

1/2021 (18)

Gorzowskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego
Sp. z o.o.
ul. Teatralna 49
66-400 Gorzów Wlkp.

TELEFONY:

Sekretariat:
95 722 55 22
Administracja:
95 722 55 34
Windykacja:
95 722 55 34
Rozliczenia:
95 722 55 22

ADRESY E-MAIL:

Administracja:
a.bulacz@gtbs.com.pl
Sekretariat:
biuro@gtbs.com.pl
Windykacja:
j.kasprzak@gtbs.com.pl
Rozliczenia:
p.hoffmann@gtbs.com.pl

Biurowisko Gorzowskiego

TBS czynne jest dla Państwa:

Administracja:
pon. – pt.: 8.00 – 15.00
Sekretariat:
pon. – pt.: 7.00 – 15.00

Redaktor naczelna:
Kamila Gabryniowska
Wydawca:
GTBS sp. z o. o.

Zapraszamy na naszą
stronę internetową

www.gtbs.com.pl



Drodzy Mieszkańcy!

*Życzymy Wam, aby te Święta Wielkanocne
wniosły do Waszych serc
wiosenną radość i świeżość,
pogodę ducha, spokój, ciepło i nadzieję.
Pomimo trudnej sytuacji i zagrożeń
niech ten czas Wielkanocy
będzie dla Państwa źródłem
siły do dalszej pracy, radości
pokoju i optymizmu na cały rok.*

**Zarząd i pracownicy Gorzowskiego Towarzystwa
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**



SPRZĄTANIE PO ZIMIE



Wiosna dla wielu z nas jest najmiłszą porą roku. Przynosi więcej słońca, miłe ciepło i świeże powiewy powietrza. Ale niestety widok osiedla po zimie nie należy do najpiękniejszych. Spod topniejących śniegów ukazuje się zebrany przez miesiące brud, opadłe z drzew liście, ale przede wszystkim zwierzęce odchody i niedopałki papierosów.

Początek wiosny odsłania nam wszystkim coroczny, zalegający na chodnikach i trawnikach psi problem. Pomimo ustawowego nakazu sprzątnięcia oraz licznych akcji społecznych wciąż natrafiamy na miejsca, gdzie mieszkańców i spacerowiczów może spotkać niemiła niespodzianka. Problem zachowania czystości na terenie osiedla jest nie tylko kwestią estetyczną, ale również zdrowotną. Podejmowane inicjatywy edukacyjne, informujące o korzyściach wynikających z czystego trawnika, chodnika czy placu zabaw niestety nie przynoszą spodziewanych rezultatów. Przypominamy, że zgodnie z ustawą o ochronie zwierząt z dnia 21 sierpnia 1997 r. to właściciele zwierząt domowych są zobowiązani do bezzwłocznego usuwania odchodów tych zwierząt z terenów przeznaczonych do wspólnego użytku. Odchody należy umieszczać w oznakowanych pojemnikach, koszach ulicznych lub pojemnikach na niesegregowane odpady komunalne.

Sprzątnięcie po naszych pupilach powinno być mocno respektowane nie tylko ze względu na aspekt porządkowy, ale i czysto zdrowotny. Drobnoustroje, bakterie oraz pasożyty znajdujące się w psich odchodach z pewnością stanowią zagrożenie dla zdrowia naszego oraz naszych pociech.

Kolejnym, niestety smutnym standardem jest wyrzucanie niedopałków papierosów, które leżą właściwie wszędzie.

Chodnik, trawnik, ulica, plac zabaw... Rzucane gdziekolwiek, byle tylko się ich pozbyć. Rzucane w jakikolwiek sposób, podczas spaceru, wyrzucane z okna czy z balkonu. Jakby w domu nie było popielniczki czy kosza obok bloku lub na ulicy. Niezależnie czy ktoś wyrzuca niedopałek przez szybę samochodu na drogę lub przez balkon na skwer, prezentuje brak kultury i wyobraźni. Jedną z irytujących sytuacji jest to, kiedy taki palacz nie chce sobie dymić w domu i wtedy wychodzi na balkon „na papieroska”. Część mieszkańców, którzy nie palą, a dym im przeszkadza, muszą zamykać wówczas okna. Wyrzucanie niedogaszonych papierosów z balkonu czy przez okno wiąże się z również poważnym zagrożeniem. Żarzący się tytoń upadając na balkon lub parapet sąsiada może przez zaproszenie ognia spowodować pożar. W takim przypadku palacz musi się liczyć z dużo poważniejszymi konsekwencjami. Osoby palące na ogół są głuche na prośby swoich sąsiadów o niepalenie na balkonie. Na pewno nie jednej osobie zdarzyło się sprzątać niedopałki z własnego balkonu oraz zdmuchiwać popiół z doniczek z kwiatami i z ubrań na suszarce...

Każdy blok jest zasypany takimi resztkami papierosów i dziwimy się palaczom, że nie jest im wstyd za robienie śmietnika mieszkańcom pod oknami, a naszym pracow-

nikom przysparzanie dodatkowej pracy. A tymczasem „Regulamin Porządku Domowego” obowiązujący w zasobach Gorzowskiego TBS stanowi:

Balkony winny być utrzymane w czystości i porządku. Zabrania się zabudowy ich łatwopalnymi materiałami oraz wyrzucania przez okna i z balkonów butelek, puszek, żywności, opakowań i niedopałków papierosowych oraz dokarmiania ptaków na parapetach okien i balkonach.

Każdy z naszych mieszkańców przy podpisaniu umowy najmu otrzymał „Regulamin Porządku Domowego”, którego zasad zobowiązany jest przestrzegać. Wspomniany regulamin jest również dostępny na naszej stronie internetowej www.gtbs.com.pl.



W celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców, ograniczenia dewastacji mienia i wybrzków chuligańskich, na terenie osiedla zamontowany został system monitoringu. Oprócz rejestracji zdarzeń pozwala on również na identyfikację osób nie przestrzegających przepisów porządkowych, zasad segregacji odpadów i pozbywania się odpadów budowlano-remontowych oraz „Regulaminu Porządku Domowego” w zasobach mieszkaniowych GTBS. Dotychczas to narzędzie nie było w tym celu wykorzystywane. Być może świadomość bycia monitorowanym i możliwości udowodnienia nie stosowania się do obowiązujących przepisów w jakimś stopniu zmieni zachowanie osób mających złe nawyki i zachowania na tyle, że nadal nie będzie potrzeby wykorzystywania monitoringu do ustalania osób łamiących przepisy.

Nie uda się poprawić estetyki i wizerunku naszego osiedla bez wsparcia Was – mieszkańców. Zadbajmy o to wspólne otoczenie razem.

Po prostu: nie śmiećmy!

ROZLICZENIE CIEPŁA

Co to jest i jak je czytać

Rozliczenie centralnego ogrzewania – potocznie zwane C.O. – jest to nic innego, jak rozliczenie ciepła z którego korzystamy w budynku. Ciepło do naszych budynków dostarczane jest z sieci ciepłowniczej zarządzanej przez PGE Energia Ciepła S.A. Opłaty, którymi przedsiębiorstwo ciepłownicze obciąża nas za dostarczone ciepło na podstawie zawartej umowy i zgodnie z przepisami prawa energetycznego obejmują następujące składniki na fakturach wystawianych przez dostawcę ciepła:

- **Oplata za zamówioną moc cieplną** – zapłata za to, że dostawca ciepła jest w gotowości dostarczenia do danego budynku takiej ilości ciepła, jaka wynika z projektowego zapotrzebowania ciepła w najbardziej niekorzystnych warunkach pogodowych, określonych dla danej miejscowości
- **Oplata za ciepło pobrane** – zapłata dostawcy za faktycznie dostarczoną do danego budynku ilość ciepła w okresie rozliczeniowym.
- **Oplata za czynnik grzewczy** – zapłata za pobraną lub straconą wodę w sieci wewnętrznej centralnego ogrzewania w budynku. Oplata ta ma miejsce w przypadku wystąpienia awarii lub prac konserwatorskich sieci ciepłowniczej w budynku.
- **Oplaty przesyłowe:**
 - **opłata stała** – zależna od mocy cieplnej, tak samo jak opłata za moc zamówioną, za gotowość dostawcy do zapewnienia określonej w umowie ilości ciepła,
 - **opłata zmienna** – zależna od ilości pobranego ciepła, służy do pokrycia kosztu transportu nośnika ciepła do odbiorcy, tzn. kosztu pracy pomp.

Wszystkie wyżej wymienione pozycje kosztowe przesyłane są firmie Ista Polska, która zajmuje się rozliczaniem ciepła dla

wszystkich budynków Gorzowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wyżej wymieniona firma nie tylko rozlicza zużycie przez nas ciepło, ale również dokonuje odczytu ciepłomierzy oraz podzielników zamontowanych w naszych zasobach. Ponadto zajmują się również dogłębną analizą rozliczanego ciepła.

Okres rozliczeniowy dla nieruchomości GTBS trwa od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku. Po otrzymaniu gotowego rozliczenia informacja ta widnieje w prawym górnym rogu, pomiędzy szeregiem innych zakodowanych danych, niezbędnych do wykonania rozliczenia, m.in. jest to: numer ewidencyjny nieruchomości oraz lokalu, położenie lokalu w bryle budynku, data wykonania rozliczenia. Poniżej okresu rozliczeniowego znajduje się **okres użytkowania lokalu** i nie musi on być jednakowy dla wszystkich mieszkańców. Jak sama nazwa wskazuje jest to okres, w którym użytkowaliśmy dany lokal. Dla nowych lokatorów zaczyna się w dniu przejęcia przez nich lokalu i trwa najczęściej do końca roku. W przypadku wyprowadzki lub zmiany mieszkania okres użytkowania wówczas trwa zazwyczaj od 1 stycznia do dnia zdania lokalu.

Główną pozycją dokumentu rozliczeniowego jest „Rozliczenie indywidualne kosztów”, w skład którego wchodzi „Zestawienie kosztów”. W tym miejscu wszystkie wymienione pozycje kosztowe jakimi obciąża zarządcę PGE Energia Ciepła S.A. dzielone są proporcjonalnie na wszystkich mieszkańców danego budynku. Ciepło zużyte zarówno w mieszkaniach jak i w pomieszczeniach użytkowanych wspólnie (klatki schodowe, korytarze, pralnie, suszarnie itp.), a także opłata za moc zamówioną. Dlatego całkowity koszt ciepła do ogrzewania w danym budynku dzieli się na:

- **koszty wspólne 30%** – część kosztów niezależną bezpośrednio od użytkowników, obejmującą zużycie ciepła w pomieszczeniach wspólnych
- **koszty zużycia 70%** – część kosztów powstających w lokalach, zależna od użytkowników.

Pierwszą, niezależną od zużycia część kosztów użytkownicy lokali muszą pokryć solidarnie. Dlatego dzielone są one proporcjonalnie do powierzchni lokali. Druga, zależna od zużycia część kosztów dzielona jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

Koszty wspólne oraz koszty zużycia są sumowane dla każdego lokalu oddzielnie, a następnie dla całego rozliczanego budynku. Wyznaczana jest w ten sposób kwota jednostkowa, co powoduje, że opłata użytkownika za koszty ogrzewania jest uzależniona od rzeczywistego zużycia energii cieplnej i **realizowana jest zasada „płacenia za siebie”**.

Do obliczenia kosztów zużycia ciepła w danym lokalu wykorzystywane są podzielniki lub ciepłomierze, które są odczytywane przez pracownika firmy Ista Polska. Dokładne informacje na temat, gdzie znajduje się dany ciepłomierz lub podzielnik odnajdujemy w ostatnim punkcie rozliczenia. Skrót P, K, Ł oznaczają, że podzielnik znajduje się w pokoju, kuchni lub łazience. Następnie mamy informacje o numerze urządzenia i jego odczycie / stanie początkowym (stan na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego, który zazwyczaj jest „zerowany” po rozliczeniu) i stanie końcowym, czyli bieżącym odczycie. Do ustalania zużycia używa się również **współczynników wyrównawczych dla lokali niekorzystnie położonych w bryle budynku tzw. LAF i UF**. Współczynnikami korygowana jest liczba jednostek zużycia odczytana na podzielnikach w danym lokalu. Warunkami niekorzystnymi dla naszego lokalu mogą być:

ROZLICZENIE INDYWIDUALNE		Numer nieruchomości 90-664-0122/4					
Gorzowskie Towarzystwo Sp. z o.o. ul. Teatralna 49 66-400 Gorzów Wlkp.		Numer nieruchomości SAP 73059848 Położenie lokalu 10G.1.0019 Indeksu Klienta 0100230302 Rozliczenie wykonano dnia 04.02.2020 Okres rozliczeniowy 01.01.2019 - 31.12.2019 Okres użytkowania lokalu 01.01.2019 - 31.10.2019					
Nazwisko i Imię DEKERTA x / y 66-470 Gorzów Wlkp.		Strona: 1 / 1					
A. Rozliczenie indywidualne kosztów							
A.1. Zestawienie kosztów							
Rodzaj kosztów	Kwota jednostkowa	liczba jednostek	Kwota PLN	Tekst dodatkowy			
Koszty wspólne c.o. 30%	3,488200	42,1436 m ²	147,01	304,00 z 365,00 Dni kalendarzowe			
Koszty zużycia c.o. 70%	0,341851	617,1290 oblicz jedn. zużycia	210,84	617,1290 z 1251,5386 oblicz jedn. zużycia			
Koszty c.o.			357,85				
Koszty mocy zamówionej	8,471775	42,1436 m ²	357,03	304,00 z 365,00 Dni kalendarzowe			
Koszty mocy zamówionej			357,03				
Koszty rozliczenia	17,539836	2,4980 liczba urządzeń	43,83	304,00 z 365,00 Dni kalendarzowe			
Opłata za szacowanie łaźniak			5,41	304,00 z 365,00 Dni kalendarzowe			
Koszt zmiany użytkownika			19,11				
Koszty			68,36				
		Koszty użytkownika	783,23				
		Przedpłata	885,50				
		Zwrot	102,27 PLN				
B. Określenie kwot jednostkowych				w tym miejscu może wystąpić też Dopłata!			
Jednostka rozliczeniowa/Grupa użytkowników	Rodzaj kosztów	Ilość energii	Kwota PLN	liczba jednostek	Kwota jednostkowa PLN		
Nieruchomość	Koszty c.o.		23777,89				
	Koszty wspólne c.o. 30%		7193,37	2045,0000 m ²	3,488200		
	Koszty zużycia c.o. 70%		16584,52	48717,8722 oblicz jedn. zużycia	0,341851		
Nieruchomość	Koszty mocy zamówionej		17324,78		8,471775		
	Koszty mocy zamówionej		17324,78	2045,0000 m ²	8,471775		
Nieruchomość	Koszty rozliczenia		2139,86	122,0000 liczba urządzeń	17,539836		
C. Ustalenie jednostek zużycia							
oblicz jedn. zużycia	Stan początkowy	Stan końcowy	Różnica	UF	LAF	Korekta	Obliczenie jednostki zużycia
P Podzielnik	949286459	22,00	0,00	22,00	0,300	6,000	0,950 0,00 6,2700
K Podzielnik	949286428	8,00	0,00	8,00	0,225	1,800	0,950 0,00 1,7100
P Podzielnik	949285841	597,00	0,00	597,00	0,350	208,9500	0,950 0,00 198,5025
L Wirtualne		2191,30	0,00	2191,30	0,200	432,2596	0,950 0,00 410,9465 (f)
							617,1290
(1) wartość szacowana indywidualnie							
Wskazówki							
Okres zgłaszania reklamacji wynosi 3 tygodnie.							

- układ i wielkość okien
- usytuowanie budynku i lokalu względem stron świata
- osłonięcia budynku
- straty ciepła przez przegrody do sąsiednich lokali
- zajmowana powierzchnia.

Współczynniki te wylicza się wg specjalnego wzoru na podstawie projektowanego zapotrzebowania ciepła lokali w danym budynku. Następnie, tak jak już wspominaliśmy, do całkowitego rozliczenia jest dodawany koszt mocy zamówionej proporcjonalnie do powierzchni lokalu oraz koszt rozliczenia i szacowania łazienki, jeśli jest ona nie opomiarowana – obliczona wirtualnie. W przypadku rozpoczęcia wynajmu lub zdania lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego doliczany jest również koszt zmiany użytkownika, który jest opłatą manipulacyjną ze strony firmy rozliczającej, która musi wykonać wiele dodatkowych prac, aby obciążyć nas tylko „naszymi kosztami”.

Po zsumowaniu wszystkich wymienionych pozycji w „Rozliczeniu indywidualnym” wychodzi nam ogólny koszt użytkownika, od którego odejmowana jest suma naszych przedpłat czyli zaliczek, które wnosiliśmy wraz z czynszem przez cały rok. Po zbilansowaniu kosztów i zaliczek wychodzi nam **saldo rozliczenia, które stanowi wartość „Dopłaty”** bądź „Zwrotu” dla najemcy.

Dopłata jest to kwota, jaką musimy zapłacić, aby nie być dłużnym za ciepło w danym roku rozliczeniowym. Stanowi ona dla nas niedopłatę, którą trzeba pokryć.

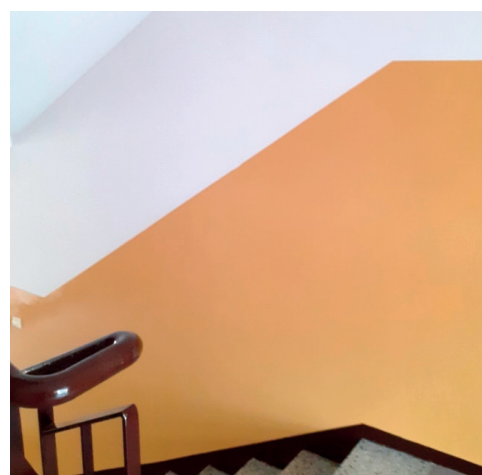
Zwrot jest to kwota, którą udało się nam zaoszczędzić przez cały okres korzystania z ciepła.

Mam nadzieję, że powyższy artykuł rozwieje Państwa wątpliwości co do rozliczenia energii cieplnej C.O. w naszych budynkach. Po więcej zagadnień oraz ich wyjaśnień związanych z ciepłem zapraszamy na stronę <https://www.ista.com/pl/centrum-informacji>

PRACE NA OSIEDLU

Z początkiem wiosny konserwatorzy przystąpili do porządkowania terenu zewnętrznego na osiedlu GTBS, począwszy od sprzątnięcia tego, co odsłonił po zimie śnieg, a kończąc na przycinaniu drzew i krzewów.

Zespół remontowy GTBS przystąpił do realizacji zaplanowanych na rok 2021 zadań. Aktualnie wykonywany jest remont klatek schodowych w budynku przy ul. Sowińskiego 1-3. Zadanie to polega na usunięciu uszkodzeń oraz na malowaniu ścian, sufitów i poręczy na klatkach w ww. budynku. Na bieżąco wykonywane są prace naprawcze i konserwacyjne w zasobach mieszkaniowych Spółki.



APEL DO MIESZKAŃCÓW

Z uwagi na wciąż istniejący problem zagracaania altanek śmietnikowych oraz terenu wokół altanek przez składowane tam odpady budowlano-remontowe, zwracamy się do Państwa ponownie z prośbą o niewystawianie pod altanki śmietnikowe odpadów budowlanych i rozbiórkowych, które powstały w wyniku prowadzenia robót we własnym zakresie w lokalu mieszkalnym, takich jak:



• odpady z materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia (umywalki, muszle ustępowe, wanny, kafelki, płytki, itp.)

- usunięte tynki, tapety, okleiny

- stolarka budowlana, obejmująca m.in.: ościeżnice drzwiowe i okienne – bez szkła, drzwi i ramy okienne
- drewno (deski, sklejka, drewno konstrukcyjne, płyty OSB itp.)
- tworzywa sztuczne: folie, styropian (bez kleju i tynku)
- gruz ceglany (cegły, dachówki)
- wełna mineralna.

Po raz kolejny przypominamy, że ten rodzaj odpadów należy dostarczać indywidualnie i nieodpłatnie do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajdującego się w Gorzowie Wlkp. przy ul. Małczyńskiej 180 lub samodzielnie zamawiać pojemnik dostarczony przez podmiot uprawniony do świadczenia usług w tym zakresie.

PSZOK czynny jest przez cały rok z wyjątkiem niedziel i dni ustawowo wolnych od pracy w godzinach: poniedziałek–piątek 7:00.–18:00., sobota 7:00.–14:00.



INFORMACJA DLA MIESZKAŃCÓW

Pracownicy Administracji Gorzowskiego TBS zwracają się z prośbą do najemców o podawanie swojego numeru telefonu kontaktowego w pismach oraz w wiadomościach mailowych kierowanych do biura GTBS. Wskazanie aktualnego numeru telefonu ułatwi i usprawni pracownikowi Spółki kontakt z najemcą w celu załatwienia bądź wyjaśnienia danej sprawy.