



od 1902 roku

Gnieźnieńska

Spółdzielnia Mieszkaniowa

1/2025

www.sm-gniezno.pl

sekretariat@sm-gniezno.pl

BIULETYN INFORMACYJNY GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Przed nami Święta Bożego Narodzenia z tej okazji pragniemy Państwu złożyć serdeczne życzenia zdrowia, radości, pysznych tradycyjnych potraw oraz miłych spotkań z bliskimi przy świątecznym stole, a w nadchodzącym Nowym 2026 Roku spełnienia marzeń, sukcesów i wielu powodów do radości.

*Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej*

GNIEŹNIEŃSKA SM W CENTRUM OBCHODÓW 1000-LECIA KORONACJI

Rok 2025 powoli dobiega końca – wyjątkowy rok, w którym Gniezno świętowało 1000-lecie koronacji Bolesława Chrobrego. Miasto tętniło wydarzeniami, a nasza Spółdzielnia była ich aktywną uczestniczką. Jednym z widocznych symboli tego jubileuszu stał się mural wykonany z inicjatywy Spółdzielni – kolorowy znak pamięci, ale też dowód, że jesteśmy współgospodarzami przestrzeni miasta, a nie tylko „zarządcą budynków”.

Ten jubileuszowy rok był również czasem wielu ważnych działań wewnątrz Spółdzielni. W 2024 r. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził ustawową lustrację, obejmującą lata 2021–2023. To wymagające, szczegółowe badanie funkcjonowania Spółdzielni zakończyło się bardzo dobrą oceną – potwierdzono, że nasza działalność była prowadzona prawidłowo i nie sformułowano żadnych wniosków do przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu. Możemy więc wchodzić w kolejny rok z poczuciem, że fundamenty – finanse, organizacja, decyzje – są właściwe.

W mijającym okresie wybrana została także nowa Rada Nadzorcza. Dzięki zaangażowaniu członków powstał zespół łączący doświadczenie z nową energią. Widać to w codziennych decyzjach: z jednej strony kontynuacja odpowiedzialnego gospodarowania środkami, z drugiej otwartość na rozmowę, nowe pomysły i zgłaszane przez mieszkańców potrzeby. To dobre połączenie tradycji i zmiany – dokładnie tego, co przydaje się Spółdzielni z ponad stuletnią historią w jubileuszowym roku miasta.

Pozytywne myślenie w naszym przypadku nie jest hasłem, ale sumą konkretnych działań. Zakończyliśmy I etap budowy garaży przy ul. Lednickiej 7, poprawiając komfort parkowania i porządkując przestrzeń. Prowadziliśmy liczne remonty: dachów, balkonów, klatek schodowych – prace, które może nie zawsze robią wrażenie na zdjęciach, ale codziennie przekładają się na wygodę i bezpieczeństwo mieszkańców. Zgodnie z harmonogramem przebiega wymiana podzielników kosztów ogrzewania, co w przyszłości pozwoli na sprawne i przejrzyste rozliczanie ciepła.

Nie zapominamy też o tym, co sprawia, że osiedla są po prostu przyjemnym miejscem do życia. Rozkwitają nowe klomby kwiatowe i ogródki przed blokami, a „poletko tlenowe” stało się małą, zieloną przystanią. Dzięki współpracy z Urzędem Miasta powstała nowa nawierzchnia na ul. Północnej i nowe schody, ułatwiające codzienne dojście

do szkoły i naszych domów. To przykłady, jak krok po kroku zmienia się nasze otoczenie – na bardziej zadbane, bezpieczne i przyjazne. Kończąc rok 2025, patrzymy w stronę 2026 z optymizmem. Przed nami dalsze inwestycje w budynki i zieleń, kontynuacja działań związanych z nowoczesną energetyką oraz rozwijanie współpracy z miastem i mieszkańcami. Chcemy, by każdy kolejny rok przynosił widoczne zmiany na lepsze – tak, aby żyło się u nas spokojnie, wygodnie i z dumą, że jesteśmy częścią tej wspólnoty.



Projekt muralu został zrealizowany na ścianie Hydroforni przy ul. Zabłockiego 10

WALNE 2025: DECYDUJEMY O NASZEJ SPÓŁDZIELNI

Czterodniowe obrady, pytania o opłaty i remonty, decyzje w sprawie finansów, statutu oraz wybór nowej Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kadencję 2025–2028.

Walne Zgromadzenie Członków Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało zwołane przez Zarząd na podstawie § 32 Statutu i – zgodnie z przyjętą praktyką – podzielone na cztery części. Posiedzenia odbywały się w dniach 20, 21, 22 i 23 maja 2025 roku w siedzibie Spółdzielni.

W Walnym Zgromadzeniu uczestniczyło 665 z 10 637 uprawnionych członków, co stanowi 6,25% ogółu. W dyskusji najwięcej emocji i pytań wzbudzały kwestie opłat eksploatacyjnych, remontów, fotowoltaiki, kosztów oraz innych bieżących spraw związanych z funkcjonowaniem zasobów mieszkaniowych.

W trakcie obrad podjęto uchwały m.in. w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu za 2024 rok,
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok,

- udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu,
- podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań z tytułu pożyczek i kredytów, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2025 r.,
- zmian w Statucie,
- zbycia nieruchomości.

W drodze głosowania dokonano również wyboru Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na kadencję 2025–2028. W jej skład weszli:

- Anna Wójcik-Starczewska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Tomasz Pokładecki - Z-ca Przewodniczącej
- Małgorzata Tomczak - Sekretarz
- Komisja Rewizyjna:
- Stanisław Rajkowski – Przewodniczący
- Zbigniew Flakowski
- Krystyna Czaporowicz

- Justyna Sztynyk
- Jerzy Manikowski
- Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:
- Marcin Jagodziński – Przewodniczący
- Ariel Oziębło
- Jerzy Michalak
- Leszek Łysakowski
- Komisja Kulturalno-Oświatowa:
- Waldemar Rewers - Przewodniczący
- Elżbieta Jóźwiak
- Piotr Chrzanowski
- Grzegorz Gronowski
- Renata Andrychowicz.

Podsumowanie wszystkich części Walnego Zgromadzenia zostało ujęte w protokole z czynności Kolegium Walnego Zgromadzenia, podpisanym 29 maja 2025 roku przez przewodniczących i sekretarzy poszczególnych części.

ZMIANY W ZARZĄDZIE: POŻEGNANIE I NOWY POCZĄTEK

Po 43 latach pracy na emeryturę odchodzi Zastępca Prezesa ds. ekonomicznych Główny Księgowy Roman Klejborowski. Rada Nadzorcza powołuje Szymona Fabisiaka na Zastępcę Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych, a funkcję Główny Księgowy obejmuje Maria Pankowska.

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 29 kwietnia 2025 roku podjęto uchwały dotyczące zmian w składzie Zarządu.

W związku z przejściem na emeryturę Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw Ekonomicznych – Głównego Księgowego Pana Romana Klejborowskiego, Rada Nadzorcza podziękowała mu za 43 lata pracy w Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Na wniosek ustępującego Zastępcy Pre-

zesa podjęto Uchwały nr 16/2025 i 17/2025 w sprawie rozwiązania z nim umowy o pracę oraz odwołania ze stanowiska Członka Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw Ekonomicznych – Głównego Księgowego z dniem 30 kwietnia 2025 roku.

Jednocześnie Rada Nadzorcza podjęła Uchwały nr 18/2025 i 19/2025 o zawarciu umowy o pracę i powołaniu na stanowisko Członka Zarządu, Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw

Techniczno-Eksploatacyjnych Pana Szymona Fabisiaka z dniem 1 maja 2025 roku. Zmiana ta została potwierdzona wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30 maja 2025 roku.

Stanowisko Główny Księgowy powierzono Pani Marii Pankowskiej, która dotychczas pełniła funkcję Zastępcy Głównego Księgowego oraz kierownika działu księgowości. W związku z powyższymi zmianami Rada Nadzorcza podjęła również Uchwałę

nr 20/2025, zatwierdzającą nową strukturę organizacyjną Spółdzielni.

Ustępujący ze stanowiska Zastępca Prezesa – Główny Księgowy Roman Klejborowski przekazuje na zakończenie serdeczne podziękowania Radzie Nadzorczej, Zarządowi, pracownikom Spółdzielni, a przede wszystkim członkom Spółdzielni – za wspólnie spędzone lata, wyrozumiałość oraz wsparcie, którego doświadczal w swojej pracy.

NASZ PREZES WSPÓŁDECYDUJE O PRZYSZŁOŚCI MIESZKAŃ W POLSCE

Prezes Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Zdzisław Kujawa został Przewodniczącym Komisji Spółdzielczości Mieszkaniowej Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie – to ważny głos naszego środowiska w rozmowach o zmianach prawa spółdzielczego i rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

W dniu 4 listopada 2025 roku w Warszawie odbyło się posiedzenie Komisji Spółdzielczości Mieszkaniowej Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej. Podczas obrad powołano nowego Przewodniczącego Komisji. Został nim Prezes Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, pan Zdzisław Kujawa. Komisja Spółdzielczości Mieszkaniowej jest największą komisją działającą przy Zgromadzeniu Ogólnym KRS. Tworzy ją ponad trzydziestu członków reprezentujących spółdzielnie mieszkaniowe z całej Polski. W 102-osobowym Zgromadzeniu Krajowej Rady

Spółdzielczej, skupiającym przedstawicieli wszystkich siedemnastu branż spółdzielczych, komisja ta odpowiada za reprezentowanie interesów środowiska spółdzielczości mieszkaniowej.

Funkcja Przewodniczącego Komisji wiąże się z wejściem w skład Prezydium Krajowej Rady Spółdzielczej. Obok przewodniczących pozostałych komisji, wiceprzewodniczących Zgromadzenia Ogólnego KRS oraz jego Przewodniczącego, tworzy ono najwyższy organ uchwałodawczy Krajowej Rady Spółdzielczej. Obecnie Przewodniczącym Komisji Spół-

dzielczości Mieszkaniowej, wraz z innymi reprezentantami branży prowadzi dialog z przedstawicielami Ministerstwa Rozwoju i Technologii na temat proponowanych zmian w prawie spółdzielczym. Celem tych działań jest wzmocnienie pozycji spółdzielczości mieszkaniowej na rynku oraz włączenie spółdzielni mieszkaniowych w rozwój taniego budownictwa lokatorskiego i budowy mieszkań na wynajem. Dzięki temu głos naszej Spółdzielni jest słyszalny w kluczowych dla mieszkalnictwa ogólnopolskich rozmowach.

SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI PLANU RZECZOWO REMONTOWEGO ZA 3 KWARTAŁY 2025 ROKU

- 1. Remonty dachów, rynny**
 - ul. Budowlanych 14
 - os. Piastowskie 17
 - os. Orła Białego 3, 16
 - os. Jagiellońskie 25,36,30,45,46
 - os. Kazimierza Wielkiego 34
 - Drobne naprawy dekararskie
- 2. Malowanie klatek schodowych**
 - ul. Staszica 10
 - ul. Roosevelta 66, 112
 - ul. Budowlanych 23
 - ul. Sobierskiego 9
 - os. Piastowskie 13
 - os. Orła Białego 6, 10, 17
 - os. Kazimierza Wielkiego 12
 - Wyprawki elewacji
- 3. Wymiana okien na kłatkach schodowych, w piwnicach drzwi wejściowych**
 - ul. Staszica 6
 - ul. Sobierskiego 9, 11
 - os. Orła Białego 12
 - ul. Paczkowskiego 1
 - ul. Budowlanych 11, 19
 - ul. Czysta/Wawrzyńca
 - ul. Staszica 15, 17
 - ul. Laubitza 14,
 - os. Kazimierza Wielkiego 11,26,41
- 4. Remonty balkonów**
 - ul. Konopnicka 1
 - ul. Staszica 21
 - os. Łokietka 12,4, 31
 - ul. Zaułek 2, 4, 6
 - ul. Budowlanych 11, 13
 - ul. Sikorskiego 5, 7,
 - ul. Zabłockiego 26,
 - os. Kazimierza Wielkiego 7
- 5. Wymiana oświetlenia na kłatkach schodowych (energooszczędne), pionory elektryczne, tablic WLZ i drobne naprawy**
 - ul. Wrzesińska 30
 - ul. Roosevelta 66, 73, 79,112
 - os. Kazimierza Wielkiego 2,9,18, 19,24,32,41,51
 - ul. Budowlanych 4
 - ul. Sobierskiego 9
 - ul. Zabłockiego 8
 - os. Piastowskie 5, 7
 - os. Orła Białego 6, 12
 - os. Jagiellońskie 10
 - os. Łokietka 6, 12
- 6. Montaż oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego na kłatkach schodowych**
 - os. Orła Białego 1, 2, 10
- os. Łokietka 20
- os. Piastowskie 15, 16
- os. Jagiellońskie 11,12,27,28
- ul. Sobierskiego 9
- 7. Naprawy instalacji gazowej po przeglądach gazowych**
- 8. Wymiana, naprawa poziomów i pionów kanalizacyjnych wodociągowych, zawory podpionowe**
 - ul. Roosevelta 75,92,100
 - ul. Budowlanych 9,16,19
 - ul. Czysta/Wawrzyńca
 - ul. Zabłockiego 18,36
 - ul. Staszica 17
 - os. Piastowskie 12,5
 - os. Jagiellońskie 26, 34-35
 - os. Łokietka 1,3,20
 - os. Kazimierza Wielkiego 26
- 9. Naprawa instalacji c.o. wymiana odpowietrzników**
- 10. Naprawa dróg, chodników, opasek wokół budynków**
 - ul. Libelta 60
 - os. Kazimierza Wielkiego 18,19,24, 25,26,34,35,37,39,47,49
 - ul. Czysta/Wawrzyńca
- 11. Termozawory głowice, wkłady**
- 12. Remonty bieżące dźwigów i wymiana wciągarek**
 - os. Piastowskie 16
 - os. Orła Białego 10
- 13. Dofinansowanie do wymiany okien**
- 14. Opomiarowanie wody i ciepła**
- 15. Naprawa i wymiana domofonów**
- 16. Roboty różne (stolarskie, ślusarskie, kominiarskie, instalacyjne)**
 - ul. Sikorskiego 6
 - os. Jagiellońskie 13
 - os. Kazimierza Wielkiego 3,18,16,32
- 17. Mycie, czyszczenie i konserwacja elewacji**
 - os. Kazimierza Wielkiego 7
 - os. Kazimierza Wielkiego 53

FOTOWOLTAIKA NA DACHACH NASZYCH BLOKÓW – DLACZEGO WCIĄŻ CZEKAMY NA ROZLICZENIE OSZCZĘDNOŚCI?

Zielona energia na naszych dachach już pracuje dla Spółdzielni – panele fotowoltaiczne produkują prąd, który powinien zasilać fundusz remontowy naszych budynków. Niestety, mimo jasnych przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii, ENEA wciąż nie posiada gotowego systemu rozliczeń dla prosumenta lokatorskiego, przez co nie możemy jeszcze odzyskać należnych środków. Zarząd i dział ekonomiczny od wielu miesięcy prowadzą intensywne rozmowy, korespondencję oraz interwencje w instytucjach nadzoru, aby wyegzekwować to, co Spółdzielnia się należy.



W ostatnich latach Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zainwestowała w instalacje fotowoltaiczne na budynkach, aby obniżyć koszty energii zużywanej na części wspólne i jednocześnie zadbać o środowisko. To ważny krok w kierunku nowoczesnej i bardziej niezależnej energetycznie spółdzielni.

Zgodnie z ustawą z 16 czerwca 2023 r. o odnawialnych źródłach energii, po zawarciu odpowiednich umów Spółdzielnia stała się Prosumentem Lokatorskim. Oznacza to, że energia wytworzona przez panele na dachach trafia do sieci, a po 12 miesią-

cach prosument składa wniosek o zwrot nadpłaty. Sprzedawca energii ma obowiązek przekazać te środki na wskazane konto, a w naszym przypadku – zasilić fundusz remontowy danego budynku w wysokości 100% wartości energii wprowadzonej do sieci. W zamyśle ustawodawcy rozwiązanie to ma pozwolić, aby korzyści z fotowoltaiki realnie wracały do mieszkańców poprzez większe możliwości finansowania remontów.

W praktyce okazało się jednak, że wdrożenie nowych przepisów po stronie ENEA jest bardzo utrudnione. Spółdzielnia przez kilka

miesięcy prowadziła intensywną korespondencję i rozmowy, ponieważ pierwsze wzory umów nie spełniały wymogów ustawy – zawierały m.in. zapis o zwrocie jedynie 20% depozytu, zamiast 100%. Po kolejnych pismach i poprawkach dopiero w lipcu 2024 r. otrzymaliśmy aneksy, które można było uznać za zgodne z prawem i dające podstawę do rozliczeń.

Kiedy minęło 12 miesięcy od przyłączenia instalacji do sieci, Spółdzielnia wystąpiła do ENEA o zwrot środków zgromadzonych na koncie prosumenta. W odpowiedzi poinformowano nas, że system bilingowy nie jest jeszcze przystosowany do obsługi Prosumenta Lokatorskiego i rozliczenia nie mogą zostać wykonane. Kolejne pisma obejmujące wszystkie punkty poboru energii oraz rozmowy z przedstawicielami ENEA potwierdziły, że operator wciąż nie posiada działającego systemu i nie jest w stanie wskazać terminu jego uruchomienia. Zarząd GSM i dział ekonomiczny nie pozostają bierni. Utrzy-

manywany jest stały kontakt z ENEA, Spółdzielnia przypomina o obowiązujących przepisach i domaga się wdrożenia rozwiązań umożliwiających rozliczenie depozytu prosumenckiego. W lipcu 2025 r. Zarząd zwrócił się do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z wnioskiem o nakazanie dokonania rozliczenia energii dostarczonej przez prosumenta lokatorskiego. W odpowiedzi URE wskazał jednak, że nie ma kompetencji do rozstrzygnięcia tego sporu i że właściwym organem jest sąd powszechny.

Na koniec chcemy podkreślić, że Spółdzielnia będzie nadal konsekwentnie dochodzić swoich praw, jednocześnie dbając o zachowanie partnerskich relacji z dostawcą energii. Mamy świadomość, że mieszkańcy oczekują jasności i konkretnych efektów – dlatego o każdym istotnym kroku w sprawie fotowoltaiki i rozliczeń prosumenckich będziemy Państwa informować na łamach magazynu i w komunikatach bieżących.

OPLATA EKSPLOATACYJNA I FUNDUSZ REMONTOWY – ZA CO TAK NAPRAWDĘ PŁACIMY CO MIESIĄC

Na rozliczeniu ze Spółdzielni widzą Państwo kilka pozycji, z których dwie wzbudzają najwięcej pytań: opłata eksploatacyjna i fundusz remontowy. Wyjaśniamy prostym językiem, czym się różnią, na co idą te pieniądze i dlaczego ich wysokość czasem się zmienia – tak, aby łatwiej było świadomie współdecydować o przyszłości naszych budynków.

Dwa różne zadania tych samych pieniędzy

Najprościej można to ująć tak:

- opłata eksploatacyjna – utrzymuje budynek i osiedle „w ruchu” na co dzień,
- fundusz remontowy – gromadzi środki na większe, zaplanowane prace i modernizacje.

Obie opłaty są potrzebne – jedna dba o bieżące funkcjonowanie, druga o przyszłość i bezpieczeństwo.

Opłata eksploatacyjna – wszystko, co pozwala normalnie mieszkać

Opłata eksploatacyjna to budżet na codzienne funkcjonowanie nieruchomości. Z tych środków Spółdzielnia pokrywa to, czego zwykłe nie zauważamy, dopóki działa sprawnie. Można ją wyobrazić sobie jako „wspólny portfel osiedla”, z którego opłacane są m.in.:

1. Zarządzanie i obsługa budynków
 - praca administratorów, inspektorów, konserwatorów, dozorców,
 - koszty funkcjonowania Działu Zarządzania Zasobami (DZZ),
 - obsługa prawna, telefony, korespondencja, praca Rady Nadzorczej i samorządów mieszkańców.
 2. Koszty zarządu Spółdzielni
 - utrzymanie siedziby przy ul. Budowlanych 2,
 - wynagrodzenia pracowników biurowych,
 - usługi informatyczne, szkolenia,
 - opłaty pocztowe, telekomunikacyjne, amortyzacja sprzętu.
 3. Bieżące naprawy i konserwacje
 - materiały i usługi do drobnych napraw (zamki, drzwi, oświetlenie, balustrady itp.),
 - przeglądy budynków i urzędzeń,
 - dyżury pogotowia ciepłowniczego PEC,
 - opłaty, piasek, środki czystości.
 4. Energia i opłaty obowiązkowe
 - energia elektryczna w częściach wspólnych (klatki, piwnice, tereny zewnętrzne),
 - ubezpieczenia, podatki (np. od nieruchomości, użytkowanie wieczyste),
 - opłaty bankowe.
 5. Utrzymanie otoczenia i działalność sportowa
 - odśnieżanie, koszenie trawników, pielęgnacja zieleni, czyszczenie kominów,
 - transport, odczyty liczników CO i wody,
 - koszty klubów osiedlowych, modelarni i działalności kulturalno-oświatowej.
- To wszystko razem sprawia, że budynki są czyste, doświetlone, bezpieczne, a osiedla – zadbane i przyjazne w codziennym życiu.

Dlaczego od 1 października 2025 r. opłata eksploatacyjna wzrosła?

Zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, opłaty eksploatacyjne muszą pokrywać rzeczywiste koszty utrzymania zasobów. Nie mogą być „z sufitu” – powinny odzwierciedlać to, ile faktycznie kosztuje utrzymanie budynków.

W minionym roku koszty te wzrosły m.in. dlatego, że:

- wzrosło minimalne wynagrodzenie – o ok. 8,5%,
- podniosły się ceny towarów i usług, w tym materiałów i energii – o ok. 3,6%,

- zdrożały zewnętrzne usługi konserwacyjne, porządkowe, przeglądy, pielęgnacja zieleni. Dlatego od 1 października 2025 roku stawka opłaty eksploatacyjnej musiała zostać skorygowana – od 0,01 do 0,50 zł za 1 m² powierzchni użytkowej. To nie jest „dodatkowy zarobek” Spółdzielni, ale dostosowanie wpływów do realnych, udokumentowanych kosztów.

Pożytki – kiedy budynek na siebie zarabia

Ważne jest też to, o czym łatwo zapomnieliśmy: nie wszystkie koszty muszą być pokryte wyłącznie z opłat mieszkańców. Część budynków oraz sama Spółdzielnia generują tzw. przydatki, czyli dodatkowe przychody, które obniżają wysokość opłaty eksploatacyjnej.

Mamy tu dwa poziomy:

1. Pożytki danego budynku:

- najem pomieszczeń,
- reklamy na elewacji,
- dzierżawa dachu pod anteny czy mural reklamowy.

Te pieniądze obniżają koszty mieszkańców konkretnego budynku, który je generuje.

2. Pożytki ogólnospółdzielcze:

- wynajem lokali użytkowych i mieszkań,
- dzierżawa gruntów,
- wpływy z parkingów,
- odsetki z rachunków i lokat.

Te przychody są dzielone pomiędzy wszystkie budynki i również wpływają na obniżenie opłat eksploatacyjnych – w zakresie, jaki ustala Walne Zgromadzenie.

Im lepiej zarządzane są te przydatki, tym łatwiej łagodzić wzrost kosztów, które w ostatnich latach dotykają wszystkie branże.

Fundusz remontowy – wspólna skarbonka na duże remonty

Fundusz remontowy działa inaczej. To pieniądze odkładane z wyprzedzeniem na większe prace naprawcze i modernizacje, które trudno byłoby sfinansować z bieżącej opłaty eksploatacyjnej:

- remonty dachów i elewacji,
- wymiana instalacji,
- modernizacja wind,
- wymiana okien na klatkach,
- większe remonty klatek schodowych czy ciągów pieszych.

W naszej Spółdzielni stawki na fundusz remontowy wynoszą od 1,50 zł/m² do 3,00 zł/m², przy średniej na poziomie 1,97 zł/m². Ostatnie korekty nie przekroczyły 0,50 zł/m² (poza dwoma budynkami). Część Samorządów Blokowych świadomie podniosła stawki do 3,00 zł/m², aby nie odkładać potrzebnych remontów „na bliżej nieokreśloną przyszłość”.

Warto patrzeć na ten fundusz nie jak na „kolejny wzrost”, ale jak na: inwestycję w wartość mieszkania i bezpieczeństwo budynku.

Każda złotówka z funduszu remontowego wraca do mieszkańców w postaci konkretnych prac – nie może być przeznaczona na inne cele.

Jak wyglądają środki na funduszu remontowym?

W Spółdzielni jest obecnie 257 nieruchomości objętych funduszem remontowym. Sytuacja

jest zróżnicowana:

- 108 nieruchomości wykazuje niedobór na łączną kwotę ponad 8 mln zł – to budynki, które skorzystały z pożyczki z ogólnego funduszu remontowego, by szybciej przeprowadzić konieczne prace i dziś spłacają to zadłużenie,
- 149 nieruchomości ma dodatni stan funduszu – ok. 6 mln zł – środki te są już zarezerwowane na kolejne remonty, a mieszkańcy sukcesywnie je gromadzą.

To pokazuje, że fundusz remontowy jest żywym narzędziem: jedni korzystają z niego wcześniej (dzięki pożyczce), inni dopiero odkładają na planowane prace.

Dlaczego czasem trzeba podnieść stawkę funduszu?

Najczęstszy problem jest prosty – zaplanowane remonty są droższe niż zgromadzone środki.

Dzieje się tak głównie dlatego, że:

- rosną ceny materiałów budowlanych,
- rosną ceny usług wykonawczych,
- pojawiają się dodatkowe wymagania techniczne i prawne.

W takiej sytuacji Samorząd Blokowy i mieszkańcy stają przed wyborem:

- podnieść stawkę funduszu remontowego i zrealizować prace w pełnym zakresie,
- albo odsuwać remont w czasie lub ograniczać go, co zwykle oznacza wyższe koszty w przyszłości (bo drobne usterki z czasem stają się poważniejszymi awariami).

Wspólne planowanie – od kartki z opłatami do realnych decyzji

Przełom roku to zawsze dobry moment na bilans i planowanie. Spółdzielnia przygotowuje plan remontowy, ale to Państwa uwagi, rozmowy z Administratorami i aktywność Samorządów Blokowych decydują, jakie prace będą priorytetem i w jakim tempie będą realizowane.

Im lepiej rozumiemy różnicę między:

- opłatą eksploatacyjną – która pozwala nam normalnie mieszkać na co dzień,
 - a funduszem remontowym – który broni budynek przed starzeniem się i awariami, tym łatwiej nam wspólnie podejmować decyzje.
- Jeśli mają Państwo pytania dotyczące swojego budynku, wysokości stawek czy planowanych remontów – pracownicy Spółdzielni są do dyspozycji. Zachęcamy do rozmów, kontaktu i udziału w spotkaniach: to właśnie tam rozstrzyga się, jak będzie wyglądało nasze osiedle za pięć, dziesięć i więcej lat.



CIEPŁO POD KONTROLĄ – JAK MĄDRZE KORZYSTAĆ Z OGRZEWANIA I PODZIELNIKÓW

Podzielniki ciepła pomagają sprawiedliwie dzielić koszty ogrzewania między mieszkańców i motywują do oszczędzania energii. Wyjaśniamy, jak działają, co oznaczają ich wskazania i jak ustawiać grzejniki, żeby w mieszkaniu było ciepło, a rachunki rozsądne.

Podzielniki ciepła od lat budzą emocje – mają zarówno zwolenników, jak i przeciwników. Nie zmienia to jednak faktu, że pomagają kontrolować koszty ogrzewania i zachęcają do oszczędzania. Dzięki nim każdy lokator może bardziej świadomie decydować, ile ciepła zużywa i jakie ponosi opłaty. System z podzielnikami jest też bardziej sprawiedliwy – każdy płaci w większym stopniu za własne zużycie, a nie „z góry” jak przy rozliczaniu tylko według metrażu.

W trosce o racjonalne gospodarowanie energią cieplną przypominamy najważniejsze zasady korzystania z podzielników i ogrzewania w sezonie grzewczym.

Jak działa podzielnik kosztów ogrzewania?

Podzielnik ciepła to niewielkie urządzenie zamontowane na grzejniku. Jego zadaniem jest rejestrowanie udziału danego mieszkania w zużyciu ciepła w całym budynku. Warto pamiętać, że mieszkania w bloku nie są od siebie odizolowane – ciepło przenika między lokalami, a także do klatek schodowych, piwnic czy pomieszczeń technicznych. Podzielnik pomaga uwzględnić te różnice przy rozliczeniach.

Co oznaczają jednostki na podzielniku?

Wskazania podzielnika nie pokazują bezpośrednio ilości zużytego ciepła w GJ. Służą do porównania zużycia między mieszkańcami. Przy ostatecznym rozliczeniu brana jest pod

uwagę m.in. moc grzejnika oraz inne parametry techniczne instalacji.

Cena jednej jednostki rozliczeniowej zmienia się z sezonu na sezon. Zależy od łącznego zużycia ciepła w budynku oraz od aktualnej ceny energii cieplnej. Dlatego dwa sezony grzewcze nie muszą dawać identycznych rachunków, nawet jeśli wskazania są podobne.

Co wpływa na koszty ogrzewania?

Na wysokość kosztów ogrzewania wpływa nie tylko to, jak mocno odkręcamy grzejniki. Istotne są również:

położenie mieszkania w budynku (środkowe, narożne, parter, ostatnie piętro), sąsiedztwo lokali ogrzewanych i nieogrzewanych, liczba ścian zewnętrznych (tzw. ściany szczytowe).

Czynniki te są uwzględniane przy ustalaniu tzw. współczynnika lokalu, który ma wpływ na końcowe rozliczenie – tak, aby mieszkańcy lokali mniej korzystnie położonych nie byli nadmiernie obciążani kosztami.

Jak korzystać z ogrzewania na co dzień?

W mieszkaniach z centralnym ogrzewaniem warto rozsądnie sterować temperaturą za pomocą głowicy termostatycznej na grzejniku. Skala na głowicy (np. 0-5 lub podana w stopniach Celsjusza) pozwala regulować dopływ czynnika grzewczego. Stałe, umiarkowane ustawienie zwykle daje lepszy komfort

i niższe koszty niż częste, gwałtowne zmiany. Nie trzeba więc maksymalnie odkręcać grzejnika, jeśli w mieszkaniu jest już wystarczająco ciepło.

System rozliczeń z podzielnikami uwzględnia te różnice i pomaga sprawiedliwie podzielić koszty między mieszkańców – przy zachowaniu komfortu cieplnego i możliwości realnego wpływu na wysokość rachunków.

Pamiętać należy, że każdy lokator, nawet wówczas gdy wyłączy swoje kaloryfery zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zmian. Ministerstwo Klimatu i Środowiska wprowadzając takie rozporządzenie miało w zamyśle ograniczenie „pasożytnictwa cieplnego” polegającego na nadmiernym oszczędzaniu ciepła i ogrzewaniu się między innymi kosztem sąsiadów.”



BON CIEPŁOWNICZY 2025 – CO TO OZNACZA DLA MIESZKAŃCÓW NASZEJ SPÓŁDZIELNI

W życie weszła ustawa o bonie ciepłowniczym, termin składania wniosków upływa 15 grudnia 2025 roku, ale ze względu na wysokość ceny ciepła z PEC Gniezno mieszkańcy zasobów Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nie spełniają kryteriów przyznania świadczenia. Sprawdź, gdzie szukać dodatkowych informacji i kto jest odpowiedzialny za wypłatę bonu.



Od 12 września 2025 roku obowiązuje Ustawa o bonie ciepłowniczym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia wysokości cen energii elektrycznej (Dz.U. 2025 poz. 1302). W związku z tym Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że jednoskładnikowa cena netto ciepła dostarczanego przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Gnieźnie kształtuje się poniżej poziomu 170,00 zł/GJ.

Oznacza to, że mieszkańcy naszych zasobów, jako odbiorcy ciepła systemowego z PEC

w Gnieźnie, nie kwalifikują się do uzyskania bonu ciepłowniczego przewidzianego w ustawie.

Szczegółowe informacje na temat bonu ciepłowniczego można znaleźć na stronach internetowych:

PEC Gniezno – informacja o bonie ciepłowniczym,
Miasto Gniezno – informacja o bonie ciepłowniczym.

Jednocześnie przypominamy, że Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie przyjmuje ani nie rozpatruje wniosków o przyznanie bonu ciepłowniczego.

Za przyznawanie i wypłatę bonu odpowiedzialne są organy gminy – Wójt, Burmistrz lub Prezydent Miasta – i to do nich należy kierować wszelkie pytania oraz wnioski dotyczące świadczenia.

KAZIMIERZA WIELKIEGO 53 W NOWEJ ODSŁONIE

Po raz pierwszy na osiedlu Kazimierza Wielkiego 53 przeprowadzono kompleksowe czyszczenie elewacji budynku. Dzięki nowoczesnym technologiom, bezpiecznym środkom i dbałości o zasady ochrony środowiska blok odzyskał świeży wygląd – szybciej i taniej niż przy klasycznej renowacji.

Na osiedlu Kazimierza Wielkiego po raz pierwszy wykonano kompleksowe czyszczenie elewacji budynku. Prace przeprowadziła specjalistyczna firma, a ich celem było usunięcie zabrudzeń powstałych na skutek wieloletniego działania deszczu, wiatru i zanieczyszczeń powietrza. Zastosowano nowoczesne, bezpieczne technologie czyszczenia oraz wysokiej jakości środki konserwujące, które chronią

powierzchnię przed ponownym szybkim zabrudzeniem.

Mieszkańcy zostali wcześniej poinformowani zarówno o terminach i zakresie prac, jak i o rodzaju stosowanych środków czystości oraz preparatów zabezpieczających. Wszystkie użyte produkty posiadały aktualne karty charakterystyki, potwierdzające skład, sposób użycia i bezpieczeństwo stosowania. Dzięki temu całość działań mogła zostać przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami ochrony środowiska.

Efekt końcowy przeszedł ocenką – elewacja odzyskała świeży, zadbane wygląd, a cały budynek zdecydowanie lepiej prezentuje się na tle osiedla. Warto podkreślić, że czyszczenie elewacji to rozwiązanie znacznie tańsze i szybsze niż kosztowna renowacja lub wykonywanie całkowicie nowej elewacji. Dziękujemy mieszkańcom za wyrozumiałość podczas prac i cieszymy się, że wspólnie dbamy o estetykę naszego otoczenia.



NIE DAJ SIĘ OSZUKAĆ!



STOP!!! OSZUSTOM!

Mając na względzie szeroko pojęte dobro mieszkańców naszych zasobów, Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa ostrzega przed potencjalnymi oszustwami mogącymi narazić Państwa nie tylko na utratę mienia, ale także na sytuacje stresogenne. Dlatego też, jeżeli jakiegokolwiek działania osób trzecich wzbudzają Państwa podejrzenie, że ktoś próbuje wyłudzić dane osobowe, pieniądze lub nakłonić do niekorzystnych działań, związanych np. z wykorzystaniem systemu płatności mobilnych (BLIK), niezwłocznie należy zgłosić tego typu incydenty dzwoniąc na nr alarmowy 112 lub osobiście udać się do najbliższego Komisariatu lub Komendy Policji w celu weryfikacji wiarygodności danego zdarzenia. Należy wówczas zapamiętać, jak najwięcej szczegółów np. wygląd nieznanego osoby, numer i markę samochodu, którym ewentualnie przyjechała, a w przypadku rozmowy telefonicznej - numer z wyświetlacza telefonu, datę i godzinę rozmowy. W sprawach oszustw finansowych związanych z osobistym rachunkiem bankowym również niezwłocznie należy powiadomić bank, w którym posiadamy osobiste konto bankowe. Oszuści najczęściej podszywają się pod bliskie osoby na portalach społecznościowych czy w rozmowach telefonicznych, gdzie proszą o pilną pożyczkę finansową. Często dochodzi do incydentów tego typu z uwagi na to, że głos osoby bliskiej lub znajomych brzmi identycznie, a w rzeczywistości, przy wykorzystaniu zaawansowanych algorytmów

sztucznej inteligencji, jest podrobiony, co pozwala na stworzenie realistycznych obrazów, czy też imitacji znanego nam głosu. Oszuści pukają do drzwi pod różnymi pretekstami, np. z prośbą o wodę, czy coś do jedzenia, oferując sprzedaż artykułów przemysłowych, bądź też podając się za osoby z administracji osiedla lub przedstawicieli urzędowych np. listonosza, pracownika ZUS-u, pracownika pomocy społecznej, czy innego pracownika administracji, a po podstępym wejściu do mieszkania, wykorzystując chwilową nieuważę domowników i ich okradają. Dlatego też przypominały o wdrożonym przez Zarząd Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej systemie identyfikacji pracowników naszej spółdzielni, którzy roznoszą pisma i inne dokumenty oraz w celach instalacyjnych lub naprawczych kontaktują się z Państwem bezpośrednio w lokalu mieszkalnym. Osoby realizujące ww. czynności winny posiadać ze sobą identyfikatory ze zdjęciem, potwierdzające ich tożsamość. Każdy identyfikator dodatkowo zabezpieczony jest wyczuwalnym w dotyku, wytłoczonym stemplem ze znakiem graficznym Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Prosimy Państwa o każdorazowe weryfikowanie tożsamości naszych pracowników.

W przypadku jakichkolwiek wątpliwości, czy dana osoba jest przedstawicielem naszej Spółdzielni należy skontaktować się z Działem Zarządzania Zasobami pod numerem tel. 61 426-53-30 wew.16 lub 17.

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa apeluje, zanim wpuścimy do domu osobę podszywającą się pod pracownika spółdzielni czy publicznej instytucji lub przekażemy komukolwiek kod BLIK, udzielimy pożyczki finansowej upewnijmy się, że pod danym pretekstem nie kryje się próba oszustwa!

Dlatego też, aby się chronić przed oszustwami pamiętaj, by:

- przed otwarciem drzwi zawsze spojrzeć przez wizjer w drzwiach lub przez okno i upewnić się kto dzwoni do drzwi;
- jeśli nie znamy odwiedzającego spytać o cel jego wizyty, kiedy zdecydujemy się na otwarcie drzwi, to zapiąć łańcuch zabezpieczający (jeżeli posiadamy) oraz poprosić o okazanie dowodu tożsamości lub legitymacji służbowej – identyfikatora ze zdjęciem;
- w razie wątpliwości należy umówić się na inny termin, sprawdzając uprzednio w administracji osiedla lub innej odpowiedniej instytucji wiarygodność osoby dzwoniącej do drzwi (jeśli osoba podaje się za przedstawiciela administracji osiedla lub innej instytucji). W sytuacji, gdy osoba staje się natarczywa, natychmiast należy zadzwonić na policję lub zaalarmować otoczenie;
- nie wpłacać zaliczek na poczet niezweryfikowanych usług;
- sprawdzić, czy firma oferująca świadczenie danej usługi rzeczywiście współpracuje z naszą spółdzielnią;
- prawidłowo zabezpieczyć swoje dane osobowe, hasła i numery dostępne do logowania w bankowości internetowej, na portalach społecznościowych i innych komunikatorach;
- nie wchodzić w podejrzane linki, nie podawać żadnych danych osobowych oraz nie instalować aplikacji niewiadomego

pochodzenia (np. przekazanych przez osoby trzecie), aplikację którą chcesz zainstalować pobrać tylko z zaufanych źródeł;

- nie pobierać i nie instalować żadnej aplikacji na swój telefon na prośbę osoby, która do nas dzwoni;
- zawsze wylogować się z konta bankowego lub innego komunikatora po zakończeniu użytkowania;
- weryfikować tożsamość osoby proszącej o przelew przez inny kanał komunikacji (np. wykonać telefon do osoby podającej się za bliską lub znajomą), nigdy nie działać pochopnie;
- nie odpowiadać na prośby o podanie danych do logowania w banku lub danych karty płatniczej, nie podawać kodów sms otrzymanych od banku, nie klikać w żaden link, otrzymany w wiadomości sms lub w poczcie e-mailowej, linki często prowadzą do fałszywych stron, które wyglądają identycznie jak bankowe;
- nie podawać kodu BLIK nikomu przez komunikator;
- zawsze weryfikować dane przelewu, przed jego zatwierdzeniem;
- jeśli zadzwoni do Ciebie osoba podająca się za pracownika banku, zawsze żądaj potwierdzenia jego tożsamości w posiadanej aplikacji banku;
- pamiętaj, że policja, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Biuro Zwalczania Cyberprzestępczości, ani żaden bank nigdy nie poproszą Cię o podanie numeru karty bankomatowej, ani o przelanie pieniędzy na żadne konto celem rzekomego „zabezpieczenia twoich środków”, zignoruj wszelkie tego typu prośby;
- nigdy nie zbliżaj karty płatniczej do telefonu i nie podawaj numeru PIN do karty, kiedy aplikacja w telefonie o to prosi.

(IOD).

JESIENNY BIEG NA WINIARACH – RUCH, PIANA I WSPÓLNA ZABAWA

27 września 2025 r. Osiedle Winiary znów stało się miejscem spotkania mieszkańców, młodzieży i całych rodzin. Biegi osiedlowe, zorganizowane przez Gnieźnieńską Spółdzielnię Mieszkaniową, Zarząd Osiedla Winiary i Stowarzyszenie Młodych Wielkopolan, po raz kolejny połączyły sportową rywalizację z rodzinnym piknikiem, atrakcjami dla dzieci i sąsiedzka integracja.



W sobotę 27 września 2025 roku odbyła się kolejna edycja bardzo popularnych – nie tylko wśród młodzieży, ale i mieszkańców Osiedla Winiary – biegów osiedlowych. Piękna, słoneczna pogoda sprzyjała aktywności na świeżym powietrzu, choć stanowiła też konkurencję dla imprezy: wielu mieszkańców wybrało las i ogródki działkowe jako swoją formę rekreacji.

Organizatorami wydarzenia były

tradycyjnie: Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gnieźnie, Zarząd Nr III Osiedla Winiary oraz Stowarzyszenie Młodych Wielkopolan. W tym roku, dzięki szczodrości sponsorów, impreza zyskała jeszcze pełniejszy, piknikowy charakter. W otoczeniu zieleni mieszkańcy mogli częstować się świeżo upieczoną kiełbasą z wiejskim chlebem, łąpać ostatnie promienie jesiennego słońca i przede wszystkim – ak-

tywnie spędzić czas biorąc udział w biegach. Rywalizacja rozpoczęła się punktualnie o godzinie 11:00. Jako pierwsi na dystansie 200 metrów wystartowali najmłodsi uczestnicy. Następnie do biegów przystępowały kolejne grupy wiekowe, aż do młodzieży ze szkoły ponadpodstawowej, która mierzyła się z dystansem 1500 metrów.

Największą frekwencją cieszył się Bieg Rodzinny. Na starcie stanęły 204 zespoły rodzinne, składające się z dziecka i rodzica. W tej konkurencji nie liczyły się miejsca ani czasy – najważniejsze było pokonanie około dwukilometrowej trasy w rekreacyjnym tempie, we własnym rytmie.

Dla najmłodszych przygotowano liczne atrakcje towarzyszące:

- zamki dmuchane,

- malowanie twarzy,
- oraz hit tegorocznej edycji – piana party, które przyciągało uwagę dzieci przez cały czas trwania imprezy.

Zwycięzcy poszczególnych biegów odebrali puchary i nagrody, a uroczystego wręczenia dokonali: Prezes Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Prezydent Miasta Gniezna, Starosta Gnieźnieński, przedstawiciele Rady Osiedla Wi-

niary oraz Rady Nadzorczej GSM. Całość wydarzenia przybrała formę rodzinnego pikniku – z dobrą atmosferą, sportową energią i wspólną zabawą. Wśród uczestników rozlosowano atrakcyjne nagrody, co dodatkowo podkreśliło, że na Winiarach nie tylko się biega, ale przede wszystkim spędza czas razem – aktywnie, radośnie i w sąsiedzkim gronie.

BALKON – MAŁA WYSPA NA WYSOKOŚCI, O KTÓRĄ DBAMY RAZEM

Balkon jest jednocześnie prywatną przestrzenią każdego mieszkańca i ważnym elementem konstrukcji całego budynku. Wyjaśniamy, za co odpowiada Spółdzielnia, a co należy do obowiązków właściciela, aby ten „kawałek nieba” pozostał bezpiecznym i zaopatrzonym miejscem odpoczynku.



Balkon to dla wielu z nas mała wyspa na wysokości – skrawek podłogi z widokiem na niebo, który zamieniamy w zielnik, kwietną łąkę albo przytulne miejsce na niedzielną kawę. To tutaj łapiemy pierwsze promienie słońca i chwilę oddechu po pracy.

Ten nasz balkon, choć wydaje się całkowicie prywatną przestrzenią, ma – jak wiele rzeczy w życiu – dwa oblicza. Z jednej strony jest miejscem osobistym, zarządzanym według własnego gustu. Z drugiej – pozostaje ważnym elementem konstrukcji całego budynku, za którego stan techniczny trzeba odpowiedzialnie zadbać.

Spółdzielnia Mieszkaniowa czuwa nad tym, abyście Państwo czuli się w swoich mieszkaniach bezpiecznie i komfortowo. Dlatego regularnie przyglądamy się temu, co najważniejsze, choć na co dzień niewidoczne – płycie balkonowej. To ona „trzyma wszystko w ryzach”. Po stronie Spółdzielni leży troska o właściwą izolację balkonu, tak by sąsiad z piętra niżej mógł pić kawę bez obaw o „deszcz z góry”, oraz dbałość o sprawną technicznie balustradę, która ma chronić Państwa dzieci i bliskich.

Można powiedzieć, że Spółdzielnia dba o trzon – konstrukcyjny kręgosłup balkonu.

Jednocześnie balkon jest też swoistą sceną prywatnego życia – miejscem, gdzie realizują się Państwa pomysły i upodobania. Tu wkraczają Państwo jako współgospodarze.

To, co widoczne na pierwszy rzut oka i służy przede wszystkim Wam:

- płytki ułożone na płycie,
- deski czy inne materiały wykończeniowe,
- obróbka okien balkonowych,
- kolor i stan balustrady,
- szyby czy panele dekoracyjne,
- spodnia część balkonu

należą już do zakresu odpowiedzialności właściciela lokalu. To Państwo decydujecie o ich wyglądzie, ale też odpowiadacie za ich pielęgnację, naprawy czy odnowienie.

Tylko dzięki współpracy i jasnemu podziałowi obowiązków nasze balkony pozostaną miejscem odpoczynku i radości, a nie źródłem sporów i zmartwień. Spółdzielnia dba o bezpieczeństwo konstrukcji, a mieszkańcy – o estetykę i wykończenie. Wspólnie możemy sprawić, by ta mała oaza była naprawdę przyjazną, zadbaną przestrzenią dla każdego z nas.

ZIELONE PŁUCA GSM ROSNĄ RAZEM Z NAMI

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa konsekwentnie inwestuje w zieleń na osiedlach – od wspólnych ogródków tworzonych z mieszkańcami po pilotażowy program sadzenia drzew tlenowych Paulownia, które nawet dziesięciokrotnie skuteczniej pochłaniają CO₂ niż tradycyjne gatunki drzew.

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa od kilku lat coraz odważniej inwestuje w aranżację terenów zielonych na swoich osiedlach. To obszary szczególnie ważne zarówno dla jakości życia mieszkańców, jak i dla poprawy lokalnego mikroklimatu.

Estetycznie zagospodarowane przestrzenie – trawniki, kwietniki, klomby, drzewa i krzewy – zachęcają do aktywnego wypoczynku, sprzyjają spotkaniom na świeżym powietrzu i pomagają budować sąsiedzkie relacje. Wiele osiedlowych ogródków powstaje we współpracy z mieszkańcami, którzy później z zaangażowaniem dbają o ich wygląd i kondycję.

To dzięki nim zielone zakątki żyją przez cały sezon.

Paulownia – nowe, tlenowe drzewa na osiedlach

W 2025 roku Spółdzielnia rozpoczęła pilotażowy program sadzenia drzew tlenowych Paulownia, realizowany we współpracy z firmą LUKS Bartłomiej Mróz. Z okazji jubileuszu 10-lecia współpracy firma LUKS podarowała Spółdzielni sadzonki tych wyjątkowych drzew.

Paulownie zostały posadzone na os. Piastowskim 9 oraz os. Kazimierza Wielkiego 14. W momencie nasadzenia sadzonki miały około 30 cm wysokości. Zaledwie po dwóch miesiącach ich wzrost był imponujący – osiągnęły około 70 cm, a średnica liści zwiększyła się z 10 cm do około 35 cm. Tak szybki rozwój pokazuje, jak duży potencjał drzew tlenowych drzewie w naszych osiedlowych przestrzeniach.

Dlaczego drzewa tlenowe są tak ważne?

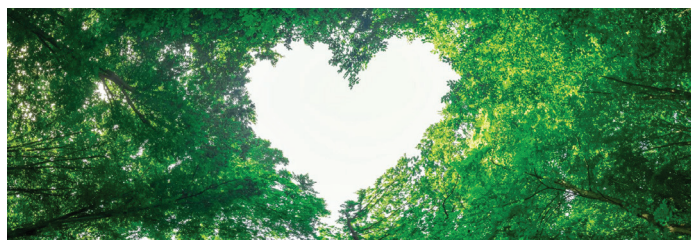
Najważniejszą zaletą Paulowni jest nawet dziesięciokrotnie większa zdolność pochłaniania CO₂ w porównaniu z tradycyjnymi gatunkami drzew, takimi jak dąb, buk czy lipa. Oznacza to, że każde takie drzewo może realnie przyczynić się do poprawy jakości powietrza na naszych osiedlach.

Drzewa tlenowe można traktować jako wielopoziomowe narzędzie:

- dla środowiska – pomagają redukować emisję CO₂,
- dla gospodarki lokalnej – podnoszą atrakcyjność terenów mieszkaniowych,
- dla komfortu życia mieszkańców – tworzą więcej cienia, zieleni i przyjaznej przestrzeni do odpoczynku,

Paulownia doskonale wpisuje się w założenia zielonej transformacji oraz strategię Europejskiego Zielonego Ładu, a nasze osiedla dzięki niej są nie tylko estetyczne, ale i ekologiczne.

Wspólne działania Spółdzielni i mieszkańców – od zakładania ogródków po sadzenie nowych drzew – sprawiają, że „zielone płuca” GSM z każdym rokiem stają się silniejsze. To inwestycja nie tylko w otoczenie budynków, lecz przede wszystkim w zdrowie, przyjemniejsze miejsce do życia dla wszystkich mieszkańców.



VADEMECUM MIESZKAŃCA

Przekazujemy Państwu praktyczny przewodnik ułatwiający naszym mieszkańcom poruszanie się w sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa ul. Budowlanych 2, tel. 61 426 54 25

Biuro podawcze - wew. 109

- przyjmowanie pism oraz dokumentów,
- udzielanie informacji interesantom i kierowanie ich do właściwych działów,
- wydawanie wniosków.

Dział Organizacyjny i Plac

Pokój nr 3 – Sprawy Członkowskie - wew. 110

- udzielanie informacji w sprawach członkowsko mieszkaniowych,
- wydawanie zaświadczeń o lokalach mieszkalnych na podstawie posiadanych akt mieszkaniowych,
- załatwianie formalności związanych z nabyciem lub zbyciem lokali mieszkalnych, podziałem majątku wspólnego, nabyciem spadku itp.,
- informacje o ogłaszanych przetargach,
- sprawy związane z ustanowieniem odrębnej własności.

Sekcja Prawna

Pokój nr 4 - wew. 132

- windykacja,
- sprawy sądowe.

Dział Księgowości

Pokój nr 11 – Czynsze i woda - wew. 111 i 123

- naliczenie opłat,
- uzgodnienie konta w opłatach za czynsz, wodę,
- ubezpieczenie- wnioski,
- wystawianie faktur za użytkowanie garaży i lokali usługowych,
- wystawianie zaświadczeń o niezaleganiu w opłatach mieszkaniowych,
- podwyższenie stawek za c.o.

Dział Ekonomiczny:

Pokój nr 12 - wew. 135, 129, 116

- rozliczanie c.o.,
- obniżenie stawek za c.o.,
- garaże – umowy, zaświadczenia,
- umowy - lokale użytkowe.

Pokój nr 7 - wew. 134

- odczyty i rozliczanie energii elektrycznej garaży i lokali użytkowych.

Dział Zarządzania Zasobami

Paczkowskiego 8-12, tel. 61 426 53 30 os. Jagiellońskie 29, tel. 61 426 60 51

- przyjmowanie zgłoszeń lokatorów w związku z naprawami i usterkami oraz sprawami administracyjnymi,
- wydawanie zgód oraz warunków technicznych na przebudowy i remonty lokali, przeróbki ścianek działowych,
- wyrażenie zgody pisemnej na:
 - wymianę lub likwidację grzejnika,
 - rolety zewnętrzne,
 - klimatyzację,
 - okna,
 - antenę satelitarną,
 - zwiększenie mocy elektrycznej w mieszkaniu,
 - deklaracje – śmieci.
- kod QR – PSZOK,
- plany remontowe nieruchomości itp.,
- przygotowywania danych do świadectwa energetycznego,
- Administratorzy Osiedli.

TELEFONY ALARMOWE

Dział Zarządzania Zasobami

os. Tysiąclecia 61-426-53-30 602-658-549 os. Winiary 61-426-60-51

Dyżury instalatorów:

od poniedziałku do piątku w godz. 14-22
soboty, niedziele i święta w godz. od 8-22
os. Tysiąclecie 604-525-276 os. Winiary tel. 604-525-286

Dyżury elektryków:

poniedziałek-piątek w godz. 15-22
sobota, niedziela i dni świąteczne w godz. 8-22
tel. 662-686-755

Awarie wind:

tel. 501 075 441

Awarie c.o. i c.w.

Dyżury nocne na wypadek awarii instalacji c.o. i c.w. pełni PEC Gniezno w godz. 22 - 6
pod nr tel. 61 428 45 55 lub 606-343-005

Poza sezonem grzewczym

poniedziałek – piątek od godz. 7 - 22, sobota godz. 7 - 15
pod nr tel. 61 428-45-55 lub 606-343-005

lub na www.sm-gniezno.pl formularz elektroniczny „zgłoś awarię”



DODATEK MIESZKANIOWY – SPRAWDŹ, CZY CI SIĘ NALEŻY

Dodatek mieszkaniowy to świadczenie, które ma na celu wsparcie gospodarstw domowych w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Sprawdź, gdzie złożyć wniosek oraz gdzie uzyskać pomoc w razie wątpliwości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że osoby posiadające tytuł prawny do lokalu mieszkalnego oraz spełniające ustawowe kryteria dochodowe i powierzchniowe mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. Wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego można składać w następujących ośrodkach pomocy społecznej:

Gniezno: Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej – Centrum Świadczeń

ul. Pocztowa 11, 62-200 Gniezno,
tel. 61 102 14 80, 61 102 14 81,
e-mail: dcs@mops.gniezno.pl

Kłecko: Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej

ul. Dworcowa 14, 62-270 Kłecko
tel. 61 427 00 13, 661 097 155
e-mail: mgops.klecko@klecko.pl

Pobiedziska: Ośrodek Pomocy Społecznej w Pobiedziskach

ul. Władysława Jagiełły 41, 62-010 Pobiedziska
tel. 61 8152 000, 61 101 04 12
e-mail: ops@opspobiedziska.pl

W przypadku wątpliwości dotyczących przysługujących świadczeń lub wymaganych dokumentów zachęcamy do bezpośredniego kontaktu z właściwym ośrodkiem pomocy społecznej. Pracownicy OPS pomogą zweryfikować, czy spełnione są warunki do przyznania dodatku oraz wyjaśnią, jakie załączniki należy dołączyć do wniosku.

LOKALE DO WYNAJĘCIA

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada do wynajęcia lokale użytkowe na działalność gospodarczą. Lokale mogą być wynajęte na działalność handlową - usługową, biurową lub magazynowo - produkcyjną.

Poniżej przedstawiamy wykaz wolnych lokali:

- ul. Laubitzka 14 - lokal użytkowy w piwnicy budynku mieszkalnego o pow. 23,10 m² (do remontu)
- os. Piastowskie 8 - lokal użytkowy wolnostojący o pow. 398,73 m² (do remontu)
- os. Jagiellońskie 46 - Pasaż Jagielloński, 9 boksów o pow. od 10,67m² do 21,29 m² (lokale w pawilonie wolnostojącym)
- ul Lednicka 7 - lokale o charakterze magazynowo - produkcyjnym :
 - o pow. 28,00 m², 54,92 m², 58,50 m²

Wszelkich informacji dotyczących najmu powyższych lokali można uzyskać w Dziale Ekonomicznym pok.12.