

NASZE MIESZKANIE



Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju

MONITORING KLATEK SCHODOWYCH

Przypominamy, że w naszej Spółdzielni istnieje możliwość montażu monitoringu na klatkach schodowych. Unormowania dotyczące zasad realizacji montażu i prowadzenia konserwacji instalacji monitoringu klatek schodowych oraz uiszczania opłat z tego tytułu zawarte są w § 14¹ „Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” uchwalonym przez Radę Nadzorczą, na wniosek Zarządu, w miesiącu marcu 2013 r. (pełny tekst dostępny na stronie internetowej Spółdzielni www.smjasmos.pl).

Mieszkańcy poszczególnych klatek mogą składać do Spółdzielni wnioski o montaż monitoringu. Wnioski te będą podstawą do przeprowadzenia ankietowania, podczas którego mieszkańcy podejmą ostateczną decyzję (treść ankiety będzie zawierała informacje o szacowanych kosztach z tytułu montażu i konserwacji instalacji monitoringu). W przypadku zgody większości (70%) mieszkańców w klatce Spółdzielnia przystąpi do realizacji zadania.

Mieszkańcy ponoszą koszty montażu i bieżącej konserwacji instalacji monitoringu klatek schodowych w ramach opłat eksploatacyjnych. Opłata z tytułu montażu monitoringu pobierana jest przez okres 24 miesięcy wraz z pozostałymi opłatami za użytkowanie mieszkania - podstawę obliczania tej opłaty stanowi poniesiony przez Spółdzielnię koszt montażu instalacji monitoringu klatki schodowej przypadający na 1 lokal mieszkalny. Po upływie

24 miesięcy pobierana jest jedynie opłata z tytułu bieżącej konserwacji i napraw monitoringu. Instalacja monitoringu klatki schodowej budynku typu NRD zbudowana jest z 13 kamer umieszczonych w następujących miejscach: przy wejściu, na parterze, na III, VI i IX piętrze (wraz z przejściami między klatkami) oraz w kabinie windy.

Jednocześnie przypominamy, że przepisy prawa nie zezwalają na udostępnianie przez Spółdzielnię mieszkańcom nagrań z monitoringu zainstalowanego na poszczególnych nieruchomościach. Monitoring jest instalowany na poszczególnych lokalizacjach w konkretnym celu ochrony dóbr ogólnych mieszkańców nieruchomości, tj. zapewnienia im bezpieczeństwa oraz porządku, a także w celu zapobiegania naruszeniom takich dóbr. Spółdzielnia udostępnia dane z monitoringu aktualnie przez nią posiadane właściwym organom wykonującym funkcje publiczne (Policja, Sądy, Prokuratura), które uznają za uzasadnione uzyskanie tychże danych i we właściwym trybie zwrócą się o ich przedstawienie w toku prowadzonych postępowań. Rejestrowane przy pomocy monitoringu dane podlegają zniszczeniu po upływie 10 dni od ich utrwalenia. W związku z powyższym w przypadku zdarzenia, które mogłoby być zarejestrowane przez kamerę należy zwrócić się do Spółdzielni w terminie do 9-ciu dni od zdarzenia o zabezpieczenie nagrania wskazując jak najdokładniej obszar oraz godzinę ewentualnego zdarzenia, tak aby jego udostępnienie było możliwe właściwym organom po upływie przedmiotowego czasu.

WYWIAD Z P. SŁAWOMIREM FILIPOWICZ - PRZEWODNICZĄCYM RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JAS-MOS”



Panie przewodniczący – zwracam się z pytaniem do nowo wybranego przewodniczącego Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” pana Sławomira Filipowicz – w Waszej Spółdzielni Mieszkaniowej zaszły poważne zmiany personalne. Zmiany dotknęły samą Radę Nadzorczą, ale także i Zarząd SM.

– Faktycznie członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej na Walnym Zgromadzeniu dokonali wyboru członków Rady Nadzorczej. W związku z wyborem na nową kadencję lata 2015 – 2018 wybrano dziewięć osób w tym 7 nowych twarzy. Należy zwrócić uwagę, że z poprzedniego składu Rady Nadzorczej członkowie Spółdzielni z tak zwanego starego składu rady mogli wybrać czterech członków rady, a wybrali tylko dwie osoby pozostałe siedem jest nowych.

– Pan jako przewodniczący RN jest z wyboru jako ten nowy?

– No może nie tak do końca – faktem jest, że kierowałem Radą Nadzorczą pierwszej kadencji, która prowadziła proces tworzenia od podstaw Spółdzielni Mieszkaniowej. 20 lat temu zbudowaliśmy tę Spółdzielnię. Od tego czasu czynnie działam na rzecz naszej Spółdzielni, co zostało dostrzeżone przez jej członków, a także potem przez nowo wybraną Radę Nadzorczą, która w głosowaniu tajnym wybrała mnie jednogłośnie na przewodniczącego. Chce zaznaczyć, że każdy z obecnych członków Rady wnosi inne doświadczenie życiowe i zawodowe co pozwala nam pozytywnie podchodzić do nowych rozwiązań w funkcjonowaniu Spółdzielni patrząc z różnych perspektyw. Cieszy też fakt, że do Rady Nadzorczej weszli młodzi ludzie, którzy przecież choćby z racji wieku mają inną perspektywę postrzegania potrzeb spółdzielców.

– Na ostatnim posiedzeniu Rada Nadzorcza podjęła decyzję personalną i odwołała ze stanowiska prezesa SM. Jaki był powód tej decyzji?

– Na taką decyzję złożyło się wiele spraw. Między innymi był to skutek wniosków z przeprowadzonej kontroli Komisji Rewizyjnej nadużycia kompetencji oraz błędnych założeń poprzedniej Rady Nadzorczej.

– To znaczy ?

– Poprzednia Rada Nadzorcza dokonała bardzo istotnych zmian w funkcjonowaniu samej Rady jak i działań Zarządu. Wtedy podjęto decyzję, że Zarząd będzie otrzymywał wynagrodzenie w postaci „ryczałtu” to jest stałego wynagrodzenia. Jednocześnie zdjęto na stałe z porządku posiedzeń RN możliwość comiesięcznej oceny pracy Zarządu. Decyzja o wycofaniu z porządku obrad oceny pracy Zarządu oraz kuriozalna decyzja o zmianie zasad wynagradzania spowodowała brak możliwości wpływania i wskazywania kierunków działania Zarządowi oraz pozostawiała w świadomości członkom Zarządu, że są nie omylni, bezkarni i skutecznie mogą nie wykonywać zaleceń i poleceń RN. Ponadto przyjęcie przez poprzednią RN wniosku, że z posiedzeń Rady Nadzorczej SM „JAS-MOS” (za pełną akceptacją Zarządu) przedstawia się członkom Spółdzielni tylko tak zwaną oficjalną wersję protokołu z posiedzeń, a do tak zwanej wersji pełnej mają dostęp tylko członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej powodowało to, że przejrzystość podejmowanych decyzji przez te organy była znacząco ograniczona (delikatnie mówiąc). Prezes akceptował w całości taką politykę zarządzania SM, oceniania prac oraz informowania członków spółdzielni o swoich dokonaniach. Jednocześnie akceptowano poświadczanie nieprawdy, nepotyzm i kolesiostwo. A także nie zastosowano w tym roku w przypadku z jednej z firm obowiązkowej procedury przetargowej wynikającej z wewnętrznego regulaminu omijając Radę Nadzorczą.

– To mocna ocena pracy Zarządu i prezesa?

– Według założeń poprzedniej Rady Nadzorczej Prezes nie odpowiadał za działania oraz pracę pozostałych członków Zarządu SM, nie brał odpowiedzialności za pracę wszystkich pracowników. Prezes odpowiadał i sam poczuwał się do odpowiedzialności jedynie za 6 działów w tym 11

dokończenie ze str. 2

pracowników. Za tak małą odpowiedzialność otrzymywał zbyt wysokie wynagrodzenie – ryczał stały bez możliwości obniżenia (bez premii uznaniowej lub motywacyjnej). Brak możliwości prawidłowego oceniania i stosowania zwiększenia wymagań. Natomiast wiceprezes ds. technicznych – odpowiadał za 18 komórek organizacyjnych zatrudniających ponad 70 % stanu pracowników SM. W związku z tym Rada Nadzorcza zauważyła problemy w skutecznym nadzorowaniu podległych pracowników zwłaszcza, przy małym zaangażowaniu w bieżące prace prezesa głównego. Natomiast pozytywnie można ocenić pracę wiceprezesa ds. ekonomicznych choć wykazywane są też problemy ze zwiększeniem skuteczności działań windykacyjnych, oraz nie wykorzystywania możliwości pozyskiwania środków finansowych zewnętrznych na realizację naszych zadań.

– No tak, ale tu już było, obecnie ogłaszacie konkurs na stanowisko Prezesa, a jakie ma przed sobą zadanie obecny pełniący obowiązki pan Piotr Szereda?

– Obecna Rada Nadzorcza zleciła pilnie dokonać zmian w schemacie organizacyjnym, regulaminie organizacyjnym. Określiła potrzeby przeprowadzenia reorganizacji, etatyzacji i standaryzacji stanowisk pracy w SM oraz systemu wynagradzania pracowników. Wierzymy, że pan Szereda podoła tym zadaniom, bo ma wiedzę i doświadczenie, był założycielem tej Spółdzielni. Rada Nadzorcza dokonała zmiany regulaminu wynagradzania Zarządu. Obniżyła stałe wynagrodzenie członków Zarządu o 25 %, wprowadziła system motywacyjny oparty na comiesięcznej ocenie pracy Zarządu. – odpowiednia premia za odpowiednie wyniki. Także przed obecnym prezesem p.o. oraz Zarządem jest sporo pracy i pilna potrzeba opracowywania dokumentów wymienionych już przeze mnie. Chcemy aby te zmiany były wprowadzone w tym roku. Ponieważ do tej pory o naszej Spółdzielni można było powiedzieć, że była administrowana, ale nie koniecznie dobrze zarządzana. To Zarząd ma być inicjatorem i kreatorem rozwiązań, które będą wpływały na poprawę jakości usług oraz skuteczność podejmowanych działań. Jak poprzednia Rada Nadzorcza oraz Zarząd SM mówili o tym, że najważniejszy jest lokator – tak i teraz będziemy chcieli tak działać, aby lokator był najważniejszy, ale przyjmując jednak inny model zarządzania Spółdzielnią, na bardziej aktywny.

No to możemy tylko życzyć powodzenia.

Rozmawiał: PTS

OGŁOSZENIE O WOLNYCH LOKALACH

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JAS-MOS” W JASTRZĘBIU-ZDROJU INFORMUJE, IŻ POSIADA DO WYNAJĘCIA NASTĘPUJĄCE LOKALE UŻYTKOWE PRZEZNACZONE NA DZIAŁALNOŚĆ BIUROWĄ, USŁUGOWĄ LUB HANDLOWĄ.

1. **Lokal przy ul. Pl. Zwycięstwa 12 w Wodzisławiu Śl.**, zlokalizowany w piwnicy budynku mieszkalnego o p.u. 7,36 m², stawka najmu 10,50 zł/m² (netto).
2. **Lokal przy ul. Harcerskiej 3 w Jastrzębiu-Zdroju**, zlokalizowany na parterze budynku mieszkalnego o p.u. 21,12 m², stawka najmu 13,00 zł/m² (netto) plus opłaty za media.
3. **Lokal przy ul. Harcerskiej 2 w Jastrzębiu-Zdroju**, zlokalizowany na parterze budynku mieszkalnego o p.u. 28,65 m², stawka najmu 13,00 zł/m² (netto) plus opłaty za media.
4. **Lokal przy ul. Zielonej 11 w Jastrzębiu-Zdroju**, zlokalizowany na parterze budynku mieszkalnego o p.u. 22,75 m², stawka najmu 13,00 zł/m² (netto) plus opłaty za media.
5. **Lokal przy ul. 1 Maja 2-8 w Jastrzębiu-Zdroju**, zlokalizowany na parterze budynku mieszkalnego o p.u. 52,30 m², stawka najmu 27,00 zł/m² (netto) plus opłaty za media.

PROCEDURY ZWIĄZANE Z REMONTAMI

Roboty budowlane (remonty, przebudowy) w lokalach mieszkalnych można przeprowadzać po uzyskaniu na nie pisemnej zgody Spółdzielni.

Zgoda nie jest wymagana jedynie przy pracach polegających na drobnych naprawach, bieżącej konserwacji i odnawianiu lokalu np. przy:

- uzupełnieniu tynków, wykonaniu gładzi gipsowych,
- tapetowaniu, malowaniu ścian, grzejników i stolarki wewnętrznej,
- naprawie i wymianie okładzin ściennych i podłogowych,
- wymianie drzwi wewnętrznych,
- drobnych naprawach instalacyjnych jeżeli ograniczają się tylko do wymiany urządzeń końcowych takich jak kuchenka, piecyk, urządzenia sanitarne typu bateria, zlewozmywak, umywalka, wanna, muszla ustępowa, urządzenia elektryczne takie jak gniazdka wtykowe, wyłączniki oświetleniowe, punkty świetlne, zabezpieczenia elektryczne itp.

Powyższe roboty, mimo że nie wymagają uzyskania zgody ze strony Spółdzielni, powinny być wykonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami (np. drzwi łazienkowe powinny otwierać się na zewnątrz i mieć w dolnej części otwory o sumarycznej powierzchni co najmniej 220 cm²) oraz przez osoby lub firmy posiadające odpowiednie kwalifikacje (np. w przypadku instalacji – odpowiednie uprawnienia elektryczne, gazowe, itp.), a wykorzystywane materiały i urządzenia powinny być dopuszczone do stosowania w budownictwie.

Inne roboty remontowe wymagające uzyskania zgody Spółdzielni to między innymi:

- wyburzanie części ścian nośnych lub jakiegokolwiek ich naruszanie,
- wyburzanie, budowa dodatkowych, zmiana lokalizacji ścianek działowych,
- poszerzenie, zmiana lokalizacji istniejących lub wykonywanie dodatkowych otworów drzwiowych i innych,
- wymiana lub przebudowa instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania (w tym wymiana grzejników), instalacji AZART,
- zmiana lokalizacji urządzeń gazowych,
- wymiana stolarki okiennej lub drzwi wejściowych do lokalu,
- montaż sufitów podwieszanych,
- montaż urządzeń na elewacji (anteny satelitarnej, klimatyzatora, itp.)
- montaż krat zewnętrznych, rolet, daszków, reklam itp.
- remont posadzek balkonowych oraz ich płytkowanie.

Przed przystąpieniem do robót remontowych Użytkownik lokalu powinien złożyć pisemny wniosek o zgodę na przeprowadzenie planowanych prac z wyszczególnieniem ich zakresu i podaniem pomieszczeń, których roboty dotyczą oraz w razie

potrzeby dołączyć szkic lokalu przedstawiający stan wyjściowy i po planowanych zmianach. Z uwagi na występującą czasami konieczność wizji lokalnej lub potrzebę uszczegółowienia wniosku albo pozyskania dodatkowych informacji dotyczących planowanych prac, prosimy o podawanie w piśmie numeru telefonu pod którym można skontaktować się z Wnioskodawcą. Wniosek o zgodę na wykonanie robót remontowych można złożyć bezpośrednio w siedzibie Spółdzielni, administracji osiedlowej, przesłać pocztą lub drogą mailową. W razie wątpliwości czy planowane prace wymagają zgody Spółdzielni na ich wykonanie, można skonsultować się z działem technicznym Spółdzielni lub złożyć stosowny wniosek. W odpowiedzi zostaną Państwo poinformowani o unormowaniach dotyczących przedmiotowych robót.

W razie konieczności uzyskania zgody ze strony Spółdzielni, w pisemnej odpowiedzi określone zostaną warunki techniczne realizacji zaplanowanych robót, w tym także ewentualna potrzeba sporządzenia i przedstawienia Spółdzielni projektów budowlanych wykonanych przez osoby posiadające stosowne uprawnienia. Wnioskodawca, jeżeli wynika to z przepisów Prawa Budowlanego, zostanie poinformowany o konieczności uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę w organach administracji architektoniczno-budowlanej Urzędu Miasta lub Starostwa. W odpowiedzi zostaną określone kwalifikacje lub uprawnienia osób wykonujących lub nadzorujących prace, a także wyszczególnione dokumenty (np. oświadczenie kierownika budowy o wykonaniu robót zgodnie z projektem i pozwoleniem na budowę, protokół próby/kontroli szczelności instalacji gazowej, protokół pomiaru stanu izolacji oraz skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej, protokół kontroli przewodów kominowych itp.), które będą niezbędne do zgłoszenia zakończenia prac, lub które należy przedłożyć w trakcie odbioru przez służby techniczne Spółdzielni.

W czasie trwania prac remontowych lokator zobowiązany jest do dbałości o uporządkowanie terenu w otoczeniu lokalu poprzez bieżące sprzątanie, usuwanie śmieci i odpadów budowlanych oraz ponosi odpowiedzialność za działania i zaniechania wykonawców, którym zlecił roboty.

Po spełnieniu wskazanych wymogów i zrealizowaniu prac remontowych z zachowaniem warunków podanych przez Spółdzielnię, użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić pisemnie zakończenie robót lub zawiadomić administrację osiedlową o zakończeniu prac (w zależności od wymogów określonych w piśmie) i dostarczyć wymagane dokumenty. W razie konieczności, służby techniczne Spółdzielni dokonują odbioru przeprowadzonych robót z oceną prawidłowości ich wykonania i spisują protokół odbioru.

RELACJA Z WALNEGO ZGROMADZENIA 2015

W dniach 12, 13, 14, 18.05.2015 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”, które zostało zakończone posiedzeniem Kolegium Walnego Zgromadzenia w dniu 25.05.2015 r.

W trakcie obrad zostało podjętych 8 uchwał w następujących sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2014,
2. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2014,
3. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu inż. Jackowi Musialik za okres sprawozdawczy,
4. udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa ds. technicznych i eksploatacji mgr inż. Andrzejowi Baran za okres sprawozdawczy,
5. udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa – Głównemu Księgowemu mgr Joannie Sobierańskiej za okres sprawozdawczy,
6. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej,
7. wyboru członków Rady Nadzorczej,
8. podziału nadwyżki bilansowej netto za 2014 r.

Skany uchwał Walnego Zgromadzenia i treść protokołu z Kolegium Walnego Zgromadzenia dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni www.smjasmos.pl w zakładce „Organy Spółdzielni”.

W tegorocznym Walnym Zgromadzeniu wzięło udział ponad 5 % ogółu członków Spółdzielni. Jest to znacznie większa liczba osób niż w latach poprzednich. Dziękując za obecność na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu zapraszamy do jeszcze liczniejszego udziału w kolejnych latach. Poniżej publikujemy parę zdjęć z obrad.



Część I - Osiedle Pionierów – 12.05.2015r.



Część II - Osiedle A. Bożka – 13.05.2015r.



Część III - Osiedla Zdrój, Przyjaźń, Złote Łany – 14.05.2015r.



Część IV – Wodzisław Śl. – 18.05.2015r.

NOWA RADA NADZORCZA

Jednym z punktów porządku obrad tegorocznego Walnego Zgromadzenia były wybory Rady Nadzorczej na kadencję 2015-2018. Do Rady kandydowało 17-cie osób, które dostarczyły do Spółdzielni, między innymi, listy poparcia co najmniej 50 członków. W wyniku tajnych wyborów został wybrany nowy dziewięcioosobowy skład Rady Nadzorczej.

Na swym pierwszym posiedzeniu, które odbyło się w dniu 29 maja 2015 r., Rada ukonstytuowała się w następujący sposób:

- Sławomir Filipowicz – Przewodniczący RN,
- Szereda Piotr – Zastępca Przewodniczącego RN,
- Sułkowski Bartłomiej – Sekretarz RN,
- Górski Marian – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN,
- Kachnic Ewa – Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej RN,
- Kordela Krzysztof – Sekretarz Komisji Rewizyjnej RN,
- Bogusz-Wiśniewska Janina – członek RN,
- Grzegorzek Marlena – członek RN,
- Bylak-Pyra Agnieszka – członek RN.

W związku z odwołaniem w dniu 25.08.2015 r. dotychczasowego Prezesa Zarządu i oddelegowaniem p. Piotra Szeredy do pełnienia obowiązków Prezesa skład Prezydium został zmieniony – nowym Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej została p. Bogusz-Wiśniewska Janina.

ZMIANA CZASU PRACY

Uprzejmie informujemy, że od dnia 15 czerwca 2015 r. zmianie uległ czas pracy biur w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” w Jastrzębiu-Zdroju, przy ul. Słonecznej 18A.

Spółdzielnia jest czynna:

poniedziałek – 7⁰⁰ - 15⁰⁰

wtorek - 7⁰⁰ - 16⁰⁰

środa - 7⁰⁰ - 15⁰⁰

czwartek - 7⁰⁰ - 15⁰⁰

piątek - 7⁰⁰ - 14⁰⁰

Administracje osiedlowe są czynne bez zmian, tj.:

poniedziałek - 7⁰⁰ - 16⁰⁰

wtorek – czwartek - 7⁰⁰ - 15⁰⁰

piątek - 7⁰⁰ - 14⁰⁰

Członkowie Zarządu przyjmują lokatorów w każdy wtorek od godz. 12-tej do godz. 16-tej.
Członkowie Rady Nadzorczej pełnią dyżury w każdy ostatni wtorek miesiąca od godz. 14³⁰ do godz. 15³⁰ w siedzibie Spółdzielni przy ul. Słonecznej 18A.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” ; 44-330 Jastrzębie-Zdrój, ul. Słoneczna 18A
tel/fax 32 47-626-36, 37, 38; 032 47-61-074;
e-mail sm@smjasmos.pl; www.smjasmos.pl
Biuletyn jest redagowany przez pracowników i członków SM „JAS-MOS”
Skład rady redakcyjnej :
Piotr Szereda, Joanna Sobierańska, Andrzej Baran, Barbara Olszok.

Za treść pozycji reklamowych Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności

