

# POD wspólnym dachem



[www.smgornik.katowice.pl](http://www.smgornik.katowice.pl)

Gazeta Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”

## Nowy konkurs fotograficzny „Małe i duże podróże mieszkańców”

Pomysłodawcy konkursu zapowiadają, że co roku zmieniać się będzie tematyka konkursowych prac w ramach ogólnego i integracyjnego przedsięwzięcia o nazwie „Moje osiedle - moje miejsce”.

Organizatorem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” oraz Rady Osiedli: Kokociniec, Rolna, Słoneczna, Zadole i Załęże.

Celem tegorocznego konkursu jest utrwalenie w fotografii piękna krajobrazu, ludzi, przyrody, architektury, różnych form wypoczynku, w których uczestnicy konkursu brali udział, podziwiali, zwiedzali w czasie wakacyjnych podróży - przedstawiając nasze bliższe i dalsze otoczenie z ciekawej, nietuzinkowej perspektywy. Oceniana będzie estetyka, pomysłowość, atrakcyjność formy, kolorystyka oraz kontekst przestrzenny nadesłanych fotografii.

**Konkurs potrwa do 30 września 2023 r.**

Zgłoszenie uczestnictwa wymaga dostarczenia formularza zgłoszeniowego wraz z fotografią:

a) na adres e-mailowy

[konkursfotograficznysmgornik@op.pl](mailto:konkursfotograficznysmgornik@op.pl) wpisując w temacie e-maila: **Konkurs fotograficzny 2023**

b) listownie na adres

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik”, ul. Mikołowska 125A, 40-592 Katowice

c) osobiście w siedzibie Administracji na terenie działania której zamieszkuje uczestnik konkursu, w zamkniętej kopercie z tytułem „Konkurs fotograficzny 2023”.

Wyniki konkursu ogłoszone będą w październiku na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”. Laureaci zostaną dodatkowo poinformowani o wynikach pocztą elektroniczną lub telefonicznie.

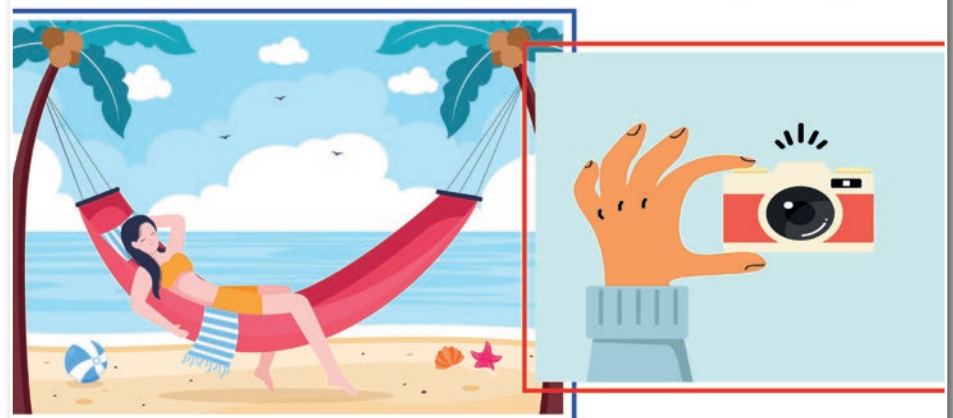
Autorom najlepszych fotografii zostaną przyznane nagrody w postaci kart podarunkowych w wysokości 200 i 150 złotych.

(PB)

### RADY OSIEDLI

KOKOCINIEC, ROLNA, SŁONECZNA, ZADOLE, ZAŁĘŻE  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "GÓRNIK"  
ZAPRASZAJĄ DO UDZIAŁU  
W KONKURSIE FOTOGRAFICZNYM  
"MAŁE I DUŻE PODRÓŻE MIESZKAŃCÓW"

Podróżujesz, zwiedzasz? A może wypoczywasz na łonie natury?  
Nie zapomnij zabrać ze sobą aparatu.  
Zrób zdjęcie i podziel się z nami wrażeniami z podróży.



Regulamin konkursu dostępny na stronie internetowej: [www.smgornik.katowice.pl](http://www.smgornik.katowice.pl)

**Termin przyjmowania zgłoszeń: 1 sierpnia - 30 września 2023 roku**  
**Wręczenie nagród: do 31 października 2023 roku**

#### Nagrody:

- I miejsce - karta podarunkowa o wartości 200 zł
  - II - VII miejsce - karta podarunkowa o wartości 150 zł
- Karty podarunkowe zostaną wydane do następujących sklepów:  
**ROSSMANN, EMPIK, HOME&YOU, GATTA, RESERVED.**

Zgłoszenia uczestnictwa w konkursie drogą mailową, listownie lub osobiście w siedzibie właściwej Administracji Osiedla.

# Konieczne będą podwyżki

Z uwagi na ogromne potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości, które nie znajdują pokrycia w odpisach na fundusz, zarząd Spółdzielni zdecydował wprowadzić od 01.12.2023 r. podwyżki opłat wnoszonych na pokrycie wydatków z funduszu remontowego.

**Na decyzję o podwyższeniu opłat miał zdecydowany wpływ wprowadzony przez Komisję Europejską w lipcu pakiet kilkunastu aktów prawnych, pod szyldem FIT FOR 55.**

W ramach wprowadzonych dyrektyw planuje się między innymi rozszerzenie systemu ETS poprzez wprowadzenia opłat za emisję dwutlenku węgla w sektorach transportu i budynków mieszkalnych. W tym roku Unia Europejska przyjęła cel redukcji emisji gazów cieplarnianych o 55% do 2030 r.

Przyjęte przepisy unijne zobowiązują zarządców nieruchomości do zmniejszania energochłonności budynków wielorodzinnych i ograniczania emisji dwutlenku węgla przez stosowanie nowoczesnych rozwiązań, w tym odnawialnych źródeł energii. W praktyce dla spółdzielców oznacza to potrzebę zwiększenia środków przeznaczonych na remonty, szczególnie na te, które wiążą się z ograniczeniem zużycia energii. Choć nie mamy jeszcze przepisów wykonawczych wdrożonych przez rządy krajów członkowskich, wprowadzone przez Unię Europejską przepisy wskazują, że sektor budownictwa obciążony zostanie opłatami równoważącymi emisję dwutlenku węgla.

**Dodatkowo, Ministerstwo Rozwoju i Technologii pracuje nad wprowadzeniem od 2024 r. podziału budynków na klasy energetyczne.**

Zobowiąże nas do tego nowelizowana właśnie unijna dyrektywa o efektywności energetycznej budynków. Planowane jest wprowadzenie podobnych oznaczeń jak dla sprzętu elektronicznego. Klasy energetyczne zostaną oznaczone literami od A+ do G, gdzie A+ oznacza najwyższą efektywność energetyczną (najmniejsze zużycie energii na metr kwadratowy), a G - najniższą. Jaki będzie tego skutek? Budynki mieszkalne o klasie G, które według szacunków stanowią 15 proc. najbardziej energochłonnych obiektów, będą musiały spełniać standardy klasy F do 2030 roku, a za kolejne 3 lata klasy E.

Wprowadzenie wyżej opisanych przepisów oznacza konieczność zwiększenia środków niezbędnych do realizacji zapisów dyrektyw unijnych, które zobowiązują zarządców do podnoszenia standardów energetycznych budynków wielorodzinnych. Aktualnie nie ma programów unijnych, które pozwoliłyby na sfinansowanie wymaganych przepisami wymogów energetycznych. Dlatego ich realizację należy aktualnie planować z własnych środków oraz wspomagać się funkcjonującymi na rynku programami finansowymi oferowanymi przez BGK i WFOŚiGW, z których nasza spółdzielnia systematycznie korzysta.

**Na bieżąco śledzimy zmiany przepisów i wprowadzane programy pozwalające na ich finansowanie celem ograniczenia skutków finansowych.**

W przypadku spółdzielni mieszkaniowych fundusz remontowy jest obowiązkowym świadczeniem na rzecz gospodarstwa remontowej zgodnie z art. 6 ust. 3 USM, a jego wysokość uzależniona jest od zakresu prac wykonanych lub zaplanowanych do wykonania w poszczególnych nieruchomościach.

Zaplanowany od 01.12.2023 r. wzrost wysokości opłat naliczanych na fundusz remontowy użytkownikom lokali, wprowadzony został na podstawie zapisów ustawowych dotyczących rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości (USM art. 4 ust 4 pkt. 2), zapisów statutowych odnośnie zrównoważenia wpływów i wydatków tego funduszu (§34 ust. 3. Statutu Spółdzielni). Zróżnicowany na poszczególnych nieruchomościach poziom podwyżki wynika z przeprowadzonej analizy wysokości indywidualnego salda funduszu remontowego nieruchomości wg stanu na dzień 31.05.2023 r. oraz wielkości kosztów zaplanowanych do wykonania w następnych latach prac remontowych.

**Pomimo systematycznej realizacji zapisów przyjętej przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej poziom najpilniejszych potrzeb remontowych w zasobach naszej spółdzielni jest nadal wysoki.**

Do najpilniejszych potrzeb remontowych w zakresie remontów podstawowych (oszacowanych na kwotę ok. 95 mln zł) możemy zaliczyć: wymiany instalacji wod-kan, remonty dachów, re-

monty instalacji gazowych, remonty balkonów, remonty schodów, remonty zsympów, nawierzchni utwardzonych, remonty klatek schodowych itd. Do tych kosztów należy doliczyć szacunkowe koszty termomodernizacji zasobów, które obejmują ocieplenie budynków, modernizację źródeł energii cieplnej i instalacji centralnego ogrzewania, wymiany dźwigów osobowych, wynoszące ok. 200 mln zł. Do realizacji tych zadań Spółdzielnia dysponowała rocznym odpisem wnoszonym na fundusz remontowy w aktualnej wysokości ok. 26 mln zł rocznie, po podwyżce od 01.12.2023 r. odpis zwiększy się o 4,446 mln zł co pozwoli na zwiększenie tempa realizacji zaplanowanych prac remontowych w naszych budynkach.

Jednym z elementów, który determinuje nas do wprowadzania trudnych dla mieszkańców podwyżek jest konieczność dostosowania się do zmieniających się warunków i czynników otoczenia gospodarczego, niezależnych od Spółdzielni, które w istotny sposób mają przełożenie na poziom wzrostu cen towarów i usług związanych z realizacją prac remontowo-budowlanych. Każdy z nas odczuwa ten wzrost cen, co również nie pozostaje bez wpływu na prowadzoną przez Spółdzielnię gospodarkę remontową.

Chcąc sprostać oczekiwaniom mieszkańców w zakresie realizacji zgłaszanych przez nich potrzeb remontowych zmuszeni jesteśmy zwiększać systematycznie odpis na remonty. Wszystko po to, aby podnieść jakość zasobów i uniknąć dodatkowych opłat związanych z zastrzeżeniem przepisów dotyczących emisji CO<sub>2</sub>.

**Podwyżka zatem obejmie 110 nieruchomości mieszkaniowych ze 117.**

Poniższa tabela obrazuje poziom podwyżek funduszu remontowego, który zostanie wprowadzony od 01.12.2023 r.:

wysokość podwyżek	liczba nieruchomości
do 0,50 zł/m <sup>2</sup>	49
do 1,00 zł/m <sup>2</sup>	57
do 1,50 zł/m <sup>2</sup>	4

Przekazując te niepopularne informacje o podwyżkach, staraliśmy się wyjaśnić przyczyny i podstawy ich wprowadzenia. Jednocześnie liczymy na Państwa zrozumienie i przychyłność.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”

Pomimo systematycznej realizacji zapisów przyjętej przez Walne Zgromadzenie strategii remontowej poziom najpilniejszych potrzeb remontowych w zasobach naszej spółdzielni jest nadal wysoki. Do najpilniejszych potrzeb remontowych w zakresie remontów podstawowych oszacowanych na kwotę ok 95 mln zł należy doliczyć szacunkowe koszty termomodernizacji zasobów, które obejmują ocieplenie budynków, modernizację źródeł energii cieplnej i instalacji centralnego ogrzewania, i wymiany dźwigów osobowych, wynoszące ok. 200 mln zł.



## Termomodernizacja budynku to lepsza

Lato to zwykle w naszej Spółdzielni pracowity czas odbiorów prac termomodernizacyjnych. W czerwcu zakończono prace w budynkach przy ul. Mikołowskiej 113 i 119, a w lipcu odebrano kolejne budynki przy ulicach Kredytowej 17 oraz Słonecznej 65 i 67. Już teraz można powiedzieć, że nieruchomości te stanowią wizytówkę Spółdzielni „Górnik” i zapowiadają kolejne tego typu modernizacje.

Kompleksowa termomodernizacja pięciu bloków polegała na dociepleniu ścian zewnętrznych, dociepleniu stropodachu oraz drzwi zewnętrznych, montażu nawiewników okiennych, a także montażu zestawów paneli fotowoltaicznych na potrzeby wspólne budynków, tj. wind i klatek schodowych. W planach jest również modernizacja systemu centralnego ogrzewania, która rozpoczyna się obecnie w budynkach przy ulicach Słonecznej 65, 67, 69, 71 oraz Kredytowej 17. Każda inwestycja jest dofinansowana przez Bank Gospodarstwa Krajowego z tzw. premii termomodernizacyjnej.

# Kiedy kolejne termomodernizacje?

Rozmowa z **EMILIĄ WANDZIK-JASIOK**,  
wiceprezesem Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” ds. Eksploatacji

- Każdy kolejny oddany po termomodernizacji budynek rodzi pytania mieszkańców - kiedy będzie kolej na nas?

- Posiadamy w naszych zasobach jeszcze 48 budynków, które nie zostały poddane, oczekiwanej przez mieszkańców, termomodernizacji, w tym w większości są to budynki pokryte azbestem. Tempo realizacji programu ocieplenia naszych domów zależy od ilości środków finansowych gromadzonych na ten cel na funduszu remontowym. Po ostatniej podwyżce opłat, wartość funduszu remontowego TERMO to ok. 16 mln zł i do takiej wysokości możemy zaplanować prace związane z ociepleniem budynków. Zakres finansowy całego przedsięwzięcia, oszacowany wg aktualnie obowiązujących cen to ok. 200 mln zł. W ramach Administracji Zadole kilkanaście lat temu zostały zakończone termomodernizacje budynków niskich (zlokalizowanych, m.in. przy ulicach Borówkowej, Malinowej, Jeżynowej, Armii Krajowej, Noskowskiego, Bromboszcza, Traktorzystów, Harcerskiej, Wileńskiej Małopolskiej) nieocieplone pozostały budynki wysokie zlokalizowane przy ul. Gdańskiej - Zadole. W porównaniu do budynków wybudowanych w technologii tradycyjnej wykazywały się lepszą izolacyjnością cieplną, a ich wielkość generowała i generuje bardzo wysokie koszty ponownego ocieplenia.

To zawsze trudne zadanie, wytypować budynki, które w danym roku zostaną poddane termomodernizacji. Kwalifikując budynki do ocieplenia kierujemy się ich stanem technicznym, izolacyjnością cieplną przegród oraz saldem funduszu remontowego nieruchomości, której zaplanowane prace dotyczą. Jeszcze w tym roku planujemy przeprowadzić przetargi i wyłonić wykonawcę prac, które będą realizowane w budynku przy ul. Zadole 44b. Termomodernizacja tego budynku rozpocznie proces ocieplania budynków wysokich na tym osiedlu.

- Kto decyduje o terminach termomodernizacji konkretnych nieruchomości? Czy oprócz obiektywnych kryteriów może liczyć się siła przebicia i aktywność w tej sprawie np. członków Rady Osiedla?

- Zgodnie z kompetencjami wynikającymi z zapisów statutowych ostateczną decyzję o termomodernizacji konkretnych budynków podejmuje Rada Nadzorcza, która uchwała plan remontów na dany rok. Swoją decyzję opiera na materiałach przedstawionych przez Zarząd. Zawsze decydującym argumentem jest zapewnienie mieszkańcom bezpieczeń-

stwa. Dlatego do realizacji w pierwszej kolejności przyjmowane są budynki, które ze względu na zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych mogą stwarzać takie zagrożenie. Te zagrożenia określają protokoły obowiązkowych przeglądów budowlanych, ekspertyzy i opinie techniczne. Zarząd Spółdzielni i przedstawiciele Rady Nadzorczej chętnie wśluchują się w opinie i argumenty przedstawiane przez Rady Osiedlowe, ale nie są one organem decydującym. Decyzję podejmuje Rada Nadzorcza.

*Naszą ambicją jest zakończyć proces docieplenia wszystkich zasobów w terminie następnych 10 lat. Jest to zadanie trudne i wymagające przede wszystkim wysokich nakładów finansowych, które będą ponosić beneficjenci remontów. Jednak z tej drogi nie ma odwrotu.*

montowego są ewidencjonowane odrębnie na każdą nieruchomość podobnie jak wydatki na remonty. Każda nieruchomość ma swój odrębny „rachunek”. Taki sposób finansowania remontów w spółdzielni narzucają zapisy art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nieruchomość pokrywa swoje koszty w zależności od potrzeb i poniesionych kosztów na zrealizowane remonty. Jedne nieruchomości mają zgromadzonych więcej środków, a inne mniej. Ma na to istotny wpływ wielkość powierzchni użytkowej, która stanowi podstawę do naliczenia opłaty. Im większa nieruchomość tym więcej i szybciej gro-

madzi środki na funduszu remontowym. Przewagę w tej sytuacji mają nieruchomości wielobudynkowe. Zaletą spółdzielni jest to, że tworzy jeden wspólny fundusz remontowy i w ramach tego funduszu dysponuje środkami na remonty. Czyli możemy tu mówić o czymś na kształt „wewnętrznej pożyczki” dla nieruchomości w ramach całej Spółdzielni. Każda nieruchomość musi więc zapłacić za swoje wydatki i rozliczyć się z „pożyczonych” środków. W ostatnich latach Spółdzielnia skorzystała z różnych form finansowania zewnętrznego. Aby uzyskać umorzenia i premie korzystała z preferencyjnych pożyczek udzielnych przez WFOŚiGW oraz BGK. W tym przypadku środki z umorzeń wracają do naszych członków w formie nadwyżki bilansowej, o podziale której decyduje Walne Zgromadzenie. Globalna wielkość otrzymanych przez Spółdzielnię premii i umorzeń wynosi ok. 3 mln zł.

- Wytlumaczmy w prostych słowach i z punktu widzenia mieszkańca - skąd biorą się pieniądze na termomodernizację budynku. Dlaczego jednych stać na to, a innych nie mimo, że od lat też płacili opłaty na fundusz remontowy?

- Jak powiedziałam fundusz remontowy jest źródłem finansowania remontów. Środki funduszu re-



- Czy i gdzie mieszkańcy mogą się dowiedzieć kiedy ich budynki zostaną poddane termomodernizacji i zdjęte ze ścian będą azbestowe płyty?

- O planowanej do wykonania w danym roku termomodernizacji mieszkańcy mogą się dowiedzieć z informacji zamieszczonej na tablicy ogłoszeń w budynku, czy z naszej strony internetowej. Tam są publikowane przez nas zadania przyjęte do realizacji w ramach planu remontów. Dodatkowo zawsze, rozpoczynając proces termomodernizacji informujemy o tym mieszkańców wywieszając informację o wykonanej w tym celu dokumentacji technicznej, zachęcając do zapoznania się z nią. Organizujemy też spotkania informacyjne mające na celu przedstawienie zakresu prac i związanych z nim konsekwencji finansowych dla mieszkańców. Naszą ambicją jest zakończyć proces docieplenia wszystkich zasobów w terminie następnych 10 lat. Jest to zadanie trudne i wymagające przede wszystkim wysokich nakładów finansowych, które będą ponosić beneficjenci remontów. Jednak trzeba powiedzieć, że z tej drogi nie ma odwrotu, zmuszają nas do tego rosnące ceny energii oraz prowadzona niskoemisyjna polityka UE.

Rozmawiał: Piotr Biernat

## Jakość życia mieszkańców

Obecne zmiany przepisów przyznawania premii, które weszły w życie w grudniu 2022 r. oraz w lutym 2023 r. znacznie wydłużyły okres przygotowania dokumentacji i opóźniły rozpoczęcie prac dociepleniowych kolejnych budynków zaplanowanych na ten rok. Wraz z możliwością korzystania przez Spółdzielnię z nowego dofinansowania z pre-

mią remontową, która pozwoli na uzyskanie większego umorzenia kredytu, trzeba było zaktualizować dokumenty techniczne i ponownie złożyć wnioski do banku. Ale gra się opłaca, bo przyznawana premia będzie o wiele wyższa, co przełoży się na zmniejszenie wysokości opłat eksploatacyjnych w kolejnych latach.

W tym roku planowane jest jeszcze rozpoczęcie prac termomodernizacyjnych budynków przy ul. Słonecznej 75, Zadole 44b, Gallusa 4 oraz Fliegera 12, ale uzależnione jest to jednak od uzyskania pozytywnej oceny wniosku w banku.

**Łukasz Utracki**  
specjalista  
ds. Nowych Technologii  
i Pozyskiwania Środków



# Lepiej w spółdzielni

Pojawiają się w mediach utyskiwania i opinie krytykujące spółdzielczość mieszkaniową. Oponenci krytykują zarówno samą ideę istnienia spółdzielni, jak i zarządzanie nimi.

**K**ażdy ma prawo do własnych opinii. Oczywiście jest, że nikt nikogo na siłę w spółdzielni zatrzymać nie może i nie będzie, o ile posiadacze większości udziałów z tytułem odrębnej własności lokali w nieruchomości tak zdecydują. To wynika z litery prawa. Niestety ustawodawca na tyle zagmatwał zasady funkcjonowania spółdzielni, że krytycy bardzo często nie do końca znają zasady funkcjonowania spółdzielni. Bywa nader często, że jako lek na całe, w ich mniemaniu spółdzielcze zło, przeciwstawiają spółdzielniom - wspólnoty mieszkaniowe lub mają własne pozaustawowe wizje funkcjonowania tego podmiotu. Z historii zmian przepisów dotyczących spółdzielni mieszkaniowych można wykazać, że dotychczas nie każda ich „reforma” przyczyniała się do poprawy funkcjonowania, a stwarzała obok sensownych rozwiązań, także szereg istotnych zagrożeń i dysfunkcji, których skutków ustawodawca nie przewidział do końca. Może jednak warto czasem odłożyć na bok emocje, ostudzić gorące głowy i zastanowić się co dalej po „rewolucji” wymierzonej w spółdzielnię.

## Czym jest spółdzielnia mieszkaniowa?

Spółdzielnia mieszkaniowa to organizacja, której podstawowym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin (zarządzanie częściami wspólnymi zasobów mieszkaniowych, zapewnienie członkom spółdzielni i ich rodzinom mieszkań, domów i lokali o innym przeznaczeniu). Spółdzielnia ma osobowość prawną. Funkcjonuje na zasadach określonych, m.in. w ustawie Prawo Spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz oczywiście wszelkich przepisach obowiązującego prawa związanych

z prowadzeniem tego rodzaju przedsiębiorstwa. Działa non profit tzn. wszelkie koszty i przychody rozlicza z mieszkańcami „do zera”, czyli bez zarobku w zakresie podstawowej działalności, jaką jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Działa jak firma, może zaciągać kredyty i zatrudniać pracowników.

## Kto jest właścicielem lokalu w spółdzielni i kto ją kontroluje?

W spółdzielni występują różne typy praw do lokali. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, właścicielem którego pozostaje spółdzielnia i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Ten typ lokalu nie posiada prawa do gruntu. Właściciel może go użytkować, sprzedawać, przekazać w spadku, ustanowić księgę wieczystą. Właścicielem lokalu pozostaje jednak spółdzielnia, która jest także właścicielem budynku oraz gruntu, na którym jest on postawiony. W przypadku posiadania mieszkania o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niektóre decyzje - np. przekształcenia lokalu mieszkalnego w użytkowy, czy też niektóre decyzje remontowe będą wymagały zgody spółdzielni. Przedmiotem odrębnej własności (pełna własność) lokalu jest samodzielny lokal oraz ułamkowa część gruntu.

Każdy członek spółdzielni ma prawo głosu podczas Walnego Zgromadzenia w sprawach objętych porządkiem obrad. Głosy są równe, mają taką samą wartość. Członek spółdzielni nie odpowiada za długi spółdzielni, a jedynie za swoje zobowiązania względem spółdzielni. Walne Zgromadzenie, Zarząd i Rada Nadzorcza podejmują w zasadzie większość decyzji na zasadach określonych w u. o. s.m. i ustawie Prawo spółdzielcze oraz Statucie spółdzielni zatwierdzanym przez człon-



ków i w regulaminach. Może to budzić kontrowersje, ale zażęguje niejednokrotnie brak konsensusu decyzyjnego wśród mieszkańców, rozwiązuje spory, z reguły przeciwdziałając zatorom decyzyjnym. Tylko w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu organy spółdzielni podejmują decyzje wraz z właścicielami.

Spółdzielnie mają narzuconą ustawami strukturę organizacyjną: Walne Zgromadzenie - Rada Nadzorcza - Zarząd.

Spółdzielnie podlegają regularnym kontrolom zewnętrznym przez związki rewizyjne, Ministerstwo Rozwoju i Technologii, biegłych rewidentów oraz wewnętrznym przez Radę Nadzorczą. Spółdzielcom przysługuje prawo do otrzymywania dokumentów od spółdzielni określonych enumeratywnie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

## Opłaty w spółdzielni

Opłaty i ewidencjonowanie kosztów i przychodów ustala się na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie o rachunko-

wości, Statucie spółdzielni, stosownych regulaminach, wg wspomnianej wyżej zasady non profit. Spółdzielcy zobowiązani są wносить opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów w tym na fundusz remontowy, który może być wspólny, co oznacza możliwość korzystania ze środków zgromadzonych na tym funduszu (a niekoniecznie przez daną nieruchomość „uzbieranych”) w formie nazwijmy to dla ułatwienia, „nieoprocentowanej pożyczki”, która w naszej Spółdzielni zgodnie z zapisami statutowymi bilansuje się w okresie do 8 lat. Oznacza to możliwość realizacji remontów nawet wówczas, gdy mieszkańcy nieruchomości nie zgromadzili wystarczającej kwoty na pokrycie kosztów niezbędnego remontu. To „gromadzenie” wynika z obowiązku ewidencjonowania przez spółdzielnię kosztów i przychodów w konkretnych nieruchomościach i rozliczania ich. Wysokość opłat na fundusz remontowy dostosowuje się do potrzeb i strategii remontowej oraz planów, o czym decydują odpowiednio Walne Zgromadzenie (strategia), Rada Nadzorcza (plany roczne).

Opłaty pozostałe (eksploatacja podstawowa) ustala się w okresach rocznych

poprzez podnoszenie lub obniżanie opłat stosownie do ponoszonych kosztów, wnoszonych przychodów i planowanych działań, nadwyżki bilansowej.

Spółdzielnie prowadzą z reguły tzw. pozostałą działalność gospodarczą, poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi, która powinna przynosić zysk (nadwyżka bilansowa), a ten z kolei decyzją Walnego Zgromadzenia jest zwracany członkom w postaci obniżki opłat, o zarobione przez spółdzielnię środki.

W spółdzielni, która posiada płynność finansową, bo mieszkańcy płacą regularnie czynsz, a w stosunku do dłużników prowadzi się skuteczną windykację, a plan finansowo-gospodarczy jest właściwie określony, nie ma problemów z regulowaniem zobowiązań za świadczone na jej rzecz usługi. Im bardziej te czynniki są prawidłowe tym ryzyko zatoru płatniczego mniejsze.

## Prawo do zaskarżenia

Podejmowane przez organy spółdzielni mieszkaniowej decyzje można zaskarżyć, jeżeli występuje co najmniej jedna z następujących przesłanek: nie-

# Czy we wspólnocie?



zgodność uchwały z przepisami, podjęcie uchwały w sposób sprzeczny ze statutem spółdzielni, niedopuszczalny charakter uchwały, która godzi w interesy spółdzielni lub jej członka.

## Czym jest wspólnota mieszkaniowa?

Wspólnota mieszkaniowa zgodnie z ustawą o własności lokali to ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną. Rządzi się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali lub Kodeksu cywilnego (w zależności od wielkości) oraz innych ustawach powszechnie obowiązujących. Może zaciągać kredyty i dysponować środkami.

## Zasady funkcjonowania wspólnoty

Ustalają je mieszkańcy. Członek wspólnoty ma prawo głosu na zebraniu, przy czym głosy te nie są równe - im więcej posiada powierzchni, tym większy jest wpływ na decyzje, o ile wcześniej większość członków (również obliczana we-

dnę udziałów) nie zdecydowała o głosowaniu według zasady „jeden właściciel lokalu - jeden głos”.

W skrajnym przypadku, jeśli członek wspólnoty posiada ponad 50% udziałów w nieruchomości, będzie o wspólnocie de facto decydował sam. Każdy właściciel nieruchomości, która należy do wspólnoty mieszkaniowej, jeśli chce, to uczestniczy w zarządzaniu nią, m.in. biorąc udział w zebraniach, ma prawo do korzystania z części wspólnych nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem lub na innych zasadach na podstawie decyzji wspólnoty, ponosi wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem proporcjonalnie do udziału.

Za zobowiązania dotyczące nieruchomości odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Przykładowo: jeśli zadłużenie wynosi 10 000 zł, a właściciel posiada mieszkanie 50 m<sup>2</sup> w budynku o łącznej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, oznacza to, jest on zobowiązany do spłaty 5% wartości należności. Kwota wynosi zatem 500 zł. Oznacza to, że im większy lokal tym większa odpowiedzialność.

## Prawo własności

Członkowie wspólnoty mieszkaniowej mają pełne prawa własnościowe. Mogą sprzedawać swoje lokale, wynajmować je, udostępnić za darmo, czy zapisywać w spadku, ale już o korzystaniu z części wspólnych na wyłączność musi pytać o zgodę innych członków wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa musi zawrzeć umowy dotyczące usług związanych z utrzymaniem nieruchomości w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Członkowie wspólnoty są zobowiązani pokrywać koszty utrzymania nieruchomości, decydują o wysokości funduszu remontowego.

## Pieniądze we wspólnocie

Są one najczęstszym źródłem nieporozumień. Dopóki wszyscy we wspólnocie płacą zobowiązania, budynki są względnie nowe nie dzieje się nic złego. Prędzej czy później jednak nadchodzi moment, w którym część właścicieli nie płaci należnych zaliczek na poczet kosztów utrzymania nieruchomości, a potrzeby rosną.

Brak pieniędzy na koncie wspólnoty powoduje, że nie ma środków na opłatę faktur za energię cieplną, elektryczną lub wodę, działania administracji oraz wszelkie konserwacje, remonty czy ulepszenia.

Zdarza się, że problem finansowy wspólnoty mieszkaniowej wynika ze zbyt niskiego budżetu jakim dysponuje (również ze źle skalkulowanego planu). Dzieje się tak, kiedy członkowie wspólnoty przyjmą zbyt oszczędny plan dla przewidywanych kosztów funkcjonowania wspólnoty lub pojawiają się niespodziewane wydatki (awarie, potrzeby remontowe przewyższają założenia w opłatach).

## Co dzieje się, gdy wspólnota nie posiada pieniędzy na wykonanie remontu?

Odpowiedź jest prosta - może podnieść opłatę na fundusz remontowy lub zaciągnąć kredyt, o ile wyrażą na to zgodę członkowie wspólnoty. Kredyt obciąża wszystkich jej członków zgodnie z ich udziałem w nieruchomości mieszkalnej, a zabezpiecza go z reguły fundusz remontowy lub hipoteka. Wysokość opłaty na funduszu remontowym musi być jednak tak ustalona, by pokrywała zobowiązanie kredytowe w trakcie umowy, czyli podwyżka jest nieunikniona. Jeśli wspólnota ma z tym problem, to i ze spłatą zobowiązań będzie mieć problem. A konsekwencje pozostawiam Państwa refleksji i wyobraźni. Im mniejsza wspólnota, tym łatwiej jest jej stracić płynność finansową przez długi właścicieli lub nieodpowiednio podejmowane decyzje. Wspólnota, o ile jej członkowie zgodzą się co do podejmowanych działań, może szukać przychodów z części wspólnych np. poprzez ich najem, co wpływa na zmniejszenie opłat lub zasila fundusz remontowy wg decyzji właścicieli.

Konflikty i problemy z decyzyjnością to częsty problem wspólnot. Dochodzi do nich w przypadku braku konsensusu dla wykorzystania części w wspólnych, wysokości opłat, remontów, wydawania zgód indywidualnym właścicielom-wnioskodawcom, na tle posiadania zwierząt, nieprzestrzegania porządku domowego, problemów sąsiedzkich itp. Wspólnoty są kontrolowane tylko przez właścicieli lokali. Z ustawy o własności lokali wynika istnienie uprawnienia właścicielskiego, które skorelowane jest z zobowiązaniem zarządu do tego, aby taką kontrolę umożliwić.

Bogate orzecznictwo sądowe wskazuje jednak, że norma ta często albo nie jest respektowana przez zarządzających wspólnotami mieszkaniowymi, którzy utrudniają, a nawet uniemożliwiają kontrolę, albo występują przypadki pieniactwa i nadużywania tego uprawnienia przez właścicieli, gdy prawo kontroli traktują oni w sposób utrudniający lub wręcz paralizujący pracę zarządu. I to są fakty.

## Podejmowanie decyzji we wspólnocie.

Mała wspólnota funkcjonuje na podstawie przepisów kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego. Dwa wymienione kodeksy będą miały zastosowanie również do sytuacji, w której jeden z właścicieli mieszkań nie zgadza się ze stanowiskiem większości. Mowa o czynnościach dotyczących zwykłego zarządu, do wykonania których potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w małej wspólnocie (związane np. z remontem), wymagają natomiast jednomyślności wszystkich właścicieli mieszkań i lokali użytkowych. Z opublikowanego w ubiegłym roku sondażu przeprowadzonego przez UCE Research, wiemy, że 60 proc. właścicieli nieruchomości w swoich wspólnotach mieszkaniowych widzi problemy natury finansowej. 24,9 proc. respondentów wskazuje, że opłaty są niewspółmierne do bieżących realiów, np. fundusz remontowy jest za wysoki. W ogólnokrajowym badaniu wzięto udział blisko tysięcy właścicieli lokali, dla których autorzy ankiety przygotowali listę 25 problemów.

Reasumując, wszędzie dobrze, gdzie nas nie ma. Wszystko zależy od samych ludzi i ich zdolności do porozumienia się wzajemnie, odpowiedzialności, wypłacalności, wyważonego zaangażowania, stanu zasobów mieszkaniowych, dbałości o nie, potrzeb finansowych na ich utrzymanie oraz posiadanych realnie środków pieniężnych.

Mając te dane na uwadze zanim zacznie się podejmować decyzję należy roztropnie rozważyć wszystkie ryzyka, potrzeby, możliwości, kwestie finansowe. Wszelkie za i przeciw. Chińskie przysłowie mówi: „Trzy razy pomyśl, zanim coś zrobisz, a nie będziesz żałował swych czynów”.

Katarzyna Szeniec  
wiceprezes ds. Ekonomicznych

# O problemach warto rozmawiać osobiście

Trzy pytania do dr. hab. **MICHAŁA KUCI**, przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”.

- Pojawiła się grupa mieszkańców, krytykujących publicznie niektóre działania w naszej spółdzielni. Od zniszczonych ławek po poważne kwestie rozliczeń finansowych i opłat. Mają rację?

- Mam pewne obawy co do charakteru tej dyskusji na forum publicznym. Zauważam, że niektóre z opinii krytycznych mają charakter upustu frustracji w obliczu współczesnych wyzwań w naszym życiu. Ponadto, pojawiają się wątki, które nie

są bezpośrednio związane z działalnością Spółdzielni, jak na przykład kwestie dotyczące polityki parkingowej Miasta Katowice. Budzi to obawę, że mieszkańcy oczekują od Zarządu Spółdzielni rozwiązania problemów, które wykraczają poza jego kompetencje i które nie są bezpośrednio związane z działalnością spółdzielni.

-W każdej spółdzielni mieszkaniowej obecnie zapalnym punktem jest wysokość tzw. czyn-



szów. Proszę powiedzieć, czy Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej zrewidowała ich zasadność? W jaki sposób kontrolowane jest zarządzanie finansami Spółdzielni i wreszcie: czy prawdą jest, iż jest to wszystko owiane jakąś tajemnicą?

- Zrozumiałe jest, że każdy członek spółdzielni chce wiedzieć, za co dokładnie płaci i czy te opłaty są uzasadnione. Chcąc odpowiedzieć wprost na pytanie, mówię - tak. Komisja Rewizyjna dokładnie analizuje zasadność naliczanych opłat, zarówno w kontekście ich podwyżek, jak i ewentualnych obniżek jak to miało miejsce w kilku nieruchomościach przed „erą” inflacji. Regularnie przeprowadzane są kontrole, w tym wnikliwe badania lustracyjne, które są okazją do szczegółowego przyjrzenia się finansom Spółdzielni. Ostatnio taka kontrola miała miejsce za lata 2020-2022, a jej wyniki zostały przedstawione w czerwcu podczas Walnego Zgromadzenia. Chcę wyraźnie podkreślić, że Spółdzielnia pokazuje wszystkie dokumenty, do udostępnienia których jest zobowiązana przepisami ustawowymi. Regulaminy są na stronie SM, natomiast protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej czy Zarządu pozostają do wglądu za pośrednictwem platformy eBOK po stosownej anonimizacji danych osobowych. Co roku sporządzane jest także sprawozdanie finansowe weryfikowane przez biegłego rewidenta, które po analizie jest prezentowane i akceptowane podczas Walnego Zgromadzenia. Wiem też, że wśród naszych członków są specjaliści z zakresu rachunkowości i księgowości, którzy dokładnie przyglądają się finansom Spółdzielni oraz oceniają ich poprawność i to również jest dla nas pomocne. Osobiście dbam o to, aby transparentność, otwartość w kwestii finansów Spółdzielni była dla nas kluczową sprawą mającą na uwadze, iż działania wszystkich organów spółdzielni podlegają kontroli i sprawdzeniu. Ważne jest jednak, aby każdy członek czuł się pewnie i miał pełny wgląd w działania spółdzielni, oczywiście zgodnie z obowiązującymi przepisami i za pośrednictwem stosownych organów do tego powołanych.

- Dla pana osobiście jakie wnioski płyną z tej publicznej dyskusji o problemach naszej Spółdzielni?

- Potwierdziło się, że działania Rady Nadzorczej nie są anonimowe i aktywność każdego z nas jest oceniana. To mieszkańcy, swoimi głosami, wybrali nas do pełnienia tej roli w Radzie, za co jesteśmy bardzo wdzięczni i każdego dnia pracujemy na otrzymany mandat zaufania. Pragnę przypomnieć, że zawsze można do nas napisać. Oczywiście, należy pamiętać o odpowiedniej procedurze - najpierw piszemy do Zarządu, a następnie do Rady Nadzorczej. To Zarząd bowiem zarządza spółdzielnią, podczas gdy Rada Nadzorcza pełni rolę nadzoru nad jej działaniami, zgodnie z obowiązującymi przepisami (Prawo spółdzielcze, Statut SM oraz regulamin Rady Nadzorczej). Co więcej, organizujemy regularne dyżury członków Rady Nadzorczej. Niestety rzadko przychodzą ci, którzy teraz publicznie krytykują różne sytuacje jakie dzieją się na terenie naszej Spółdzielni, choć wiadomo, że zawsze bezpośredni kontakt jest skuteczniejszy. Tym bardziej zapraszam na nasze spotkania (od września dyżury członków RN znów odbywać się będą w każdy pierwszy czwartek miesiąca od godziny 15:00 do 16:00 w siedzibie Zarządu SM przy ulicy Mikołowskiej 125A). Żadnej sprawy nie zostawiamy bez ciągu dalszego. Dążymy do ich systematycznego rozwiązywania. Jesteśmy w stałym kontakcie z Radami Osiedli, zarówno poprzez udział członków RN w spotkaniach rad, jak i uczestnictwo ich członków w obradach Rady Nadzorczej. Zachęcam zatem do zgłaszania wszelkich problemów oraz wartościowych inicjatyw mieszkańców bezpośrednio do Rad Osiedli. To świetny i bezpośredni kontakt nie tylko w sprawach, które bulwersują, ale w każdych innych. Dlatego dla mnie osobiście najważniejszy wniosek płynący z tej publicznej dyskusji, to konieczność utrzymywania stałego, ścisłego kontaktu z mieszkańcami naszej Spółdzielni. Ważne jest, aby mieszkańcy czuli się wysłuchani, a ich uwagi i propozycje były realizowane zgodnie z posiadanymi możliwościami Spółdzielni.

(PB)

REKLAMA

 **inter-okno**

**SALON OKIEN I DRZWI  
PCV DREWNO I ALUMINIUM  
ROLETY WEWNĘTRZNE**

Katowice, ul. Józefowska 25  
tel. 609 728 021 | 32 203 70 79

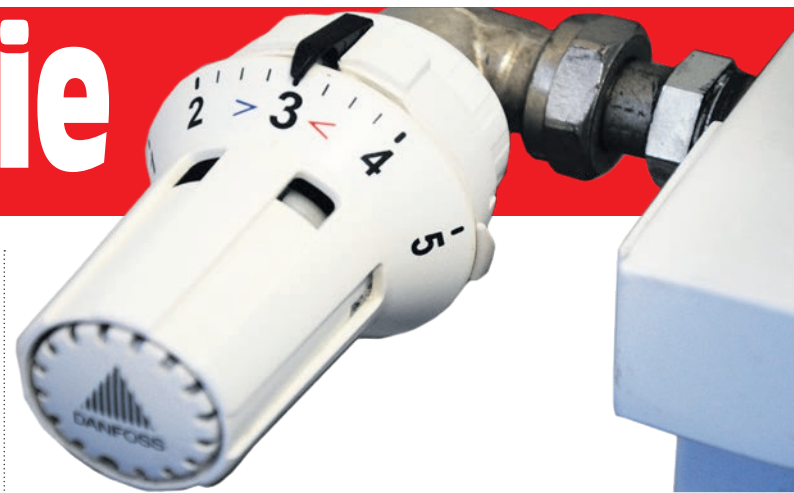
email: [mariuszdzik@o2.pl](mailto:mariuszdzik@o2.pl)  
[www.inter-okno.pl](http://www.inter-okno.pl)



**KONKURENCYJNE CENY**

**tel. 609 728 021**

# Droższe ogrzewanie



Niedawno zakończył się kolejny okres rozliczeniowy, który rozpoczął się 1 lipca 2022, a skończył w czerwcu 2023 roku. W tym okresie obserwowaliśmy znaczący wzrost cen energii cieplnej podyktowany wzrostem cen węglowodorów na rynku europejskim. Rynek energetyczny zaczął się chwiać w lutym zeszłego roku, zaraz po wybuchu wojny na Ukrainie, już po kilku tygodniach zaobserwowaliśmy wzrost cen ciepła. O zmieniających się realiach na rynku energii cieplnej staraliśmy się na bieżąco mieszkańców informować w naszej gazecie i na stronie internetowej.

Równoległe obserwowaliśmy próby stabilizacji tej sytuacji prowadzone przez nasz rząd w celu wyeliminowania jej wpływu na gospodarstwa domowe i tzw. podmioty wrażliwe. W tym celu w styczniu 2022 został obniżony podatek VAT z 23% do 8% zaś w okresie od 01.02.2022 do 31.12.2022 roku z 8% do 5%. Od stycznia 2023 roku przywrócono 23% podatek VAT na sprzedaż ciepła systemowego, co spowodowało kolejny wzrost o 18% dla rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami.

19 września, w Dzienniku Ustaw, została opublikowana ustawa z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz.U. z 2022 r. poz. 1967), która wprowadziła mechanizm śred-

niej ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą. Mechanizm dotyczy ciepła dostarczanego z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i użyteczności publicznej, w którym średnia cena ciepła netto została ograniczona, dla źródeł ciepła zasilanych przez gaz i olej opałowy do 150,95 zł/GJ, dla pozostałych źródeł do 103,82 zł/GJ.

Na początku bieżącego roku Sejm przyjął nowelizację ustawy o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw. Zakładany w nowelizacji mechanizm przewiduje, że wzrost cen netto dostawy ciepła systemowego, obejmujący wszystkie opłaty i stawki nałożone na odbiorcę, **nie może być większy niż 40 proc. w stosunku do cen netto obowiązujących 30 września 2022 r.** Celem przeciw-

działania znaczącemu wzrostowi dopłat za dostarczone ciepło Spółdzielnia podjęła decyzję i wprowadziła, w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, od stycznia, wzrost zaliczek do 40% w zależności od obowiązującej taryfy.

Aktualnie trwa proces rozliczania kosztów ciepła, w oparciu o obowiązujące w spółdzielni przepisy wewnętrzne. Proces ten, z uwagi na dostosowanie się przedsiębiorstw energetycznych do zapisów znowelizowanej ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, znacząco się wydłuży. Podyktowane jest to oczekiwaniem na korekty faktur za dostawę ciepła, do których zobowiązani są dostawcy ciepła firmy Tauron i Dalkia.

W lipcu do spółdzielni wpłynęły 82 faktury korygujące, a proces ten jeszcze się nie zakończył. Rozliczenie kosztów z indywidualnymi odbiorcami nie jest możliwe bez określenia rzeczywistych kosztów węzła rozliczeniowego udokumentowanych fakturami. W związku z tym zarząd spółdzielni wystąpił do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na jednorazowe wydłużenie, określonego w regulaminie, okresu na dostawę rozliczeń do mieszkańców naszej Spółdzielni **do końca listopada br.**

Pomimo zastosowanych przez rząd mechanizmów obronnych, możemy mówić o wzroście kosztów na poziomie kilkudziesięciu procent w zależno-

ści od obowiązującej taryfy i jej zmian. W 97% rozliczenie kosztów ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania opiera się na wskazaniach podzielników kosztów. Sposób rozliczenia określa obowiązujący w spółdzielni regulamin opracowany na podstawie zapisów prawa energetycznego.

Jak ten wzrost przełoży się na indywidualne rozliczenia w lokalach wyposażonych w podzielniki, na to będzie mieć wpływ, wysokość ustalonej indywidualnej zaliczki, będącej efektem zużycia ciepła w poprzednim sezonie oraz ilość jednostek odnotowanych na podzielnikach.

Ewa Paluch  
kierownik Działu ds. Rozliczania Mediów

Pomimo zastosowanych przez rząd mechanizmów obronnych, możemy mówić o wzroście kosztów na poziomie kilkudziesięciu procent w zależności od obowiązującej taryfy i jej zmian.

## Hulajnoga elektryczna w piwnicy może być niebezpieczna

Rozmowa ze **ZDZISŁAWEM SAPAŁĄ** - inspektorem ds. przeciwpożarowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”

- Na naszych osiedlach jest coraz więcej rowerów elektrycznych i hulajnóg z silnikami elektrycznymi. Czy to prawda, że mogą być niebezpieczne i co zrobić, żeby nie stały się żarzewiem pożarów?

- Obecnie nie ma żadnych przepisów, które regulowałyby to zagadnienie. Takie prace są co prawda prowadzone przez właściwe organa państwowe, ale niestety musimy na efekty poczekać. Obecnie mo-

żemy jednak stwierdzić, że problem systematycznie narasta. Ekspertki z zakresu pożarnictwa sygnalizują jednak, aby szczególnie przestrzegać zaleceń producentów urządzeń elektrycznych. Zwracać uwagę na ich stan i wystrzegać się tanich zamienników (akumulatorów i ładowarek), nie trzymać blisko urządzeń grzewczych. Z uwagi na specyfikę i szybkość z jaką rozprzestrzenia się ogień w wyniku eksplozji baterii litowo-jonowych, warto zastanowić się nad zasadnością trzymania tego rodzaju urządzeń w mieszkaniach czy piwnicach.

Moim zdaniem, z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe i zabezpieczenie dróg ewakuacji, zdecydowanie lepszym rozwiązaniem wydaje się być przechowywanie tego sprzętu na balkonie. Na pewno nie zapobiegnie to w 100% skutkom ewentualnego pożaru, ale zdecydowanie go zminimalizuje.

- W Spółdzielni pląga są różnego rodzaju przedmioty wystawiane przez mieszkańców na korytarze.

- To ogromny problem we wszystkich naszych zasobach mieszkalnych. Klatki schodowe, korytarze, piwnice stały się w bardzo wielu przypadkach składowiskiem różnego rodzaju materiałów (rowery, meblöścianki, szafki i wszelkiego rodzaju „graty”). Często są to rzeczy kompletnie nieprzydatne, jednak w przekonaniu właścicieli mają ogromną wartość. Lokatorzy nie zdają sobie sprawy, że jest to łamanie szeregu przepisów, począwszy od postanowień zawartych w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów, które zabrania przechowywania rzeczy palnych i utrudniających ewakuację na drogach ewakuacyjnych. Nagromadzenie takich materiałów jest również ogromnym utrudnieniem dla strażaków prowadzących akcję ratowniczo-gaśniczą. Znam przypadki, gdzie

w trakcie akcji przy dużym zadymieniu również strażacy ulegli z tego powodu wypadkowi.

W naszej Spółdzielni corocznie przeprowadzane są kontrole stanu zabezpieczenia pożarowego w ramach Komisji Pożarowo-Technicznej. Nasze działania sprowadzają się do próśb, odwoływania się do zdrowego rozsądku oraz wezwań pod groźbą usunięcia tych materiałów na koszt właściciela. Lokatorzy nie zdają sobie sprawy, że zgodnie z kodeksem wykroczeń, za naruszenie przepisów pożarowych grozi mandat w wysokości 5000 zł. lub nawet kara aresztu od 5 do 30 dni. Sytuacja staje się o wiele bardziej skomplikowana w przypadku pożaru w związku ze składowaniem rzeczy na klatce schodowej, gdzie kara może wynieść od 3 miesięcy do 5 lat pozbawienia wolności. W sytuacji, gdy ktoś zostanie poszkodowany lub straci życie kara ta może wynieść nawet do 8 lat więzienia. Mając na uwadze nasze wspólne dobro i bezpieczeństwo, jeszcze raz apeluję o wzajemne poszanowanie, myślenie i rozważę.

Rozmawiał Piotr Biernat



## KALEJDOSKOP OSIEDLOWY

## OSIEDLE CENTRUM

## IV Edycja konkursu na zdjęcie balkonu lub ogródka

Ogłoszono konkurs fotograficzny dla mieszkańców Osiedla Centrum pn. „Najładniejszy balkon, ogródek przybłokowy lub teren wokół nieruchomości”.

Konkurs organizowany jest w okresie od 20 lipca do 30 września 2023 roku i przeprowadzany jest w dwóch kategoriach. Szczegóły na stronie internetowej: [www.gornik.katowice.pl](http://www.gornik.katowice.pl)

Do Konkursu mogą przystąpić wszystkie osoby posiadające udokumentowane członkostwo Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Katowicach. Laureaci otrzymają nagrody rzeczowe (ogrodnicze) lub karty podarunkowe do sklepu ogrodniczego.

Warunkiem uczestnictwa w Konkursie jest wypełnienie karty zgłoszenia (stanowiącej Załącznik nr 1 do Regulaminu) i przesłanie jej drogą elektroniczną za pośrednictwem formularza dostępnego na stronie internetowej Spółdzielni w terminie **do 30 września 2023 roku** na adres: [marta.szewczyk@smgornik.katowice.pl](mailto:marta.szewczyk@smgornik.katowice.pl) lub [sekretariat@smgornik.katowice.pl](mailto:sekretariat@smgornik.katowice.pl) z dopiskiem „Konkurs Fotograficzny RO Centrum - Edycja IV 2023” lub przesłanie pocztą tradycyjną do Administracji Centrum w zaklejonej kopercie z opisem „Konkurs Fotograficzny RO Centrum - Edycja IV 2023”.



## Ponad 100 uczestników rajdu rowerowego Osiedla Centrum



dla terenami zielonymi i zabudowanymi - dzielnicami Katowic: Brynów-Osiedle Zgrzebnioka, Piotrowice-Ochojec, Giszowiec, Janów-Nikiszowiec, Osiedle Paderewskiego-Muchowiec. Trasa rajdu została ponownie tak ułożona, aby była dostępna dla każdego uczestnika oraz posiadała walory sportowo-rekreacyjne i poznawcze.

Na mecie rajdu - na lotnisku Muchowiec w Barze „Śmigło” - na ponad 100 uczestników czekała biesiada i konkursy.

**Marcin Tatoj**  
przewodniczący  
Rady Osiedla „Centrum”

Foto: Anna Szymańska,  
Henryk Kuśmierski i Grzegorz Augustyn

Zorganizowany 17 czerwca, tym razem jako przedwakacyjny, rajd rowerowy Rady Osiedla „Centrum”, podobnie jak w latach poprzednich, cieszył się bardzo dużym za-

interesowaniem mieszkańców osiedla i ich rodzin. Pogoda w ciągu całego dnia była wymarzona dla tego typu imprezy. Rozpoczęcie blisko dwudziestokilometrowej, prawie trzygodzinnej trasy na-

stąpiło o godz. 10:00 z parkingu przy kościele pw. Podwyższenia Krzyża Świętego przy ul. Pięknej. Na starcie uczestników przywitali prezes Spółdzielni Mariusz Nawrocki, przewodniczący Ra-

dy Osiedla Marcin Tatoj, członek Rady Osiedla i Rady Nadzorczej Spółdzielni Stanisław Cebula oraz komandor rajdu - Przewodnik Turystyki Kolarskiej PTTK Aleksandra Mucha. Trasa wio-





# CO SIĘ DZIEJE NA NASZYCH OSIEDLACH

## OSIEDLE KOKOCINIEC

### Ponad pół tysiąca sąsiadów z Osiedla Kokociniec usiadło przy wspólnym ognisku



Kiedy rok temu Rada Osiedla Kokociniec i Stowarzyszenie Kuźnia Inicjatywy Obywatelskiej w ramach Inicjatywy Lokalnej miasta Katowice postanowiły zorganizować imprezę plenerową w formie „ogniska w mieście”, na malowniczej łące, w sąsiedztwie lasu, to nikt nie przypuszczał, że ognisko tak przypadnie mieszkańcom do gustu.

W ciepłe, czerwcowe popołudnie, na chwilę przed rozpoczęciem lata, pojawiło się ponad 500 osób. Często ognisko wydaje się zwykłym spędzeniem czasu przy ogniu, ale przecież nie każdy ma możliwość odpoczynku i relaksu na co dzień w takiej formie. Ognisko zawsze łączy ludzi, pozwala na wspomnienia i rozmowy

o sobie, swoim życiu oraz na wymianę spostrzeżeń na różne tematy.

Leśnicy z Nadleśnictwa Katowice Leszek Schnaider oraz Maciej Grabowski przywieźli dla najmłodszych książki edukacyjne oraz drewniane krążki, na których dzieci za pomocą farb tworzyły prawdziwe dzieła sztuki. Krążków zabrakło, bo dzieci chętnych do malowania na krążkach było 3 razy więcej niż krążków. Wszyscy byli pod wrażeniem jak dzieci wspólnie z leśnikami zbudowały w lesie szałas z prawdziwego zdarzenia.

Firma „Kręcioła” zapewniła atrakcje w postaci symulatora przeciążeń lotniczych oraz basenu z piłkami, a także wata cukrową i popcorn. Były też animacje dla dzieci i bańki

mydlane, warsztaty z plecenia wianków. Imprezę brawurowo - muzycznie - poprowadzili: Bartosz Bezegłów oraz Krzysztof Dereżyński. Było wspólne śpiewanie i tańce. Cudowne dźwięki gitary zakończyły wieczór przy ognisku. „Meluzyna” to było muzyczne espresso. Wydano 560 sztuk kielbasy, 560 bułek i 450 drożdżówek oraz rogalików. Organizatorzy dziękują za wspólną zabawę, za każdy uśmiech i każdą rozmowę i już dziś zapraszają na kolejne ognisko. Tym razem będzie to ognisko na zakończenie lata czyli 23 września.

Beata Kapica-Zajac  
przewodnicząca  
Rady Osiedla Kokociniec  
Zdjęcia: Sara Zajac

## OSIEDLE ZADOLE



Dzieci wraz z rodzicami oraz dziadkami i babciami uczestniczyły w pikniku rodzinnym zorganizowanym w czerwcu w ramach Inicjatywy Lokalnej miasta Katowice przez Radę Osiedla Zadole we współpracy z MDK Ligota-Panewniki oraz Fundacją Index do Przyszłości.

Nie bez znaczenia była pomoc ze strony Rady Dzielnicy Ligota-Panewniki. Imprezę prowadziła niezrównana

## Pierwszy Zadolański Dzień Dziecka

Bożena Mielnik - wykonywała dziecięce piosenki oraz prowadziła bardzo dynamicznie konferansjerkę opowiadając anegdoty i namawiając dzieci do udziału w konkursach sprawnościowych. Konkurs ze znajomości bajek przygotowała Ania, szefowa Fundacji Index do Przyszłości. Każde dziecko biorące

udział w konkursie otrzymało swoją nagrodę, natomiast laureaci konkursów sprawnościowych również pamiątkowe dyplomy. Dzieci miały do dyspozycji dmuchane zjeżdżalnie i trampoliny oraz malowanie buziek wykonywane przez profesjonalnych artystów, jak również sposobność malowania w plenerze.

Każdy uczestnik pikniku mógł zaproponować swoje imię dla katowickiego Beboka. Akcję prowadziły wolontariuszki z ligockiej Twierdzy Seniora. W czasie trwania imprezy dzieci posilały się ciasteczkami oraz gasiły pragnienie sokiem przygotowanymi przez panie z RO Zadole. Du-

żą popularnością cieszyły się stoiska z popcornem, wata cukrową oraz pieczonymi ziemniakami. Nie sposób nie wspomnieć o dużym zaangażowaniu moich kolegów z RO Zadole oraz bezcennej pomocy wolontariusza Krzysztofa z naszego osiedla. Do zobaczenia w przyszłym roku.

Józef Sołtyśnik  
przewodniczący  
Rady Osiedla Zadole

## KALEJDOSKOP OSIEDLOWY CO SIĘ DZIEJE NA NASZYCH OSIEDLACH

## OSIEDLE ROLNA



# Dni Brynowa i Starej Ligoty na Osiedlu Rolna



Już po raz kolejny na nasze osiedle zawiązało największe wydarzenie lokalne. W dniach 16-17 czerwca na terenie Osiedla Rolna obchodzono Dni Brynowa i Starej Ligoty.

Organizatorami wydarzenia byli: Miasto Katowice, MDK Ligota, SM „Górnik” w Katowicach, Radny Miasta Katowice Borys Pronobis, ZSP nr 7 oraz Rada Osiedla Rolna.

Centralnym wydarzeniem obchodów była impreza plenerowa na terenie Osiedla Rolna 17 czerwca. Na scenie wystą-

pili: dzieci i młodzież z placówek oświatowych - Przedszkola nr 12, 51 i 88, SP nr 5, 8 i 11, zespoły Piraci z Karaibów, New Line Project - zespół z Ukrainy, Grającej Szafy oraz gwiazdy wieczoru Coco Afro.

Całość pikniku uwieńczył niesamowity pokaz laserów. Szczególnie lubiany przez naszych mieszkańców. Prowadzącymi to wydarzenie byli Marek Szołtysek oraz Borys Pronobis.

Mirosław Wikiera  
sekretarz Rady Osiedla Rolna



## OSIEDLE ZAŁĘŻE

## Będzie czyściej

W ostatnim czasie na osiedlu Załęże SM „Górnik”, przy ul. Janasa, Ondraszka zostały zainstalowane pojemniki półpodziemne na odpady segregowane (papier, plastik, szkło) i odpady komunalne zmieszane. Po dosyć długim czasie, w którym Administracja i Rada Osiedla - Załęże czyniły starania w MPGK Katowice o montaż takich pojemników - w końcu się udało, pojemniki zostały zainstalowane.

Utrzymanie czystości na osiedlu stało się mniejszym problemem. Obecnie staramy się, aby w innym miejscu na tym osiedlu zainstalować jeszcze jeden zestaw takich pojemników, wtedy całkowicie znikną z osiedla pojemniki plastikowe, które posiadają małą pojemność i w czasie silniejszych wiatrów powodują dużo problemów.

Jerzy Wydra  
sekretarz Rady Osiedla Załęże



## OSIEDLE SŁONECZNA

## Retro komputery na Słonecznej

Na terenie Administracji Słoneczna odbyło się spotkanie miłośników retro komputerów pod znaku góry Fuji pod nazwą K.W.A.S. #29 Katowice (Kolejne Wspaniałe Atarowskie Spotkanie) pod patronatem Polskiego Towarzystwa Ochrony Dziedzictwa Technicznego oraz AtariOnline.pl.

Na spotkaniu oprócz mieszkańców Śląska i Zagłębia zawiitali również goście z Małopolski i Dolnego Śląska, którzy do dziś używają oraz tworzą zarówno hardware jak software dla tych 8 i 16 bitowych kom-



puterów, a na spotkaniu mogli odświeżyć kontakty, porozmawiać i wymienić się informacjami oraz doświadczeniami. Kolejne spotkanie miłośników sta-

nych komputerów zaplanowano pod koniec września.

Dariusz Grajewski  
przewodniczący  
Rady Osiedla Słoneczna



TESIIN  
MEDIC  
CLINIC



Usuwamy  
zaćmę na NFZ  
+48 690 412 288  
[tesinmc.pl](http://tesinmc.pl)

Od 6 lat operujemy zaćmę w polskiej klinice w Czeskim Cieszynie

- Kwalifikacja i zabieg jednego dnia - wystarczy jeden telefon
- Krótkie, dogodne terminy, bez oczekiwania na zabieg
- Minimum formalności
- Ceny od 0 zł

# LOKAL UŻYTKOWY DO WYNAJĘCIA

o powierzchni 343,00 m<sup>2</sup> w pawilonie handlowym  
przy ul. ZADOLE 24-26



Zapraszamy Państwa do wynajęcia lokalu użytkowego mieszczącego się na pierwszym piętrze w pawilonie wolnostojącym przy ul. Zadole 24-26 w Katowicach. Lokal znajduje się w centrum dużego osiedla, na którym funkcjonują sklepy spożywcze, salony fryzjerskie, przedszkole, szkoła, poczta, bank.

Lokal składa się z dużej sali sprzedaży o powierzchni ok 290,00 m<sup>2</sup>, trzech mniejszych pomieszczeń, kuchni i dwóch pomieszczeń sanitarnych. Posiada własne niezależne wejście. Do lokalu jest łatwy dojazd zarówno samochodem jak i komunikacją miejską. Wokół pawilonu znajdują się miejsca parkingowe.

#### Lokal wyposażony jest w media:

- zimna woda - rozliczana wg zużycia;
- centralne ogrzewanie miejskie - opłaty wnoszone zaliczkowo - rozliczane raz w roku;
- energia elektryczna - indywidualna umowa.

Jeżeli jesteście Państwo zainteresowani wynajęciem lokalu prosimy o kontakt telefoniczny:

- z Administracją Osiedla Zadole przy ul. Zadole 37 w Katowicach pod numerem: **(32) 252 54 00, (32) 252 40 92**, - w celu zobaczenia lokalu,
- następnie zapraszamy do kontaktu pod numerem **32 251 96 71** wew. **212** lub **733 559 974** aby umówić się na spotkanie w celu ustalenia warunków najmu.

Równocześnie zachęcamy do zapoznania się z ofertą lokali użytkowych do wynajęcia na naszej stronie internetowej pod adresem: [smgornik.katowice.pl](http://smgornik.katowice.pl)  
- zakładka WSPÓŁPRACA - Lokale użytkowe - oferty najmu.

#### REKLAMA

## KATOWICKIE CMENTARZE KOMUNALNE

### CENTRALNY CMENTARZ KOMUNALNY

ul. Murckowska 9, 40-266 Katowice  
dyżur całodobowy tel. 32 255 21 32, 32 255 15 51, kom. 607 399 321,  
biuro czynne: poniedziałek-piątek 7-15, email: [kck@kck.katowice.pl](mailto:kck@kck.katowice.pl)

### CMENTARZ W KATOWICACH-LIGOCIE

ul. Panewnicka 45, tel. 32 252 55 02, czynne: poniedziałek-piątek 8-15,

#### Zakład wykonuje pełny zakres usług cmentarnych i pogrzebowych:

- duży wybór trumien i urn, kwiaciarnia, organizacja styp, oprawa muzyczna,
- całodobowy przewóz zwłok,
- usługi w zakresie pochówków tradycyjnych i kremacji na cmentarzach własnych i innych nekropoliach,
- przechowalnia zwłok całodobowa,
- możliwość korzystania z naszych Kaplic,
- załatwianie dokumentacji pogrzebowych (ZUS, USC, KRUS),
- rozliczenia bezgotówkowe na umowę,
- usługi przez internet - [www.kck.katowice.pl](http://www.kck.katowice.pl),
- internetowa „wyszukiwarka grobów”

## WYTNIJ I ZACHOWAJ

#### ADMINISTRACJA „CENTRUM”

Tel. do Administracji: 32/2519 415, 32/2516 849  
Pogotowie wod-kan-gaz-c.o. - ul. W. Pola, Ligocka,  
Gallusa, Piękna, Mikołowska, Dworska, Brynowska,  
Modrzejewskiej: 32/281 20 33, 691 691 863  
pozostałe ulice: 32/204 10 03, 690 890 684  
Pogotowie elektryczne: 662 699 062  
Pogotowie dźwigowe: 602 114 742  
Galusa 4, 5, 6; Drzymały 7; Fliegera 12, 14, 16, 18;  
pozostałe ulice: 607 248 895

#### ADMINISTRACJA „SŁONECZNA”

Tel. do Administracji: 32/757 96 20  
Pogotowie dźwigowe:  
ul. Słoneczna 71, 77, 65, 67, 78 32/2513 332  
515 268 660  
ul. Słoneczna 73, 75, 74, 76,  
Ściegiennego 49b, 49d 607 248 895,  
ul. Słoneczna 69 600 364 417  
Pogotowie wod-kan-gaz-c.o.: 32/204 10 03  
690 890 684  
Pogotowie elektryczne 662 699 062

#### ADMINISTRACJA „ZADOLE”

Tel. do Administracji: 32/2525 400  
Pogotowie dźwigowe: 607 248 895  
Pogotowie wod-kan-gaz-c.o.: 668 665 583  
Pogotowie elektryczne: 662 699 062

#### ADMINISTRACJA „ROLNA”

Tel. do Administracji: 32/2524 095  
Pogotowie dźwigowe: 607 248 895  
Pogotowie wod-kan-gaz-c.o.: 32/281 20 33  
691 691 863  
Pogotowie elektryczne: 662 699 062

#### ADMINISTRACJA „KOKOCINIEC”

Tel. do Administracji: 32/252 19 13, 32/252 79 57  
Pogotowie dźwigowe: 607 248 895  
Pogotowie wod-kan-gaz-c.o.: 668 665 583  
Pogotowie elektryczne: 662 699 062

#### ADMINISTRACJA „ZAŁĘŻE”

Tel. do Administracji 32/2540 597  
Pogotowie dźwigowe:  
ul. Janasa 3A 600 364 417  
pozostałe ulice 607 248 895  
Pogotowie wod-kan-gaz-c.o.: 32/204 10 03  
690 890 684  
Pogotowie elektryczne: 662 699 062