

69 | KWARTALNIK
czerwiec 2024

Nakład 10980 egz.

ISSN 1898-0775 | Egzemplarz bezpłatny



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

MAGAZYN LOKATORA

PORADY i INFORMACJE

PREZES MIROSŁAW DĄBROWSKI
podsumowanie wieloletniej pracy w Spółdzielni | str. 4-7

Koszty zarządzania przez Spółdzielnię | str. 12-13

Zasady obowiązujące na placach zabaw | str. 15

Dlaczego latem płacimy
za ciepło skoro nie grzejemy mieszkań | str. 16-17

Planujesz sprzedać lub wynająć nieruchomość ?



Sprzedaj z nami...

Home Staging : upiększanie wnętrza, profesjonalna aranżacja przestrzeni z sesją fotograficzną - podnosi wartość nieruchomości i wyróżnia Twoje ogłoszenie.

Sprzedaj nam...

Za gotówkę - bez prowizji : jeżeli Twoje mieszkanie nie jest w stanie pierwszej świeżości lub wymaga kapitalnego remontu .

Zapraszam Patrycja Starczewska / tel. 783 082 621



GPK GŁOGÓW

GPK Głogów Sp. z o.o.

ul. Przemysłowa 7A

67-200 Głogów

www.gpkglogow.pl



Remontujesz? Budujesz? Zamów kontener pod dom!



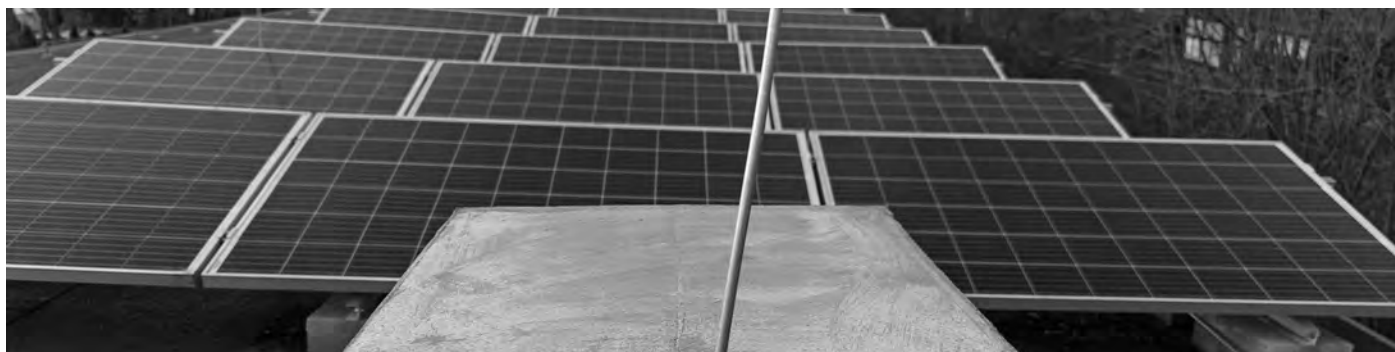
76 726 56 72



„Na stronie gpkglogow.pl znajduje się formularz kontaktowy. Po jego wypełnieniu pracownik firmy skontaktuje się z zainteresowaną osobą i przedstawi szczegóły oferty”.

Rafał Sikora, GPK Głogów Sp. z o.o.

Co dalej z instalacją fotowoltaiczną



Instalacje fotowoltaiczne, jako źródło energii odnawialnej (OZE), wykorzystując energię promieniowania słonecznego zastępują konwencjonalne źródła energii. Jednak w związku ze zmieniającymi się regulacjami prawnymi nie zawsze produkcja wytwarzanej energii jest korzystna pod względem ekonomicznym.

Obecnie nadmiar wyprodukowanej energii Prosument, (czyli producent energii na własne cele) odprzedaje do przedsiębiorstwa energetycznego w tzw. Systemie Net-billing, czyli systemie wartościowego rozliczenia nadwyżki energii po rynkowych cenach energii (RCEm). Ceny odsprzedawanej energii na dzień dzisiejszy nie są tak atrakcyjne jak np. w zeszłym roku, ponieważ uległy znacznemu spadkowi a do tego system energetyczny nie jest w pełni przystosowany do jej odbioru. Wobec tego montaż przewymiarowanych, dużych instalacji fotowoltaicznych nie ma sensu ekonomicznego, a głównym założeniem planowanych inwestycji jest autokonsumpcja wyprodukowanej energii.

Spółdzielnia, aby racjonalnie wykorzystać produkowaną energię

i uzyskać szybki zwrot zainwestowanych środków podjęła kilka kierunków związanych z budową instalacji fotowoltaicznych. Między innymi jest to wyposażenie w instalacje fotowoltaiczne budynków biurowych. Wytworzona energia w słoneczne dni jest wykorzystywana na pokrycie zapotrzebowania dla urządzeń ekranowych (komputery), urządzeń klimatyzacyjnych oraz wentylacyjnych. Takie działania pozwalają znacznie obniżyć rachunki w taryfach przeznaczonych dla przedsiębiorców, które są zdecydowanie wyższe niż dla gospodarstw domowych.

Kolejnym krokiem było pozyskanie grantów w wysokości 50% zwrotu kosztów budowy na montaż instalacji na pięciu budynkach wysokich w zasobach administracji Kopernik B. Budynki były wytypowane pod względem dużego zużycia energii, ze względu na pracujące w nich na stałe urządzenia wentylacji mechanicznej oraz urządzenia dźwigowe. Na dwóch budynkach budowa instalacji planowana jest jeszcze w 2024r. a na pozostałych w kolejnych latach.

Warto zaznaczyć, że dla budynków, w których rachunki za energię elektryczną w częściach wspólnych są niewielkie, tradycyjne instalacje fotowoltaiczne nie są korzystne pod względem finansowym. Wynika to z faktu, że pobór energii w tych bu-

dynkach głównie służy do zasilania oświetlenia klatek schodowych oraz oświetlenia piwnic, które zazwyczaj pracują po zmroku, gdy produkcja z paneli fotowoltaicznych jest niska. Koszty takiej instalacji są wówczas znacznie większe niż faktyczny zwrot inwestycji. Dla takich budynków SM „Nadodrze” opracowuje program wdrożenia niewielkich systemów instalacji fotowoltaicznych, nazywanych instalacjami typu „Off-Gird”, czyli takich instalacji, które nie będą połączone z instalacją elektryczną, a energia pozyskana w całości będzie służyła do podgrzania wody na cele bytowe. Takie rozwiązanie obniży koszty podgrzania wody oraz pozwoli na całkowitą autokonsumpcję wyprodukowanej energii.

Podsumowując Spółdzielnia stopniowo wprowadza instalacje fotowoltaiczne głównie tam, gdzie przynoszą one największe oszczędności. Jesteśmy otwarci na możliwości, jakie dają nam instalacje fotowoltaiczne, Prowadzimy próby magazynowania energii w postaci buforów z wodą w celu uzyskania jak największej niezależności energetycznej. Jednak wszystkie nasze decyzje muszą być odpowiednio skalkulowane, aby przynosiły nam korzyści i pozwoliły na obniżenie kosztów utrzymania części wspólnych w budynkach.

SEBASTIAN TRYKA
GŁÓWNY SPECJALISTA
DS. ELEKTRYCZNYCH

Prezes Mirosław Dąbrowski



Redakcja: W spółdzielni przepracował Pan prawie 40 lat. Czy praca w spółdzielni była świadomym wyborem, czy może przypadkiem?

Mirosław Dąbrowski: Czystym przypadkiem. Świadomym wyborem była praca w budownictwie (w GPB) bezpośrednio w wykonawstwie. Po 6 latach takiej pracy dostałem propozycję od ówczesnego Prezesa Spółdzielni Zenona Turkiewicza objęcia stanowiska Z-cy Prezesa ds. spraw technicznych. Pracowałem wówczas na odcinku w Polkowicach i codzienne dojazdy przy dwójce małych dzieci były dość uciążliwe. Propozycja była, więc kusząca, ale praca w spółdzielni - nawet na stanowisku członka zarządu nigdy nie miała poważania, ponadto ciągle miałem plany powrotu do Wrocławia - mojego rodzinnego miasta. Co zdecydowało? Osoba Prezesa Turkiewicza, którego znałem z GPB. Gdy rozpoczynałem pracę w tym przedsiębiorstwie był naczelnym inżynierem i od razu wzbudził mój szacunek i uznanie i jako świetny fachowiec, i jako dobry człowiek. Chciałem z nim pracować - bo jak uczyć się to od najlepszych. Pracowaliśmy razem tylko 4 lata, ale te lata wspominam najlepiej ze wszystkich lat przepracowanych w spółdzielni. A potem przyszły wielkie zmiany, totalna nagonka na spółdzielczość mieszkaniową, z którą się nie

zgadzałem, przyszły nowe wyzwania, ciągle było coś do udowodnienia i tak rok po roku mijały kolejne lata.

Czy praca w Spółdzielni dla młodego inżyniera nie była zahamowaniem w rozwoju zawodowym?

Do spółdzielni przychodziłem, jako „kompletny” budowlaniec ze sporym doświadczeniem, pełnymi uprawnieniami budowlanymi wykonawczymi i projektowymi. Tak mi się przynajmniej wydawało. Ale tak naprawdę największe doświadczenie budowlane zdobyłem już w Spółdzielni. Zajmując się eksploatacją budynków poznawałem wszystkie wady i błędy zarówno projektowe jak i wykonawcze, a było ich sporo. Ponadto dopiero tu można było ocenić, jakość stosowanych wówczas materiałów budowlanych i trafność ich zastosowania. W jednym z własnych opracowań wskazałem konieczność odbywania praktyki w eksploatacji budynków przed nadawaniem uprawnień wykonawczych, a zwłaszcza projektowych. Niestety ani ówczesny UMiRM ani PZiTb nie wprowadziło tych, moim zdaniem, zasadnych zmian. Tamte czasy to ogromny problem z wykonawstwem i materiałami budowlanymi. Praktycznie wszystkie „siły i środki” były kierowane na nowe budownictwo, na budowę coraz większej ilości mieszkań. Przy ogromnym

braku mieszkań w kraju było to zrozumiałe i zasadne, ale my zajmujący się technicznym utrzymaniem budynków byliśmy między młotem, a kowadłem. Z jednej strony słuszne naciski i żądania mieszkańców, aby likwidować usterki, naprawiać wady, a z drugiej strony brak materiałów i firm wykonawczych. Większe Spółdzielnie tak jak nasza tworzyły własne zakłady remontowe, ale był problem ze znalezieniem dobrych fachowców. Tym samym luka remontowa tylko się pogłębiała. Na początku lat 80-tych Centralny Związek Rewizyjny SM podjął decyzję o budowie dużych zakładów remontowych na potrzeby spółdzielni. Byliśmy jedną z tych spółdzielni gdzie taki zakład powstawał. Na ul. Południowej mieliśmy własną betoniarnię, prefabrykację, stolarnię, zakład ślusarski, a nawet w pewnym okresie warsztat samochodowy. Mieliśmy się stać taką „Zosią samosią”, ale co z tego jak dalej nie było materiałów budowlanych i dobrych fachowców. Praca ta była, więc dalszym rozwojem mojej budowlanej wiedzy.

Jak został Pan Prezesem Spółdzielni?

Spółdzielnia budując prawie tysiąc mieszkań rocznie powołała własny zakład inwestycji do obsługi tych budów. Usługi te stopniowo były rozszerzane na inne spółdzielnie, przede

podsumowanie wieloletniej pracy w Spółdzielni

Do spółdzielni przychodziłem, jako „kompletny” budowlaniec ze sporym doświadczeniem, pełnymi uprawnieniami budowlanymi wykonawczymi i projektowymi. Tak mi się przy najmniej wydawało. Ale tak naprawdę największe doświadczenie budowlane zdobyłem już w Spółdzielni.

wszystkim w miastach gdzie głównym wykonawcą było GPB. W związku z rozszerzaniem działalności inwestycyjnej, aby nie obciążać członków spółdzielni ryzykiem związanym z realizacją budownictwa oraz możliwą recesją powstała koncepcja przekształcenia zakładu w spółkę. Udziałowcami tej spółki były spółdzielnie mieszkaniowe Polkowice, Chocianowa, Przemkowa, Ścinawy i nasza spółdzielnia. Na czele Spółki stanął dotychczasowy Prezes Spółdzielni, świetny inżynier budownictwa z doświadczeniem z GPB i KBO – osoba najlepiej przygotowana do nowych zadań Spółki i mnie zaproponował na nowego Prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.

Czy w tak młodym wieku był Pan przygotowany do pełnienia takiej funkcji w Spółdzielni?

Ówczesna Rada Nadzorcza, pomimo, że wysoko oceniała moją pracę, jako osoby odpowiedzialnej za sprawy techniczne to miała wątpliwości czy poradzę sobie na znacznie szerszym polu działania wymagającym dużo większych umiejętności niż tylko budowlane. Po dyskusji, wysłuchaniu moich propozycji członkowie Rady postanowili zaryzykować i dać mi szansę. Powołano mnie na Prezesa zarządu. Byłem pełen optymizmu i wiary w swoje umiejętności, jednak szybko okazało się, że sprawy techniczne i remontowe to tylko niewielki wycinek całej działalności spółdzielni. Spółdzielnia to korporacja, to członkowie, organy samorządowe, to działalność wśród ludzi i dla ludzi, to finanse, koszty, pracownicy itd. Musiałem bardzo szybko uzupełniać swoją wiedzę i umiejętności. Pierwsze były studia podyplomowe w zakresie prawa, potem z zakresu zarządzania finansami firmy. Równolegle w kraju następowały ogromne przeobrażenia ustrojowe, zmiany życia gospodarczego, ogromna „nagonka” na spółdzielczość mieszkaniową, nawet koncepcje całkowitej likwidacji wszystkich spółdzielni. W tym okresie Zarząd praktycznie musiał działać na dwóch frontach – prowadzić normalną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zabiegać, czy wręcz walczyć o przetrwanie spółdzielni. Po otrzymaniu propozycji odbycia dwu-

letnich Menadżerskich Studiów Podyplomowych w systemie MBA na Akademii Ekonomicznej we Wrocławiu oczywiście skorzystałem z tej możliwości, a moja praca magisterska pn. Zarządzanie kosztami w SM Nadzorze została wyróżniona. Również dobrą lekcją i to praktycznie w wielu aspektach było zasiadanie w Zarządzie miasta, (jako społeczny członek zarządu) w latach 1994 – 1998. Kończąc wątek edukacyjny pomijając wiele drobniejszych kursów i szkoleń ostatnimi studiami podyplomowymi, jakie skończyłem już, jako bardzo dorosły człowiek była Psychologia zarządzania na Uniwersytecie Wrocławskim. Praktycznie na takim stanowisku trzeba się uczyć stale.

Myślę, że zarówno ta edukacja, jaką przeszedłem oraz doświadczenia oraz własne przemyślenia ze zmian, jakie wtedy zachodziły w szybkim tempie przez 15 lat niejako się dobrane uzupełniały i pozwoliły mi bardziej odważnie i nieszablonowo myśleć. Wtedy wprowadziliśmy w spółdzielni wiele nowych rozwiązań, które potem były powielane przez inne spółdzielnie w kraju. Na konferencji dotyczącej rozliczania ciepła w Krynicy w 2002 r. wspólnie z Prezesem J. Zimnym przedstawiliśmy propozycje pierwszego w Polsce regulaminu rozliczenia ciepła oraz konieczność wprowadzenia obowiązku uchwalania takiego regulaminu.



Praca w spółdzielni to przede wszystkim praca z ludźmi i dla ludzi. Mówiąc „z ludźmi” mam na myśli nie tylko pracowników, ale również szerokie grono członków Rad Osiedlowych i przede wszystkim Rady Nadzorczej. W mojej długoletniej pracy spotkałem bardzo różnych ludzi, różne osobowości, różne światopoglądy, sympatie polityczne, temperamenty.

Czy można powiedzieć, że trafił Pan na najtrudniejszy okres w działalności Spółdzielni?

To był na pewno okres szybkich, dynamicznych zmian w całym kraju, w gospodarce, administracji, praktycznie we wszystkich obszarach naszego życia. Przepisy regulujące działalność spółdzielczości mieszkaniowej zmieniały się tak szybko, że zanim do końca zdołaliśmy się zapoznać z interpretacją przepisów jednej ustawy już wprowadzano następną, a kolejne wyroki Trybunału Konstytucyjnego negowały niektóre zapisy znowu zmieniając ich znaczenie. W 2000 r. po raz pierwszy wprowadzono ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych precyzyjniej regulującą działalność tych spółdzielni niż ogólne Prawo Spółdzielcze, które w wielu uregulowaniach dalej obowiązywało również spółdzielnie mieszkaniowe. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych zmieniała się w latach 2004, 2005, 2009, 2012, 2017. Kolejne zmiany ustawy czy poprzez wyroki Trybunału Konstytucyjnego czy przez zmiany ustawy przez sejm wprowadziły istną ruletkę przepisów. Zmieniały się one bardzo często i nigdy nie można było być pewnym, w jaki kierunku będą następne zmiany. W takich warunkach przyszło nam działać praktycznie przez 17 lat. Jak już wspominałem musieliśmy, jako

zarząd podejmować różne decyzje w tych warunkach ryzyka, a nawet niepewności. Były to ważne decyzje mające wpływ na przyszłość spółdzielni i praktycznie budujące jej nowy kształt. Powszechne uwłaszczenie mieszkań, likwidacja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, podział na wyodrębnione nieruchomości, nowe zasady rozliczania i ewidencji kosztów i przychodów, nowe obowiązki i prawa itd. Podejmowanie decyzji w tamtym okresie było nie tylko bardzo trudne, ale przede wszystkim bardzo odpowiedzialne. Dzisiaj możemy powiedzieć, że zdecydowana większość tych decyzji była trafna, a nasze nowe rozwiązania były przykładem i wzorem dla wielu spółdzielni. Do dzisiaj otrzymujemy za naszą działalność wiele wyróżnień i nagród takich jak „Lider spółdzielczości mieszkaniowej”, „Jakość roku” czy „Symbol Spółdzielczości Mieszkaniowej”. Pokazaliśmy jak można korzystać z wielkości spółdzielni, która zapewniała bezpieczeństwo, a jednocześnie umożliwić mieszkańcom bezpośredni wpływ na zarządzanie ich nieruchomościami.

Jak Pan sądzi, jaka jest przyszłość spółdzielni mieszkaniowych w Polsce?

Uważam, że z kolejnymi latami spółdzielnie mieszkaniowe będą potwierdzać swoje dobre strony.

W przypadku spółdzielni nie mamy do czynienia z zarządzaniem budynkami, ale z zupełnie inną formą zarządzania - kompleksowym zarządzaniem osiedlami. Dla każdego urbanisty, czy zarządcy jest oczywiste, że osiedla stanowią określoną całość, spójny system dróg chodników, placów zabaw parkingów i całej infrastruktury. Spółdzielnie mieszkaniowe od lat stanowią istotny element gospodarczy, społeczny, socjalny w swoich miastach. Przy dobrej współpracy z samorządami stanowią nie tylko istotne wsparcie, ale wpływają znacząco na warunki zamieszkiwania.

Spółdzielnie są również nieformalnymi dużymi ośrodkami pomocy społecznej dla swoich mieszkańców. W różnych okresach prawie 1/3 mieszkańców ma mniejsze lub większe zaległości w opłatach za mieszkania. Spółdzielnie w różny sposób pomagają tym ludziom w spłatach zaległości, zawierają ugody, rozkładają na dogodne raty, przesuwiają terminy spłat itd.

Spółdzielnie biorą czynny udział w rozwoju infrastruktury osiedlowej. Realizują nowe parkingi, chodniki, place zabaw, rewitalizują zieleń osiedlową. Są dużym wsparciem dla samorządów lokalnych. Na pewno tego nie robią i nie będą robić wspólnoty, które ograniczają się do obrysu swojego budynku.

Spółdzielnia jest własnością członków, jest w pełni kontrolowa-

na, a członkowie mają pełny dostęp do wszelkiej dokumentacji takiego zarządcy. Spółdzielnie to określony potencjał i majątek gromadzony przez wiele lat. Spółdzielnie zatrudniają wyspecjalizowane kadry, ludzi, którzy nabyli ogromne doświadczenie w swojej pracy zwłaszcza w zakresie obsługi mieszkańców oraz problemów technicznych utrzymania budynków.

Spółdzielnie prowadzą również działalność gospodarczą, która pozwala zasilać gospodarkę mieszkaniową dodatkowymi środkami, a jednocześnie z tego tytułu jest podatnikiem podatku dochodowego i wnosi spore wpłaty do budżetu państwa. Rozbicie spółdzielni na małe wspólnoty nie podzieli tej działalności tylko w dużej mierze ją zlikwiduje.

Teraz przed spółdzielniami mieszkaniowymi stają nowe wyzwania przede wszystkim związane z aktualną sytuacją gospodarczą i polityczną na świecie oraz ze starzejącym się społeczeństwem. Działając razem członkowie mogą wiele zrobić dla zapewnienia bezpieczeństwa i wzajemnej pomocy. Wierzę, że nadchodzące lata będą umacniały rolę i znaczenie spółdzielni zarówno dla jej członków jak i dla miasta, w którym funkcjonują.

Poza pełnieniem obowiązków prezesa Spółdzielni działał Pan jeszcze w innych organizacjach.

Lubię być aktywnym nie tylko w pracy, ale również poza nią. Przez cztery kadencje byłem radnym Rady Miejskiej, a nawet społecznym członkiem Zarządu Miasta. Byłem członkiem Rady Nadzorczej Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP. Przez wiele lat byłem członkiem Państwowej Komisji Kwalifikacyjnej w sekcji zarządców nieruchomości, aż do jej rozwiązania. Obecnie jestem członkiem zarządu Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości we Wrocławiu oraz z-cą prezesa w zarządzie dolnośląskiej Delegatury Izby Gospodarki Nieruchomościami. Ta dodatkowa działalność nie tylko pozwala mi wykorzystywać swoją wiedzę i doświadczenie, i dzielić się nimi z innymi, ale także nabywać nowych

umiejętności oraz poznawać przypadki, z którymi nie miałem okazji spotkać w pracy w spółdzielni. Taka dodatkowa działalność i aktywność to świetna okazja do wymiany doświadczeń, wiedzy oraz wspólne szukanie najlepszych rozwiązań w różnych przypadkach. Dzieliłem się swoją wiedzą na poddyplomowych studiach zarządzania nieruchomościami oraz innych kursach i szkoleniach organizowanych dla zarządców. Moim zdaniem aktywność społeczna i zawodowa w różnych organizacjach to najlepszy sposób na dokształcanie się i zwiększanie swojej wiedzy.

Pracując w Spółdzielni miał Pan kontakt z różnymi ludźmi, a nie jest to łatwa praca.

Praca w spółdzielni to przede wszystkim praca z ludźmi i dla ludzi. Mówiąc „z ludźmi” mam na myśli nie tylko pracowników, ale również szerokie grono członków Rad Osiedlowych i przede wszystkim Rady Nadzorczej. W mojej długoletniej pracy spotkałem bardzo różnych ludzi, różne osobowości, różne światopoglądy, sympatie polityczne, temperamenty. Byli tacy, którzy mocno dali się we znaki, nic im się nie podobało, zawsze doszukiwali się jakiegoś drugiego dna w każdej decyzji, ale zdecydowana większość to wspaniali społecznicy, zaangażowani, odpowiedzialni, a przede wszystkim starający się pomagać i nam pracownikom spółdzielni i swoim sąsiadom. W wielu krytycznych i stresowych sytuacjach to dzięki takim ludziom mogliśmy przetrwać te najgorsze chwile i znaleźć najlepsze rozwiązanie. Czuliśmy ich wsparcie i zaufanie do nas. Z kolei „praca dla ludzi” oznacza bezpośrednie reakcje z naszymi mieszkańcami. I z tymi potrzebującymi naszej pomocy i z tymi, których awarie albo usterki potrafiły wyprowadzić z równowagi, i z tymi, którzy nie uwzględniając tego, że zamieszkiwanie w budynku wielolokalowym wymaga tolerancji i uwzględniania sąsiadów starali się przeforsować własne pomysły na „swoją korzyść”. Najbardziej ceniłem tych mieszkańców, którzy nie będąc członkami żąd-

nych organów również starali się nam pomóc, mieli fajne pomysły, dzielili się swoimi spostrzeżeniami i uwagami z troską o Spółdzielnię. Zawsze starałem się zrozumieć wszystkich, ale w ostatnich latach zauważyłem, że cierpliwość i odporność z wiekiem maleją i to też jest sygnał, że pora już przekazać pałeczkę młodszym.

Czy nie żał Panu odchodzić?

Zarząd w stałym składzie działał przez wiele lat. Dlatego zmiana Zarządu musiała być stopniowa i płynna, tak, aby zapewnić stabilność zarówno pracownikom jak i w funkcjonowaniu spółdzielni. Myślę, że w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą wymiana kolejnych członków Zarządu odbyła się w sposób odpowiedzialny i profesjonalny. Teraz przyszła kolej na mnie. Oczywiście przez te wszystkie lata żyłem się i z firmą i z jej pracownikami. Praca to drugi dom, a koledzy z pracy to druga rodzina. Tu spędzamy razem 8 godzin dziennie - to 1/3, a odliczając czas na sen to nawet 1/2 życia. Skłamałbym, gdybym powiedział, że mi nie żał odchodzić. Jestem jednak przygotowany na tę zmianę życiową. Nie można ciągle przedłużać i odwlekać tego, co i tak nastąpi. Uważam, że teraz jest najlepszy moment na zmiany. Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej, organizacyjnej i nawet kadrowej, – mimo, że brakuje nam specjalistów. Przed spółdzielnią stają teraz nowe wyzwania i te związane z szeroką cyfryzacją życia i te związane z problemami społecznymi. Wierzę, że nowe spojrzenie, nowe pomysły oraz nowe ambicje to najlepsza gwarancja, aby sprostać tym nowym wyzwaniom. Obecny Zarząd tworzą osoby z wieloletnim doświadczeniem w pracy w spółdzielni, każda w swoim obszarze, a ich wiedza i predyspozycje kompleksowo obejmują całą działalność spółdzielni. Ważne jest tylko, aby wszyscy członkowie zarządu działali wspólnie i zgodnie odpowiadali za podejmowane decyzje, bezpieczeństwo członków i przyszłość spółdzielni.

Dziękuję za rozmowę.

Pozwól sobie na masaż

Rozmawiamy z Pawłem Leśniakiem - masażystą, właścicielem gabinetu masażu na ul. Kosmonautów Pol-

Dlaczego zdecydował się Pan na pracę jako masażysta i prowadzenie gabinetu masażu?

Jestem absolwentem Szkoły Policealnej Paskal w Głogowie, ukończyłem kierunek Technik masażysta. Kształciłem się pod okiem Pani magister Sylwii Maśląg, fizjoterapeutki z kilkunastoletnim doświadczeniem zawodowym. W trakcie dwuletniej nauki zawodu przekazała nam ogromny zasób wiedzy nie tylko teoretycznej, ale również tej która oparta jest na wieloletnim doświadczeniu zawodowym. W czasie trwania nauki kiedy ćwiczyliśmy wykonywanie masażu, z uwagi na brak osoby na której mógłbym praktykować (bo wiadomo że słuchacze muszą ćwiczyć na sobie nawzajem) masowałem naszą prowadzącą. Po którymś masażu usłyszałem pochwałę, że mam dobry dotyk, świetnie wykonuję techniki masażu i że płynnie je zmieniam. Po takim komplemente usłyszanym od osoby która mnie uczy, nabrałem pewności siebie i zacząłem praktykować wśród znajomych. Na zakończenie szkoły odbyły się egzaminy prowadzone przez Państwową Komisję Egzaminacyjną, teorię zdałem bez problemu, natomiast egzamin praktyczny zdałem z wyróżnieniem. Po uzyskaniu Dyplomu Technika masażysta dopingowany przez przyjaciół postanowiłem otworzyć gabinet masażu i spróbować swoich sił na rynku.

W jakich sytuacjach warto wybrać na masaż? Jakie objawy świadczą, że o tym, że nasze ciało potrzebuje masażu?

Generalnie każdy z nas potrzebuje poddać się masażowi. Pomijam tu sytuację kiedy to lekarz zleci pod-



danie się zabiegowi z tytułu różnego rodzaju dolegliwości. Polskie społeczeństwo jest zapracowane i zagonione. Niewielu z nas na co dzień myśli o swoim zdrowiu. Jeżeli doskwiera nam ból mięśni, stawu, czy też odczuwamy ogólne zmęczenie myślimy że to samo przejdzie. Nieraz warto skorzystać z pomocy masażysty który stosowanymi od wieków chwytami i technikami pomoże zregenerować obolałe miejsce, a przy okazji poprawi ogólny stan.

Jakie formy masażu Pan oferuje?

Podstawą jest oczywiście masaż klasyczny, ale poza tą techniką umiem wykonać również masaż relaksacyjny, centryfugalny, izometryczny, drenaż limfatyczny. Chcę się rozwijać (w ramach kursów) poszerzając spektrum swoich umiejętności.

Jaki jest zakres cenowy Pana usług?

Cena za wykonaną usługę uzależniona jest oczywiście od zakresu wykonanej usługi, czasu jaki trzeba na to poświęcić. Dla przykładu podam tylko że masaż klasyczny bądź relaksacyjny całego ciała, który trwa około godziny kosztuje u mnie 130 zł, natomiast ma-

saż samych pleców 60 zł, częściowy np. kończyn 50 zł.

Co wyróżnia Pana gabinet na tle innych oferujących podobne usługi?

Pytanie jest bardzo trudne. Nie chciałbym nikomu ujmować kompetencji i zaangażowania wkładanego w wykonywanie zabiegów. Dlatego też wolałbym aby to sami pacjenci ocenili moje kompetencje, prawa rynku są nieubłagane. Ten kto poprzez swoje działania przypadnie klientom do gustu i zdobędzie ich zaufanie będzie mógł cieszyć się dużą frekwencją klientów. Poza tym wiadomo że poczta pantoflowa jest najlepszą formą reklamy.

Jak można umówić wizytę?

Salon otworzyłem przy ulicy **Kosmonautów Polskich 53/40**. Usytuowany jest na 3 piętrze, ale uspokajam w bloku jest winda, pomimo że ma 4 piętra. **Umawianie wizyt odbywa się telefonicznie - 607 125 108**. Z uwagi na to że masaż jest moim dodatkowym zajęciem przyjmuję od poniedziałku do piątku w godzinach popołudniowych natomiast w soboty przez cały dzień, szczegóły wizyty do domówienia telefonicznie. **Można znaleźć mnie na fb "Czas dla zdrowia"**.

Mamo Tato
chcę być
zdrowy



GŁOGÓW



Honorowy Patronat Prezydenta
Miasta Głogowa
Rafała Rokaszewicza

Startuj Po Zdrowie

Ćwicz
ze mną!

26
CZERWCA
ŚRODA

OŚ. PIASTÓW
UL. PIASTA KOŁODZIEJA / LESZKA BIAŁEGO
OGRÓDEK SPRAWNOŚCIOWY
GODZ. 16.00-19.00

10
LIPCA
ŚRODA

OŚ. KOPERNIK
UL. KEPLERA / GALILEUSZA
OGRÓDEK RODZINNY
GODZ. 16.00-19.00

31
LIPCA
ŚRODA

PLAC FESTYNOWY
OGRÓDEK PIŁKARSKI
GODZ. 16.00-19.00

21
SIERPNI
ŚRODA

BULWAR - FINAŁ
GODZ. 16.00-20.00

WSTĘP
WOLNY

SPONSOR

ORGANIZATORZY



PWIK w Głogowie
sp. z o.o.



»KORIM«
SPECIALISTYCZNE SKLEPY MEDYCZNE

Koszty ciepłej wody uwzględniają jej CYRKULACJĘ



Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. wymusiło zmiany w wewnętrznych regulaminach rozliczania kosztów ciepła. Zgodnie z tymi aktami prawnymi całkowite koszty zakupu ciepła do budynku musimy rozdzielić na koszty przeznaczone do ogrzewania lokali oraz koszty przeznaczone na przygotowanie centralnej ciepłej wody.

Przypomnijmy jak w budynkach wielolokalowych jest przygotowywana ciepła woda dla mieszkańców. Otóż proces ten składa się z dwóch etapów. Pierwszy podstawowy etap to podgrzanie zimnej wody do określonej temperatury wyjściowej z węzła. Ten koszt jest zawarty w comiesięcznych rachunkach za podgrzanie wody, jakie otrzymują mieszkańcy. Drugi etap to proces transportu i cyrkulacji już podgrzanej wody, czyli koszt utrzymywania stałej temperatury ciepłej wody w instalacji.

**Przygotowanie ciepłej wody
= Podgrzanie zimnej wody +
Transport i Cyrkulacja
ciepłej wody**

W tym miejscu należy jeszcze raz podkreślić, iż na koszt dostarczania ciepłej wody składa się nie tylko cena ciepła zawartego w pobranej w mieszkaniu wodzie, ale również opłata za koszty ciepła związane z jej dostarczeniem i utrzymaniem odpowiedniej temperatury. W procesie cyrkulacji podgrzana w węźle cieplnym woda „oczekując” na odbiorcę krąży w obiegu zamkniętym 24h na dobę zapewniając wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych w budynku szybki dostęp do ciepłej wody niezależnie od tego jak daleko lokal mieszkalny położony jest od miejsca, gdzie ta ciepła woda jest przygotowywana. Niestety to wymaga ciągłego dostarczania do obiegu cyrkulacji ciepła, aby zapewnić stałe parametry ciepłej wody. Ten proces możemy porównać do korzystania z urządzenia, które jest w każdym mieszkaniu, a dokładniej chodzi o lodówkę. Ona również musi pracować całą dobę tylko po to, abyśmy mogli w każdej chwili wyjąć schłodzone produkty potrzebne do bieżącego zużycia. Zatem oba układy – lodówka oraz cyrkulacja pomimo stosunkowo rzadkiego korzystania z nich w ciągu całej doby przez poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych muszą cały czas pracować, aby zapewnić swoją funkcjonalność.

Koszty ciepła zużytego podczas transportu i cyrkulacji ciepłej wody

w budynku z całego okresu rozliczeniowego obciążają wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Rozliczane są one po zakończeniu okresu rozliczeniowego razem z kosztami ciepła zużytego na ogrzewanie lokali w danym budynku. Natomiast podgrzanie ciepłej wody rozliczamy na bieżąco w miesięcznych rachunkach za wodę. Cena podgrzania wody zależy wprost od cen ciepła kupowanego przez Spółdzielnię od WPEC Legnica. Zatem każda zmiana ceny taryfowej wytwórcy i dostawcy ciepła będzie skutkować regulaminową zmianą ceny podgrzania wody, którą mieszkańcy otrzymują w rachunkach za wodę.

Oczywiście regulaminy dotyczące rozliczania całkowitych kosztów dostawy ciepła do budynków są ogólnie dostępne dla mieszkańców. Najważniejsza jest zasada, że całkowite koszty ciepła zużytego przez poszczególne budynki w zasobach Spółdzielni zawsze rozliczane są z mieszkańcami poszczególnych budynków w układzie „bilans musi być na zero” tzn. koszty, jakimi została obciążona Spółdzielnia za dostarczone ciepło do poszczególnych budynków przez wytwórcę i dostawcę ciepła są w całości rozliczane z mieszkańcami tych budynków, i tylko te koszty.

JACEK BLIDA
KIEROWNIK DZIAŁU
ROZLICZANIA MEDIÓW



Administracje dwóch osiedli mają nowych kierowników

Na emeryturę przeszła Ewa Telus, która wiele lat zarządzała administracją osiedla Kopernik A. Stanowisko kierownika na tym osiedlu objęła **Magdalena Nowicka**, która poprzednio pracowała w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej.

Natomiast kierownikiem osiedla Śródmieście został **Adrian Sztark** – do niedawna zajmujący stanowisko p.o. kierownika Zespołu ds. Inwestycji i środków Pomocowych.



WYJEZDZAJĄC NA URLOP, ZAMKNIJ MIESZKANIE I POPROŚ SĄSIADA O JEGO DOGLĄDANIE!



NIE UŁATWIAJ SPRAWY ZŁODZIEJOM!



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADDRZE

KOSZTY ZARZĄDZANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

Co jakiś czas wraca temat kosztów zarządzania przez spółdzielnie mieszkaniowe, że są one wyższe od prywatnych zarządców, że można taniej itd. I co jakiś czas wraca dyskusja o zmianie zarządcy na prywatnego. Na pewno firmy zarządzające nieruchomościami mają w wielu przypadkach niższe koszty zarządzania od spółdzielni mieszkaniowych, ale czy ktoś pokusił się o analizę z czego to wynika? Analizując koszty zarządcy zawsze należy przeanalizować czy niższe koszty teraz będą w dłuższym okresie korzystne dla mieszkańców, czy mieszkańcy będą mieli zapewnione pełne bezpieczeństwo i obsługę nawet w sytuacjach krytycznych, czy taki zarządca nie doliczy dodatkowych kosztów za każdą dodatkową usługę?

Niestety już nieraz okazywało się, że w takim bezpośrednim porównaniu kosztów zarządzania jest wiele nieporozumień, braku wiedzy, a czasami zwykłej manipulacji.

Po pierwsze, całkiem świadomie należy podkreślić słowo „prywatnych” zarządców w przeciwieństwie do spółdzielni, które są własnością członków, czyli są zarządcami powołanymi przez członków. Mieszkańcy w większym lub mniejszym stopniu mają więc wpływ na sposób działania „swojego” zarządcy, na zakres solidaryzmu i wzajemnej pomocy wszyst-



kich nieruchomości, na wykorzystywanie wspólnych funduszy. Przez organy samorządowe (w tym zakresie głównie Radę Nadzorczą) mają wpływ na podejmowane decyzje, oraz mają pełny dostęp do wszystkich dokumentów spółdzielni, również tych, które nie dotyczą bezpośrednio danych nieruchomości. Spółdzielnie są organizacjami korporacyjnymi, dzięki której członkowie mogą korzystać zarówno z majątku spółdzielni jak i realizować zasadę solidaryzmu spółdzielczego.

Inni zarządcy działają albo w formie spółek prawa handlowego, albo indywidualnej działalności gospodarczej, gdzie poza dokumentami dotyczącymi bezpośrednio danej nieruchomości (lub wspólnoty), nikt nie ma dostępu do danych związanych z działalnością takiego zarządcy.

Po drugie spółdzielnie mieszkaniowe z racji uregulowań prawnych, które są znacznie szersze i bardziej precyzyjne od ustawy o własności lokali są organizacjami świadczącymi znacznie szerszy zakres usług niż wielu zarządców działających zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami. W przypadku spółdzielni nie mamy do czynienia z zarządzaniem budynkami, ale z zupełnie inną formą zarządzania - kompleksowym zarządzaniem osiedlami. Budownictwo mieszkaniowe w naszym mieście to przede wszystkim budownictwo wielorodzinne osiedlowe.

Spółdzielnie w ramach opłat za zarządzanie zatrudniają specjalistów z zakresu technicznego utrzymania nieruchomości, prawników, informatyków, analityków czy finansistów. Są znacznie lepiej wyposażone w aparaturę diagnostyczną, urządzenia pomiarowe czy inny specjalistyczny sprzęt. Dlatego koszty wszystkich usług wykonywanych przez tych specjalistów są już zawarte w opłatach za zarządzanie, natomiast wielu zarządców musi te usługi zlecać - dodatkowo obciążając koszty nieruchomości

czy to eksploatacji, czy funduszu remontowego. Im budynek jest starszy im dłużej eksploatowany tym więcej tego typu usług będzie potrzebował.

Po trzecie spółdzielnia poza swoją podstawową funkcją zarządzania nieruchomościami spełnia szereg innych usług dla swoich członków. Przede wszystkim prowadzi działalność gospodarczą oraz zarządza majątkiem spółdzielni, na który składają się m.in. lokale użytkowe w najmie, lokale mieszkalne w najmie, budynki administracji, zakłady wykonawstwa własnego, tereny do wspólnego korzystania, wyposażenie biur i zakładów, oprogramowanie komputerowe, narzędzia i sprzęt niezbędne do wykonywania swoich zadań itd. Ponadto spółdzielnia posiada w obrocie wspólne środki z działalności gospodarczej, dzięki którym może w pełni realizować zasadę samopomocy wzajemnej i solidaryzmu oraz kalkulować opłaty za mieszkania bez uwzględniania zaległości w opłatach. Majątek ten był wypracowywany przez prawie 50 lat i dzisiaj stanowi gwarancję stabilności spółdzielni, płynności finansowej oraz zabezpieczenie na ewentualność zdarzeń nadzwyczajnych.

Gromadzone od lat środki są wykorzystywane również jako środki pomocowe dla nieruchomości, na których należy wykonać duże prace remontowe, modernizacyjne czy usuwać skutki zdarzeń losowych – bez konieczności znacznego podnoszenia opłat na fundusz remontowy.

Ta rola samopomocowego działania każdej spółdzielni była przez wiele lat marginalizowana, zwłaszcza w okresie PRL. Dlatego dzisiaj dla wielu jest obca i niezrozumiała, a przez to traktowana jako niepotrzebna. Ale właśnie dzisiaj kiedy prawo oddzieliło dość wyraźnie zarządzanie budyn-

kami od idei spółdzielczości oraz idei wspólnego działania, ta rola może być szczególnie potrzebna. Przy stale rosnących kosztach eksploatacji i utrzymania budynków oraz terenów zewnętrznych, rosnących cenach paliw i innych nośników energetycznych wielu z naszych członków może mieć przejściowe trudności z systematycznym wnoszeniem opłat za mieszkania. Te trudności w różnych okresach mogą dotyczyć każdego. W takich losowych sytuacjach przynależność do spółdzielni może pozwolić przetrwać najtrudniejszy okres.

Ponadto administracje w spółdzielni są dostępne dla wszystkich mieszkańców i w wielu przypadkach służą pomocą nie tylko w sprawach związanych z zamieszkiwaniem, ale w wielu innych sprawach, szczególnie dla osób starszych i samotnych. W swojej działalności spółdzielnie prowadzą również działalność społeczną nakierowaną na pomoc mieszkańcom w wielu różnych dziedzinach.



Na spółdzielniach ciążyą również obowiązki, które nie obejmują wspólnot:

- prowadzenie pełnej księgowości zgodnie z Ustawą o rachunkowości,
- obowiązek badania sprawozdania finansowego i lustracji,
- prowadzenie dwóch ewidencji księgowych i podatkowych w zakresie GZM oraz działalności gospodarczej,
- obowiązek prowadzenia strony internetowej,
- obowiązkowe opłaty na rzecz KRS i Związku Rewizyjnego
- obowiązek powołania Rady Nadzorczej

Wszystkie te obowiązki kosztują, ale dają również członkom gwarancję i bezpieczeństwo działalności spółdzielni.

Spółdzielnia stanowi dla swoich mieszkańców pewnego rodzaju ośrodek pomocy społecznej:

- poprzez rozkładanie zaległości na raty,
- poprzez szukanie różnych rozwiązań pomagających wyjść z zadłużenia,
- świadczenie pomocy i doradztwo w różnych sprawach życiowych,
- opiekę nad osobami starszymi.

Dla wielu mieszkańców daje to poczucie bezpieczeństwa i wspólnego spółdzielczego solidaryzmu.

Samo porównywanie opłat za zarządzanie - bez porównywania zakresu świadczonych usług, potencjału i możliwości spółdzielni, środków finansowych i majątku jakimi dysponują spółdzielnie mieszkaniowe na wypadek sytuacji kryzysowych oraz stopnia bezpieczeństwa jakie mają zapewnione mieszkańcy jest jednowymiarowe, niepełne i nie powinno być jedynym kryterium wyboru zarządcy. Różnica w kosztach zarządzania pomiędzy spółdzielniami, a prywatnymi zarządcami to solidarna opłata wszystkich członków za bezpieczeństwo techniczne, finansowe oraz dodatkowe usługi.

MIROŚLAW DĄBROWSKI
PREZES SM „NADODRZE”

Podzielniki – harmonogram prac na przyszłe lata

Do grudnia 2021 r. przepisy dotyczące wyboru metody rozliczania kosztów ogrzewania pozostawiały zarządcy budynku pewną swobodę nie określając ich kryteriów czy wymagań. W tym zakresie nastąpiła jednak zdecydowana zmiana. W związku z nowelizacją ustawy Prawo Energetyczne oraz wydanym rozporządzeniem do tej ustawy, jako Zarządca jesteśmy zobligowani dostosować się do wymogów tych aktów prawnych. Wobec tego w przyszłości wszystkie nasze budynki powinny być wyposażone oraz rozliczane na podstawie wskazań podzielników.

Ustawa Prawo Energetyczne posiada również zapis z wymaganiami dyrektywy mówiący o sankcjach za naruszenie obowiązku wyposażenia lokali w podzielniki kosztów ogrzewania. Do katalogu kar zapisanych w art. 56 ustawy Prawo Energetyczne dopisane zostały odpowiednie kary za nie stosowanie wskazanych obowiązków. Zgodnie z art. 56 ust. 1 pkt. 6a [karze podlega, kto] „będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art.45a ust.7a, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania”.

Mając powyższe na uwadze, w regulaminie naszej Spółdzielni dokonaliśmy stosownych zmian zapisów w celu dostosowania brzmienia regulaminu do obowiązujących przepisów. W skutek zmian prawnych, budynki wyposażone w podzielniki w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. oraz budynki, które spełniają warunki wynikające z zapisu § 5 pkt. 2 Rozporządzenia właściciel, zarządca ma obowiązek wyposażyć w elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.

Zarząd Spółdzielni, mając na uwadze ciążące na Zarządcy obowiązki, podjął decyzję o przeprowadzeniu wnikliwej analizy budynków pod kątem spełnienia wymogów wyżej wymienionego Rozporządzenia. Bazując na wynikach tej analizy został opracowany harmonogram wyposażania budynków znajdujących się w naszych zasobach w podzielniki kosztów.

Pierwszy etap przeprowadziliśmy w 2023 r. Polegał on na wymianie podzielników cieczowych na elektroniczne oraz uzupełnieniu podzielników w budynkach docieplonych w latach 2015-2020. Kolejnym etapem naszych działań będzie założenie podzielników w budynkach, które spełniają warunki wynikające z Rozporządzenia i to planujemy zrealizować w 2024 r. W ten sposób na następne lata pozostaną budynki, w których musimy dokonać przebudowy. Najczęściej dotyczy to pionów łazienkowych oraz budynków, które dotychczas nie zostały docieplone. Służby techniczne Spółdzielni będą na bieżąco monitorować te działania, bowiem



po spełnieniu wymogów sukcesywnie będziemy wyposażali następne budynki w podzielniki kosztów ciepła z funkcją zdalnego odczytu.

Ostatnim etapem będzie wymiana podzielników elektronicznych, funkcjonujących w zasobach spółdzielni, które działają obecnie, ale nie posiadają funkcji zdalnego odczytu. Przypomnijmy, że od 01.01.2027 r. mogą działać wyłącznie podzielniki ze zdalnym odczytem.

Wbrew potocznym opiniom, wprowadzony obowiązek stosowania rozliczenia w oparciu o podzielniki kosztów ciepła ma bardzo istotny cel. Jest to ochrona klimatu poprzez ograniczanie zużycia energii. Nawet nasze wewnętrzne analizy wykazują, że budynki rozliczane w oparciu o podzielniki zużywają ok. 15-20 % ciepła mniej niż podobne budynki rozliczane według powierzchni użytkowej. Liczymy na zrozumienie tematu przez naszych mieszkańców oraz umożliwienie służbom technicznym spółdzielni realizację nałożonych przepisami obowiązków.

WALDEMAR FIGURA
KIEROWNIK DZIAŁU EKSPLOATACJI

Zasady obowiązujące na placach zabaw



Piękna pogoda sprawia, że chętnie ruszamy w kierunku placów zabaw. Dzieci na świeżym powietrzu nie tylko korzystają z wielu sprzętów, ale również mają doskonałą możliwość do spotkania z rówieśnikami. Pracownicy spółdzielni zawsze dokładają starań, by place zabaw były bezpieczne dla użytkowników.

Przypominamy kilka istotnych informacji znajdujących się w regulaminach korzystania z naszych placów zabaw:

- Urządzenia zabawowe przeznaczone są dla dzieci w wieku od 3 do 12 lat. Dzieci korzystające z placu zabaw muszą znajdować się pod opieką osoby pełnoletniej;
- Rodzice/opiekunowie dzieci winni pamiętać o odpowiedzialności prawnej za ewentualne szkody wyrządzone przez dzieci na osobach (np. innych młodszych dzieciach) lub mieniu;
- Na plac zabaw zabrania się wstę-

pu osobom (w tym rodzicom / opiekunom), których stan wskazuje na spożycie alkoholu lub środków odurzających;

- Na placu zabaw obowiązuje całkowity zakaz palenia wyrobów tytoniowych i papierosów elektronicznych;
- Na placu zabaw zabrania się pozostawiania śmieci poza koszami do tego przeznaczonymi;
- Na plac zabaw nie wolno wprowadzać zwierząt;

W związku z zagrożeniem zdrowia i urazami niedopuszczalne jest:

- palenie ognisk oraz używanie otwartego ognia;
- wchodzenie na dachy wież, na górę huśtawek;
- siadanie we dwoje i więcej osób na pojedynczych siedziskach huśtawek i bujaków;
- huśtanie się na stojąco;
- skręcanie huśtawek łańcuchowych;
- wjeżdżanie na plac zabaw rowerem, hulajnogą, na rolkach lub wrotkach;
- granie w gry zespołowe (np. piłka nożna, siatkowa, zbijak, itd.);

- korzystanie z urządzeń zabawowych na placu zabaw przez osoby powyżej 12 roku życia;

Pamiętajmy, że ze wszystkich urządzeń znajdujących się na placu zabaw należy korzystać zgodnie z ich przeznaczeniem i funkcją. Rodzic bądź opiekun powinien dokonać oceny dostosowania poszczególnych urządzeń zabawowych względem rozwoju dziecka.

Nasi pracownicy dbają o to, aby place zabaw należące do Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie regularnie przechodziły przeglądy i kontrole. Prosimy, aby ewentualne braki elementów lub dewastacje na bieżąco zgłaszać w Administracjach Osiedli, ponieważ pozwala to na szybkie wykonywanie prac konserwacyjnych i naprawczych. Zawsze na początku sezonu wymieniany jest też piasek, a w trakcie roku uzupełniany w razie potrzeby. Place zabaw pełnią wbrew pozorom wiele funkcji, więc dbałość o nasze wspólne mienie przyniesie mnóstwo korzyści małym mieszkańcom.

ŁUKASZ KACPRZAK
STARSZY SPECJALISTA D.S BHP I PPOŻ

Dlaczego latem płacimy za ciepło skoro nie grzejemy mieszkań?

Chcąc odpowiedzieć na to pytanie musimy się odwołać do obowiązującego w naszej Spółdzielni Regulaminu Rozliczania Kosztów Zakupu Ciepła za Centralne Ogrzewanie i Przygotowanie Ciepłej Wody w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie. Już sam tytuł Regulaminu daje nam odpowiedź na to pytanie- nie grzejemy mieszkań, ale dostawca ciepła pomimo skończonego okresu grzewczego cały czas dostarcza ciepło do zasobów spółdzielni na potrzeby przygotowania ciepłej wody w budynkach.

Zapotrzebowanie na ciepło poza sezonem grzewczym jest znacząco mniejsze, ale cały czas musimy z niego korzystać, aby mieć w naszych mieszkaniach ciepłą wodę. Jedyną okolicznością, kiedy to ciepło w ogóle nie jest dostarczane to miesiąc, w którym dostawca wykonuje prace konserwacyjne na swojej sieci dystrybucyjnej w naszym mieście. Pominąć należy również kwestie awarii sieci, bo to sytuacja losowa nieplanowana. W takich momentach, gdy ciepło nie jest dostarczane sami musimy podgrzewać wodę, aby ją sobie przygotować. Podsumowując zagadnienie od strony technicznej ciepło dostarczane jest do naszych budynków przez cały rok z drobnym wyjątkiem na czas prac konserwacyjnych.



z punktu widzenia mieszkańców jest to, że każdy budynek, w którym znajduje się węzeł cieplny (licznik główny ciepła dostawcy ciepła) rozliczany jest indywidualnie z kosztów ciepła, jakie zużył w określonym czasie. Ten określony czas to wg. obowiązującego w/w Regulaminu tzw. okres rozliczeniowy obejmujący czas od dnia 01 lipca danego roku a kończący się dniem 30 czerwca roku następnego. Koszty ciepła (energii cieplnej) z tego okresu, jakimi została obciążona spółdzielnia przez wytwórcę i dostawcę ciepła zostają rozliczone (podzielone regulaminowo) na wszystkich użytkowników lokali w rozliczonym budynku. Następstwem wymogu indywidualnego rozliczanie ciepła dostarczanego do budynków są różnice w wysokości stawek za ogrzanie 1m² powierzchni grzewczej w różnych budynkach, a wynikają one między innymi z sumowanego indywidualnego zużycia ciepła przez poszczególnych użytkowników lokali mieszkalnych w danym budynku. (Każdy z nas inaczej korzysta z ciepła stąd między innymi różnice w zużyciu ciepła w budynku.)

Należy podkreślić, że zgodnie

z obowiązującymi w naszym kraju przepisami prawa spółdzielnia mieszkaniowa nie może i nie dolicza żadnych marż i dodatkowych opłat do kosztów za dostarczone ciepło do poszczególnych budynków, jakimi została obciążona w miesięcznych fakturach od wytwórcy i dostawcy ciepła. Koszty z faktur od wytwórcy i dostawcy ciepła w 100% przenoszone są na użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w poszczególnych budynkach spółdzielni.

Przechodząc do kwestii obciążeń kosztami dostarczanego ciepła należy mieć na uwadze, że spółdzielnia mieszkaniowa obciążana jest, co miesiąc fakturami od wytwórcy i dostawcy ciepła zgodnie z ich taryfą dwoma rodzajami kosztów. Pierwszy, to koszty stałe niezależne od zużycia ciepła przez poszczególne budynki za tzw. moc zamówioną. Taryfa dostawcy i wytwórcy określa ich wysokość za cały rok w podziale na miesiące za 1 MW zapotrzebowania mocy cieplnej. Drugi rodzaj to koszty zmienne bezpośrednio związane z ilością ciepła zużytego przez poszczególne budynki. Taryfa wytwórcy i dostawcy określa ich wysokość

za 1 GJ zużytego ciepła (energii cieplnej).

Tutaj należy przybliżyć sposób wyliczenia wysokości zaliczki za ogrzewanie oraz transport i cyrkulację ciepłej wody. Zgodnie z obowiązującym w/w Regulaminem stawkę zaliczki za 1 m² powierzchni lokalu mieszkalnego dla każdego budynku w zasobach spółdzielni oblicza się przed rozpoczęciem nowego okresu rozliczeniowego tj. 01 lipiec danego roku na podstawie:

- prognozowanego zapotrzebowania na energię cieplną budynku na podstawie zużycia ciepła z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, jako średnią z tych okresów,

- taryfy dla ciepła obowiązującej w momencie ustalania opłat, powiększonej o szacowany wzrost w okresie rozliczeniowym,

- rezerwy na nieprzewidziane sytuacje (nieprzeciętne warunki atmosferyczne) w wysokości 10%,

- wysokości zaliczki na ciepło zużyte na transport i cyrkulację ciepłej wody w budynku wyliczonej wg regulaminu.

Wyliczona w ten sposób zaliczka za ogrzewanie oraz transport i cyrkulację ciepłej wody w każdym budynku w zasobach spółdzielni dotyczy 12 miesięcznego okresu rozliczeniowego. Użytkownicy lokali wnoszą zaliczki za ogrzewanie lokali oraz transport i cyrkulację ciepłej wody w wysokości wynikającej z indywidualnej kalkulacji w okresie rozliczeniowym trwającym 12 miesięcy. Dlaczego tak? Ponieważ daje to mieszkańcom stabilny obraz miesięcznych kosztów, jakie ponoszą za użytkowane mieszkanie w danym okresie rozliczeniowym. Z doświadczenia wiemy, że ma to ogromne znaczenie w planowaniu przez mieszkańców swoich wydat-

ków i na pewno wpływa na mniejszą ilość sytuacji, w których użytkownicy wpadają w zadłużenie.

Zadane w tytule pytanie sugeruje, że spółdzielnia mogłaby obciążać użytkowników lokali adekwatnie do rachunków miesięcznych, jakimi jest obciążana, czyli w okresie letnim niskie faktury to również niskie rachunki dla mieszkańców a w okresie zimowym wysokie faktury to odpowiednio wysokie rachunki dla mieszkańców. Niestety taki mechanizm obciążania mieszkańców kosztami ciepła wymagałby znacznie większego nakładu pracy ze strony spółdzielni. Wiąże się z wyższymi kosztami obsługi, ale ponadto większym problemem byłaby nieprzewidywalność wysokości miesięcznych rachunków dla mieszkańców, co niewątpliwie spowodowałoby wzrost ilości użytkowników lokali wpadających w spiralę zadłużenia. Przy takim sposobie obciążania kosztami ciepła różnice pomiędzy rachunkami dla mieszkańców z okresu letniego i zimowego dochodziłyby do kilkuset złotych miesięcznie. Taki mechanizm mógłby powodować również zagrożenie dla płynności finansowej spółdzielni, która nie otrzymując wszystkich środków od mieszkańców z rachunków za dany miesiąc mogłaby mieć problem z terminowym opłaceniem faktur od wytwórcy i dostawcy ciepła. Co w takiej sytuacji ma zrobić administrator? Wprowadzić odpowiedzialność zbiorową i odłączyć blok od dostawy ciepła, bo np. 15% mieszkańców nie opłaciło bieżących rachunków i nie mamy środków na pokrycie faktur za ciepło? Mowa tutaj o setkach tysięcy złotych miesięcznie. Dostawcy ciepła nie interesuje czy przysłowiowy „Kowalski” zapłacił za dostarczone do jego mieszkania ciepło. Spółdzielnia musi

w terminie określonym w otrzymanych fakturach zapłacić, co miesiąc za dostarczone ciepło, żeby nie narażać swoich mieszkańców na ewentualne konsekwencje braku takich opłat. Brak wpłaty przysłowiowego „Kowalskiego” powoduje, że spółdzielnia kredytuje takiego użytkownika i musi uruchomić proces windykacji zadłużenia, który w skrajnych przypadkach kończy się postępowaniem komorniczym, a ostatecznie licytacją mieszkania na poczet istniejących długów.

Reasumując poruszony temat, płacimy za ciepło w okresie rozliczeniowym trwającym 12 miesięcy, zaliczki w równej wysokości wynikającej z indywidualnej kalkulacji dla każdego budynku, ponieważ:

- jest to powszechny system stosowany przez wszystkich zarządców w kraju,

- mieszkańcy wiedzą z góry, jakie będą ponosić koszty w okresie rozliczeniowym (pomijam sytuacje gwałtownych zmian cen ciepła czy jakichś anomalii pogodowych wymagających wykonania przeliczeń wysokości wnoszonych zaliczek na ciepło),

- jest to najprostszy i najtańszy sposób rozliczania kosztów ciepła

- stały poziom kosztów w trakcie okresu rozliczeniowego to mniejsza ilość użytkowników zaskakiwanych wysokością otrzymanych rachunków miesięcznych a tym samym mniejsza ilość przypadkowych dłużników,

- daje to większą stabilność i kontrolę nad finansowaniem faktur za ciepło przez spółdzielnię,

- nie wpływa bezpośrednio na płynność finansową zarządcy

JACEK BLIDA
KIEROWNIK DZIAŁU
ROZLICZANIA MEDIÓW



**SPÓŁDZIELNIA PRACY
HANDLOWO-PRODUKCYJNA
w GŁOGOWIE**

BIURO - ul. Spichrzowa 1 • tel. 76 835 76 10, 11

- Gazy techniczne
- Materiały budowlane

☎ 76 835 76 13 ☎ 609491111

ROLNICZY DOM TOWAROWY

Głogów • Al. Wolności 70 • tel. 76 835 76 20

- Meble, dywany, pasmanteria ☎ 22
- Sprzęt AGD, artykuły elektryczne ☎ 20
- Art. instalacyjne, sanitarne i metalowe ☎ 20
- Art. chemiczne, farby, żaluzje, zabawki ☎ 21

glogow.sphp@gmail.com

Hospicyjne pierwsze 100 dni!

W połowie maja minęło sto dni od czwartku, pierwszego lutego, kiedy uroczystie otworzyliśmy Głogowskie Hospicjum. Te sto dni to czas nauki, nabierania doświadczeń, poznawania opieki paliatywnej. To też czas poznawania siebie, swoich kompetencji, ale i ograniczeń.

Tak - dopiero teraz widać jak bardzo potrzebne było Hospicjum w naszym mieście. Rzadko zdarza się, że dzisiaj to łóżka czekają na pacjentów, niestety, najczęściej to pacjenci oczekują w kolejce na przyjęcie. Tych naprawdę pierwszych pacjentów już z nami nie ma. Wielu z nich wspominamy, z wieloma się poznaliśmy bliżej, z wieloma przegadaliśmy niejedną godzinę. Owszem zawsze, za każdym razem, kiedy odchodzą jest żal i smutek, jednak świadomość, że w ostatnich chwilach nie cierpieli, daje nam duże ukojenie.

Od czasu otwarcia Hospicjum zmieniły się nasze Fundacyjne aktywności. A właściwie doszły nowe. Reagując na potrzebę, już w pierwszym tygodniu uruchomiliśmy wolontariat recepcyjny. Dzisiaj w zespole „recepcyjnych” jest już około 70 osób. Pełnimy dyżury od godziny 10: 00 do 20: 00, każdego dnia, łącznie z sobotami i niedzielami. Dyżur pełni dwoje Wolontariuszy. Daje to od początku około 2.500 godzin pra-



cy. Jesteśmy tam potrzebni, oprócz normalnych zajęć związanych z Recepcją, rozmawiamy z pacjentami, z ich rodzinami, często słuchamy ich zwierzeń. Sami uczymy się jak rozmawiać, kiedy czasu zostaje niewiele. „Recepcja” jest również dla nas Wolontariuszy znakomitym etapem wdrożenia się do nowych zadań, kiedy Hospicjum jest już otwarte. W głównej mierze myślimy tutaj o Wolontariacie Opiekuńczym. Nie wszyscy są pewni czy dadzą radę w bezpośrednim kontakcie z pacjentami, Recepcja daje szansę na przymierzenie się do „opieki”.

Dzisiaj z całą odpowiedzialnością napisać możemy, że mamy najlepszy zespół pielęgniarek, opiekunek i salowych. I oczywiście najlepszy zespół lekarski. Część zespołu medycznego nigdy nie pracowała w opiece paliatywnej, jednak od pierwszego dnia nieomal w pełni obłożone Hospicjum,

niejako wymusiło przyspieszone nabywanie umiejętności.

Dużą wagę przywiązujemy do zauważania „kamieni milowych” w historii powstawania naszego Hospicjum. Na miejscu gdzie ono zostało zbudowane były zabudowania hurtowni owoców i budynku starego warsztatu oraz kotłowni. Na jej dachu wyrosła piękna brzoza samosiejka. System korzeniowy rozwinął się pod papą na całej powierzchni. Tuż przed zburzeniem kotłowni, za radą Prezydenta Rafała Rokaszewicza postanowiliśmy brzozę uratować. Odczepiliśmy samosiejkę z papy i przekazaliśmy „Zielonym Ogrodom” do zaopiekowania. Brzoza czekała na swój dzień. Dwudziestego trzeciego marca Brzoza wróciła na Paulinów. Symbolicznie zakończyliśmy w ten sposób etap budowy Hospicjum. Dzisiaj samosiejka rośnie dumnie na środku patio, nam przypominając każdego dnia, od czego się zaczęło.



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

MAGAZYN LOKATORA
PORADY I INFORMACJE

Skład: project74 / Druk: Top Poligrafia

Redaktor naczelna:
Lidia Chyb-Rodak
Redaguje zespół
Adres redakcji: MAGAZYN LOKATORA
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrże”
ul. Generała Władysława Sikorskiego 48
tel: 76 852 07 00 / e-mail: sekretariat@smnadodrze.pl

Reklama w Magazynie Lokatora - tel. 695 879 033
Redakcja nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam i ogłoszeń





- PRZEWÓZ CIAŁA
- KREMACJA
- POGRZEB

GŁOGOWSKI DOM POGRZEBOWY

**WSZYSTKIE FORMALNOŚCI W JEDNYM MIEJSCU:
BIURO PRZY CMENTARZU 76 835 88 22
TELEFON CAŁODOBOWY:**



KORIM.pl



SPECJALISTYCZNE SKLEPY MEDYCZNE

- + kule, laski, wózki inwalidzkie
- + stabilizatory stawów
- + pasy brzuszne, lędźwiowe
- + protezy piersi, peruki
- + art. stomatologiczne
- + art. higieniczne i pielęgnacyjne
- + pieluchomajtki
- + sprzęt stomijny
- + wkładki ortopedyczne i buty
- + ciśnieniomierze, glukometry
- + preparaty "TOŁPA"

67-200 Głogów
ul. Kościuszki 15A
tel./fax 76 835 01 02

56-200 Góra
ul. Piłsudskiego 38
tel./fax 65 543 24 86

67-300 Szprotawa
ul. Kościuszki 37
tel./fax 68 376 36 31

67-400 Wschowa
ul. Cicha 7b
tel./fax 65 540 21 37



czynne: pn-pt 9-17 | sob 10-14 | www.korim.pl

SALON DRZWI

SPRZEDAŻ - MONTAŻ

ANTABA

w ofercie także:
BRAMY GARAŻOWE,
OKNA, ROLETY,
MOSKITIERY

**AUTORYZOWANA GRUPA
MONTAŻOWA PORTA**

Głogów / ul. Elektryczna 2

TEL. 695 898 059 / 781 790 030

poniedziałek - piątek 9:00-17:00

