



Drodzy Mieszkańcy!

Życzymy ciepłych, radosnych i spokojnych Świąt Wielkanocnych,
pełnych wiary, nadziei i miłości
oraz serdecznych spotkań w gronie najbliższych i przyjaciół.

Niech świąteczny czas wprowadzi do Państwa życia spokój, harmonię,
a uśmiech i optymizm niech towarzyszą Wam każdego dnia.

Zarząd i Pracownicy
Gorzowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.



Wzrost cen za energię ciepłą

Niespotykany wcześniej wzrost kosztów centralnego ogrzewania to temat, który w ostatnim czasie bardzo niepokoi zarazem najemców osiedla GTBS, jak i właściciela nieruchomości, czyli GTBS Sp. z o.o. Trudno się temu dziwić, ponieważ niektóre osoby będą musiały wносить opłaty dużo wyższe niż jeszcze niedawno. Taka sytuacja wzbudza kontrowersje i nierzadko jest powodem pretensji kierowanych do zarządcy budynku.

Najemcy mieszkań nie kryją swojego zaskoczenia i zaniepokojenia, że rosnące koszty ogrzewania już teraz tak bardzo podwyższyły comiesięczne opłaty. Warto zatem wyjaśnić, dlaczego mamy do czynienia z uwzględnieniem wyższych kosztów ogrzewania. To ciekawy temat, ponieważ niedawno Anna Moskwa, Minister Klimatu i Środowiska zapewniła, iż **podwyżki w sezonie grzewczym 2022**

i 2023 dla odbiorców końcowych nie będą wyższe niż 40%. To Urząd Regulacji Energetyki (URE) ma występować w roli podmiotu blokującego wzrost cen dla odbiorców taryfowych ciepła systemowego. Zapewnienia zapewnieniami, nie mniej jednak dostawca ciepła – PGE Energia Ciepła S.A. – w sezonie grzewczym 2022/2023 wdrożył podwyżki nie tylko dla najemców naszego osiedla. Aby Państwo mogli być świadomi, jak kształtowały się zmiany związane z opłatami za dostarczenie energii ciepłej do wynajmowanych przez Państwa lokali mieszkalnych przedstawiamy poniżej analizę.

1. W skład kosztów centralnego ogrzewania wchodzi **opłaty stałe i opłaty zmienne**. Opłaty stałe związane są z gotowością dostarczenia zamówionej energii ciepłej do pokrycia na nią zapotrzebowania w budynku. Natomiast opłaty zmienne

dotyczą bezpośrednio zużytej energii ciepłej w nieruchomości.

2. Podatek VAT na niniejsze media wynosił do końca 2021 r. 23%. W roku ubiegłym podatek ten został dwukrotnie obniżony – w styczniu do 8%, natomiast od lutego do grudnia 2022 r. wynosił 5%. Niestety od 1 stycznia bieżącego roku

→ s. 3

Zamiana lokalu mieszkalnego w zasobach GTBS

W ramach polityki mieszkaniowej Gorzowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego istnieje możliwość przeprowadzenia na wniosek najemcy zamiany lokalu mieszkalnego. Wniosek taki należy złożyć na piśmie w administracji Spółki przy ul. Mickiewicza 33 w Gorzowie Wlkp. odpowiednio go uzasadniając.

Najczęściej przyczyną zamiany lokalu wynika ze zmiany ilości osób do zamieszkania, zarówno w przypadku urodzenia się dziecka, wyprowadzki dotychczasowego domownika, itp. Wówczas wnioskodawca poszukuje lokalu o większym lub mniejszym metrażu czy ilości pokoi.

Bardzo często zamiana lokalu mieszkalnego wiąże się ze zmianą kondygnacji. Tak dzieje się w przypadku osób starszych lub osób niepełnosprawnych.

Osoba składająca wniosek o zamianę lokalu mieszkalnego zobowiązana jest do dostarczenia zaświadczenia o dochodzie brutto każdej osoby zamieszkującej, a uzyskującej dochód – czy to z tytułu pracy, emerytury bądź renty za ostatnie 3 miesiące kalendarzowe oraz zaświadczenie z właściwego Urzędu Skarbowego o dochodzie za cały rok kalendarzowy poprzedzający złożenie wniosku. Należy także udokumentować przyczynę zamiany, czy to przez dostarczenie aktu urodzenia dziecka, czy przedłożenie orzeczenia o niepełnosprawności.

Warunkiem każdej zamiany jest brak zaległości w opłatach czynszowych, terminowe wnoszenie należności z tytułu najmu lokalu przez co najmniej 12 miesięcy od daty złożenia wniosku, spełnienie warunków dochodowych oraz wpłacenie należnej kaucji na nowy lokal w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu. Ponadto najemca zobowiązany jest również do odnowienia dotychczas zajmowanego lokalu mieszkalnego przed jego zamianą.

Zaległości w opłatach czynszowych – jak nie stracić lokalu

Zarząd Gorzowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w związku z trudną sytuacją finansową części najemców zamieszkujących lokale mieszkalne, a związaną przede wszystkim z szalejącą inflacją, wychodzi naprzeciw proponując szereg rozwiązań, aby nasi najemcy nie popadali w problem zadłużania się w płatnościach czynszowych na rzecz Spółki.

Zgodnie z obowiązującymi w Spółce „Procedurami windykacji należności czynszowych i eksmisji” na każdym etapie zadłużenia Spółka wykonuje czynności prawne, jednocześnie informując każdego dłużnika o formach pomocy, które mogą w znaczący sposób przyczynić się do szybszej spłaty zadłużenia, aby w konsekwencji nie dopuścić do utraty lokalu.

Przed wszystkim należy pamiętać, aby zanim dług znacząco urośnie, jak najszybciej zgłosić się do administracji GTBS, by ustalić warunki spłaty zadłużenia (podpisanie w tym celu ugody), aby na wczesnym jego etapie nie stracić prawa najmu do lokalu mieszkalnego. Wypowiedzenie umowy najmu, gdy dług osiągnie wartość trzech miesięcznych opłat czynszowych spowoduje brak możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, który jeżeli przysługuje, w sposób znaczący wpłynie na poprawę

sytuacji finansowej dłużnika. Brak reakcji na wezwanie do zapłaty (już po przekroczeniu długu w kwocie dwóch miesięcznych opłat) czy po wypowiedzeniu umowy najmu skutkować może skierowaniem do sądu o nakaz zapłaty i eksmisją z lokalu mieszkalnego.

Zarząd Spółki każdą sprawę dotyczącą zadłużenia swojego najemcy rozpatruje indywidualnie, zapoznając się z sytuacją materialną, zdrowotną czy rodzinną takiej osoby. Nie mniej potrzebna jest tu wola najemcy znajdującego się w trudnej sytuacji. Dlatego brak reakcji dłużnika, który unika kontaktu z wierzycielem może doprowadzić do utraty prawa najmu, a w konsekwencji zakończyć się eksmisją.

Należy także zwrócić uwagę, iż postępowanie sądowe, czy to o nakaz zapłaty czy o eksmisję generuje również dodatkowe, często ogromne koszty związane z zastępstwem procesowym czy czynnościami komorniczymi.

Formami pomocy w przypadku problemów związanych z terminowym wnoszeniem opłat są m.in.:

możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy, rozłożenie zadłużenia na raty czy zamiana lokalu na mniejszy, aby obniżyć koszty jego utrzymania.

Wzrost cen ...

s. 2 →

podatek VAT wrócił do poziomu 23%, co przełożyło się na wyższe kwoty, które Państwo w ogólnym rozrachunku musicie ponieść za dostawę ciepła (nie tylko na potrzeby ogrzania lokalu, lecz również w przypadku części naszych Najemców, także i za podgrzanie ciepłej wody użytkowej).

3. W zasobie gorzowskiego TBS wyróżniamy dwie grupy odbiorców, które zależne są od tego, czy dana nieruchomość posiada swój własny węzeł ciepły, czy do jednego węzła ciepłego należą dwie nieruchomości.

Wspólny węzeł ciepły posiada nieruchomość Dekerta 75-77 i Dekerta 79-81 oraz nieruchomość Dekerta 83-85 i Dekerta 87-89. Pozostałe nieruchomości wchodzące w zasób osiedla GTBS posiadają własne węzły ciepłe. W związku z powyższym PGE Energia Ciepła S.A. stosuje inne stawki.

Analiza kosztów dla budynków posiadających własny węzeł ciepły

(Prądyńskiego 20-28, 30-34, 5-17, 2-4, 6-8; Czartoryskiego 16-18, 20-22, 24-26; Sowińskiego 1-3)

Składniki opłat miesięcznych (zł netto)	od I. 2022	od III. 2022	od VI. 2022	od XII. 2022	od I. 2023	Zmiana I. 2022 - I. 2023
Opłata c.o. 1GJ	50,57	50,91	75,54	90,10	114,18	+ 126%
Zamówiona moc ciepła	8415,85	8498,24	13957,40	9459,10	12562,59	+ 49%
Opłata stała za usługi przesyłowe c.o.	3157,92	3157,92	3638,70	4606,62	5051,13	+ 60%

Analiza kosztów dla budynków posiadających wspólny węzeł ciepły

(Dekerta 75-77, 79-81, 83-85, 87-89)

Składniki opłat miesięcznych (zł netto)	od I. 2022	od III. 2022	od VI. 2022	od XII. 2022	od I. 2023	Zmiana I. 2022 - I. 2023
Opłata c.o. 1GJ	50,17	50,51	75,01	89,30	114,18	+ 126%
Zamówiona moc ciepła	8415,85	8198,24	13957,40	9459,10	12562,59	+ 49%
Opłata stała za usługi przesyłowe c.o.	4436,19	4436,19	5091,43	5400,18	7049,83	+ 59%

Wnioski:

Analiza kosztów (styczeń do stycznia roku 2022 i 2023) wskazuje, że rzeczywisty koszt wzrostu ceny za zużycie 1 GJ,

który Najemca jest zobowiązany zapłacić dostawcy usług wzrósł o **126%** w ciągu roku, a przy uwzględnieniu wzrostu stawki VAT nawet o **164%**.

Wentylacja

Mijający okres zimowy, w odniesieniu do lat poprzednich, niestety nie przyniósł poprawy sytuacji w lokalach mieszkalnych, jeśli chodzi o problemy z wentylacją. Podobnie, jak w latach ubiegłych, głównym powodem wizyt inspektora nadzoru budowlanego w lokalach naszych najemców zgłaszających problemy techniczne, był problem wentylacji. Wynikiem tych wizyt w większości przypadków było stwierdzenie faktu złego użytkownika lokalu. Okazuje się, że zima to okres, w którym dochodzi do największej ilości poważnych zaniedbań ze strony najemców. Pomiar przeprowadzane przez inspektora w czasie wizji wykazywały często, że wiele

mieszkań na naszym osiedlu przekracza normy dla wilgotności i temperatury powietrza. Lokatorzy bardzo często zaklejają szczeliny okien taśmą, celowo zasłaniają kratki wentylacyjne – wszystko po to, by definitywnie pozbyć się przeciągów. Są to jednak działania skrajnie błędne i stanowczo zabronione. Działania takie powodują w konsekwencji nagromadzenie się wilgoci, a co za tym idzie – pojawienie się grzyba i pleśni na ścianach i sufitach. Każde dodatkowe uszczelnianie pomieszczeń prowadzi do zakłócenia cyrkulacji powietrza, co sprzyja rozwojowi bakterii. Wiele osób uważa, że całkowite zatkanie dopływu powietrza z zewnątrz, oznacza cał-

kiem spore oszczędności na ogrzewaniu. Niestety jest to błędne myślenie. Wyższa wilgotność to nie tylko mokre ściany i zaparowane szyby. To także cięższe, mniej lotne powietrze, które ogrzewa się o wiele dłużej niż te z zewnątrz. Jeśli dodamy do tego wydychaną przez domowników parę i suszone w pomieszczeniach pranie otrzymamy niezawodny przepis na zwiększenie rachunków za ogrzewanie.

Dlatego:

- Nie zakrywajmy kratki wentylacyjnych i nawietrzników!
- Pamiętajmy, że tylko tyle powietrza wydostanie się z mieszkania, ile wcześniej do niego wpuszczymy!
- Wietrzmy pomieszczenia krótko, lecz intensywnie.



Prace na osiedlu

Zespół remontowy zakończył malowanie wszystkich klatek schodowych w budynku przy ul. Dekerta 75-77. Z początkiem wiosny konserwatorzy przystąpili do porządkowania terenu zewnętrznego, jak również rozpoczęto prace związane z pielęgnacją zieleni (przycinanie krzewów i drzew). Na bieżąco wykonywane są także prace konserwacyjne i naprawcze.

Projekt unijny

Gorzowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w ramach unijnego projektu „Dwa regiony, jeden cel – budujemy transgraniczną sieć współpracy” nawiązało kooperację ze swoim pierwszym zagranicznym partnerem – niemieckim odpowiednikiem z Frankfurtu nad Odrą.

Podczas spotkania władz i pracowników partnerskich spółek, które odbyło się 1 marca br. w nowej siedzibie Gorzowskiego Ośrodka Technologicznego przy ulicy Targowej, przedstawione zostały systemy mieszkaniowe w obu krajach oraz działalność inwestycyjna obu spółek.

Uczestnicy tego pierwszego spotkania partnerów szczególną uwagę skupili na wymianie doświadczeń w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz działaniami na rzecz najemców, także dotyczącymi sposobów ich integracji. Spółka Wohnungswirtschaft (WoWi) prowadzi działalność w zakresie budowy i zarządzania mieszkaniami we Frankfur-



cie nad Odrą. W spotkaniu uczestniczyli także przedstawiciele spółki ARLE, działającej na rzecz aktywizacji mieszkańców frankfurckich osiedli mieszkaniowych.

Po spotkaniu goście z Niemiec obejrzeli

osiedle GTBS na gorzowskim Górczynie oraz miejsce kolejnej inwestycji, przy ul. Przemysłowej.

Program zakłada nie tylko wymianę doświadczeń między obu spółkami, ale także polsko-niemieckie spotkania integrujące mieszkańców Gorzowa i Frankfurtu nad Odrą. Na zamierzone działania gorzowska spółka pozyskała dofinansowanie z Programu Interreg VA Polska-Brandenburgia.



„Redukować bariery - wspólnie wykorzystywać silne strony”
„Barrieren reduzieren - gemeinsame Stärken nutzen”

Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego
Budżet państwa
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
Staatshaushalt der RP



Unia Europejska
Europäische Union

Festyn na osiedlu GTBS

Z przyjemnością informujemy, że po przerwie związanej z pandemią wracamy do organizowania festynów dla naszych mieszkańców. W tym roku festyn zostanie zrealizowany dzięki środkom finansowym uzyskanym w ramach projektu unijnego, opisanego w artykule powyżej. Festyn odbędzie się z udziałem niemieckiego partnera i będzie okazją do spotkania przedstawicieli reprezentujących

różne dziedziny życia społecznego na poziomie naszych wspólnot lokalnych. Działania takie zbliżą partnerów i zacieśnią współpracę zwłaszcza w obszarze sportu, kultury, turystyki i wsparcia dla osób niepełnosprawnych. W ramach festynu przewidziano konkursy i zawody sportowe, liczne atrakcje dla najmłodszych w tym strefę zabaw i dmuchańców. Festyn zakończy wspólne ognisko.

Mamy nadzieję, że poprzez festyn przełamane zostaną bariery językowe i nawiązane zostaną przyjacielskie kontakty.

Planowany termin wydarzenia to 27 maja 2023 r.

Informacja o festynie zostanie przekazana poprzez rozmieszczenie plakatów i ulotek oraz umieszczona w internecie.

WYDAWCA:

Gorzowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
ul. Mickiewicza 33,
66-400 Gorzów Wlkp.

REDAKTOR NACZELNA:

Kamila Gabryniowska

ADMINISTRACJA:

- 95 722 55 34
- a.bulacz@gtbs.com.pl

SEKRETARIAT:

- 95 722 55 22
- biuro@gtbs.com.pl

WINDYKACJA:

- 95 722 55 34
- j.kasprzak@gtbs.com.pl

Biurowo GTBS czynne jest dla Państwa od poniedziałku do piątku, w godz. 8:00–15:00.

- www.gtbs.com.pl
- fb.com/GTBSGorzow