej społeczności KONSULTACJE. Na tych KONSULTACJACH, w których wzięło udział bardzo dużo osób, omówione zostały nie tylko treści uchwał, ale również zostały wyjaśnione szczegółowo wszystkie aspekty ich powstania i zasady głosowania.

Czas więc przystąpić do zaprezentowania poszczególnych Uchwał, które zostały przyjęte przy 99 procentowej akceptacji uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu członków i ich pełnomocników.

Uchwały od 1 do 4: przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju za lata 2019-2022

Uchwały od 5 do 8: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za lata 2019-2022

Uchwały od 9 do 12: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za lata 2019-2022

Uchwały od 13 do 16: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu mgr Gerardowi Weychert za działalność w latach 2019-2022

Uchwały od 17 do 20: udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Panu inż. Radosławowi Pluta za działalność w latach 2019-2022

Uchwały od 21 do 24 : udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych – Głównej Księgowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju Pani mgr Agnieszce Cichoń za działalność w latach 2019-2022

Uchwały od 25 do 28 : podziału nadwyżki bilansowej netto za lata 2019-2022

Uchwała nr 29 : oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2023 roku oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2024 roku, na bieżącą działalność

Uchwała nr 30 : oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć za lata 2020-2022, w 2023 rok oraz zaliczkowo do sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia w 2024 roku na kredyty i pożyczki związane z finansowaniem robót termomodernizacyjnych

Uchwała nr 31 : przystąpienia Spółdzielni do Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach

Uchwała nr 32 : wyboru delegata Spółdzielni na Zjazd Delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach Delegatem naszej spółdzielni wybrano ustępującego Przewodniczącego RN Pana Zbigniewa Staszków.

Te „w pigułce" podane zestawienia pozwolą tym, którzy z różnych przyczyn byli nieobecni, uświadomić sobie o czym była mowa na Walnym Zgromadzeniu. Przypomną jednocześnie tym co byli obecni o czym decydowali i wiedzą w tym momencie, że ich decyzje o głosowaniu za projektami uchwał podzielili inni członkowie na pozostałych częściach Walnego Zgromadzenia GSM.

W tym miejjscu należą się wszystkim uczestnikom WZ szczere słowa podziękowania za uporządkowanie zaległych spraw które spowodowała pandemia.

Dziękuję i do spotkania na następnym Walnym i tradycyjnych Konsultacjach z mieszkańcami GSM.

Dariusz Janicki

Poszerzenie informacji do aneksu czynszowego

Kolejny raz niestety, PGNIG Termika Energetyka Przemysłowa S.A. podniosła ceny energii cieplnej dla mieszkańców Jastrzębia-Zdroju. Kolejny raz, według nas jest to **nieuzasadniona podwyżka cen energii cieplnej**. Dlaczego nieuzasadniona? Po pierwsze węgiel nie kosztuje już 3000 zł za tonę tylko ok. 1500 zł. Po drugie węgiel leży w składach i zwałach w milionach ton i nikt nie chce go kupować. Po trzecie PGNIG Termika ukrywa przed nami kalkulację ceny energii. Po czwarte działa w monopolistyczny sposób stosując zasadę „płać i płacz". Tych elementów do których mamy zastrzeżenia jest znacznie więcej O nich (jak zapewne Państwo pamiętacie)informowaliśmy Was Mieszkańców w serii materiałów prasowych. Taka właśnie jest rzeczywistość w firmach monopolistycznych kierowanych przez partyjnych nominatów, których zadaniem jest wykonywać polecenia nie dbając o interes Suwerena. Taka jest taktyka PGNIG, które jest częścią monopolu „ORLEN" S.A. co zapewne odczuwacie na stacjach tankując swoje pojazdy.
GSM zapłaci za energię cieplną ponad 29 000 000 zł, a jeszcze nie tak dawno płaciliśmy 1/2 tej kwoty.

Prosimy zapamiętajcie Państwo, że to nie GSM podnosi czynsze tylko płacimy monopoliście za ich decyzje zatwierdzane przez ich kolegów w Urzędzie Regulacji Energetyki, gdzie również nie ma fachowców tylko nominaci rządowi. GSM rozlicza się z mieszkańcami „do zera" nie tak jak mówiła pewna Ministra, że „spółdzielnie zarabiają na energii cieplnej". Zapomniała, że prawo Spółdzielcze tego zabrania.

Dariusz Janicki

Pracujemy, są efekty

Dla niektórych lato i wakacje to czas relaksu i odpoczynku, dla Spółdzielni to czas w którym prowadzone są na okrągło prace remontowe. Dzięki nim usuwane są usterki w naszych budynkach i poprawia się komfort mieszkania. Prace, służące poprawie funkcjonalności i estetyki zasobów mieszkaniowych, które pochłaniają ogromne środki finansowe, prowadzone są w naszej Spółdzielni na bardzo szerokim froncie. Remontowy sezon właściwie nigdy się nie kończy, zawsze jest coś nowego do zrobienia, do wymiany, naprawienia, zmodernizowania.

W okresie ośmiu miesięcy 2023 roku zrealizowano w pełni 59 z 97 zadań objętych planem remontów oraz szereg zadań o charakterze awaryjnym nieobjętych planem pozostałe prace są zlecone lub w trakcie realizacji.

Jednym z priorytetów dla Zarządu jest dokończenie procesu usunięcia szkodliwego azbestu i cały proces termomodernizacji budynków mieszkalnych. Obecnie prowadzone są prace w znacznym stopniu zaawansowania jednocześnie na 4 10-piętrowych budynkach mieszalnych tj. przy ul. Katowickiej 4-14, ul. Kurpiowskiej 1, ul. Kaszubskiej 10 oraz ul. Marusarzówny 7-11 na łączną kwotę około 17 150 000 zł.

Do końca roku będziemy mieli 88 z 97 budynków mieszkalnych. A w następnych latach mamy w planach w pierw-szej kolejności budynki przy ul. Katowickiej 9-11, ul. Kurpiowskiej 6,8.

Kolejnymi ważnymi robotami mającymi na celu poprawę bezpieczeństwa są roboty związane z modernizacją instalacji elektrycznych. Obecnie prace trwają na ul. Pomorskiej 16-28. Koszt tych robót to 136.080,00zł. Kolejny to dostosowanie instalacji odgromowych budynku do obowiązujących przepisów wykonanych na ul. Armii Krajowej 84, 84A, 84BC, 84DE, oraz ul. Jasnej 82-100. Ponadto wymieniane są stare i nieszczelne instalację gazowe wewnątrz budynków oraz aby racjonalnie zarządzać dostarczanym i zużywanym ciepłem montujemy pompy regulacji C.O. tzw. pogodynki.

Po wykonanych pracach instalacyjnych przychodzi czas na oczekiwane odświeżanie klatek schodowych. W tym roku do tej pory wykonaliśmy roboty malarskie i inne prace towarzyszące na klatkach schodowych w budynkach przy ul. 1-go Maja 9-13, Osiedle 1000-lecia 18, ul. Piastów 21-23, ul. Marusarzówny 3,5, ul. Marusarzówny 20, ul. Pomorska 3-15 na łączną kwotę 665 567,00zł.

Przeprowadzono również remonty parterów przy ul. Kaszubskiej 8,12 i ul. Kurpiowskie 3 na kwotę 81 425 zł.

Po raz pierwszy przeprowadziliśmy remont komórek lokatorskich w wysokim budynku typu NRD przy ul. Poznańskiej 1-11 za kwotę 437 400 zł, poprawiając bezpieczeństwo przeciwpożarowe budynku jak również estetykę. W kolejnych latach również będziemy przeprowadzać tego typu remonty przy okazji kompleksowych remontów klatek schodowych.

Dbając o otoczenie budynków przeprowadzamy remonty chodników, budowę parkingów obecnie trwają prace przy ulicy Śląskiej 10 za kwotę 350 550 zł, a w Wydziale Architektury złożone mamy projekty na budowę parkingów przy ul. Pomorskiej 2-14 oraz ul. Armii Krajowej 84 DE.

Prowadzimy inwestycje związane z budową zadaszonych miejsc na składowanie odpadów. Niestety nie wszystkie lokalizacje w których obecnie są składowane odpady nadają się do budowy zadaszeń w związku z znajdującymi się w ich obrębie instalacjami podziemnymi. Niemniej jednak Zarząd Spółdzielni wraz z działem technicznym dokłada wszelkich starań, aby znaleźć nowe lokalizacje zgodne z warunkami technicznymi. W tym roku udało nam się zrealizować wiaty śmietnikowe przy ul. Katowickiej 16-22, 15-17, 27-29 na kwotę 193 110 zł oraz na chwilę obecną zlecone mamy wykonanie wiat śmietnikowych przy ul. Śląskiej 21-25, u. Piastów 21-23, ul. Jasnej 62-80. Trwają również prace projektowe na wiaty przy ul. Krakowskiej 2-12, 26-36 oraz ul. Kurpiowskiej 4.

Propozycje do planów remontowych na 2023r.

W związku z przygotowaniami do planu remontów dla poszczególnych osiedli na rok 2024, przypominamy o możliwości zgłaszania propozycji prac remontowych do wykonania.

Wnioski w formie pisemnej prosimy składać w Administracji Osiedlowej, w Sekretariacie GSM lub drogą elektroniczną na adres e-mail: sekretariat@gsmjastrzebie.pl do 30.09.2023r.

Wszystkie Państwa propozycje zostaną ujęte w projekcie planu remontowego na rok 2024 i rozpatrzone pod kątem możliwości ich realizacji z uwzględnieniem warunków finansowych. Niemniej jednak należy mieć na uwadze iż, potrzeby remontowe na poszczególnych osiedlach są ogromne, a środki z funduszu remontowego ograniczone. W związku z tym zostaną wybrane zadania konieczne do wykonania, aby zapewnić bezpieczne użytkowanie budynków.

Jakub Zagórski
Kierownik Działu Technicznego GSM

A może przyspieszyć?

12 lat temu Zarząd Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej podjął, w porozumieniu z ówczesną Radą Nadzorczą, decyzję o rozpoczęciu kompleksowego programu termomodernizacji naszych budynków. Przez te 12 lat przeprowadzono roboty docieplenioweе w 46 blokach. Dotychczas Zarząd zlecał te roboty nie podnosząc opłat na fundusz remontowy nieruchomości. Nie było takiej potrzeby, bo nie było inflacji, a także spółka ciepłownicza zaopatrująca nasze miasto w ciepło, nie była aż tak zachłanna. Przez inflację ceny robót budowlanych w stosunku do okresu sprzed roku 2015 poszybowały w górę. O ile przykładowo budynek z ulicy Kaszubskiej czy Kurpiowskiej, docieplony w 2013 roku, kosztował nas około 900 tysięcy, czy 6-segmentowy budynek na ulicy Opolskiej kosztował 4,2 miliona zł, tak budynki wykonywane w 2023 roku, odpowiednio na Kaszubskiej będzie to koszt ok. 2,5 miliona zł, a na Katowickiej (też 6-segmentowy budynek) to koszt ok. 8 milionów zł. Widać tu najlepiej, że przez te lata inflacja spowodowała skok cen o prawie 100%. Najwyższy skok cenowy był jednak w ostatnich 3 latach.

To samo mamy z ciepłem. Państwowa spółka z grupy Orlen, czyli dawny PEC, podniosła nam w ostatnich czasach ceny za ciepło o ponad 80%. Ta podwyżka uderza głównie w lokatorów budynków niedocieplonych. Tu mamy odpowiednio, w budynkach typu ślizg (ulica Kurpiowska i Kaszubska), różnice w koszcie ogrzewania około 10 tysięcy rocznie. Dużo gorzej jest na ul. Katowickiej, tu budynki niedocieplone płacą nawet o 50-60 tysięcy zł rocznie więcej od zmodernizowanych za cie-pło. Nie lepiej jest z budynkami na Marusarzówny, tam różnice mogą dochodzić do 60 tysięcy złotych.

W związku z tym, chcemy jako zarząd, we wrześniu, zorganizować szereg spotkań z naszymi lokatorami z sugestią, czy jednak nie zdecydują się na podniesienie wysokości odpisu na fundusz remontowy, tak aby przyśpieszyć proces docieplenia. Jak widać w sklepach, inflacja nie daje nam spokoju, cały czas jest na poziomie ponad 10%. W branży budowlanej nie jest lepiej, ceny takich usług także ciągle idą w górę. Dostawca ciepła znów przysłał nam pismo o podwyżkach.

Po prostu może warto docieplić budynki szybciej, nawet kosztem podwyżki czynszu, niż czekać na dalszy wzrost cen, bo za 3-4 lata może się okazać, że ceny robót będą jeszcze wyższe, a ceny ciepła nie spadną.

Zarząd GSM

Krótki tekst o termomodernizacji ostatnich budynków w GSM

Zaczęło się na dobre od 2011 roku. Był to program ogromny, ale nieuchronnie zbliża się do pomyślnego końca, wbrew tym co źle życzyli, wbrew tym, którzy nie chcieli i blokowali. Pewnie niektórzy pamiętają rok 2013. Pamiętamy opór na Walnym i wielkie rozbieżności w opiniach. Większość zaakceptowała program termomodernizacyjny przedstawiony przez Zarząd i planowo, z rozmachem realizowany. Pamiętamy również, że grupa osób z ulicy Katowickiej przeciwstawiła się tej formie realizacji. Mieli rację? Nie mieli. Program w zasadzie został zrealizowany, zgłaszane wątpliwości i „czarnowidztwo" okazały się marzeniem pewnej grupki, która chciała tylko jednego, „wojenki wewnętrznej". Do pełnego sukcesu brakuje wykonania modernizacji w 9 budynkach GSM.

Wydawać by się mogło, że 9 budynków to już zabawa, formalność, nic trudnego. Nic bardziej mylnego. Te 9 budynków to ogromne wyzwanie. Wyzwanie polegające na dwóch problemach. Pierwszy to inflacja. Koszt zmodernizowania podobnego budynku w tym roku w porównaniu do roku 2019 to wzrost o 100%. Konieczny jest w tym momencie właściwy montaż finansowy, wkład własny, spłata kredytu, koszty wykonania i wiele innych elementów.

Drugi problem to koszt energii cieplnej. Lawinowo i w nieuzasadniony sposób rosnące koszty dostawcy ciepła PGNIG Termika, drenują kieszenie mieszkańców. Macie zapewne Państwo przed oczami aneksy czynszowe. Niektórzy nadal krzyczą „Zarząd podniósł czynsz", bo nie patrzą jaki składnik najbardziej podrożał. Może teraz spojrzą i wywnioskują, co robią z nami monopoliści zarządzani przez nominatów partyjnych.

Do tego dochodzi trzeci problem. Tak wielkie inwestycje obciążają kosztami wszystkie budynki zlokalizowane na nieruchomości. Czyli tak zwana „solidarność". Jeśli mój budynek był zmodernizowany, to za to działanie płacą wszyscy mieszkańcy danej nieruchomości, również ci którzy nie zostali objęci modernizację. Teraz ja muszę płacić na tych, których budynek został później zmodernizowany. Tak to jest w Prawie Spółdzielczym i od tego nie ma odwrotu. W gorszej sytuacji znajdują się nieruchomości jednobudynkowe. Muszą one sobie poradzić same, a to już nie jest takie proste.

Wsłuchując się w głosy mieszkańców, biorąc pod uwagę rozmowy prowadzone w czasie wiosennych KONSULTACJI oraz na Walnym Zgromadzeniu, Zarząd GSM stanął przed problemem JAK ROZWIĄZAĆ TĘ SYTUACJĘ.

Zaprosił w dniach 6-8 września mieszkańców trzech nieruchomości na spotkanie w temacie PRZYSPIESZENIA TERMOMODERNIZACJI pozostałych budynków. Przygotowane zostały szczegółowe wyliczenia wykonania prac termomodernizacyjnych, analizy kosztów ogrzewania, analizy zużycia energii i inne niezbędne dokumenty źródłowe. Wynajęte zostały duże sale mogące pomieścić wszystkich zainteresowanych, zaangażowane zostały osoby do obsługi zebrań. Jaki efekt? No cóż, frekwencja nie była zadowalająca, ale dyskusja to już zupełnie co innego. Przedstawiono w sposób otwarty temat. Jeśli mamy zmodernizować pozostałe budynki konieczne jest podniesienie odpisu remontowego na tych nieruchomościach. Pozwoli to na rozpoczęcie prac być może jeszcze w tym roku, a najpóźniej wiosną przyszłego roku. Czyli zimą 2024r, być może mieszkańcy tych budynków nie zapłacą mniej za ogrzewanie (podwyżki PGNIG Termika nie skończą się w tym roku), ale na pewno spadnie ilość zużytej energii cieplnej. To będzie jednak bardzo duża oszczędność w portfelach mieszkańców. Ci którzy przyszli na spotkania to chyba ludzie odpowiedzialni. Obecni byli zarówno ci bezpośrednio zainteresowani, z tych budynków, które będą modernizowane, jak również obecni byli ci, którzy już mają ten problem za sobą. Dlaczego napisałem, że to ludzie odpowiedzialni. Bo zarówno jedni jak i drudzy powiedzieli krótko: „Tak szybko roz-począć prace, oni się dokładali do naszej modernizacji, my teraz musimy im pomóc" Wielki szacunek za takie podejście do tematu, solidarność międzyludzka jednak jeszcze istnieje.

Zarząd utwierdził się w myśleniu, „trzeba podjąć szybkie decyzje" i w tym momencie można powiedzieć, że Katowicka 11 oraz Kurpiowska 6 będą modernizowane z podniesieniem odpisu remontowego dla całej nieruchomości w maksymalnie szybkim terminie.

Inny problem to Marusarzówny 1-5. My byliśmy, na tym należy zakończyć. Mieszkańcy tej nieruchomości chyba są zadowoleni skoro nie są zainteresowani.

Jedna konstatacja na koniec. Jest takie stare powiedzenie „nieobecni nie mają racji". Zarząd stworzył szansę na wypowiedzenie się każdemu członkowi, mieszkańcowi GSM. Kto nie przyszedł akceptuje decyzje tych, którzy przyszli i się wypowiedzieli.

Dziękujemy za obecność i postawę solidarnościową.

Dariusz Janicki

Czy świadectwo charakterystyki jest obowiązkowe?

28 kwietnia 2023 roku w życie weszły zmiany w ustawie o charakterystyce energetycznej budynków. Nowe przepisy wprowadzają bezwzględny obowiązek przekazywania świadectwa charakterystyki energetycznych budynku lub lokalu przy jego sprzedaży (oryginał świadectwa) oraz najmie (kopia świadectwa). Brak przekazania świadectwa usankcjonowane jest karą grzywny.

Kiedy powstaje obowiązek posiadania świadectwa?

Sporządzenie takiego dokumentu jest konieczne w przypadku zbycia budynku lub jego części oraz w przypadku ich wynajmu. Sprzedawca albo wynajmujący ma obowiązek przekazać nabywcy świadectwo charakterystyki energetycznej – przy zawarciu umowy sprzedaży albo umowy najmu, przy czym w przypadku najmu, wynajmujący przekazuje najemcy jedynie kopię świadectwa.

Zgodnie ze znowelizowanymi przepisami obowiązek sporządzania świadectw charakterystyki energetycznej będzie dotyczył wszystkich budynków oraz lokali, które będą przedmiotem obrotu, niezależnie od daty ich budowy.

Obowiązek poosiadania świadectwa charakterystyki energetycznej obciąża:

- właściciela budynku lub jego części (lokalu);
- zarządcę budynku bądź jego części;
- osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

W praktyce, dla starszych lokali lub takich dla których nie sporządzono dotychczas świadectwa charakterystyki energetycznej, obowiązek sporządzenia będzie obciążał właściciela, który zamierza sprzedać lub wynająć lokal. Sporządzenie świadectwa nie będzie wymagane w sytuacji kiedy budynek lub lokal będzie wykorzystywany na własny użytek bez zamiaru sprzedaży lub wynajmu.

Kto może wykonać takie świadectwo?

Świadectwa charakterystyki energetycznej może sporządzać osoba z uprawnieniami wpisana do wykazu osób uprawnionych w centralnym rejestrze charakterystyki energetycznej budynków.

Skąd pozyskać dane do sporządzenia świadectwa?

Jeśli mieszkamy w budynku wielorodzinnym nie musimy się martwić. Ustawa o charakterystyce energetycznej zapewnia Państwu dostęp do informacji niezbędnych do przygotowania dokumentu świadectwa energetycznego od Spółdzielni.

W celu uzyskania informacji niezbędnych do sporządzenia dokumentu świadectwa należy złożyć pisemny wniosek do Spółdzielni/Administracji z prośbą o przekazanie:

- świadectwa charakterystyki energetycznej całego budynku lub informacji o budowie ścian i stropów
- skanu rzutu lokalu (rzut z projektu lub inwentaryzacji)

Na wydanie skanu lub kopii tych danych Spółdzielnia ma 14 dni od skutecznego dostarczenia wniosku.

Powyższe wnika wprost z art. 9 Ustawy o charakterystyce energetycznej:
Art. 9.2. Właściciel lub zarządca budynku jest obowiązany do nieodpłatnego przekazania kopii świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, które przekazano w postaci papierowej, albo wydruku świadectwa charakterystyki energetycznej budynku, które przekazano w postaci elektronicznej, a w przypadku braku tego świadectwa, dokumentacji technicznej budynku, właścicielowi części budynku lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub osobie, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia złożenia przez nich wniosku.

O jakie dane należy złożyć wniosek?

Najlepiej uzgodnić to z osobą sporządzającą świadectwo ale najprawdopodobniej będą to:

- zdjęcie frontowe budynku (zdjęcie powinno być aktualne)
- plan mieszkania wraz z wymiarami poszczególnych pomieszczeń
- informacja techniczna o budowie stropów i ścian zewnętrznych (wraz z przekazaniem informacji o grubości ocieplenia)
- wysokość pomieszczeń lub przekroje z projektu budowlanego
- informacja o sposobie ogrzewania budynku (ciepło miejskie lub dokładne informacje o typie kotła grzewczego)
- informacja o sposobie przygotowania ciepłej wody użytkowej (ciepło miejskie lub dokładne informacje o bojlerze, ewentualnej cyrkulacji wody etc.)
- informacja o trwale zamontowanej klimatyzacji wraz z danymi zamontowanych urządzeń
- wskazanie co znajduje się za ścianami mieszkania (czy za ścianą jest kolejne mieszkanie, klatka schodowa czy nieogrzewany garaż)
- opcjonalne rachunki z okresu ostatnich pełnych 3 lat użytkowania nieruchomości

Ile ważne jest świadectwo?

W zakresie terminu ważności świadectw nowelizacja nie wprowadza żadnych zmian. W związku z czym świadectwo charakterystyki energetycznej w dalszym ciągu będzie ważne przez 10 lat od dnia jego sporządzenia, z zastrzeżeniem, że straci ważność wcześniej, jeżeli w wyniku robót budowlano-instalacyjnych ulegnie zmianie charakterystyka energetyczna budynku lub jego części.

Radosław Pluta

Drożyzna w branży budowlanej nie zwalnia

Mimo urzędowego optymizmu, jaki prezentuje prezes Narodowego Banku Polskiego, który to, co chwila ogłasza, że inflacja za moment spowolni, ceny nie będą rosły aż tak szybko, w branży budowlanej ceny rosną wręcz lawinowo. Chcielibyśmy Państwu uświadomić jak wyglądają podwyżki cen na podstawowe prace budowlane jakie wykonuje nasza spółdzielnia. Zobaczycie Państwo z jakimi problemami przyszło nam zmierzyć.

Pierwszym przykładem jest malowanie klatek schodowych. W roku 2020 płaciliśmy za pomalowanie dwuklatkowego budynku z tzw. wielkiej płyty 213 tysięcy złotych, ale już w bieżącym roku to koszt 333 tysięcy, czyli o 120 tysięcy więcej. Przyczyną tych podwyżek są ciągłe podwyżki minimalnego wynagrodzenia, jakie dekretuje nam rząd, do tego dochodzą radykalne podwyżki materiałów budowlanych, typu farby, gładzie, kleje, kafelki itp.

Kolejnym przykładem są roboty związane z zabezpieczeniem przeciwpożarowym budynków wysokich na ul. Kurpiowskiej, Kaszubskiej i Marusarzówny. Roboty te wykonujemy, gdyż jesteśmy do tego zmuszani nakazami administracyjnymi Straży Pożarnej. Oto fakty: w roku 2015 za instalację p-poż. w budynku na ul. Kurpiowskiej płaciliśmy 230 tysięcy złotych, w podobnym budynku w roku bieżącym musimy już zapłacić 470 tysięcy. Czyli ponad 2 razy drożej.

Podobna sytuacja jest z termomodernizacjami jakie wykonujemy od 11 lat. Gdy bowiem w roku 2021, za dwusegmentowy budynek z wielkiej płyty płaciliśmy 2 miliony 481 tysięcy złotych, to dziś musimy za te same roboty w podobnym budynku zapłacić już ponad 4 miliony 700 tysięcy, czyli wzrost również sięga 100%.

Nie lepsza sytuacja jest w branży instalacyjnej. Nasi specjaliści od lat wymieniają instalacje gazowe na nowoczesne instalacje miedziane. Tu możemy porównać koszt wykonania takiej instalacji w budynkach wysokich, z wielkiej płyty. Remont w dwuklatkowym budynku w roku 2017 kosztował 271 tysięcy złotych, dziś ta sama robota kosztuje 438 tysięcy zł. Znów widzimy podwyżkę około 62%.

Nie lepiej wygląda sytuacja z montażem na naszych osiedlach wiat śmietnikowych. Gdy w roku 2016 płaciliśmy za taką wiatę 32 tysiące złotych, dziś płacimy za takie wiaty około 61 tys. zł. To tez wzrost bez mała 100 procentowy.

Ceny tych robót rosną z kilku przyczyn, pierwsza i podstawowa to polityka finansowa rządu. To rząd podnosi ciągle kwotę minimalnego wynagrodzenia, do tego dochodzą potężne podwyżki cen materiałów budowlanych, a te podwyżki wynikają z podwyżek cen energii, wytwarzanej przez państwowych monopolistów.

Przy takiej dynamice wzrostu cen, nie nadążają czynsze w GSM. Oto przykład: w 2019 roku, wszyscy mieszkańcy wpłacili na fundusz remontowy 8 milionów 595 tysięcy złotych. Dziś ten sam fundusz w całej GSM to 11 milionów 909 tysięcy złotych. Czyli gdy przez ostatnie lata ceny materiałów budowlanych, czy też robót budowlanych rosły po 100%, spółdzielnia podniosła wysokość opłat na fundusz remontowy o niecałe 28%.

Co z tego wynika? Musimy stanąć przed decyzją, albo nie podniesiemy odpisu na fundusz remontowy i zmniejszymy do minimum oczekiwania co do ilości wykonywanych prac remontowych, albo podniesiemy w sposób zauważalny wysokość tego odpisu i przyśpieszymy remonty w wielu branżach.

O tym będziemy rozmawiać na spotkaniach remontowych, które odbędą się jak co roku w październiku.

Gerard Weychert