



od 1902 roku

Gnieźnieńska

Spółdzielnia Mieszkaniowa

1/2022

www.sm-gniezno.pl

sekretariat@sm-gniezno.pl

BIULETYN INFORMACYJNY GNIEŹNIEŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ



GNIEŹNIEŃSKA SM

Dnia 20 sierpnia Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa obchodziła swoje 120 urodziny.

Zaczynaliśmy jeszcze pod zaborami jako „Deutscher Beamten Haftpflicht Gnesen”.

Po odzyskaniu niepodległości udziały w spółdzielni zostały wykupione przez Polaków i w dniu 22 listopada 1920 zostaliśmy zarejestrowani w Sądzie Okręgowym w Gnieźnie jako polska spółdzielnia mieszkaniowa. Po wybuchu II Wojny Światowej i zajęciu miasta Gniezna Niemcy zlikwidowali spółdzielnię, a jej budynki zostały przekazane pod zarząd państwowy. 18 marca 1945 r. spółdzielnia reaktywowała swoją działalność. Nazwa spółdzielni zmieniała się kilkakrotnie. W 1947 roku była to SM Pracowników Kolejowych, w 1949 r. SM Pracowników PKP, po 1950 Spółdzielnia Mieszkaniowa w Gnieźnie.

Dzisiejsze zasoby spółdzielni to:

Powierzchnia użytkowa ogółem:	463.154,46 m ²
1. 8712 lokali mieszkalnych o pow. użytkowej	422.286,78 m ²
w tym:	
- 5314 lokali własnych Spółdzielni	251.181,95 m ²
- 3398 lokali z pełną własnością	171.104,83 m ²
2. 258 lokali użytkowych o powierzchni	20.657,45 m ²
w tym:	
- 46 lokali użytkowych własnościowych	4.063,55 m ²
- 118 lokali użytkowych na umowie najmu	10.228,89 m ²
- 28 lokali użytkowych z odrębną własnością	1.739,04 m ²
- 29 lokali w częściach wspólnych budynku	594,06 m ²
- 37 lokali użytkowych na potrzeby Spółdzielni	4.031,91 m ²

c.d. str. 2



3. 1244 garaże o pow. użytkowej w tym	20.210,23 m²
- 985 garaży własnościowych	15.835,94 m ²
- 259 garaży z pełną własnością	4.374,29 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.o. wynosi	421.731,24 m ²
Powierzchnia objęta dostawą c.w. wynosi:	371.089,27 m ²
Powierzchnia objęta dźwigami wynosi:	61.922,50 m ²
Powierzchnia objęta dostawą gazu	82.138,91 m ²

Powyższe zasoby stanowią:

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

Oprócz powyższych zasobów spółdzielnia administruje 21 wspólnotami mieszkaniowymi. Działamy na terenie Gniezna, Pobiedzisk, Kłecka, Fałkowa i Dziekanowic. Przez te wszystkie lata zmieniały się Rady Nadzorcze, zarządy, pracownicy, ale wszystkim zawsze przyświecał jeden cel zadbane zasoby i niskie opłaty za mieszkania.

Dzisiaj jesteśmy jedną z większych i jedną z najstarszych spółdzielni w Polsce. Każdy z naszych budynków rozliczany jest na zasadach zbliżonych do wspólnot, a wszystkie budynki tworzą dopiero spółdzielnię. Dla budynków znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej stworzono szerokie programy pomocowe. Udało nam się przetrwać najgorsze lata nawet te, które miały doprowadzić do stopniowej likwidacji spółdzielczości mieszkaniowej. Przetrwaliśmy również w miarę dobrej kondycji covidową pandemię, lecz stanęliśmy przed wyzwaniem wywołanym konfliktem zbrojnym za granicami naszego państwa.

Konflikt ten w sposób diametralny zmienił sytuację gospodarczą wielu firm, w tym naszej spółdzielni. Gwałtownie rosnące ceny surowców przekładają się na koszty utrzymania mieszkań. Pomimo działań osłonowych wprowadzanych przez rząd jest coraz drożej. Odczuliśmy to wszyscy w roku 2022. Odczujemy również w roku 2023.

W ubiegłym roku pisaliśmy o problemach występujących na rynku pracy. W tym roku sytuacja nie uległa zmianie. Nadal szukamy chętnych do pracy na odpowiedzialnych stanowiskach i nie tylko. W obliczu wysokiej inflacji rosną wymagania pracowników. Przez lata lokale

użytkowe należące do spółdzielni przynosiły spore dochody, które pozwalały na obniżenie rosnących opłat. Obecnie coraz więcej lokali stoi pustych i pomimo ogłoszonych przetargów brakuje chętnych na ich wynajęcie. Przełożyło się to na spadek dochodów osiągniętych przez spółdzielnię.

Pomimo trudnej sytuacji na bieżąco realizujemy zaplanowane remonty, w tym te związane z likwidacją gazowych podgrzewaczy wody. Do zakończenia prac zostało już tylko kilkanaście budynków. Do ciepła systemowego podłączono 3 budynki przy ul. Wrzesińskiej. Poprzednio 2 z nich korzystały z kotłowni gazowych a mieszkańcy budynku przy ul. Wrzesińskiej - M. Konopnickiej mieli indywidualne ogrzewanie mieszkań. W najbliższym czasie rozpoczyna się w tym budynku prace związane z doprowadzeniem ciepła systemowego z PEC-u do mieszkań.

Na skutek kolizji z siecią energetyczną wydłużyły się prace związane z rozpoczęciem budowy garaży przy ul. Lednickiej. Rozpoczęcie prac nastąpi prawdopodobnie w 2023 roku. Udało nam się natomiast wybudować nowy parking na os. Jagiellońskim, dzięki czemu choć w części rozwiążą się problemy związane z parkowaniem naszych samochodów.

Nadal trwają prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę parkingu na os. Piastowskim, który ma powstać z inicjatywy mieszkańców, i przy ul. M. Konopnickiej na terenie należącym do GSM.

Dzięki bardzo dobrej współpracy z Prezydentem Miasta Gniezna Tomaszem Budaszem na naszych osiedlach i wokół nich powstały piękne place zabaw, ścieżki rowerowe czy też zlokalizowany na os. Tysiąclecia kompleks basenowy.

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

Serdecznie dziękujemy wszystkim samorządom, które współpracują z administracją spółdzielni, przyczyniając się do dbałości o nasze wspólne dobro.

Dziękujemy również mieszkańcom, którzy ze zrozumieniem podchodzą do trudnej sytuacji i interweniują tylko w szczególnych okolicznościach.

Życzymy sobie, aby Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa trwała co najmniej kolejne 120 lat i przyczyniała się do rozwoju naszego Miasta i regionu. (rk)

WALNE ZGROMADZENIE PODSUMOWANIE

Walne Zgromadzenie Członków Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się w dniach 9 i 10 czerwca 2022 roku w Hali Sportowej im. M. Łopatki w Gnieźnie. Na 10.829 członków, w zebraniach udział wzięło 127 osób co stanowi to 1,17% uprawnionych. Obecni po wysłuchaniu sprawozdań podjęli uchwały w sprawach: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu GSM za 2021 rok, zatwierdzenia sprawozdania finansowego GSM za 2021 rok, udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni, zatwierdzenia sprawozdania

z działalności Rady Nadzorczej GSM za 2021 rok, podziału nadwyżki bilansowej, oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na rok 2022, zbycia prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem odrębnej własności budynków położonych w Gnieźnie przy ul. Paczkowskiego 8,10,12 i przy ul. Chudoby, realizacji wniosków wynikających z listu polustracyjnego. Dokonano również wyboru Rady Nadzorczej Spółdzielni na kadencję 2022 – 2025, delegata na Zjazd Związku Rewizyjnego i delegata na Kongres Spółdzielczości. (j.w.)

RADA NADZORCZA 2022

Działalność Rady Nadzorczej w 2022 roku podzielić należy na dwa etapy. Do końca maja Rada Nadzorcza pracowała w składzie wyłonionym podczas wyborów w 2019 roku.

W czerwcu 2022 roku odbyło się pierwsze spotkanie Rady wybranej przez Walne Zgromadzenie Członków w dniach 9 i 10 czerwca, która na pierwszym spotkaniu 27.06.2022 r. ukonstytuowała się następująco:

PREZYDIUM

WESOŁOWSKI JAN - Przewodniczący
ANDRZEJEWSKI JERZY - z-ca Przew.
TOMCZAK MAŁGORZATA - Sekretarz

KOMISJA REWIZYJNA

WÓJCIK-STARCZEWSKA ANNA - Przewodnicząca
IMBIEROWICZ JERZY
CZAPROWICZ KRYSZYNA
POKŁADECKI TOMASZ
MANIKOWSKI JERZY

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

JAGODZIŃSKI MARCIN - Przewodniczący
WALERY LESZEK
MICHALAK JERZY
ŁYSAKOWSKI LESZEK

KULTURALNO-OŚWIATOWA

KORPYS JADWIGA - Przewodnicząca
TONICKI ANDRZEJ
SZARMACH LIDIA
GRONOWSKI GRZEGORZ
ANDRYCHOWICZ RENATA

Do listopada Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń i podjęła 27 uchwał. Tematykę spotkań wyznaczał przyjęty plan pracy, który obejmował między innymi okresową analizę kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stan zaległości czynszowych, realizację planu remontów i konserwacji, informację Zarządu na temat planowanych podwyżek cen energii cieplnej i pozostałych mediów. W podobny sposób pracowały złożone z członków Rady komisje problemowe. (j.w.)

FUNKCJONOWANIE WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH W OKRESIE PANDEMII

Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa na podstawie zawartych umów administruje 21 wspólnotami mieszkaniowymi powstałymi na bazie obcych zasobów mieszkaniowych – 14 w Gnieźnie, 6 w Fałkowie, 1 w Pobiedziskach i 1 w Dziekanowicach. Początki administrowania wspólnotami mieszkaniowymi sięgają 2000 r.

Spółdzielnia zajmuje się kompleksową obsługą księgową, administracyjną, techniczną jak również usuwaniem awarii. W zakresie zleczanych remontów nieruchomości wspólnych w ramach zatwierdzonych przez właścicieli planów remontowych ściśle współpracuje z Zarządami wspólnot.

Podstawowym aktem prawnym regulującym funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych jest ustawa z 24 czerwca 1984 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

Zgodnie z art.30 ust. 1 pkt 3 Zarząd lub Zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono jest zobowiązany zwołać zebranie właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku tj. do 30 marca. Przedmiotem tego zebrania jest:

- uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- ocena pracy Zarządu lub Zarządcy,
- sprawozdanie Zarządu i podjęcie uchwały w sprawie udzielenia mu absolutorium.

Rokrocznie zebrania takie odbywały się w siedzibie GSM lub w świetlicy wiejskiej w Fałkowie i Dziekanowicach. Z uwagi na panującą pandemię koronawirusa, kwestie

dotyczące możliwości organizowania zebrań wspólnoty mieszkaniowej zostały uregulowane w nowelizacji do tzw. ustawy covidowej (tj. w ustawie z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID- 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – Dz.U. 2020, poz. 1842 ze zm.).

Zgodnie z art.90 ustawy nowelizacyjnej, jeżeli termin zwołania zebrania właścicieli przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Od dnia 13 marca 2020 r. wprowadzono stan zagrożenia epidemicznego, a od 20 marca 2020 r. stan epidemii. Na terenie Polski obowiązywały przepisy tymczasowo zakazujące organizowania zgromadzeń, tym samym roczne zebrania wspólnot mieszkaniowych zostały odroczone. Jedynym bezpiecznym dla właścicieli i administratora rozwiązaniem było podejmowanie uchwał wspólnoty w drodze indywidualnego zbierania głosów. Każdemu właścicielowi wysyłany był komplet dokumentów zawierający sprawozdanie wspólnoty za 2021 r, plan gospodarczy na 2022 r. i projekty uchwał. Właściciele po zapoznaniu się z dokumentami i podpisaniu uchwał zwrótnie dostarczali dokumenty umieszczając je w skrzynce podawczej Spółdzielni lub dostarczając je do Zarządu wspólnoty. Frekwencja w tym zakresie była wysoka.

O podjętych uchwałach w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele byli informowani oddzielnym pismem.

Ten sposób głosowania i kontaktu właścicieli z Zarządem i administratorem został przyjęty przez właścicieli ze zrozumieniem.(dz)

CZYNNOŚCI PRAWNE SPÓŁDZIELNI W 2022 ROKU

Spółdzielnia prowadząc bieżącą działalność zarządczo administracyjną zasobów mieszkalnych i użytkowych, kładzie duży nacisk na poziom i skuteczność profesjonalnej obsługi prawnej. Głównie polega ona na udzielaniu porad prawnych, wydawaniu opinii, wyjaśnieniach i konsultacji prawnych, udziale w prowadzeniu spraw sądowych, na pomocy, przygotowywaniu i opiniowaniu pism i dokumentów. Sprawujemy nadzór i prowadzimy też szeroko zakrojoną działalność w odzyskiwaniu należności. I tak, w bieżącym 2022 roku wobec notorycznego występowania zadłużeń we wnoszeniu opłat przez członków, a takich liczymy w setki, wysłaliśmy 1391 monitów i wezwań do zapłaty do dłużników zalegających za okres ponad dwóch miesięcy z wnoszeniem opłat eksploatacyjnych i świadczeń za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Do Sądu Rejonowego w Gnieźnie skierowaliśmy 79 pozwów, z czego 59 pozwów o zapłatę należności dotyczyło lokali mieszkalnych, a 20 pozwów o zapłatę należności dotyczyło lokali użytkowych i garaży. Skierowaliśmy do Sądu również 101 wniosków o wydanie prawomocnych odpisów postanowień, ugód, orzeczeń, nakazów zapłaty i wyroków zaopatrzonych w klauzule wykonalności. Posiadając prawomocne nakazy zapłaty, postanowienia i wyroki, Spółdzielnia skierowała do Komornika Sądowego 71 wniosków, z czego o wszczęcie egzekucji z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych i świadczeń rentowych, z rachunku bankowego, z ruchomości, z nadpłaty podatku dochodowego od osób fizycznych i z wierzytelności skierowaliśmy 32 wnioski, a o wszczęcie egzekucji z nieruchomości z prawem spółdzielczym własnościowym i odrębną własnością 39 wniosków. Sprawy te obecnie są w toku.

Na podstawie wniosku skierowanego do wykonania w roku ubiegłym, nadal trwa jedno postępowanie eksmisyjne z mieszkania lokatorskiego, gdzie termin wykonania został wyznaczony na styczeń przyszłego roku. Równoległe do trybu cywilnych postępowań sądowych, prowadzimy również sprawy w drodze postępowania administracyjnego. I tak, przykładowo, po uzyskaniu wyroków eksmisyjnych, do Prezydenta Miasta Gniezna kierujemy wnioski o wskazanie lokali socjalnych bądź tymczasowych dla zadłużonych rodzin. Gmina Miasto Gniezno przyjmuje wnioski Spółdzielni na listę oczekujących do realizacji. Na wskazanie lokali zamiennych socjalnych, aktualnie oczekują trzy rodziny, a zajmujące spółdzielcze prawa lokatorskie w zasobach naszej Spółdzielni. Nadto pod względem prawnym, na bieżąco obsługujemy członków Spółdzielni i wnioskodawców zewnętrznych, tak osoby prawne jak i fizyczne, prowadząc ze stronami stałą wymianę korespondencji na podstawie szeregu prośb, podań i wniosków. W 2022 roku zanotowaliśmy 99 takich wniosków. Prowadzimy również postępowania sądowe w trybie uproszczonym i zwykłym, gdzie wobec sprzeciwów, odwołań, skarg stron i uczestników postępowań, sprawy trafiają na wokandę sądu. Obecnie w repertorium Spółdzielni

znajduje się 5 spraw oczekujących na wokandę sądową, proces i rozstrzygnięcie. W gestii naszej Spółdzielni jest też prowadzenie postępowań sądowych spadkowych po zmarłych członkach Spółdzielni, gdzie obecnie na wokandzie widnieje 7 takich spraw. Prowadzimy też postępowania dochodzeniowe i odszkodowawcze, w tym wobec zniszczeń i dewastacji mienia Spółdzielni, które każdorazowo znajdują swój finał na policji, w prokuraturze i przed sądem karnym. W tej materii w bieżącym roku miały miejsce 2 prawomocne zakończenia sądowe. W gestii prawnej, znajdują się również pertraktacje z kontrahentami, opracowywanie i akceptacja projektów umów.

W 2022 roku sfinalizowaliśmy negocjacje podpisując 15 umów, przykładowo o wynajem powierzchni reklamowych, przedłużenie umów z dostawcami sygnału internetowego i telefonii, na bankową obsługę e-bankowości, dzierżawę i najem nieruchomości gruntowych zabudowanych i niezabudowanych np. miejsca parkingowe czy lokale użytkowe, na przeniesienie i ustanowienie praw własnościowych i odrębnej własności, na dostawę mediów energii elektrycznej, gazu i ciepła, czy na budowę nieruchomości lokali garażowych. Reasumując, dokładamy wszelkich starań, aby podobnie jak w całym mijającym roku, działalność Spółdzielni, w tym obsługa prawna wobec naszych członków i klientów zewnętrznych, miała wysoki standard i co najważniejsze, nie uległa pogorszeniu, szczególnie w dobie aktualnej po covidowej sytuacji polityczno-gospodarczej.(pm)

SPÓŁDZIELNIA ODZYSKUJE NALEŻNOŚCI

Najwyższe zaległości na nieruchomościach stan na dzień 31.10.2021 r.

L.p.	Nr nieruchomości	Nieruchomość	Zaległość Stan na dzień 31.10.2022
1.	0159	os. Wł. Łokietka 18	71.792,71
2.	0132	os. Orła Białego 8	49.469,74
3.	0028	ul. Budowlanych 40-54	44.366,25
4.	0064	ul. Roosevelta 72	39.267,12
5.	0074	ul. Roosevelta 100	31.113,71
6.	0098	os. Piastowskie 13	29.765,85
7.	0222	ul. Zaulek 4	29.718,07
8.	0088	os. Piastowskie 1	28.276,96
9.	0104	os. Jagiellońskie 11	28.257,62
10.	0232	ul. Leopolda Okulickiego 14	27.050,46

Wykaz nieruchomości z najwyższym zadłużeniem na funduszu remontowym stan na dzień 31.10.2022 r.

L.p.	Adres nieruchomości	Zaległość Stan na dzień 31.10.2022
1.	ul. Zabłockiego 10, 12	-140049,14
2.	ul. Zabłockiego 6, 8	-134743,28
3.	ul. Słoneczna 26 Kłęcko	-133642,03
4.	ul. Sikorskiego 10	-122882,78
5.	os. Kazim. Wielkiego 40	-118757,32
6.	ul. Armii Poznań 2 Kłęcko	-114896,22
7.	ul. Armii Poznań 1 Kłęcko	-113960,82
8.	ul. Sikorskiego 14, 16	-113716,41
9.	ul. Sikorskiego 5, 7, 9	-106585,16
10.	ul. Roosevelta 49 ul. Paczkowskiego 24 ul. Barciszewskiego 8, 10, 12	-106088,25
11.	os. Kazim. Wielkiego 43, 45	-104222,06
12.	os. Piastowskie 16	-100271,74
13.	ul. Budowlanych 19	-93243,68
14.	os. Piastowskie 17	-91015,63
15.	ul. Staszica 15, 17	-89795,16
16.	ul. Zabłockiego 2, 4	-86238,27
17.	os. Kazim. Wielkiego 34	-85953,76
18.	os. Piastowskie 11	-85652,61
19.	os. Wł. Łokietka 19	-65006,99
20.	os. Piastowskie 15 g	-60532,96
21.	os. Jagiellońskie 32	-56894,63
22.	os. Piastowskie 13	-56139,72
23.	ul. Zabłockiego 32	-54443,05
24.	ul. Wrzesińska 30	-51787,76
25.	ul. Libelta 60D	-51599,79
26.	ul. Roosevelta 104	-50155,72
27.	ul. Budowlanych 23	-48340,28
28.	ul. Roosevelta 108	-47757,51
29.	ul. Wrzesińska 39	-45353,64
30.	ul. Budowlanych 17	-40399,69

REALIZACJA PLANU - III KWARTAŁ 2022 ROKU

1. Remont dachów, rynny:

- ul. Roosevelta 104
- ul. Libelta 60D
- os. Wł. Łokietka 31
- os. Piastowskie 17
- os. Jagiellońskie 24
- os. Orła Białego 8
- os. K. Wielkiego 4, 8

Wyłazy na dach:

- os. Piastowskie 4, 17
- os. Jagiellońskie 15 -16
- os. K. Wielkiego 53

Drobne naprawy dachów, naprawy po wichurze

2. Malowanie klatek schodowych

- os. Piastowskie 11
- os. Orła Białego 17
- ul. Budowlanych 14, 16
- ul. Roosevelta 49
- ul. Paczkowskiego 24
- ul. Barciszewskiego 8, 10, 12
- ul. Sikorskiego 13

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

- os. K. Wielkiego 8, 11, 17, 38, 49
- os. Piastowskie 16
- os. Wł. Łokietka 18

4. Wymiana domofonów

- ul. Roosevelta 68
- ul. Paczkowskiego 24
- ul. Barciszewskiego 8, 10, 12

5. Remonty balkonów

- ul. Budowlanych 43
- ul. Roosevelta 68

- os. Jagiellońskie 37

- os. Piastowskie 13

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

- ul. Libelta 60
- ul. Roosevelta 49, 68, 74, 77
- ul. Budowlanych 1, 14, 16, 17, 43, 40-54
- ul. Paczkowskiego 24
- ul. Barciszewskiego 8, 10, 12
- ul. Sikorskiego 5
- os. Piastowskie 3
- os. Orła Białego 3
- os. Wł. Łokietka 10, 15
- os. K. Wielkiego 20, 35

Montaż wyłączników p-poż

- os. Wł. Łokietka 18, 19
- os. Orła Białego 1

7. Remonty wiatrołapów i wejść do klatek

- ul. Sikorskiego 20, 22
- os. K. Wielkiego 4, 22, 49
- os. Wł. Łokietka 3

8. Elewacje

- ul. Wrzesińska 9

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

- ul. Zabłockiego 2, 4, 6, 8
- ul. Staszica 15 -17
- ul. Roosevelta 69, 71, 73, 75, 77, 79

Przygotowanie pomieszczeń pod węzły c.w.u.

- ul. Roosevelta 69, 71, 73, 75, 79
- ul. Wrzesińska 30

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

- os. Orła Białego 2, 4, 9, 10
- os. Wł. Łokietka 1, 5, 10, 13, 14, 19
- os. Kazimierza Wlk. 5, 7, 8, 9, 11, 20, 22
- os. Piastowskie 5, 9, 11, 16
- os. Jagiellońskie 15, 25, 26
- ul. Roosevelta 75, 77, 79, 100
- ul. Budowlanych 2A, 19
- ul. Staszica 4
- ul. Okulickiego 14
- ul. Wrzesińska 30
- Pobiedziska, Tysiąclecia 8b, 10c

11. Naprawy dróg, chodników, opaski wokół budynków, parkingi

- os. Kazimierza Wlk. 4, 22, 24, 37, 49
- os. Orła Białego 2
- os. Jagiellońskie 14, 28
- os. Piastowskie 4, 11-12, 13-14
- ul. Budowlanych 14, 16
- Pobiedziska, chodnik ul. Tysiąclecia

Garaże - utwardzenie dojazdów

- ul. Paczkowskiego, ul. Sikorskiego, ul. Biskupińska
- Ogrodzenie - parking ul. Gdańska

12. Podzielniki, wymiana wodomierzy - uzupełnienia

13. Remonty dźwigów

- ul. Roosevelta 88
- os. Piastowskie 16, 17

14. Dofinansowanie do wymiany okien

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



UWAGA CZAD!

W związku z trwającym sezonem grzewczym, prosimy wszystkich właścicieli o zapewnienie właściwej wentylacji mieszkań. Przypominamy, że utrzymywanie nadmiernej szczelności pogarsza mikroklimat i powoduje wzrost wilgotności względnej pomieszczeń. Długotrwałe utrzymywanie takich warunków sprzyja kondensacji pary wodnej na zimnych elementach budowlanych, co z kolei stwarza warunki do rozwoju pleśni i grzybów (powodując w konsekwencji dalsze pogorszenie jakości powietrza w mieszkaniu). Informujemy, że przebywanie w szczelnych, słabo wentylowanych pomieszczeniach z dużą zawartością pary wodnej i dwutlenku węgla, przy jednoczesnym spadku zawartości tlenu, staje się również przyczyną złego samopoczucia i zwiększonej nadwrażliwości alergicznej. Okresowe wietrzenie mieszkań w okresie zimowym najczęściej ma charakter okazjonalny i uznaniowy, dlatego nie może zastąpić prawidłowo działającej wentylacji.

Przypominamy o bezwzględny obowiązkach montażu podciśnieniowych nawiewników okiennych, które, działając w sposób ciągły, zapewniają stałą wymianę powietrza, nie powodując jednocześnie dyskomfortu, jaki towarzyszy np. wietrzeniu mieszkania w warunkach bardzo niskich temperatur zewnętrznych. Informujemy, że w roku 2009 zmieniły się wymagania dotyczące okien, wprowadzone Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury (Dz.U. z 2008r. Nr 201, poz.1238) dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Zgodnie z nimi w pomieszczeniach w których stosuje się wentylację grawitacyjną, dopływ powietrza należy zapewnić przez dodatkowe urządzenia nawiewne umieszczone w oknach, drzwiach balkonowych lub w innych częściach przegród zewnętrznych. Przepis ten oznacza, że nawiewniki powinny być stosowane we wszystkich pomieszczeniach z wyjątkiem łazienek, kuchni i toalet, oraz że powinny być montowane w oknach nowych, jak również w oknach już istniejących. Zapewniamy, że dodatkowo zamontowane urządzenia nawiewne nie zmienią w istotny sposób wysokości opłat z tytułu ogrzewania lokalu, przywrócą natomiast właściwy mikroklimat pomieszczeń a przede wszystkim zagwarantują bezpieczną eksploatację urządzeń gazowych. **Przypominamy o bezwzględny zakazie montowania wentylatorów kominowych i okapów kuchennych z napędem mechanicznym**, jak również o zachowaniu normatywnej powierzchni ściennych kratki wywiewnych oraz kratki nawiewnych zamontowanych w drzwiach kuchennych i łazienkowych (220 cm²). Jednocześnie na kratkach wentylacyjnych nie wolno montować żadnych przesłon lub żaluzji ograniczających swobodny przepływ strumienia powietrza. Nie zalecamy również montażu uszczelek gumowych w drzwiach wewnętrznych mieszkania, zwłaszcza w drzwiach do pomieszczenia w którym zamontowany jest gazowy podgrzewacz wody. Skutkiem ograniczania nawiewu powietrza jest prawdopodobieństwo niecałkowitego spalania metanu w zainstalowanych w mieszkaniu urządzeniach gazowych. W takich warunkach w kubaturze lokalu może pojawić się

tlenek węgla, co stwarza bezpośrednie zagrożenie zdrowia, a nawet życia domowników. Dlatego, w trosce o bezpieczeństwo raz jeszcze przypominamy, że warunkiem swobodnego odpływu spalin jest nie tylko drożny przewód spalinowy, lecz także stały dopływ świeżego powietrza do pomieszczenia w którym spalany jest gaz. W perspektywie zbliżających się spadków temperatur zewnętrznych i związanego z tym dalszego ograniczania nawiewu powietrza atmosferycznego do mieszkań o szczególną ostrożność prosimy właścicieli mieszkań wyposażonych w gazowe podgrzewacze wody. Przypominamy, że w czasie długotrwałego poboru wody, np. podczas korzystania z kabiny prysznicowej, napełniania wanny lub mycia naczyń pod bieżącą wodą, rozszczelnienie okien, a nawet zamontowane w nich nawiewniki nie zapewnią wystarczającego napływu powietrza zewnętrznego. W takiej sytuacji bezwzględnie wymagane jest uchycenie skrzydła okiennego w jednym z pomieszczeń, co ułatwi całkowite spalanie paliwa gazowego i wyeliminuje możliwość pojawienia się niebezpiecznych „ciągów wstecznych”. Podczas korzystania z gazowego podgrzewacza wody, zwłaszcza podczas kąpieli, zalecamy wzmoczoną ostrożność i uwagę domowników, również tych, którzy w tym czasie przebywają poza łazienką. O zauważonych zakłóceniach należy natychmiast poinformować Dział Zarządzania Spółdzielni.

Przypominamy również o możliwości zamontowania czujnika tlenu węgla w pomieszczeniu z gazowym podgrzewaczem wody. Zakup takiego urządzenia to wydatek kilkudziesięciu złotych. Informujemy również, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r., obowiązkiem użytkownika jest zapewnienie pełnej sprawności urządzeń gazowych stanowiących wyposażenie lokalu oraz eliminowanie możliwości wydzielania się z nich tlenu węgla. To samo rozporządzenie nakłada na użytkownika obowiązek corocznego przeglądu urządzeń gazowych, którego przeprowadzenie należy powierzyć wyłącznie osobom posiadającym odpowiednie świadectwa kwalifikacyjne. W ramach zmienionych i poszerzonych procedur stosowanych podczas corocznego przeglądu instalacji gazowej w budynku, obowiązkiem każdego właściciela mieszkania jest przedstawienie podczas kontroli dokumentu potwierdzającego bieżące serwisowanie urządzenia gazowego. Brak takiego potwierdzenia przy jednoczesnym ustaleniu przez prowadzącego przegląd złego stanu technicznego urządzenia, spowoduje jego trwałe odłączenie. Kolejnym obowiązkiem właściciela wynikającym z rozporządzenia jest udostępnienie lokalu dla przeprowadzenia przez zakład kominiarski corocznego przeglądu systemu spalinywo-wentylacyjnego oraz stosowanie się do otrzymanych zaleceń pokontrolnych. Dane statystyczne dotyczące zatruczeń tlenkiem węgla jednoznacznie wskazują, że system grawitacyjnego odprowadzania spalin bywa zawodny. Do powstania zakłóceń mogą się również przyczynić czynniki zewnętrzne, na które użytkownik mieszkania nie ma wpływu. Dlatego eksploatując gazowe podgrzewacze wody prosimy o zachowanie szczególnej ostrożności w warunkach skrajnie niskich temperatur zewnętrznych, silnych wiatrów, gęstej mgły oraz gwałtownych skoków ciśnienia atmosferycznego. **Biorąc pod uwagę zawodność systemu przypominamy o istniejącej możliwości odstąpienia od eksploatacji gazowych podgrzewaczy na rzecz bezpiecznego podgrzewania wody ciepłym systemowym.** Do dnia dzisiejszego na taką zmianę zdecydowali się mieszkańcy prawie 90-ciu budynków. Z uwagi na wnioski mieszkańców wnoszone do Spółdzielni z kolejnych budynków, zmianę sposobu podgrzewania wody będziemy kontynuować również w roku przyszłym, jak również w latach następnych.(aj)

ZNÓW ROSNĄ OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI

Gospodarka odpadami komunalnymi stanowi nadal gorący temat i budzi wiele kontrowersji. W zasobach Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej borykamy się z problemem podrzucania śmieci przez osoby spoza Spółdzielni.

Firma „Urbis” Sp. z o.o., która wywozi śmieci sygnalizuje, że ilość zadeklarowanych przez Spółdzielnię osób jest niższa niż faktyczna ilość wywożonych odpadów komunalnych. Odpady komunalne gromadzone są w zabudowach śmietnikowych zamykanych na klucz aby uniemożliwić podrzucanie śmieci przez osoby obce. Wielu mieszkańców jednak nie zamyka zabudów na klucz co sprzyja temu procederowi. Ten stan rzeczy ma również wpływ na rosnące ceny za gromadzenie odpadów komunalnych.

W związku z obowiązkiem segregowania śmieci uczulamy mieszkańców aby stosowali się do tego nakazu, gdyż w przeciwnym razie opłata za śmieci może być nawet 3-krotnie wyższa.

Według stanu na dzień 31.10.2022 r. Spółdzielnia zadeklarowała następujące ilości osób gromadzących odpady komunalne:

0 osób	- 526 lokali
1 osoba	- 3.195 lokali
2 osoby	- 2.683 lokale
3 osoby	- 1.205 lokali
4 osoby	- 660 lokali
5 osób	- 73 lokale
6 osób	- 16 lokali

Łącznie zadeklarowano 15.277 osób.

W porównaniu z rokiem ubiegłym zmalała ilość zadeklarowanych osób do śmieci o 2144 osoby. W lipcu 2013 r.

SEKCJA K-O 2022

W 2022 roku Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa zorganizowała dla najmłodszych mieszkańców naszych osiedli kilka imprez plenerowych. 24 czerwca w ogródku jordanowskim na os. Piastowskim odbył się festyn „Żegnaj szkoło witajcie wakacje”, którego przeprowadzenie aktywnie wspierali członkowie Rady Osiedla Winiary. Dzieciom zaoferowano moc atrakcji, gry, zabawy, konkursy i słodycze. Podobny festyn zorganizowano również 18 sierpnia na zakończenie wakacji. Z kolei na osiedlu Tysiąclecia Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wraz z Radą Osiedla Tysiąclecia, Świetlicami Socjoterapeutycznymi oraz szkołą tańca 9 września zorganizowała festyn na zakończenie lata. W ostatnią sobotę września odbył się XXX Jubileuszowy Bieg Osiedla Winiary, który w tym roku połączony został z obchodami 120 lecia powstania Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Z tej okazji wszyscy uczestnicy biegu uhonorowani zostali medalami okolicznościowymi, a 100 spośród 135 zespołów rodzinnych biorących udział

w biegu rodzinnym otrzymało upominki. W rywalizacji udział wzięło 14 szkół z Gniezna i Powiatu co dało liczbę 350 uczestników. Do wspólnego biegania zaproszono również przedszkolaki, które pobięły na dystansie 200 m. Organizatorami biegu byli Gnieźnieńska Spółdzielnia Mieszkaniowa, Rada Osiedla Winiary, Stowarzyszenie Młodych Wielkopolan. W 2022 roku przeprowadzono kolejną edycję konkursu „Na najładniej ukwiecony balkon”, z którego laureatami spotkanie zaplanowane zostało w miesiącu styczniu 2023r. (j.w.)

kiedy wprowadzono nowy system opłat za śmieci zadeklarowanych osób było 18.222, a w okresie kiedy GSM prowadziło ewidencję meldunkową było ponad 24.000 osób zamieszkałych. GSM obserwuje, że z roku na rok maleje ilość zadeklarowanych osób do śmieci, a ilość wyrzucanych śmieci wzrasta. Wniosek z tego, że mieszkańcy aby uniknąć opłat za śmieci zaniżają ilość osób zamieszkałych, co w efekcie wpływa na wzrost opłaty za gromadzenie odpadów komunalnych.

Pobiedziska

Zgodnie z uchwałą nr LXIV/529/2022 Rady Miejskiej Gminy Pobiedziska z dnia 12 września 2022 r. od 1 listopada 2022 r. wzrosła opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi z 28 zł na 35 zł od osoby przy zbiórce selektywnej i z 84 zł na 105 zł od osoby gdy nie jest wypełniany obowiązek selektywnej zbiórki odpadów.

Gniezno

16 listopada 2022 r. Rada Miasta Gniezna podjęła uchwałę nr LXI/788/2022 zmieniającą uchwałę w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalania stawki takiej opłaty na terenie Miasta Gniezna od właścicieli nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy. Na mocy tej uchwały od 1 stycznia 2023 r. wzrasta opłata za gromadzenie odpadów komunalnych w sposób selektywny z 29 zł na 33 zł od osoby oraz z 58 zł na 66 zł od osoby dla odpadów zbieranych w sposób nieselektywny.

Kłecko

Rada Miejska Gminy Kłecko nie podjęta jeszcze decyzji dotyczącej podwyżki od 1.01.2023 r. opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Lokale użytkowe

Spółka „URBIS” z dniem 1.01.2023 r. podwyższyła opłaty za wywóz kontenera na śmieci z lokali użytkowych o 18%. Zarząd Spółdzielni podjął negocjacje w sprawie obniżenia ceny za wywóz kontenera.



TELEFONY ALARMOWE

Dział Zarządzania Zasobami os. Tysiąclecia

61-426-53-30

Dział Zarządzania Zasobami os. Winiary

61-426-60-51

Dyżury instalatorów

od poniedziałku do piątku w godz. 14-22

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

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

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

Dyżury elektryków:

poniedziałek – piątek w godz. 15-22

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

tel. 662-686-755

Awarie wind:

tel. 501 075 441

Awarie co i cw

Dyżury nocne na wypadek awarii instalacji c.o. i c.w. od dnia 01.09.2022r. do 30.04.2023wr. pełni PEC Gniezno

W sezonie grzewczymponiedziałek – niedziela od godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰
pod nr tel. (61) 428 45 55 lub 606 343 005**Poza sezonem grzewczym**poniedziałek – piątek od godz. 7⁰⁰ do 22⁰⁰

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

sobota od godz. 7⁰⁰ do 15⁰⁰

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

lub

www.sm-gniezno.pl

formularz elektroniczny

"zgłoś awarię"

E –KONTAKT, CZYLI UŁATWIAMY SOBIE ŻYCIE

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

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

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

Funkcjonuje elektroniczna forma zgłaszania awarii i napraw – Zgłoś Awarię. Dzięki tej usłudze można 24 h na dobę zgłaszać awarie lub usterki, które automatycznie są rejestrowane są w Dziale Zarządzania Zasobami, a potwierdzenie zgłoszenia otrzymujecie Państwo na maila. W 2021 wr. została rozszerzona e-korespondencja tym razem dla osób prawnych oraz prowadzących działalność gospodarczą, o możliwość przesyłania przez Gnieźnieńską SM elektronicznych faktur. Usługa ta, podobnie, jak skierowana uprzednio do właścicieli mieszkań, będzie dostępna w zakładce Podgląd Sald w Panelu Klienta na tych samych zasadach. W roku 2022 w Panelu Klienta pojawiła się nowa zakładka „Koszty ciepła”. Umożliwia ona bieżące śledzenie kosztów dostawy ciepła do budynku, ilość zużytych GJ jak również wysokość wnoszonych wpłat. Wszystko przedstawione jest w formie graficznej. Dzięki temu uzyskaliśmy możliwość kontroli nad zużyciem ciepła przez budynek.

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

Radosnych, pogodnych
Świąt Bożego Narodzenia
oraz Szczęśliwego Nowego 2023 Roku
życzą
Zarząd, Rada Nadzorcza i pracownicy
Gnieźnieńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej