



od 1902 roku

Gnieźnińska

Spółdzielnia Mieszkaniowa

1/2023

www.sm-gniezno.pl

sekretariat@sm-gniezno.pl

BIULETYN INFORMACYJNY GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



KRAJOWY
PLAN
ODBUDOWY



Rzeczpospolita
Polska

Sfinansowane przez
Unię Europejską
NextGenerationEU



GNIEŹNIEŃSKA SM

Upływa kolejny, 121 rok istnienia Gnieźnińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Pomimo wielu zawirowań związanych z kolejnymi zmianami wprowadzonymi przez Sejm w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także tymi wywołanymi covidową pandemią i wojną za granicami naszego kraju udaje się nam utrzymać względnie mocną pozycję na rynku zarządzania nieruchomościami. Nasza siła wynika z tego, że przez te wszystkie lata nikomu nie udało się nas podzielić. Podjęte przez nas działania wzmocniły Spółdzielnię i pozwoliły na bardziej efektywne zarządzanie administrowanymi budynkami. Naszą działalność doceniają również inni właściciele nieruchomości, czego przykładem są wspólnoty, którymi od lat administrujemy.

Stan zasobów na dzień 30.09.2023 r wg uchwał przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa ogółem:	463.157,73 m²
1. 8711 lokali mieszkalnych o pow. użytkowe	422.286,78 m²
w tym:	
- 5260 lokali własnych Spółdzielni	248.524,39 m ²
- 3451 lokali z pełną własnością	173.762,39 m ²
2. 257 lokali użytkowych o powierzchni	20.660,72 m²
w tym:	
- 46 lokali użytkowych własnościowych	4.063,55 m ²
- 119 lokali użytkowych na umowie najmu	10.600,53 m ²
- 28 lokali użytkowych z odrębną własnością	1.739,04 m ²
- 29 lokali w częściach wspólnych budynku	594,06 m ²
- 35 lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni	3.663,54 m ²

c.d. str. 2



3. 1244 garaże o pow. użytkowej w tym	20.210,23 m ²
- 981 garaży własnościowych	15.771,66 m ²
- 263 garaże z pełną własnością	4.438,57 m ²

Powierzchnia objęta dostawą c.o. wynosi	421.731,24 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.w. wynosi	381.468,23 m ²
Powierzchnia objęta dźwigami wynosi	61.922,50 m ²
Powierzchnia objęta dostawą gazu	82.138,91 m ²

228 właścicieli nie posiada członkostwa, a 9 z nich nie wnosi opłat na działalność kulturalno-oświatową.

Powyższe zasoby stanowią:

- 231 nieruchomości mieszkalnych,
- 32 nieruchomości lokali użytkowych,
- 45 nieruchomości garażowych
- 41 nieruchomości gruntowych (grunty spółdzielcze nie przypisane do nieruchomości mieszkaniowych).

Oprócz powyższych zasobów Spółdzielnia odpłatnie administruje 21 wspólnotami mieszkaniowymi.

Rozpoczynaliśmy rok 2023 rosnącymi cenami energii cieplnej, gazowej i elektrycznej. Sytuację złagodziły nieco tarcze osłonowe wprowadzone przez rząd. Pomimo tego, każdy z nas zauważył, że jest drożej. Przed nami wiele niewiadomych. Dokonany przez społeczeństwo wybór doprowadzi na pewno do wielu zmian. Nowa władza, podobnie jak „nowa miotła” inaczej zamiata. Dlatego tak ważne będą decyzje dotyczące działań osłonowych dla właścicieli mieszkań. Miejmy nadzieję, że ulegną one przedłużeniu przynajmniej na najbliższe „kosztowne” miesiące zimowe. My również wszędzie tam, gdzie to możliwe staramy się oddziaływać na rosnące ceny.

Cały czas trwają rozmowy z Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej w Gnieźnie dotyczące ustabilizowania ceny ciepła. Sprzyjają temu dużo niższe koszty zakupu węgla. Mamy nadzieję, że nowo ustalona i zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki cena ciepła będzie przynajmniej na poziomie tej obecnie obowiązującej. Podobnie jest w przypadku decyzji dotyczących naszych podatków podejmowanych przez Urząd Miasta Gniezno.

W roku 2023 na bieżąco realizujemy przyjęte przez budynki plany remontowe. Udało się nam również podłączyć prawie wszystkie budynki na os. Tysiąclecia do ciepłej wody użytkowej. Do zakończenia prac zostało

5 budynków. Na części z nich trwają już prace związane z rozprowadzaniem pionów.

Po wielu miesiącach przygotowań i zlikwidowaniu kolizji z siecią energetyczną rozpoczęto budowę garaży przy ul. Lednickiej. Do końca 2023 roku zostanie oddanych do użytku 90 garaży. Powstał również nowy parking na os. Piastowskim. Gnieźnieńska SM jest również jedną z pierwszych spółdzielni, które przystąpiły do ogłoszonego przez rząd programu „Prosument lokatorski”. Program ten ma zapewnić tani prąd do części wspólnych budynku, a uzyskane nadwyżki mają się przyczynić do obniżenia opłat za mieszkanie.

W programie uczestniczy 29 budynków. Nadal utrzymują się problemy ze znalezieniem wykwalifikowanych pracowników, natomiast poprawiła się sytuacja dotycząca firm obsługujących spółdzielnię.

W obliczu braku chętnych, kłopot zaczynają sprawiać lokale użytkowe, które przez wiele lat przynosiły dodatkowe dochody wszystkim spółdzielcom.

Dobra współpraca Zarządu Spółdzielni i Prezydenta Miasta Gniezna Tomasza Budasza owocowała kolejnymi inwestycjami rekreacyjno-sportowymi zlokalizowanymi w centrum naszych osiedli. Tym razem jest to piękny park linowy, który powstał na os. Tysiąclecia przy hali sportowej.

Spółdzielnię kieruje 2 osobowy Zarząd, zatrudniamy 75 osób (w tym Zarząd i część gospodarzy domów). Współpracuje z nami kilkadziesiąt firm nie tylko z Gniezna, ale z całego województwa.

Serdecznie dziękujemy wszystkim samorządom, które współpracują z administracją spółdzielni, przyczyniają się do dbałości o nasze wspólne dobro. Dziękujemy również mieszkańcom, którzy ze zrozumieniem podchodzą do trudnych sytuacji i interweniują tylko w szczególnych sytuacjach.

Życzymy sobie, aby nadchodzący Rok i kolejne lata były pomyślne dla naszej Spółdzielni, żeby w sprawach budujących naszą przyszłość panowała zgoda i wsparcie mieszkańców.

Unikajmy podziałów budując przyszłość naszych rodzin i Gnieźnieńskiej SM. (r)

WALNE ZGROMADZENIE PODSUMOWANIE

Walne Zgromadzenie Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się w dniach 26 i 27 czerwca 2023r. Na 10.758 uprawnionych do udziału w zebraniach członków przybyło 87 osób co stanowi 0,81% ogółu. Po wysłuchaniu i dyskusji nad sprawozdaniami Zarządu, Rady Nadzorczej i finansowym podjęto uchwały w sprawach

udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni, podziału nadwyżki bilansowej, zmian w Statucie, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, zatwierdzenia sprawozdań Rady i Zarządu, wyboru delegata na przedkongresowy zjazd spółdzielni mieszkaniowych. (jw)

W 2023 roku Rada Nadzorcza Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracowała w niezmiennym 17 osobowym składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu Członków w częściach na kadencję 2022 – 2025. Od stycznia do listopada 2023r odbyło się 11 posiedzeń

RADA NADZORCZA

plenarnych Rady na których podjęte zostały 32 uchwały. Zarówno Rada jak i komisje problemowe pracowały zgodnie z uchwalonymi planami pracy. (j.w.)

PROSUMENT LOKATORSKI

Zarząd GSM w porozumieniu z Radą Nadzorcą podjął decyzję o przystąpieniu spółdzielni do programu „Prosument lokatorski”.

Do udziału w zamierzeniu wytypowano 29 budynków znajdujących się w naszych zasobach, na których remonty dachów wykonywane były nie później niż 5 lat wstecz.

O korzyściach płynących z programu poinformowano właścicieli mieszkań w ulotkach dostarczonych do skrzynek lokatorskich. Z uwagi na ograniczone środki zarezerwowane w budżecie państwa na realizację programu, zmuszeni byliśmy do szybkiego podejmowania decyzji zarówno w zakresie wyboru wykonawcy, jak też konsultacji z mieszkańcami.

Spółdzielnia z pomocą firmy wybranej do realizacji zadania przygotowała i złożyła wnioski o przyznanie dofinansowania. Wnioski zostały złożone do Banku Gospodarstwa Krajowego w Poznaniu, który przekazał je do BGK w Warszawie w celu ich weryfikacji. W dniu 28 czerwca br. Bank Gospodarstwa Krajowego, po zakończeniu kontroli wniosku przyznał granty na wytypowane budynki w wysokości 854 193,87zł. Łączna moc za instalowanych instalacji wyniesie 746 MWh.

DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO-OŚWIATOWA W GNIEŹNIEŃSKIEJ SM

W 2023 roku w ramach prowadzonej działalności kulturalno-oświatowej Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa we współpracy z Zarządami Osiedli Tysiąclecia i Winiary, Miejskimi Świetlicami Socjoterapeutycznymi zorganizowała wzorem lat ubiegłych festyny dla dzieci: „Żegnaj Szkoło – Witajcie Wakacje” i „Żegnamy wakacje”. Imprezy odbywały się na terenach rekreacyjnych naszych osiedli tj. w Ogródku Jordanowskim na os. Piastowskim oraz na placu zabaw przy ulicy Sikorskiego. Zabawy, konkursy, malowanie twarzy zorganizowały panie ze Świetlic Socjoterapeutycznych. Chętne dzieci mogły skorzystać z dmuchanych zamków, waty cukrowej i przejażdżek bryczką. Wszyscy uczestnicy obdarowani zostali słodkimi upominkami.

13 września w siedzibie Gnieźnieńskiej SM przy ul. Budowanych 2 otwarto wystawę fotografii „Z garażu Janusza Chlasty”. Wystawa jest tylko częścią festiwalu zorganizowanego w różnych częściach naszego miasta i powiatu, ukazującego codzienne życie jego mieszkańców.

W okresie realizacji prace finansowane są środkami pomocowymi spółdzielni. Informujemy również, że w dniu 28 sierpnia 2023r. Prezydent RP podpisał ustawę z dnia 17 sierpnia 2023r. o zmianie ustawy o odnawialnych źródłach energii oraz niektórych innych ustaw. Ustawa weszła w życie pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie miesiąca od dnia ogłoszenia. Ustawa reguluje między innymi zasady montażu fotowoltaiki w spółdzielniach i wspólnotach. Wdrożony przez rząd i spółdzielnie program ma przyczynić się do obniżenia kosztów utrzymania mieszkań.

Decyzję o włączeniu budynków do programu „Prosument lokatorski” podjął Zarząd Spółdzielni, korzystając ze swoich uprawnień, potwierdzonych postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2022r. II CSKP 157/22 i 18 lutego 2022r. II CSKP31/22. Z orzeczeń sądu wynika, że „z mocy ustawy spółdzielnia mieszkaniowa wykonuje zarząd nieruchomością wspólną w ten sam sposób, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej własność”.

Przy podejmowaniu decyzji kierowano się interesami właścicieli mieszkań i profitami, które mogą uzyskać w wyniku podjętych decyzji. Inna decyzja mogłaby być niekorzystna dla interesów spółdzielni i uznana za działania na szkodę spółdzielni. (r)

Przygotowaniem zdjęć, ich obróbką i usystematyzowaniem zajął się Pan Władysław Nielipiński znany fotograf i dokumentalista.

W ostatnią sobotę września odbył się XXXI Jesienny Bieg Osiedla Winiary. Organizatorami biegu byli Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Stowarzyszenie Młodych Wielkopolan oraz Zarząd Osiedla Winiary Nr 3. Patronat honorowy nad imprezą sprawowali Prezydent Miasta Gniezna i Starosta Gnieźnieński. Łącznie we wszystkich kategoriach biegowych udział wzięło 700 uczestników, w tym 144 zespoły rodzinne. Fundatorami nagród byli indywidualni darczyńcy, sponsorzy i organizatorzy.

Ponadto w ramach działalności klubu w każdy czwartek o godz. 16⁰⁰ odbywają się spotkania Klubu Seniora Jesienny Liść. W każdą drugą środę miesiąca o godz. 16⁰⁰ spotkają się członkowie Związku Emerytów. Miłośnicy wycieczek górskich i pieszych Klub Górski ORNAK mają swoje spotkania w każdy pierwszy wtorek miesiąca o godz. 17⁰⁰. Dorośli i młodzi członkowie Klubu Sportowego LOKATOR Warcaby Stupolowe trenują w każdy czwartek o godz. 17⁰⁰. Modelarnia Osiedlowa RWD-4 mieszcząca się przy ul. Roosevelta 70 zaprasza na zajęcia w środy i piątki od godz. 17⁰⁰. (jw)

INFORMACJA SEKCJI PRAWNEJ GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NA TEMAT DZIAŁAŃ PRAWNYCH W 2023 ROKU

1. Upomnienia:

W 2023 roku wysłano 1146 pism i monitów do dłużników zalegających z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe za okres ponad 3 miesiące.

2. Pozwy:

W 2023 roku skierowano do Sądu Rejonowego w Gnieźnie 8 pozwów o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W 2023 roku nie wystąpiono do Sądu Rejonowego w Gnieźnie z powództwem o opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego. U Komornika Sądowego znajduje się jedna sprawa o wykonanie eksmisji do lokalu socjalnego na podstawie wyroku sądowego zapadłego w ubiegłym roku.

3. Wnioski do Sądu:

W 2023 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 61 wniosków, w tym:

- 51 o nadanie klauzuli wykonalności orzeczeniom sądownym,
 - 10 wniosków o wydanie odpisów nakazów zapłaty, ugód, wyroków i protokołów.
- Ponadto wniesiono 3 wnioski o stwierdzenie nabycia prawa do spadku.

4. Wnioski do Komornika:

W 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadając prawomocne nakazy zapłaty, wyroki i ugody, skierowała do Komornika 33 wnioski, w tym:

- o wszczęcie egzekucji należności 32, z czego 27 spraw jest czynnych i 5 umorzono wobec wyegzekwowania bądź dobrowolnej spłaty,
- o wszczęcie egzekucji celem opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego 1 sprawę.

5. Sprawy wobec 65 rodzin z kwotą przekraczającą kwotę zadłużenia 5 000,00 zł:

Obecnie trwają szeroko zakrojone czynności prawne celem odzyskania należności wobec Spółdzielni, tak na etapie postępowań spadkowych procesowych oraz egzekucyjnych procesowych w sądzie i egzekucyjnych celem wykonania u komornika.

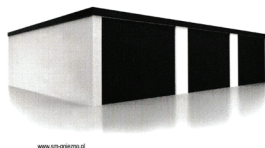
6. Sprawy przeciwko Spółdzielni:

Brak jest obecnie spraw z powództwa tak osób fizycznych jak i prawnych wobec naszej Spółdzielni, które w jakikolwiek sposób miałyby istotny strategiczny wpływ na prowadzoną gospodarkę i zarządzanie

zasobami. Nadto, w stosunku do naszej Spółdzielni nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne z nieruchomości w drodze licytacji komorniczej, a znajdujących się w zasobach i administrowanych przez spółdzielnię. Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Gnieźnie nie znajduje się w stanie likwidacji, jak również nie znajduje się w stanie upadłości. (pm)

OSTATNIE GARAZE

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa informuje, że posiada na sprzedaż ostatnie budowane garaże z udziałem w gruncie o powierzchni 19,5 m² (3,25mx6m). Garaże usytuowane są w atrakcyjnej lokalizacji w miejscu strzeżonym w Gnieźnie przy ul. Lednickiej 7. Układ konstrukcyjny budynku oparty jest na ścianach nośnych zewnętrznych, na których oparta jest konstrukcja stropodachu. Ściany garaży wykonane z bloczków. Pokrycie dachu wykonane z płyty warstwowej gr. 10cm z rdzeniem z wełny mineralnej. Budynek wykonany jest w technologii tradycyjnej. Garaże wyposażone są w instalację elektryczną oraz instalację wentylacji grawitacyjnej – nawiew i kominiek wywiewny na dachu. Każdy zespół garaży wyposażony jest w wyłącznik energetyczny przeciwpożarowy oraz każdy boks garażowy posiada własny licznik energii elektrycznej.



NA SPRZEDAŻ

Koszt zakupu jednego garażu wynosi **53.000 zł brutto**
Termin zakończenia budowy przewidziano na koniec bieżącego roku.
W pierwszym etapie realizacji inwestycji planuje się budowę ok. 90 garaży.

Więcej informacji na temat sprzedaży udziela
Administracja GSM z siedzibą
na os. Jagiellońskim 29 w godzinach:
pn.-czw. od 7.00 - 15.00
pt. 7.00 - 14.00

KONTAKT:
dzwiniary@sm-gniezno.pl
tel. 61 426 60 51

SPÓŁDZIELNIA ODZYSKUJE NALEŻNOŚCI

Najwyższe zaległości na nieruchomościach
stan na dzień 31.10.2023 r.

L.p.	Nr nieruchomości	Nieruchomość	Zaległość Stan na dzień 31.10.2023
1.	0159	os. Wł.Łokietka 18	79.939,51
2.	0132	os. Orła Białego 8	57.695,60
3.	0064	ul. Roosevelta 72	42.936,72
4.	0222	ul. Zaułek 4 Pobiedziska	39.633,97
5.	0104	os. Jagiellońskie 11	37.980,06
6.	0098	os. Piastowskie 13	35.087,03
7.	0232	ul. Leopolda Okulickiego 14	34.510,72
8.	0184	os. Kazimierza Wlk. 27	32.673,58
9.	0229	os. Kazimierza Wlk. 11	32.456,84
10.	0091	os. Piastowskie 4	26.202,75

Wykaz nieruchomości z najwyższym zadłużeniem na funduszu remontowym stan na dzień 30.10.2023 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Zaległość Stan na dzień 30.10.2023
1.	Zabłockiego 6, 8	-285117,89
2.	Zabłockiego 28, 30	-202383,86
3.	Roosevelta 79	-154744,26
4.	Budowlanych 9	-150030,40
5.	Budowlanych 1	-141435,04
6.	os. Piastowskie 1	-134664,18
7.	Sobieskiego 3-6	-132908,01
8.	os. Piastowskie 16	-122553,10
9.	Zabłockiego 10, 12	-119430,44
10.	Zabłockiego 16	-116761,39
11.	os. Jagiellońskie 32	-115493,03
12.	Zabłockiego 38	-109829,22
13.	os. Piastowskie 11	-108975,29
14.	os. Piastowskie 9	-104304,73
15.	Budowlanych 19	-102039,41
16.	os. Orła Białego 8	-94897,63
17.	Słoneczna 26, KłECKO	-93064,80
18.	Budowlanych 40-54	-92783,70
19.	Sikorskiego 10	-87666,98
20.	os. Piastowskie 13	-82770,07
21.	Roosevelta 104	-82690,56
22.	os. Kazim. Wielkiego 43, 45	-80405,10
23.	os. Kazim. Wielkiego 40	-78689,27
24.	Budowlanych 23	-78276,65
25.	Sikorskiego 14, 16	-71253,48
26.	Armii Poznań 1, KłECKO	-67896,37
27.	Armii Poznań 2, KłECKO	-65741,04
28.	os. Jagiellońskie 18	-63133,30
29.	os. Orła Białego 14	-59460,95
30.	os. Kazim. Wielkiego 11	-56624,65

REALIZACJA PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO REMONTÓW ZA III KWARTAŁY 2023 ROKU

1. Remont dachów, rynny, wyłazy dachowe

- ul. Budowlanych 9
- os. Piastowskie 9
- os. Jagiellońskie 19, 27
- os. Orła Białego 8
- os. Wł. Łokietka 30

2. Malowanie klatek schodowych

- ul. Budowlanych 6, 12, 52-54
- ul. Roosevelta 100
- ul. Libelta 60
- ul. Wrzesińska 20, 22
- os. K. Wielkiego 28

3. Wymiana okien na klatkach schodowych, w piwnicach, drzwi wejściowe

- os. K. Wielkiego 11, 22, 34, 39
- os. Piastowskie 1
- ul. Sikorskiego 4, 11
- ul. Sobieralskiego 11

4. Remonty balkonów

- ul. Roosevelta 66, 70
- ul. Zabłockiego 16, 38
- ul. Budowlanych 43
- ul. Staszica 19
- os. Piastowskie 1, 4

5. Remonty elewacji, ocieplenie szczytów

- ul. Zabłockiego 24 - 26
- os. Orła Białego 4, 14
- os. Piastowskie 7

6. Wymiana oświetlenia na klatkach /energooszczędne/, tablice WLZ, piony elektryczne

- ul. Wrzesińska 20, 22
- ul. Roosevelta 88, 92
- ul. Budowlanych 4, 6, 10, 18, 23
- ul. Staszica 6, 8
- ul. Zabłockiego 36
- os. Jagiellońskie 26, 32
- os. Orła Białego 2, 18
- os. Wł. Łokietka 10

7. Remonty wiatrolapów i wejść do klatek

- ul. Sikorskiego 9, 13
- os. K. Wielkiego 28, 41
- os. Orła Białego 7
- ul. Budowlanych 17

8. Wykonanie instalacji c.w.u. opłaty przyłączeniowe

- ul. Roosevelta 71, 73, 75, 77, 79

9. Wymiana instalacji gazowej, opłaty przyłączeniowe

- ul. Sobieskiego 3-6
- KłECKO. Armii Poznań 1, 2

10. Wymiana, naprawa pionów i poziomów wodociągowych, kanalizacyjnych, zawory podpionowe

- os. Orła Białego 6, 9, 16
- os. Wł. Łokietka 9, 19
- os. Kazimierza Wlk. 5, 13, 15, 16, 24
- os. Jagiellońskie 11, 28, 30

- ul. Roosevelta 79
- ul. Konopnickiej 1

11. Naprawy dróg, chodników, opaski wokół budynków

- os. Orła Białego - remont schodów
- os. Piastowskie 7, 12
- ul. Okulickiego 14
- utwardzenie drogi - ul. Zabłockiego 36

12. Podzielniki, wymiana wodomierzy + uzupełnienia

- ul. Roosevelta 49, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 81A
- ul. Laubitz 9, 11, 16, 18, 22, 24
- ul. Sikorskiego 11, 13, 15, 17
- ul. Zabłockiego 28, 30, 36
- ul. Staszica 6, 8, 10
- ul. Libelta 58
- ul. Paczkowskiego 24
- ul. Barciszewskiego 8 - 12

13. Remonty bieżące dźwigów

14. Dofinansowanie do wymiany okien

15. Roboty różne (stolarskie, ślusarskie, kominiarskie instalacje, gazownicze)

16. Fotowoltaika, przygotowanie instalacji elektrycznych

- ul. Budowlanych 1, 7, 9, 19, 23
- ul. Roosevelta 81, 104, 108
- ul. Zabłockiego 6, 8
- os. Jagiellońskie 18, 31, 32, 34, 35
- os. Piastowskie 1



UWAGA CZAD!

W związku z trwającym sezonem grzewczym, prosimy wszystkich właścicieli o zapewnienie właściwej wentylacji mieszkań. Przypominamy, że utrzymywanie nadmiernej szczelności pogarsza mikroklimat i powoduje wzrost wilgotności względnej pomieszczeń. Długotrwałe utrzymywanie takich warunków sprzyja kondensacji pary wodnej na zimnych elementach budowlanych, co z kolei stwarza warunki do rozwoju pleśni i grzybów (powodując w konsekwencji dalsze pogorszenie jakości powietrza w mieszkaniu). Informujemy, że przebywanie w szczelnych, słabo wentylowanych pomieszczeniach z dużą zawartością pary wodnej i dwutlenku węgla, przy jednoczesnym spadku zawartości tlenu, staje się również przyczyną złego samopoczucia i zwiększonej nadwrażliwości alergicznej. Okresowe wietrzenie mieszkań w okresie zimowym najczęściej ma charakter okazjonalny i uznaniowy, dlatego nie może zastąpić prawidłowo działającej wentylacji. **Przypominamy o bezwzględny obowiązkach montażu podciśnieniowych nawiewników okiennych**, które, działając w sposób ciągły, zapewniają stałą wymianę powietrza, nie powodując jednocześnie dyskomfortu, jaki towarzyszy np. wietrzeniu mieszkania w warunkach bardzo niskich temperatur zewnętrznych. Informujemy, że w roku 2009 zmieniły się wymagania dotyczące okien, wprowadzone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury (Dz.U. z 2008r. Nr 201, poz.1238) dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Zgodnie z nimi w pomieszczeniach w których stosuje się wentylację grawitacyjną, dopływ powietrza należy zapewnić przez dodatkowe urządzenia nawiewne umieszczone w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych. Przepis ten oznacza, że nawiewniki powinny być stosowane we wszystkich pomieszczeniach z wyjątkiem łazienek, kuchni i toalet, oraz że powinny być montowane w oknach nowych, jak również w oknach już istniejących. Zapewniamy, że dodatkowo zamontowane urządzenia nawiewne nie zmienią w istotny sposób wysokości opłat z tytułu ogrzewania lokalu, przywrócą natomiast właściwy mikroklimat pomieszczeń a przede wszystkim zagwarantują bezpieczną eksploatację urządzeń gazowych. **Przypominamy o bezwzględny zakazie montowania wentylatorów kominowych i okapów kuchennych z napędem mechanicznym**, jak również o zachowaniu normatywnej powierzchni ściennych kratki wywiewnych oraz kratki nawiewnych zamontowanych w drzwiach kuchennych i łazienkowych (220 cm²). Jednocześnie na kratkach wentylacyjnych nie wolno montować żadnych przesłon lub żaluzji ograniczających swobodny przepływ strumienia powietrza. Nie zalecamy również montażu uszczelki gumowych w drzwiach wewnętrznych mieszkania, zwłaszcza w drzwiach do pomieszczenia w którym zamontowany jest gazowy podgrzewacz wody. Skutkiem ograniczania nawiewu powietrza jest prawdopodobieństwo niecałkowitego spalania metanu w zainstalowanych w mieszkaniu urządzeniach gazowych. W takich warunkach w kubaturze lokalu może pojawić się tle-

nek węgla, co stwarza bezpośrednie zagrożenie zdrowia, a nawet życia domowników. Dlatego, w trosce o bezpieczeństwo raz jeszcze przypominamy, że warunkiem swobodnego odpływu spalin jest nie tylko drożny przewód spalinowy, lecz także stały dopływ świeżego powietrza do pomieszczenia w którym spalany jest gaz. W perspektywie zbliżających się spadków temperatur zewnętrznych i związanego z tym dalszego ograniczenia nawiewu powietrza atmosferycznego do mieszkań o szczególną ostrożność prosimy właścicieli mieszkań wyposażonych w gazowe podgrzewacze wody. Przypominamy, że w czasie długotrwałego poboru wody, np. podczas korzystania z kabiny prysznicowej, napełniania wanny lub mycia naczyń pod bieżącą wodą, rozszczelnienie okien, a nawet zamontowane w nich nawiewniki nie zapewnią wystarczającego napływu powietrza zewnętrznego. W takiej sytuacji bezwzględnie wymagane jest uchylenie skrzydła okiennego w jednym z pomieszczeń, co ułatwi całkowite spalanie paliwa gazowego i wyeliminuje możliwość pojawienia się niebezpiecznych „ciąągów wstecznych”. Podczas korzystania z gazowego podgrzewacza wody, zwłaszcza podczas kąpieli, zalecamy wzmoczoną ostrożność i uwagę domowników, również tych, którzy w tym czasie przebywają poza łazienką. O zauważonych zakłóceniach należy natychmiast poinformować Dział Zarządzania Spółdzielni. **Przypominamy również o możliwości zamontowania czujnika tlenu węgla w pomieszczeniu z gazowym podgrzewaczem wody. Zakup takiego urządzenia to wydatek kilkudziesięciu złotych. Informujemy również, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r., obowiązkiem użytkownika jest zapewnienie pełnej sprawności urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu oraz eliminowanie możliwości wydzielania się z nich tlenu węgla. To samo rozporządzenie nakłada na użytkownika obowiązek corocznego przeglądu urządzeń gazowych, którego przeprowadzenie należy powierzyć wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne.**

W ramach zmienionych i poszerzonych procedur stosowanych podczas corocznego przeglądu instalacji gazowej w budynku, obowiązkiem każdego właściciela mieszkania jest przedstawienie podczas kontroli dokumentu potwierdzającego bieżące serwisowanie urządzenia gazowego. Brak takiego potwierdzenia przy jednoczesnym ustaleniu przez prowadzącego przegląd złego stanu technicznego urządzenia, spowoduje jego trwałe odłączenie. Kolejnym obowiązkiem właściciela wynikającym z rozporządzenia jest udostępnienie lokalu dla przeprowadzenia przez zakład kominarski corocznego przeglądu systemu spalinowo-wentylacyjnego oraz stosowanie się do otrzymanych zaleceń pokontrolnych. Dane statystyczne dotyczące zatrucia tlenkiem węgla jednoznacznie wskazują, że system grawitacyjnego odprowadzania spalin bywa zawodny. Do powstania zakłóceń mogą się również przyczynić czynniki zewnętrzne, na które użytkownik mieszkania nie ma wpływu. Dlatego eksploatując gazowe podgrzewacze wody prosimy o zachowanie szczególnej ostrożności w warunkach skrajnie niskich temperatur zewnętrznych, silnych wiatrów, gęstej mgły oraz gwałtownych skoków ciśnienia atmosferycznego. **Biorąc pod uwagę zawodność systemu przypominamy o istniejącej możliwości odstąpienia od eksploatacji gazowych podgrzewaczy na rzecz bezpiecznego podgrzewania wody ciepłym systemowym.** Do dnia dzisiejszego na taką zmianę zdecydowali się mieszkańcy prawie 90-ciu budynków. Z uwagi na wnioski mieszkańców wnoszone do Spółdzielni z kolejnych budynków, zmianę sposobu podgrzewania wody będziemy kontynuować również w roku przyszłym, jak również w latach następnych.(aj)

PROBLEMY MIESZKANIOWO-ŚMIECIOWE

Złe warunki mieszkaniowe i brak własnego mieszkania to jeden z najistotniejszych problemów występujących w naszym kraju. A jak to wygląda w przypadku naszej spółdzielni. Spojrzenie na ten problem poprzez składane przez właścicieli mieszkań „deklaracje śmieciowe pokazuje, że wcale nie jest źle. Mamy:

Ilość osób	Liczba lokali
0	370
1	3137
2	2793
3	1158
4	657
5	158
6	40
7	2
8	1
Razem	8316

Wynika z tego, że aż 370 mieszkań stoi pustych, a w pozostałych w przeważającej większości zamieszkują 1 lub 2 osoby. Mieszkań, w których teoretycznie może wystąpić problem przegęszczenia jest tylko 201. A więc nie jest tak źle, jak się mówi i pisze!

Przedstawione dane mogą wskazywać na inny problem. Może nim być nierzetelne przekazywanie informacji o faktycznej liczbie zamieszkujących osobach.

Szczególnie ważne jest to w przypadku gospodarki odpadami komunalnymi. Mniejsza ilość deklarowanych osób to mniejsza opłata za śmieci. Sprzyja temu ograniczona możliwość kontroli złożonych deklaracji

Zmniejszająca się liczba osób zamieszkujących nasze osiedla przy rosnących kosztach wywozu śmieci musi przełożyć się prędzej czy później na wzrost opłat.

Nie wymyślono jeszcze idealnego systemu poboru opłat za śmieci, ale ten obecnie funkcjonujący (od osób) ma więcej wad, jak pozytywnych elementów. Przed laty w naszych zasobach obowiązywał system poboru opłat od powierzchni użytkowej. Pomimo minimalnej krytyki pozwalał on obciążyć wszystkie mieszkania opłatą śmieciową i utrzymać stosunkowo niskie koszty. Może już czas na zastanowienie się nad tym, co należy zmienić w obecnie funkcjonujących zasadach, aby były one bardziej wiarygodne. Podobne do opisanych nieścisłości występują wszędzie tam, gdzie przyjęto takie same rozwiązania.

Wszyscy widzimy problem, ale udajemy że nic się nie stało. (dz)

INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT ZASAD OBOWIĄZUJĄCYCH W NOWYM SEZONIE GRZEW CZYM

W nowym sezonie grzewczym 2022-2024r. zostały wprowadzone dwie zasadnicze zmiany do Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody w zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

1) zmianie uległa wielkość procentowego podziału kosztów, tj: **koszty stałe wyniosą 60%** dostawy ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, a **koszty zmienne** rozliczane według wskaźników elektronicznych podzielników kosztów wyniosą **40%**.

Wprowadzona zmiana zastępuje dotychczas obowiązujący podział kosztów w proporcji 55% koszty stałe, 45% koszty zmienne.

Powyższa zmiana ma na celu ograniczenie rosnących dysproporcji w zużyciu ciepła spowodowanych zachowaniem niektórych właścicieli mieszkań wykorzystujących ciepło przenikające z mieszkań sąsiadów, czy też nadmiernie wychładzających swoje mieszkania. Problemem jest również rosnąca liczba pustostanów, zużywających minimalne ilości ciepła.

Takie postępowanie naraża pozostałych właścicieli na ponoszenie dodatkowych, nieuzasadnionych kosztów.

2) kolejną zmianą jest wprowadzenie nowego pojęcia **maksymalnego i minimalnego zużycia ciepła w lokalu**. Zmiana ta została wprowadzona na podstawie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021r. w sprawie warunków ustalania technicznej możliwości i opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakre-

su informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach.

- Maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia w lokalu w przeliczeniu na 1m² powierzchni lokalu jest równy 2,5 krotności średniej wartości kosztu zmiennego budynku wyznaczonego dla powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku,

- Minimalny koszt zmienny zakupu ciepła zależny od jego zużycia lokalu w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokalu jest równy 0,5 krotności średniej wartości kosztu zmiennego budynku wyznaczonego dla powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku.

W praktyce oznaczać to będzie, że mieszkańcy którzy zużyli dużo ciepła będą mieli umniejszony koszt ogrzewania, a ci którzy zużyli mało ciepła lub wykazują zerowe zużycie będą mieli powiększony koszt ogrzewania.

Informujemy, że zgodnie z Ustawą z dnia 15 września 2022r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2022r., poz. 1967) została wprowadzona średnia cena wytworzenia ciepła z rekompensatą, która stosowana jest w rozliczeniach i wynosi brutto:

- dla źródeł ciepła zasilanych przez gaz i olej opałowy 185,67 zł/GJ

- dla pozostałych źródeł 127,70 zł/GJ.

Rekompensaty obejmują okres **od 1 października 2022r. do 31 grudnia 2023r.**

Dnia 28 marca 2023r. wszyscy mieszkańcy Spółdzielni zostali poinformowani o wprowadzonych zmianach. (el)

TELEFONY ALARMOWE

Dział Zarządzania Zasobami os. Tysiąclecia

61-426-53-30

Dział Zarządzania Zasobami os. Winiary

61-426-60-51

Dyżury instalatorów

od poniedziałku do piątku w godz. 14-22

tel. 604-52-52-76 os. Tysiąclecia / os. Winiary tel. 604-52-52-86

soboty, niedziele i święta w godz. od 8-22

tel. 604-52-52-76 os. Tysiąclecia / tel. 604-52-52-86 os. Winiary

Dyżury elektryków:

poniedziałek – piątek w godz. 15-22

soboty, niedziele i dni świąteczne w godz. 8-22

tel. 662-686-755

Awarie wind:

tel. 501 075 441

Awarie co i cw**Dyżury nocne na wypadek awarii instalacji c.o. i c.w.****od dnia 01.09.2023r. do 30.04.2024r.
pełni PEC Gniezno**

poniedziałek – niedziela

od godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰

pod nr tel. (61) 428 45 55 lub 606 343 005

lub

www.sm-gniezno.pl**formularz elektroniczny****"zgłoś awarię"**

E –KONTAKT, CZYLI UŁATWIAMY SOBIE ŻYCIE

Elektroniczny kontakt (e-kontakt) jest platformą, której celem jest ułatwienie kontaktu ze Spółdzielnią Mieszkaniową. Dzięki niemu właściciele lokali mają dostęp do istotnych dla siebie informacji w dowolnej chwili, bez ograniczeń, w komfortowych warunkach. Zalety e-kontakt to dostęp 24 godziny na dobę, 7 dni w tygodniu, oszczędność czasu i wygoda obsługi oraz pełna kontrola nad wydatkami. Korzystanie z serwisu odbywa się bezpłatnie. E-kontakt umożliwia sprawdzenie salda rachunku oraz terminów płatności, wygodne opłacanie rachunków przelewem elektronicznym ze swojego konta, podgląd faktur i zawiadomień o wysokości opłat oraz historii wpłat. Z e-kontem możemy pożegnać się z fakturami i zawiadomieniami papierowymi (w e-koncie obowiązuje e-faktura i e-zawiadomienie – czyli elektroniczne faktury i zawiadomienia dostarczane właścicielom lokali zamiast tradycyjnych faktur papierowych wrzucanych do skrzynek na listy lub wysyłanych pocztą). Usługa przeznaczona jest dla każdego właściciela lokalu mieszkalnego, **a od 01 stycznia 2021 również dla właścicieli i najemców lokali użytkowych** korzystających z Internetu, którzy zdecydują się na taką formę odbierania faktur i zawiadomień o wysokości opłat.

Z e-fakturą i e-zawiadomieniem zyskamy bezpłatną przesyłkę faktur i zawiadomień na **nasze konto, maila i powiadomienie sms**. Odciążymy naszą skrzynkę na listy, a informację o wysokości rachunku zawsze dostaniemy na czas. Zyska ponadto środowisko naturalnie mniej papieru to mniej ściętych drzew. Co zrobić, aby otrzymywać e-fakturę i e-zawiadomienie? Wystarczy zarejestrować się na Panelu Klienta – Podgląd Sald i zawiadomienia o opłatach dostaniemy w formie elektronicznej i powiadomienie telefoniczne sms.

Mając na uwadze obecną sytuację związaną z epidemią COVID-19 jeszcze szerzej rozbudowaliśmy e-biuro, za pośrednictwem którego można składać e-wnioski.

Funkcjonuje elektroniczna forma zgłaszania awarii i napraw – Zgłoś Awarię. Dzięki tej usłudze można 24 h na dobę zgłaszać awarie lub usterki, które automatycznie są rejestrowane są w Dziale Zarządzania Zasobami, a potwierdzenie zgłoszenia otrzymujecie Państwo na maila. W 2021 wr. została rozszerzona e-korespondencja tym razem dla osób prawnych oraz prowadzących działalność gospodarczą, o możliwość przesyłania przez Gnieźnieńską SM elektronicznych faktur. Usługa ta, podobnie, jak skierowana uprzednio do właścicieli mieszkań, będzie dostępna w zakładce Podgląd Sald w Panelu Klienta na tych samych zasadach.

W roku 2022 w Panelu Klienta pojawiła się nowa zakładka „Koszty ciepła”. Umożliwia ona bieżące śledzenie kosztów dostawy ciepła do budynku, ilość zużytych GJ jak również wysokość wnoszonych wpłat.

Wszystko przedstawione jest w formie graficznej. Dzięki temu uzyskaliśmy możliwość kontroli nad zużyciem ciepła przez budynek.

Zapraszamy do korzystania z usługi na www.sm-gniezno.pl
Chcesz wiedzieć więcej?
www.sm-gniezno.pl

Radosnych, pogodnych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz Szczęśliwego Nowego 2024 Roku
życzą
Zarząd, Rada Nadzorcza i pracownicy
Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej