

64 | KWARTALNIK
marzec 2023

Nakład 10980 egz.
ISSN 1898-0775 | Egzemplarz bezpłatny



Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

MAGAZYN LOKATORA

PORADY I INFORMACJE



Dlaczego warto mieszkać w zasobach spółdzielni? | str. 9

Wiosenne zebrania wyodrębnionych nieruchomości

Dlaczego warto brać w nich udział? | str. 10

Pralnia czy rowerownia?

Kto decyduje o przeznaczeniu części wspólnych? | str. 11

Fotowoltaika dla spółdzielni i wspólnot?

Nowe przepisy w praktyce | str. 12-13

Home Staging- marketing dla Twojego mieszkania/domu

Profesjonalne przygotowanie nieruchomości do sprzedaży lub wynajęcia

- podnosi wartość nieruchomości o 10-30%
- przyspiesza czas znalezienia najemcy nawet 3 krotnie



Sesja fotograficzna nieruchomości
dopełni cały projekt i nada ogłoszeniu
atrakcyjniejszą formę

Jesteś deweloperem, inwestorem ?

Wizualizacje 3D dla Twojej Firmy

nieruchomości / inwestycji / rzuty 3D oraz karty lokali

Wizualizacja która pomoże zobrazować projekt, a także
stanowić będzie świetną reklamę projektu w mediach i na billboardach



SP

Patrycja Starczewska
SP studio wizualizacji

Głogów • ul. Sikorskiego 13
tel. 519 718 797



SPRZEDAJESZ AUTO?

Zadbaj o dobre zdjęcia, które
pokażą Twój pojazd w atrakcyjny
sposób i przyspieszą sprzedaż



FOTOGRAFIA • STUDIO74
Artur Starczewski
studio@project74.pl / tel. 695 879 033



GPK GŁOGÓW

Remontujesz? Budujesz? Zamów kontener pod dom!



76 726 56 72

GPK Głogów Sp. z o.o.

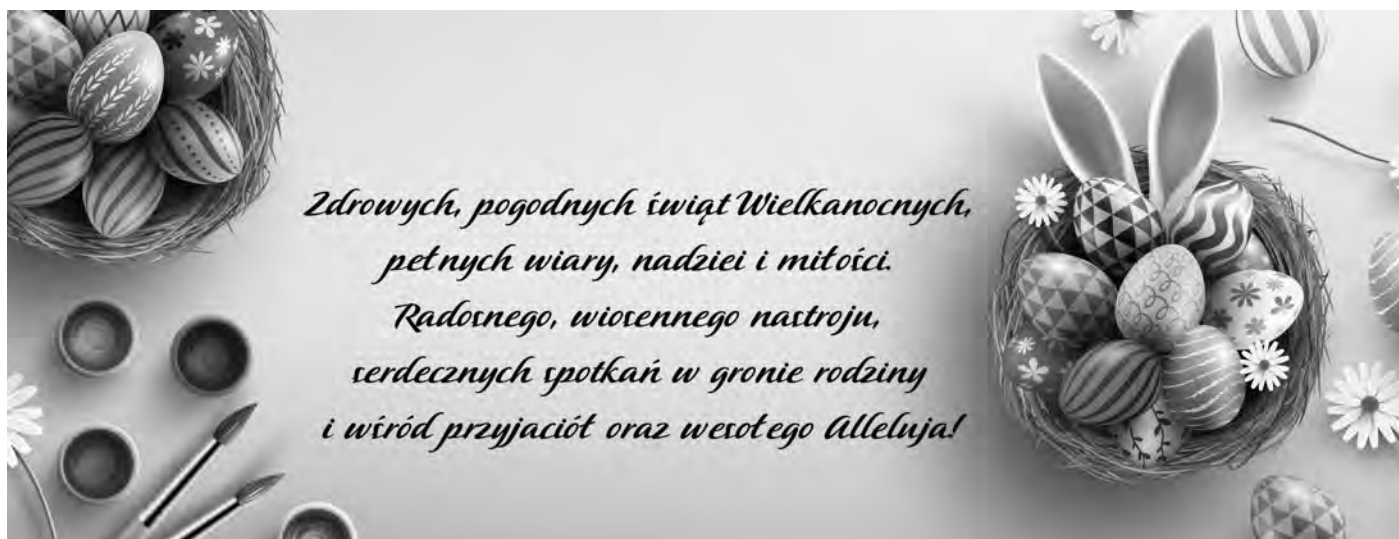
ul. Przemysłowa 7A
67-200 Głogów

www.gpkglogow.pl



„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.



*Zdrowych, pogodnych świąt Wielkanocnych,
pełnych wiary, nadziei i miłości.
Radosnego, wiosennego nastroju,
serdecznych spotkań w gronie rodziny
i wśród przyjaciół oraz wesłego Alleluja!*

eBOK – wygoda oraz ekologia

To już dwa lata jak istnieje nowe Elektroniczne Biuro Obsługi Klienta stworzone z myślą o naszych mieszkańcach. Aktualnie liczba zarejestrowanych użytkowników wynosi 2830 i nadal otrzymujemy maile od osób zainteresowanych korzystaniem z eBOK.

Porządek w dokumentach to nie tylko kwestia estetyki, ale także sposób na ułatwienie sobie życia. Piętrzący się stos dokumentów w domu – wielu z nas zna taki przytłaczający obrazek. W całej tej sytuacji nie jest najgorszy sam widok. Najgorsze jest to, gdy nie możemy znaleźć dokumentu, który akurat jest nam bardzo potrzebny. A stąd tylko krok do stresu i zbędnych nerwów.

To jest odpowiedni moment na porządkowanie oraz rejestrację konta eBOK Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie. W ten sposób bałagan związany z papierową dokumentacją ustąpi miejsca ekologii poprzez zmniejszenie ilości papieru w naszym mieszkaniu. Nasz eBOK to nie tylko ekologia. Stały podgląd w rozliczenia z tytułu opłat daje nam poczucie kontroli nad naszymi finansami. W ten sposób unikamy niepotrzebnych stresów związanych z ewen-

tualnymi zaległościami wobec spółdzielni.

Chętni, którzy chcą mieć możliwość podglądu rozliczeń ze spółdzielnią, powinni wypełnić formularz, który znajduje się na stronie www.smnadodrze.pl. W formularzu podajemy podstawowe dane, które umożliwiają identyfikację mieszkańca. W odpowiedzi zgłaszający otrzyma login i hasło, za pomocą których może zalogować się do eBOK-a.

Warto wspomnieć, że faktury za zużycie wody również możemy otrzymywać w formie elektronicznej. Aby było to możliwe, wystarczy wypełnić formularz zgłoszeniowy, który znajduje się na naszej stronie internetowej. Wówczas od kolejnego miesiąca rachunki za wodę nie będą przychodzić tradycyjną pocztą, ale w formie elektronicznej na wskazany w formularzu adres e-mail. Zaletą elektronicznego rozliczenia jest przyspieszenie procesu dostarczania rachunków za

eBOK
SM Nadodrze

↓

Umożliwia stały podgląd rozliczeń ze spółdzielnią z tytułu opłat za mieszkanie i zużycie wody.

Aby otrzymać identyfikator i hasło, należy wypełnić elektroniczny formularz na stronie:

www.smnadodrze.pl/e-bok

Na podany w formularzu adres poczty elektronicznej otrzymasz niezbędne dane i informacje, jak zalogować się do panelu.
Hasło do logowania otrzymasz w wiadomości SMS na podany numer telefonu.

SMN
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze”

wodę do mieszkańców i ułatwienie ich ewentualnej archiwizacji w prywatnych zasobach. Domo- we elektroniczne archiwum sprzyja porządkowi oraz ułatwia od- szukanie archiwalnych dokumen- tów, gdy zachodzi taka potrzeba.

Wysokości opłaty remontowej oraz eksploatacyjnej po jesiennych Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości

Aktualny poziom inflacji sprawia, że w przyszłość patrzymy z niepokojem. Uspokajamy naszych mieszkańców, że opłaty zależne od Spółdzielni nie wzrosną tak drastycznie jak te, na które wpływu nie mamy. Robimy wszystko aby zapewnić komfort oraz bezpieczeństwo zamieszkującym w naszych zasobach bez nadmiernego obciążania kosztami mieszkańców.

Stawki opłat eksploatacyjnych na 2023 rok na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach zostały skalkulowane zgodnie z uchwalonym „Regulaminem rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali”, a wynikają z planowanych budżetów poszczególnych nieruchomości i osiedli na 2023 rok.

Stawki opłat za eksploatację podstawową ustalone zostały na podstawie przewidywanego wykonania kosztów roku 2022 oraz prognozowanego na rok 2023 wzrostu kosztów tej działalności.

Stawki te uwzględniają zarówno koszty przypisane bezpośrednio do wyodrębnionej nieruchomości (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje), jak i koszty nie przypisane bezpośrednio do nieruchomości,

mości, takie jak:

- koszty zarządzania,
- koszty ogólne Spółdzielni,
- koszty utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- koszty organów samorządowych,
- koszty rozliczenia mediów,
- koszty utrzymania czystości, które rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali na poszczególnych nieruchomościach.

Od 01.04.2023 r. stawki opłat eksploatacji podstawowej dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa z członkostwem kształtują się w granicach od 2,40 zł/m² do 4,02 zł/m².

Plan finansowy na rok 2023 nie zakłada wzrostu stawki na eksploatacji podstawowej w ciągu roku, pod warunkiem nie pojawienia się kosztów nadzwyczajnych, nieuwzględnionych w planie.

W skład opłat eksploatacyjnych, które podlegają zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą wchodzi również opłaty za:

- **Eksploatację wind** – stawki ustalone przyjmując za podstawę wysokość kosztów konserwacji stałej, energii elektrycznej i ceny usług za dozór techniczny dźwigów planowane w roku 2023. Koszty działalności eksploatacyjnej dźwigów zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są rozli-

czane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków lub nieruchomości wyposażonych w urządzenia dźwigowe, w zależności od decyzji powziętych na Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości. Stawki opłat za eksploatację dźwigów wahają się od 0,30 zł/m² do 0,85 zł/m².

- **Eksploatację domofonów** – planowane koszty związane z eksploatacją domofonów na nieruchomościach, gdzie nie wszystkie lokale są wyposażone w instalację domofonową ustalono na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w 2022 roku oraz planowanego wzrostu cen usług za konserwację domofonów, a wymiar opłat ustalono w stosunku do ilości lokali wyposażonych w domofony. Ogółem stawki na poszczególnych nieruchomościach kształtują się w granicach od 2,20 zł do 2,95 zł za domofon.

- **Eksploatację węzłów ciepłych** – stawki ustalono na podstawie faktycznie poniesionych kosztów w 2022 roku oraz planowanego wzrostu kosztów konserwacji węzłów ciepłych. Stawki te ustalono w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali i kształtują się one od 0,05 zł/m² do 0,27 zł/m².

- **Koszty kontroli i badań technicznych** – koszty te zaplanowane zostały w oparciu o obowiązujące przepisy prawa budowlanego i obowiązujące ceny usług w zakresie kontroli i badań. Natomiast stawki opłat ustalone zostały proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości. Stawki te kształtują się w granicach od 0,08 zł/m² do 0,30

	Ilość jednostka	Stawka [zł]	Kwota [zł]
Opłaty niezależne od Spółdzielni			
Centralne ogrzewanie			
Oprowadzenie wód opadowych i roztopowych			
Razem opłaty niezależne od Spółdzielni			
Opłaty zależne od Spółdzielni			
Eksploatacja	63[m2]	3,15	198,45
Opis na fundusz remontowy	63[m2]	0,01	0,63
Eksploatacja węzłów ciepłych			
Koszty badań i kontroli budynków			
Bilans owarcia			
Razem opłaty zależne od Spółdzielni			
Opłaty z nieruchomości	63[m2]	2,84	178,92
Razem opłaty zależne od Spółdzielni			
Inne opłaty	63[m2]	1,40	88,20
Ubezpieczenie mieszkania	63[m2]	0,08	5,04
Razem inne opłaty	63[m2]	0,13	8,19
Ogółem do zapłaty			
Opłata za mieszkanie	63[m2]	- 0,25	- 15,75
Opłata za mieszkanie	63[m2]	- 0,06	- 3,78
Opłata za mieszkanie	63[m2]	10,00	260,82
Opłata za mieszkanie	63[m2]	10,00	10,00
Opłata za mieszkanie	63[m2]	10,00	10,00
Opłata za mieszkanie	63[m2]	10,00	469,90

zł/m². Zróżnicowanie tych stawek wynika głównie z różnego ustawowego okresu dokonywania kontroli stanu technicznego poszczególnych elementów budynków i ich wyposażenia.

Mieszkańcy na jesiennych zebraniach wyodrębnionych nieruchomości opiniowali zarówno rzeczowy plan remontów, jak i wysokość odpisów na fundusz remontowy swoich nieruchomości na kolejny rok. Uwzględniając propozycje i wnioski mieszkańców, zróżnicowana została wysokość odpisów na fundusz remontowy w ramach poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości.

Jednostkowa wysokość odpisu na fundusz remontowy kształtuje się na poziomie od 0,70 zł/m² do 2,54 zł/m² (nie obejmuje odpisów na termomodernizację i remonty wind). Oprócz funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości, z oddzielnych odpisów tworzony jest także fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz osiedlowy fundusz remontowy. W ramach funduszu nieruchomości do wspólnego korzystania przeprowadzane są remonty tej części osiedla, która przeznaczona jest do korzysta-

nia przez wszystkich.

Koszty remontów wyodrębnionych nieruchomości rozliczane są w ramach tych nieruchomości i ustalone zostały na podstawie rzeczowego zakresu robót wg planów remontów głównych i bieżących oraz jednostkowych kosztów tych robót wynikających z norm i normatywów kosztorysowania, a także w oparciu o prognozowane ceny materiałów budowlanych. Plany remontów obejmują również koszty remontów po dewastacjach i rezerwę na naprawy po nieprzewidzianych awariach. W przypadku braku środków na realizację niezbędnych remontów wyodrębnionych nieruchomości, niedobór na wniosek mieszkańców jest sfinansowany w formie przejściowego dofinansowania robót remontowych z Centralnego Funduszu Remontowego Spółdzielni. Wyodrębniona nieruchomość uwzględnia wtedy spłatę przejściowego dofinansowania w budżecie roku kolejnego, a w uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej, na lata następne. Planowana nadwyżka na działalności remontowej poszczególnych nieruchomości stanowi rezerwę środków niezbędnych do zabezpieczenia nieplanowanych remontów wynikających

z sytuacji awaryjnych i nieprzewidzianych, a także stanowi rezerwę środków, które kumulowane są w celu zrealizowania planowanych większych remontów w kolejnych latach.

Warto mieć świadomość, że w stosunku do 2022 r. wzrosły: stawki podatku od nieruchomości o wskaźnik 11,8 %, opłata za wieczyste użytkowanie o 73%, ubezpieczenia o 13%, energia elektryczna: wzrost ceny o 50% w Taryfie G przy zużyciu powyżej 2000 KW, wzrost ceny o 40% w Taryfie C, opłata za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych o 11%, koszty PFRON o 13%, koszty obsługi i konserwacji domofonów o 13%, koszty konserwacji węzłów ciepłych o 14%, koszty rocznych kontroli budynków i budowli, placów zabaw oraz koszty rocznych kontroli grawitacyjnych przewodów kominowych o 14%, koszty utrzymania terenów zielonych (koszenie trawników, cięcie żywopłotów) o 14%. Znaczny wzrost płacy minimalnej w 2023 roku również ma wpływ na wzrost kosztów zarządzania. Przy tak znaczących wzrostach cen związanych z inflacją opłaty remontowe oraz eksploatacyjne w naszej Spółdzielni nie kształtują się wysoko. Naszym zadaniem jest dbać o stan naszych zasobów po-

Fundusz remontowy i związane z nim plany remontowe

Fundusz Remontowy Wyodrębnionej Nieruchomości tworzony jest przez mieszkańców danego budynku. To oni mają duży wpływ na to, jakie kwoty będą płać na ten cel oraz jakie prace zostaną wykonane w danym roku. Jedno musi być skorelowane z drugim.

Oczywiście każdego zarządcę obowiązuje Prawo Budowlane i są remonty, które muszą być wykonane bez względu na to, czy mieszkańcy wyrażą zgodę, czy też nie. Są to przede wszystkim roboty, których niewykonanie zagrażałoby życiu, zdrowiu lub mieniu.

Podstawą realizacji gospodarki remontowej w spółdzielni są trzyletnie plany remontów poszczególnych nieruchomości. Plany te należy traktować jako wytyczne i mogą ulegać zmianom. Dostosowywane są do potrzeb i zaistniałych sytuacji. Dlatego też aktualizowane są co roku.

Jak ustalane są takie plany?

Wynikają głównie z protokołów z okresowej kontroli stanu technicznego. Swoje głos mają także mieszkańcy, którzy podczas zebrania składają wnioski, by dany zakres prac uwzględnić w ramach funduszu remontowego. Nie bez znaczenia są też sygnały o awariach i usterkach zgłaszanych telefonicznie i osobiście przez lokatorów. To podstawa do decydowania o ujęciu prac w planie remontowym.

Jak już zaznaczyliśmy, podstawowym źródłem tworzenia planów remontowych są przeglądy, kontrole i badania budynków oraz poszczególnych instalacji. Wykonywane są one zarówno przez pracowników spółdzielni, jak i zewnętrzne firmy. Kon-

PLAN REMONTÓW NA ROK 2023

Planowane wydatki:	
Osiedle "Śródmieście"	2 465 600,00 zł
Osiedle "Hutnik"	4 186 500,00 zł
Osiedle "Chrobry"	2 919 909,34 zł
Osiedle "Kopernik A"	2 563 000,00 zł
Osiedle "Kopernik B"	3 097 766,20 zł
Osiedle "Kopernik C"	2 963 606,32 zł
Osiedle "Piastów Śl. A"	2 112 824,15 zł
Osiedle "Piastów Śl. B"	3 059 564,80 zł
Daje to łączną wartość	23 368 770,81 zł
W tym ujęto:	
1) na remonty bieżące i nienazwane	2 629 255,85 zł
2) na remonty główne	20 671 014,96 zł
- na roboty budowlane	10 925 939,00 zł
- na roboty niekubaturowe	1 790 121,56 zł
- instalacje sanitarne	4 414 834,40 zł
- instalacje elektryczne	3 247 120,00 zł
- instalacje wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	293 000,00 zł
3) prace projektowe i orzecznictwa techniczne	68 500,00 zł

trole prowadzone są też przez organy i instytucje państwowe, jak chociażby straż pożarną. Raporty pokontrolne często zawierają informacje, jakie elementy muszą zostać poprawione, by mieszkańcy mieli zapewnione bezpieczeństwo.

Po uwzględnieniu tych wszystkich elementów kierownik osiedla układa plan remontów, który przedstawia mieszkańcom podczas jesiennych Zebrań Wyodrębnionych Nieruchomości. To jest również czas na dyskusję i korekty tego planu. Wtedy też ustalana jest wysokość odpisu na fundusz remontowy danej nieruchomości. Kierownik osiedla, po uwzględnieniu zakresu prac na dany rok, ich wyceny oraz zgromadzonych dotychczas środków na funduszu remontowym wylicza wysokość odpisu. Stawki są różne nie tylko na poszczególnych

osiedlach, ale też różnią się między nieruchomościami.

W tym roku jednostkowa wysokość odpisu kształtuje się na poziomie od 0,70 zł/m² do 2,54 zł/m², w zależności od potrzeb i planów remontowych danej nieruchomości i osiedla.

Kierownicy osiedli w terminie do 15 grudnia sporządzają ostateczne plany remontów osiedli. Plany te są dostępne w Administracjach, natomiast plany Wyodrębnionych Nieruchomości zamieszczane są w gablotach na klatkach schodowych. Środki wpłacane na fundusz remontowy danej wyodrębnionej nieruchomości są przeznaczane tylko i wyłącznie na remonty tej nieruchomości. Nie ma możliwości wykorzystania ich na inne cele czy inne nieruchomości. KONRAD RYZYKÓW DZIAŁ EKSPLOATACJI

Ceny ciepła to nadal wielka niewiadoma

Od ponad roku obserwujemy „galopujące” zmiany cen nośników energii takich jak paliwa, energia elektryczna i energia cieplna. Pod koniec 2021 roku uspokajano nas, że nie grozi nam wysoka inflacja, że gospodarka poradzi sobie z przewidywanym kryzysem. Cóż, realia z jakimi się spotkaliśmy są jednak inne.

W przypadku zakupu ciepła jako odbiorca jesteśmy skazani na decyzje Urzędu Regulacji Energetyki, który zatwierdza taryfy dostawców ciepła. Jako Spółdzielnia nie jesteśmy stroną i nie możemy skutecznie interweniować w sprawie ustalania poziomu podwyżek cen ciepła.

W 2022 roku mieliśmy 6 zmian taryf wpływających na wysokość opłat za energię cieplną. Informujemy mieszkańców na bieżąco o tych zmianach i ich wpływie na wysokość opłat. W okresie od lipca 2021 roku do sierpnia 2022 roku cena zakupu ciepła wzrosła u nas o 75 %. W roku ubiegłym Rząd wprowadzał różne osłony w zakresie lawinowo rosnących cen nośników energii takie jak dodatek węglowy, zamrożenie cen gazu i energii elektrycznej dla gospodarstw domowych, obniżanie stawki podatku VAT na nośniki energii. Jed-



nak do października 2022 r. tylko obniżenie VAT na ciepło miało wpływ na nasze koszty. O mieszkańcach budynków wielorodzinnych zasilanych z sieci ciepłowniczej przypomniano sobie dopiero pod koniec roku. Ustawa z dnia 19 września 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw wprowadziła pewną rekompensatę dla mieszkańców budynków wielorodzinnych zasilanych z sieci ciepłowniczej. Jak się okazało nasz Dostawca od października 2022 r. udziela nam zniżki w wysokości ok. 5 % co przy wzroście ceny w okresie poprzednim o 75 % jest dosyć mało odczuwalne. Dodatkowo od stycznia br. VAT na ciepło wrócił do poziomu 23 % co zniewelowało wszelkie korzyści z rekompensaty. W styczniu br. Rząd znówelizował ustawę i wprowadził drugie ograniczenie podwyżek cen ciepła. Ma to działać w ten sposób, że cena

nie może wzrosnąć powyżej 40 % od poziomu kosztów zakupu ciepła na 30 września 2022 roku. Niestety, ostatnia zmiana taryf naszego dostawcy była w sierpniu 2022 roku, więc dla nas ta pomoc jest iluzoryczna.

W całym zamieszaniu jakie wprowadzono nowymi, naprędce wdrożonymi rozwiązaniami prawnymi nie jesteśmy w stanie przewidzieć jak zachowają się dostawcy, jak stabilne będą w najbliższej przyszłości koszty zakupu ciepła, czy i w jakim stopniu możemy liczyć na jakąkolwiek możliwość obniżenia kosztów ogrzewania. Pozostaje nam w maksymalnym stopniu podejmować działania, na które mamy wpływ tj. korzystać z ciepła w sposób jak najbardziej racjonalny, eliminować straty tak, aby przy zachowaniu komfortu cieplnego ograniczyć zużycie. W ten sposób możemy wpłynąć na wysokość kosztów w sezonie.

WALDEMAR FIGURA
KIEROWNIK DZIAŁU EKSPLOATACJI

**SPÓŁDZIELNIA PRACY
HANDLOWO-PRODUKCYJNA
w GŁOGOWIE**
BIURO - ul. Spichrzowa 1 • tel. 76 835 76 10, 11
• **WĘGIEL KAMIENNY**, drewno kominkowe ☎609491111
• **Gazy techniczne**
• **Materiały budowlane** ☎76 835 76 13

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

Zadbany pies

Zapraszamy do salonu groomerskiego **Perfect Dog**. Po wizycie twój pies będzie czysty, wyczesany i jeśli trzeba także ostrzyżony. ML rozmawia z właścicielką – groomerką **Joanną Ziemińską**.

- Dlaczego zdecydowała się Pani otworzyć salon?

Złożyło się na to wiele czynników, chciałam połączyć przyjemne z pożytecznym, czyli robić to co lubię i prowadzić własną działalność.

- Jak należy przygotować psa do wizyty w Pani salonie?

Można wybrać czy piesek będzie wykąpany przez właściciela, czy przeze mnie. Jeżeli właściciel deklaruje się sam wykąpać pieska, to efekt musi być taki, żeby pies był czysty i wyczesany. Jeżeli ja wykonuję tzw. cały pakiet to właściciel musi dostarczyć pieska, a ja zajmuję się już całą pielęgnacją: kąpielą, rozczesywaniem, suszeniem, stryżeniem itp.

- Jakie usługi oferuje Pani salon?

Usługi z zakresu strzyżenia piesków, kąpiele pielęgnacyjne, rozczesywanie skołtunionej sierści, czesanie, modelowanie, czyszczenie uszu, obcinanie pazurków

- Jakie psy mogą skorzystać z Pani usług?

Praktycznie wszystkie pieski mogą korzystać z takich usług, bez względu czy piesek ma sierść czy włos

- Czy są jakieś rasy psów dla których zabiegi pielęgnacyjne u specjalisty to wręcz koniecz-



ność?

Zdecydowanie tak, wszystkie rasy psów które posiadają włos tego wymagają, ponieważ właściciele piesków często preferują krótkie bądź półdługie fryzury u swoich pupili co wiąże się z systematycznym korzystaniem z usług specjalisty. W przeciwnym wypadku włos może się skołtunąć, robi się tak zwany filc przy skórze gdzie trzeba ogolić pieska na bardzo krótko, co jest bardzo nieprzyjemne dla zwierzątka.

- Jak psy reagują na zabiegi?

Większość piesków jest przyzwyczajona do zabiegów pielęgnacyjnych, jedne lubią to mniej inne bardziej. W moim salonie jest tzw. wizyta adaptacyjna jeżeli piesek jest pierwszy raz. Polega ona na zapoznaniu pieska z miejscem, ze sprzętem, z różnego rodzaju dźwiękami np. maszynką czy suszarką i oczywiście zapoznanie ze mną.

- Czy zdarzają się "trudni" klienci i jak sobie Pani z nimi radzi?

Zdarzają ale bardzo rzadko,

sposoby na takiego „klienta” są różne ale nic na siłę. Jeżeli widzę, że pies jest ewidentnie agresywny, to rezygnuję z jego obsługi. Tylko raz zdarzył mi się piesek, który nie chciał kompletnie współpracować.

- Co zrobić, żeby pies polubił zabiegi pielęgnacyjne?

Myślę, że bardzo ważne jest aby piesek trafił w miarę szybko na pierwsze zabiegi i było to utrzymywane w miarę systematycznie. Choć prawdę mówiąc składają się też na to inne czynniki na które groomer nie ma wpływu. Oczywiście podejście i cierpliwość do piesków też jest bardzo istotna.

- Co Pani lubi najbardziej w pracy groomera?

Spokój, który dają mi pieski. Bardzo sobie cenię również to, że mogę poznawać nowe „osobowo-

PERFECT DOG

salon pielęgnacji dla psów

ul. Gwiazdzysta 3A

Głogów / tel. 663 106 999

Dlaczego warto mieszkać w zasobach Spółdzielni?



Przysłowie mówi: „Wszędzie dobrze gdzie nas nie ma”. Prywatny domek czy mieszkanie w zasobach spółdzielni? Każda forma zamieszkania ma swoje plusy oraz minusy. W tym artykule omówimy aspekty mieszkań spółdzielczych.

Spółdzielnia jest przedsiębiorstwem takim samym jak każde inne. Głównym założeniem w jej funkcjonowaniu jest zapewnienie bezpiecznych warunków zamieszkiwania oraz innych potrzeb członków, którzy są jej właścicielami i zarazem sprawują nad nią kontrolę. Można śmiało stwierdzić, że Spółdzielnia jest stowarzyszeniem ludzi. Co zatem niesie za sobą zakup mieszkania w zasobach spółdzielni?

Niepodważalnym plusem zakupu lokali mieszkalnych będących w zasobach spółdzielni jest ich lokalizacja. Takie lokale były budowane najczęściej dość dawno, w sytuacji gdy możliwe były do pozyskania pod budowę tereny znajdujące się w centrach

miast. W związku z tym w ich otoczeniu znajduje się bardzo atrakcyjna infrastruktura – przedszkola, szkoły, sklepy, usługi, bliskość do przystanków miejskiej komunikacji itd.

Spółdzielnia to duży zarządca co przekłada się na dużo większy zakres działania. W swoich szeregach posiada wielu specjalistów dostępnych dla mieszkańców. Pogotowie awaryjne, które pracuje całą dobę zapewnia bezpieczeństwo i komfort psychiczny w sytuacjach awaryjnych. Usługi własne w dużym zakresie skracają czas oczekiwania na usunięcie usterek przez inne firmy.

Zaletą spółdzielni jest również jej rozmiar, który daje nam możliwość uzyskania atrakcyjniejszych warunków dostaw i zakupu niektórych usług i towarów. Otrzymujemy oferty dostosowane do potrzeb mieszkańców jak choćby możliwość ubezpieczenia mieszkania z płatnością rozłożoną

na dwanaście miesięcy.

Można oczywiście stwierdzić, że struktura spółdzielni jest rozbudowana, a koszty administracyjne wysokie, lecz to przekłada się na bezpieczne budynki otoczone zadbany terenami oraz dostępność specjalistów w wielu dziedzinach. Spółdzielnia to jakość nastawiona przede wszystkim na bezpieczeństwo oraz zadowolenie mieszkańców.

Spółdzielnia to coś więcej niż wspólnota mieszkaniowa. Jest osobą prawną mającą obowiązki i odpowiedzialność. W związku z tym podlega różnym kontrolom co sprawia, że jest wiarygodna, stabilna, gwarantuje pewność jutra oraz opłaty na akceptowalnym społecznie poziomie. Spółdzielnia dba o stan techniczny zasobów, inwestuje w budowę nowych mieszkań, często angażuje się w różne formy aktywności społecznej, tworzy tereny i miejsca przyjazne dla życia, krzewi idee sąsiedzkiej pomocy. Powinniśmy w większym stopniu doceniać potencjał spółdzielni oraz jej możliwości. Spółdzielnia to

Wiosenne zebrania wyodrębnionych nieruchomości - dlaczego warto brać w nich udział ?

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie każdego roku organizuje w okresie wiosennym Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości. Czas pandemii nie pozwolił nam na takie działania, jednak gdy znów możemy spotkać się z mieszkańcami przypominamy dlaczego obecność na nich jest tak ważna.

Mieszkańcy o planowanym porządku obrad, terminie i miejscu zwołania zebrania informowani są poprzez umieszczenie ogłoszeń w gablotach, na klatkach schodowych oraz za pośrednictwem strony internetowej SM „Nadodrze” w Głogowie. Niestety praca oraz codzienne obowiązki często są powodem nieobecności mieszkańców. Konsekwencją takiego zachowania jest czasami złość oraz brak zrozumienia dla podjętych na zebraniach decyzji.

Dlaczego warto brać udział w Zebraniach ?

Istotnym elementem każdego zwołanego zebrania jest proponowany porządek obrad, ponieważ stanowi on podstawową informację dla mieszkańców jakie zagadnienia będą omawiane na zebraniu.

Wiosenne zebrania stanowią cenną informację dla użytkowników lokali m.in. w zakresie wykonania planu rzeczowo – finansowego remontów oraz kosztów eksploatacji poniesionych w roku poprzednim. Otwierają



również możliwość zapoznania się z bieżącymi informacjami poza danymi ekonomicznymi, które są prezentowane przez poszczególne administracje osiedlowe.

Jest to również właściwy moment do zadawania pytań w zakresie części wspólnych, utrzymania terenów zielonych, wyjaśnienia wątpliwości dotyczących granic istniejących dróg, chodników, parkingów lub poruszania innych zagadnień związanych z nieruchomością istotnych z punktu widzenia mieszkańców.

Zebrania stanowią również pewnego rodzaju walor edukacyjny w postaci uzupełnienia bądź przypomnienia wiedzy w zakresie m.in. zasad naliczania składników opłat za mieszkanie zarówno zależnych jak i niezależnych od spółdzielni, segregacji odpadów, pozostawiania opon, gruzu oraz okien przy boksach śmietnikowych.

Zwołane zebranie stanowi również dla mieszkańców możliwość poznania swojego przedstawiciela wyodrębnionej nieruchomości wybranego w 2022

roku - w przypadku gdy lokator nie mógł uczestniczyć w wyborach.

Należy również pamiętać, że wszystkie najistotniejsze decyzje podejmowane są właśnie na zebraniach nieruchomości (na przykład w zakresie wniosków o wycinkę drzew na terenach zewnętrznych czy zmianę sposobu użytkowania części wspólnych).

Wielokrotnie mieszkańcy sygnalizują nam potrzeby jakie dostrzegają na zamieszkiwanych przez siebie nieruchomościach. Zebrania dają nam możliwość podejmowania decyzji w tych sprawach, które dotyczą naszego otoczenia - dlatego tak istotne jest, aby w zebraniu uczestniczyło jak najwięcej osób zainteresowanych swoją nieruchomością. Będziemy mieli wtedy satysfakcję, że wyraziliśmy swoją własną opinię, usłyszeliśmy stanowisko sąsiadów oraz mamy wpływ na

Pralnia czy rowerownia? Kto decyduje o przeznaczeniu części wspólnych?

Nieruchomość wspólna - w rozumieniu ustawy o własności lokali - to część budynku lub grunt, która nie służy do wyłącznego użytku właścicieli mieszkań lub pomieszczeń. Do części wspólnych zaliczyć można zatem m.in. fundamenty, piwnice, strychy, dach, ściany nośne, klatki schodowe, przewody wentylacyjne i kominowe, instalacje, korytarze, bramy czy windy. Koszty związane z ich utrzymaniem ponoszą właściciele nieruchomości.

Zgodnie z Regulaminem użytkowania budynków i lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie do części wspólnych budynków Spółdzielni, z których mogą korzystać wszyscy użytkownicy zalicza się m.in.:

1) pomieszczenia pomocnicze i urządzenia służące komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej: zespoły wejściowe, korytarze, galerie, klatki schodowe, windy oraz podjazdy do budynków,

2) pomieszczenia pomocnicze służące do przechowywania przedmiotów poza lokalami mieszkalnymi i użytkowymi: np. piwnice, pomieszczenia gospodarcze zabudowane wewnątrz, wózków, wózków,

3) pomieszczenia pomocnicze służące celom higieniczno-sanitarnym: pralnie i suszarnie,

4) pomieszczenia techniczne, w którym znajdują się urządzenia techniczne służące do obsługi budynku: np. węzły cieplne, rozdzielnie boczne, zsypy itp.

Bardzo często zdarza się, że mieszkańcy danej nieruchomości nie korzystają z tych pomieszczeń mimo przysługującego im do tego prawa.



W takim wypadku na wniosek mieszkańców budynku po uzyskaniu zgody większości użytkowników lokali wyodrębnionej nieruchomości może nastąpić zmiana przeznaczenia (funkcji) pomieszczenia do wspólnego korzystania (np. pralni, suszarni wózków/rowerowni) na pomieszczenia o innym charakterze lub przekazanie go w najem zainteresowanej osobie do wyłącznego korzystania. W tym drugim przypadku wpływ z tytułu zawartej umowy najmu stanowić będą dodatkowe pożytki dla nieruchomości pomniejszając tym samym koszty jej utrzymania. Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że decyzje podjęte przez mieszkańców w przedmiocie zmiany przeznaczenia pomieszczenia do wspólnego korzystania nie mają charakteru definitywnego i możliwa jest ich zmiana w każdym czasie np. w wypadku zmiany okoliczności (aktualnych potrzeb mieszkańców danego budynku). I tak na przykład niewykorzystywane wcześniej pomieszczenie suszarni przekazane w najem do wyłącznego korzystania jednemu z mieszkańców może znów decyzją większości użytkowników lokali wyodrębnionej nieruchomości zostać przywrócone do użytku wszystkim mieszkańcom. Tak więc to od mieszkańców danej nieruchomości, ich inicjatywy zależy to czy

i w jaki sposób będą wykorzystywane pomieszczenia stanowiące części wspólne nieruchomości.

Mieszkańcy poszczególnych nieruchomości mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej ale też do współdecydowania o jej przeznaczeniu - sposobie korzystania z niej. Każdy mieszkaniec przy korzystaniu z nieruchomości wspólnej musi uwzględnić identyczne uprawnienie przysługujące innym mieszkańcom w nieruchomości. Ważne jest więc aby sposób w jaki korzystamy z nieruchomości wspólnej z jednej strony był zgodny z jej przeznaczeniem, z drugiej zaś nie ograniczał prawa pozostałych mieszkańców do współkorzystania z tej nieruchomości w tym samym zakresie. Mając to na względzie nie zastawiamy kłatek schodowych, przejść, korytarzy piwnicznych, wiatrołapów: meblami, rowerami, opakowaniami, wózkami lub innymi rzeczami utrudniającymi swobodne poruszanie się mieszkańców. Dbajmy razem o to, aby części wspólne w naszych budynkach były użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem, a na pewno przełoży się to na poprawę bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania.

KRZYSZTOF WALKOWIAK
KIEROWNIK OSIEDLA ŚRÓDMIEŚCIE

Fotowoltaika

dla spółdzielni i wspólnot?

- nowe przepisy w praktyce

Przez lata, potencjał rozwoju odnawialnych źródeł energii w budownictwie wielorodzinnym nie był wykorzystany. Właściciele lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym nie mieli możliwości wykorzystania odnawialnych źródeł energii w takim samym stopniu jak właściciele domów jednorodzinnych.

Wysokie i niezacienione budowle o płaskich dachach należące do wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych nadają się idealnie do wykorzystania energii ze słońca. Sposób wykorzystania istniejących rozwiązań pozyskania energii odnawialnych powinien być jednak przemyślany, kompleksowy i obejmujący szereg istotnych elementów jak uwarunkowania konstrukcyjne czy wymagania dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Zastosowanie odnawialnych źródeł energii reguluje Ustawa z dnia 20 lutego 2015. W dniu 01.04.2022 roku ustawa została znowelizowana. Celem nowelizacji było między innymi wprowadzenie rozwiązań dla wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych oraz zastosowanie instalacji fotowoltaicznych w budownictwie wielorodzinnym. Nowelizacja ustawy wprowadziła definicję prosumenta zbiorowego. Zgodnie z definicją prosumenta zbiorowego to odbiorca końcowy wytwarzający energię elektryczną wy-



łącznie z odnawialnych źródeł energii na potrzeby własne.

W ramach przepisów, każdy właściciel lokalu korzystający z budynku wielorodzinnego mógłby wykupić udziały we wspólnej instalacji fotowoltaicznej, aby obniżyć swoje rachunki za energię na podstawie net-billingu.

Warto w tym miejscu przedstawić na czym polega rozliczenie net-billing. W systemie net-billingu energia, która nie została zużyta na bieżąco jest oddana do sieci i przeliczana według miesięcznej rynkowej ceny energii. Nadwyżka powstała w danym miesiącu powinna zostać wykorzystana w okresie dwunastu miesię-

cy. Ewentualne nadwyżki pozostałe po rozliczeniu są częściowo zwracane prosumentowi. Może on odzyskać jednak nie więcej niż 20% nadwyżki z danego miesiąca. Konieczne w tym momencie jest zaznaczenie jakie problemy niesie ze sobą powyższe rozwiązanie. Ustawa nie precyzuje tytułu prawnego do instalacji to znaczy, że właścicielem może być zarówno spółdzielnia jak również członkowie spółdzielni. Aby dokonać podstawowych formalności prawnych, należałoby spisać umowy między współwłaścicielami instalacji, określić reprezentanta i wszystkie szczegóły dotyczące utrzymania instalacji przez okres jej użytkowania.

Rozwój systemów wykorzystujących odnawialne źródła energii napotyka wiele istotnych barier. Są to między innymi pozyskanie środków na inwestycję, podjęcie jednomyśl-



nej decyzji wspólnoty lub członków spółdzielni, ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej zabudowanej na budynkach jak również stan techniczny pokrycia dachowego oraz instalacji elektrycznej w budynkach. Ustawodawca określił również maksymalną moc którą nie może przekroczyć wykonana instalacja dla danego punktu poboru energii i jest to moc nie większa niż 50kW.

Zgodnie z zapewnieniami Ministerstwa Rozwoju i Technologii od lutego bieżącego roku miały powstać nowe rozwiązania dla budownictwa wielorodzinnego skierowane dla spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot. Pojawia się definicja prosumenta lokatorskiego nad którym trwają prace legislacyjne co oznacza, że ostateczne przepisy mogą mieć inną formę. Prosument lokatorski rozliczany byłby w ramach net-billingu, jednak na zasadach korzystniejszych niż w przypadku prosumenta indywidualnego i zbiorowego a mianowicie:

Energia produkowana przez instalację PV będzie zaspokajać zapotrzebowanie dla części wspólnych, jednak moc instalacji nie będzie musiała być powiązana ze zużyciem energii w czę-

ści wspólnej. Inwestor (spółdzielnia mieszkaniowa) korzystający ze statusu prosumenta lokatorskiego będzie mógł zamontować system o większej mocy niż ten dopasowany tylko do bieżącego zużycia.

Nadwyżka środków ze sprzedaży energii nie zużytej będzie mogła pokryć inne koszty utrzymania budynków (np. koszty remontów).

Prosument lokatorski odzyska całą nadwyżkę energii oddanej do sieci.

Nowe, zapowiedziane rozwiązanie wprowadzane przez Ministerstwo będzie dodatkowo wsparte dofinansowaniem. Inwestor będzie mógł liczyć na specjalne wsparcie w ramach programów rządowych na przykład z grantu OZE(Odnawialnych Źródeł Energii) z Banku Gospodarstwa Krajowego o wartości dofinansowania nawet do 50%.

Innym zaproponowanym przez ustawodawcę rozwiązaniem jest prosument wirtualny. Zgodnie z ustawą rozwiązania dla prosumenta wirtualnego wejdą w życie z dniem 02.07.2024. W skrócie prosument

wirtualny to odbiorca wytwarzający energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na potrzeby własne w instalacji OZE przyłączonej do sieci w innym miejscu niż miejsce dostarczenia energii elektrycznej do tego odbiorcy. Moc zainstalowana PV nie może przekroczyć mocy umownej dla danego punktu poboru energii.

Na dzień 01.02.2023 Bank Gospodarstwa Krajowego uruchomił program dofinansowania Termo. Jest to pakiet rozwiązań w skład którego wchodzi premia termomodernizacyjna (zwrot do 26% kosztów przedsięwzięcia), remontowa (zwrot do 25% przedsięwzięcia) oraz granty OZE skierowane dla wspólnot, spółdzielni mieszkaniowych oraz jednostek samorządu terytorialnego. Obowiązujący stan prawny reguluje funkcjonowanie prosumenta indywidualnego oraz zbiorowego a od 01.07.2024r. prosumenta wirtualnego. Dla prosumenta lokatorskiego trwają prace legislacyjne - szczegóły rozwiązań zgodnie z zapowiedziami Ministerstwa Rozwoju i Technologii powinniśmy poznać w najbliższym czasie.

JULIUSZ SOŁTYSIAK
SPECJALISTA DS. ELEKTRYCZNYCH

Kanalizacja

- wracający problem

Każdemu zarządcy zależy na tym aby komfort mieszkania w jego zasobach był jak najlepszy. Na całokształt takiego stanu ma wpływ wiele czynników. Jednym z nich jest prawidłowo działająca kanalizacja.

Telewizor, telefon, umywalka, bateria prysznicowa – każda rzecz jaką kupujemy posiada instrukcję użytkowania co do której stosujemy się w celu przedłużenia żywotności naszych dóbr. A co z instalacjami w naszych mieszkaniach? Regulamin użytkowania budynków SM „Nadodrze” jest kwintesencją prawidłowego zachowania w naszych nieruchomościach. Przypomnijmy sobie paragraf dotyczący instalacji kanalizacyjnej (patrz tabela/ ramka) . Pamiętajmy, że znajomość regulaminu oraz jego przestrzeganie pomaga uniknąć wielu nieprzyjemnych sytuacji.

Na stan instalacji kanalizacyjnej oddziałują przede wszystkim jej użytkownicy. Należy pamiętać, że instalacja sanitarna służy tylko i wyłącznie do celów bytowych oraz załatwiania potrzeb fizjologicznych. Niestety pomimo naszych kampanii informacyjnych dotyczących sprawnej kanalizacji nadal spotykamy się z awariami, których bezpośrednią przyczyną było zapchanie instalacji przedmiotami, które w ogóle nie powinny się tam znaleźć lub pozostałościami po remontach. Korzystanie z instalacji sanitarnej w każdy inny sposób niż zgodny z przeznaczeniem sprawia, że dochodzi do jej zapchania lub uszkodzenia. Usunięcie skutków takich sytuacji po pierwsze nie zależą do przy-



jemnych i po drugie wiążą się z wysokimi kosztami. Wielokrotnie mieszkańcy proszą o zapobieganie takim awariom jednak należy pamiętać, że zatkanie pionów kanalizacyjnych wynika najczęściej z nieprawidłowego użytkowania kanalizacji przez mieszkańców danej nieruchomości.

Wobec powyższego prosimy o użytkowanie instalacji kanalizacyjnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz nie wrzucanie do instalacji kanalizacyjnej żadnych przedmiotów, które powinny znaleźć swoje miejsce w śmietniku. Nie możemy również wlewać do kanalizacji resztek farb, klejów, szpachli itd. nawet rozcieńczo-

nych wodą. W godzinach pracy Administracji Osiedla wszelkie awarie należy zgłaszać do służb technicznych osiedla. W pozostałych godzinach należy dzwonić na numer 994 Pogotowia Awaryjnego, który działa także w nocy. Po przyjęciu zgłoszenia, ADM lub dyspozytor Pogotowia, niezwłocznie wyśle pod wskazany adres konserwatora-hydraulika lub specjali-

Regulamin użytkowania budynków SM „Nadodrze” - § 9

1. W czasie eksploatacji instalacji kanalizacyjnej użytkownik powinien zapewnić:

1) ochronę przed wprowadzeniem do instalacji ścieków zawierających substancje, które mogą spowodować uszkodzenie instalacji i sieci kanalizacyjnej bądź ograniczenie jej drożności lub substancje wymagające neutralizacji przed wprowadzeniem ich do tej instalacji takich jak: tłuszcze, kwasy, zaprawy budowlane, itp.,

2) ochronę misek ustępowych przed wprowadzaniem nieczystości stałych, które mogą powodować jej zatkanie.

2. Do urządzeń kanalizacyjnych przede wszystkim poprzez muszle klozetowe zabrania się wprowadzania odpadów stałych, które mogą powodować zmniejszenie przepustowości lub niedrożność przewodów kanalizacyjnych, a w szczególności: artykułów higienicznych: pieluch, waty, tamponów, podpasek, patyczków do uszu, nawilżonych chusteczek do mycia ciała i mycia mebli, bandaży, ręczników papierowych itp. resztek materiałów i tekstyliów: szmat, bielizny, frędzli od mopa, rękawiczek gumowych, zabawek itp. resztek pożywienia, zużytego oleju jadalnego itp. innych: gruzu, piachu, farb, klejów itp.

3. Użytkownik lokalu odpowiada za drożność przewodów instalacji wod. kan. na odcinku od urządzeń sanitarnych do pionu. W przypadku powstania zatoru użytkownik ponosi koszt

Wiosenne porządki



Zbliżająca się wiosna to dobry czas na porządki. W tym okresie warto zastanowić się, czy przechowywane przez nas przedmioty naprawdę są nam jeszcze potrzebne. Czy nie są tylko zbędnym odpadem, z którym należałoby się pożegnać. A może by tak uprzątnąć piwnicę?

Najczęściej gromadzone, nie potrzebne już w mieszkaniu wyposażenie, to wszelkiego rodzaju meble: drewniane, ze sklejki, tapicerowane, dywany, różnego rodzaju tekstylia: firany, zasłony, odzież, obuwie. Często na lepsze czasy w piwnicach oczekują również książki, gazety z ciekawym artykułem, czy zeszyty lub inne papierowe pamiątki z okresu szkolnego. Tego typu przedmioty pozornie są bezpieczne. Nic bardziej mylnego. W przypadku powstania pożaru, są doskonałym paliwem dla rozprzestrzeniającego się ognia. Zwiększa to ryzyko, że pożar obejmie większą powierzchnię budynku, co może spo-

wodować znaczne straty materialne w mieszkaniach, a co gorsza, stanowi poważne zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego.

Równie poważne zagrożenie stanowią pozostałości po prowadzonych w mieszkaniach remontach. Farby, lakiery, rozpuszczalniki i inna chemia budowlana. Panele lub deski podłogowe, tapety, kasetony. Opakowania po sprzęcie RTV i AGD. Oprócz tego, że są łatwo palne, często w czasie pożaru wydzielają szczególnie niebezpieczną dla zdrowia mieszaninę toksyn. Nie mniej niebezpieczne są magazynowane materiały eksploatacyjne do użytkowanych przez lokatorów samochodów czy motocykli. Opony, akumulatory, oleje, smary i inne płyny eksploatacyjne, paliwa! To poważne zagrożenie pożarowe i chemiczne.

Zupełnie innego rodzaju problem stanowi niezgodnie z prawem przechowywane materiałów wybuchowych jak fajerwerki, butle gazowe, czy gromadzona przez pasjonatów

militariów amunicja. Taka praktyka jest niedopuszczalna i wiąże się z odpowiedzialnością karną! Podobne konsekwencje mogą spotkać lokatorów, którzy produkują wyroby alkoholowe lub zabronione prawnie substancje, których proces produkcji stwarza zagrożenie wybuchem.

Wiosna to czas kiedy mamy większy zapal do pracy po zimie. Być może to odpowiedni moment na remanent w naszej piwnicy. W tym miejscu zwracamy uwagę na harmonogram odbioru odpadów wielkogabarytowych w naszych zasobach. To doskonała możliwość nie tylko na porządek w naszej piwnicy, ale również przy boksach śmietnikowych. Odpady najlepiej wystawić dzień przed planowanym odbiorem. Zdarza się, że danego dnia wykonywanych jest kilka transportów, za każdym razem zbierane są inne rodzaje odpadów.

ŁUKASZ KACPRZAK
STARSZY SPECJALISTA DS.BHP I PPOŻ

Poniedziałek	Wtorek	Środa	Czwartek	Piątek
Hutnik	Kopernik A Piaśtów Śl. B	Kopernik B Piaśtów Śl. A	Chrobry Śródmieście	Kopernik C

Sprzedaż lub kupno mieszkania

w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie - pytania i odpowiedzi

Kupno lub sprzedaż mieszkania to ważny temat w naszym życiu. W takich emocjonujących momentach mamy mnóstwo pytań w głowie. Zależy nam na tym, aby cała transakcja przebiegła szybko i sprawnie. Każda ze stron oczami wyobraźni widzi swój cel: czy to są pieniądze ze sprzedanego mieszkania czy dźwięk nowych kluczy. Przygotowaliśmy najczęściej poruszane kwestie dotyczące tych zagadnień.

Czy można kupić mieszkanie w Spółdzielni?

Aktualnie Spółdzielnia nie prowadzi inwestycji w zakresie budowy nowych mieszkań, więc nie można kupić mieszkania „nowego”. Sporadycznie Spółdzielnia odzyskuje mieszkania tzw. ”z odzysku”.

„Jeżeli Spółdzielnia odzyska lokal do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, to zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ogłasza przetarg na ustanowienie odrębnej własności i sprzedaż tego lokalu. Cenę wywoławczą do przetargu ustala się na podstawie wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a więc cena ta jest równa wartości rynkowej lokali w obrocie rynkowym”.

Lokale, które zostały przez członków przekształcone w latach wcześniejszych w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub w prawo odrębnej własności są zbywane

bepośrednio przez właścicieli tych mieszkań w obrocie rynkowym.

Jakie mieszkanie można kupić na wolnym rynku?

W zasobach Spółdzielni można nabyć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu. Jeżeli chodzi o dysponowanie lokalami, to prawa te zasadniczo nie różnią się między sobą. Zarówno spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jak i prawo odrębnej własności jest zbywalne. Można je sprzedać, zamienić lub podarować. Prawa te podlegają dziedziczeniu i przechodzą na spadkobierców. Prawa te można obciążyć hipoteką np. biorąc kredyt w banku. Prawa te rozróżnia jedynie forma prawna, sposób i czas powstania każdego z tych praw.

Zarówno osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak i właściciel lokalu wyodrębnionego na własność mogą swobodnie dysponować swoimi prawami. W przypadku podjęcia decyzji np. o sprzedaży lokalu, właściciel lokalu ustala cenę sprzedaży lokalu i negocjuje ostateczną cenę lokalu z nabywcą. Strony umowy dokonują też wyboru Kancelarii Notarialnej, w której zostanie spisana umowa.

Jakie formalności powinna dopełnić w Spółdzielni osoba zbywająca lokal?

Przed zawarciem umowy sprzedaży osoba zbywająca lokal powinna wystąpić do Spółdzielni o wydanie zaświadczenia o tytule prawnym do lokalu i niezaleganiu w opłatach za lokal.

Wniosek o wydanie zaświadczenia można złożyć w siedzibie Spół-

dzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 (Dział Członkowsko-Mieszkaniowy lub za pośrednictwem właściwej administracji osiedla). Wniosek dostępny jest również na stronie internetowej Spółdzielni www.smnadodrze.pl (w zakładce druki i wnioski do pobrania). Skan wypełnionego i własnoręcznie podpisanego wniosku można przesłać pocztą elektroniczną na adres e-mail: czlonkowski@smnadodrze.pl

Wniosek należy złożyć na 7 dni roboczych przed planowanym terminem zawarcia aktu notarialnego.

W składanym wniosku należy wskazać sposób odebrania zaświadczenia. Może to być odbiór osobisty, przesłanie zaświadczenia za pośrednictwem poczty lub na wskazany adres e-mail. Zaświadczenie można odebrać również we wskazanej administracji osiedla.

„Wystawienie zaświadczenia ułatwi wcześniejszy kontakt z pracownikami Spółdzielni (może być telefoniczny) celem sprawdzenia sald należności i uregulowania ewentualnych niedopłat przed złożeniem wniosku.

Dział Rozliczania Opłat

- tel. 76/85-20-753

(754,755,756);

e-mail:

czynsze@smnadodrze.pl

Dział Rozliczania Mediów

- 76/ 85-20-766 (775, 776);

e-mail: woda@smnadodrze.pl

Wystawiając zaświadczenie sprawdzane są płatności wymagalne na dzień sporządzania zaświadczenia.

Stwierdzenie nieuregulowanych należności może wydłużyć termin przygotowania zaświadczenia”.

Po zawarciu aktu notarialnego Zbywca lokalu powinien skontaktować się z Działem Rozliczania Mediów celem dokonania końcowego rozliczenia należności z tytułu zużycia wody oraz Działem Rozliczania Opłat celem uregulowania należności z tytułu opłat za lokal powstałych po dacie wydania zaświadczenia o niezaleganiu.

Jakie formalności powinien dopełnić nabywca lokalu po zawarciu aktu notarialnego?

Nabywca lokalu powinien przedłożyć w Spółdzielni odpis/kserokopię aktu notarialnego. Tej formalności można dopełnić osobiście w siedzibie Spółdzielni przy ul. Generała Władysława Sikorskiego 48 – w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym – pok. 114.

Można również przekazać akt za pośrednictwem właściwej administracji osiedla (według miejsca położenia lokalu) lub przesłać skan aktu pocztą elektroniczną na adres e-mail: czlonkowski@smnadodrze.pl - w takim przypadku prześlemy zwrotnie na adres e-mail odpowiednie dokumenty do wypełnienia. „Zmiana właściciela lokalu powoduje konieczność dokonania zmian w ewidencji płatników za lokal, ustalenia daty obciążenia opłatami nowego właściciela, podania adresu do korespondencji, ustalenia wysokości opłaty za odpady komunalne, wpisania do rejestru członków Spółdzielni. Zmiany w ewidencji płatników dokonywane są do 20-tego każdego miesiąca, dlatego należy niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o nabyciu lokalu”.

Ważne informacje dla stron transakcji kupna-sprzedaży / darowizny / zamiany / zawarcia umowy o dożywocie

Jeżeli zbycie lokalu nastąpiło po upływie miesiąca, za który zostały potwierdzone płatności w wyda-

nym zaświadczeniu o tytule prawnym i niezaleganiu, to zbywca lokalu zobowiązany jest do uregulowania należności powstałych po dacie wydania zaświadczenia, łącznie z miesiącem w którym nastąpiło zawarcie umowy.

Z datą zawarcia aktu notarialnego ustaje członkostwo w Spółdzielni dotychczasowego właściciela. Członkostwo ma wpływ na ustalenie wysokości opłaty za lokal, bowiem członkom przysługuje prawo do korzystania z dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni oraz niższej opłaty eksploatacyjnej. W przypadku gdy nabywca lokalu nie jest członkiem Spółdzielni zachodzi konieczność zmiany naliczanej dotychczas opłaty za lokal.

W przypadku opóźnienia w powiadomieniu Spółdzielni o zmianie właściciela lokalu lub dokonywania opłat w niewłaściwej wysokości Spółdzielnia dokona korekty opłat i obciąży Nabywcę należnymi opłatami.

Okres rozliczeniowy za który dokonuje się rozliczenia kosztów zakupionego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania trwa od 1 lipca danego roku do 30 czerwca roku następnego, i ustalenie kwoty przypadającej do zwrotu lub podlegającej wpłacie na rachunek Spółdzielni następuje do dnia 30 września roku kończącego okres. W wypadku zbycia lokalu w trakcie trwania sezonu grzewczego, wskazanie osoby uprawnionej do odbioru nadpłaty lub zobowiązanej do dokonania wpłaty powstałej niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej powinno nastąpić poprzez złożenie oświadczenia do aktu notarialnego. W wypadku braku takiego oświadczenia wszelkie prawa i obowiązki wynikające z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, w tym uprawnienie do otrzymania nadpłaty lub obowiązek dokonania dopła-

ty przechodzą na nabywcę będącego właścicielem lokalu na dzień zakończenia okresu rozliczeniowego.

Nabywca lokalu zobowiązany jest do złożenia deklaracji na gospodarowanie odpadami komunalnymi. Pierwszą deklarację należy złożyć wraz z odpisem aktu notarialnego w Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym. Każdą kolejną zmianę ilości osób korzystających z lokalu należy zgłaszać w administracji osiedla.

Nabywca lokalu może zapoznać się z dokumentacją techniczną budynku we właściwej administracji osiedla celem sprawdzenia zgodności dokumentacji technicznej lokalu z rzeczywistym układem konstrukcyjnym i funkcjonalnym w lokalu. Wszelkie roboty i przeróbki budowlane powodujące zmiany w układzie konstrukcyjnym, funkcjonalnym lub eksploatacyjnym lokalu lub zmiany przeznaczenia lokalu przy własnościowym prawie do lokalu mogą być dokonywane za zgodą Spółdzielni, a w przypadku lokali o statusie odrębnej własności - właściwych organów administracyjnych. W przypadku stwierdzenia dokonania przeróbek budowlanych i zmian konstrukcyjnych przez poprzednich użytkowników bez wymaganych zezwoleń Nabywca zobowiązany jest do ich zgłoszenia zalegalizowania lub do usunięcia ich we własnym zakresie i na własny koszt. Za skutki i szkody powstałe w związku z dokonanymi samowolnymi zmianami Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności.

Obowiązujące regulaminy, w szczególności: „Regulamin użytkowania budynków i lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego” i „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie opublikowane na stronie internetowej Spółdzielni www.smnadodrze.pl

JADWIGA KUBIAK
KIEROWNIK DZIAŁU
CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWEGO

Hospicjum

– potrzeba która otworzyła serca

Minął kolejny rok w którym znów wiele działo się w Fundacji Hospicjum Głogowskie. W styczniu odbyła się trzecia już Hospicyjna Gala. Do Teatru Głogowskiego zaprosiliśmy tych którzy od początku bardzo mocno nas wspierają. Wśród gości wyróżniliśmy osoby, które w ostatnim czasie czyniły to nieco aktywniej wręczając im statuetkę *Filantropa Roku*.

Na styczniowej Gali zainaugurowaliśmy głogowską wersję Projektu „Czerwona Teczka”. Projekt którego pionierem w Polsce jest Puckie Hospicjum im. Ojca Pio w największym skrócie polega na uświadczeniu odbiorców o tym jak bardzo nieprzygotowani jesteśmy do śmierci, własnej lub najbliższych, a jednocześnie na pokazaniu jak łatwo jest to uczynić.

Wśród głogowian w ramach specjalnych aktywności lub przy okazji naszych stałych akcji rozprawdzać będziemy Czerwone Teczki w których zamieszczony jest kwestionariusz. Kwestionariusz ten to nic innego jak spisane informacje które powinniśmy przekazać najbliższym aby łatwiej im było zorganizować się po naszej śmierci. Oczywiście działa to w dwie strony, tam znajdziemy wskazówki i informacje jak postępować i co zrobić w przypadku śmierci naszego partnera, rodzica lub innej bliskiej nam osoby któ-



ra tę „instrukcję” nam powierzyła.

„Czerwona teczka” to sprawy „fundamentalne” w naszym życiu, takie jak depozyty bankowe, konta emerytalne, ale także te pozornie mniej ważne - jednak sprawiające duży kłopot jak na przykład informacja gdzie przechowujemy zapasowe kluczyki do samochodu. Kwestionariusz jest tak pomyślany aby jego wypełnianie było okazją do dobrych „rodzinnych” spotkań i rodzinnych „remanentów”. Czerwona Teczka jest projektem niekomercyjnym choć oczywiście przy jej rozprowadzaniu będzie nam towarzyszyła Hospicyjna Skarbona, aby Ci którzy chcą nas wesprzeć mogli to zupełnie dobrowolnie uczynić.

Również na Gali podsumowaliśmy dotychczasowe wyniki „Drużyny Żonkila”. Z całą odpowiedzialnością napisać możemy, że Drużyna stale się rozbudowuje i pięknie gra. Aktualnie do Drużyny „zapisało” się prawie 230 „zawodników”. Przypominamy, że aby „wstąpić” do Drużyny należy na konto Fundacji dokonywać systematycznych przelewów. Nieważna jest kwota - dla

nas ważniejsze jest aby wsparcie było systematyczne. Planujemy „Drużynę” mocno upowszechniać, zapraszając do niej kolejnych graczy, w tym instytucje podmioty gospodarcze.

Aby wyróżnić tych którzy postanowili zagrać w Drużynie, nasza fundacyjna dekoratorka wnętrz zaprojektowała „Ścianę Aniołów” gdzie będziemy ich „pokazywać”. Ściana będzie usytuowana w reprezentacyjnym miejscu Hospicjum i zostanie tam na długie lata.

Serdecznie zapraszamy wszystkich, którzy chcą dołączyć do Wolontariuszy Hospicjum. Najłatwiej można się z nami skontaktować przez facebookowy profil „Razem dla Hospicjum”. Tam też można dowiedzieć się jak działamy i na jakim etapie jesteśmy.

Coraz bliżej jest to, co jeszcze tak niedawno wydawało się być tylko mrzonką kilku niespokojnych głogowian. Nasze Głogowskie Hospicjum


MAGAZYN LOKATORA
 PORADY I INFORMACJE

Skład: project74 / Druk: Top Poligrafia

Redaktor naczelna:
 Lidia Chyb-Rodak
 Redaguje zespół
 Adres redakcji: MAGAZYN LOKATORA
 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nadodrze”
 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
TELEFON CAŁODOBOWY: 76 835 88 22



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:

PANELE PODŁOGOWE

BRAMY GARAŻOWE

OKNA, ROLETY

**AUTORYZOWANA GRUPA
MONTAŻOWA PORTA**

Głogów / ul. Elektryczna 2

TEL. 695 898 059 / 781 790 030

poniedziałek - piątek 9:00-17:00

