

# Między Blokami

Egzemplarz bezpłatny

**W NUMERZE**

- Pomimo wszystko,  
robimy co trzeba** str. 2
- W KSM trudny rok  
– jak wszędzie** str. 3
- Zmiana w sposobie  
naliczania za  
odpady...** str. 4

*Pełnych ciepła,  
spokoju i radości  
Świąt Bożego  
Narodzenia  
oraz  
pomyślności  
i sukcesów  
w 2021 roku*

*życzą  
Rada Nadzorcza,  
Zarząd  
i pracownicy  
KSM*





# Pomimo wszystko, robimy co trzeba

**Dla wszystkich, w tym także Spółdzielni, koniec roku kalendarzowego to również koniec roku obrachunkowego. Choć dla formalnego zamknięcia tego okresu, konieczne jest jeszcze przygotowanie wielu sprawozdań zamykających poszczególne sfery działalności, to można już dziś podsumować dokonania związane z realizacją planu infrastrukturalnego i remontowego za 2020 r.**

Działalność Spółdzielni w mijającym roku była zgodna z Uchwałami Rady Nadzorczej i koncentrowała się na zadaniach określonych w rocznym planie Remontów i planie Infrastrukturalnym. Na skutek wybuchu koronawirusowej pandemii ich realizacja uległa przyhamowaniu, ale przecież nie zaniechaniu. W utrudnionych warunkach jakoś żyć musimy i umiejętnie radzić sobie, pamiętając o zasadach ostrożności sanitarnej: dezynfekcji, maseczkach i dystansie społecznym. Koniec jesieni przyniósł finał wielu robót. Zastoju i bezczynności więc nie było.

Był to rok, w którym Spółdzielnia kontynuowała rozpoczęte już wcześniej działania mające na celu sukcesywną poprawę warunków zamieszkiwania.

Wiele uporczywych niedogodności wykluczyliśmy skutecznie. Mamy jednak świadomość, że remonty i inwestycje mają ograniczoną w czasie żywotność i wiele jeszcze prac musi czekać na wykonanie

Na przestrzeni całego roku dokonaliśmy przeglądu wszystkich przewodów kominowych

i gazowych w lokalach mieszkalnych. Natychmiast po otrzymaniu protokołów usunęliśmy wskazane w protokołach uwagi, będące w gestii Spółdzielni, a o nieprawidłowościach powstałych na skutek ingerencji lokatorów powiadomiliśmy mieszkańców.

Wykonano pilotażową – legalizacyjną wymianę wodomierzy w budynku przy ul. Zgierska 25.

W ramach realizacji funduszu remontowego na rok 2020 przyjętych Uchwałą Rady Nadzorczej KSM Nr 23/19 z dnia 19 grudnia 2019 r. zrealizowaliśmy

- w 4 budynkach odnowiliśmy malowanie klatek schodowych,
- w 2 budynkach wymieniliśmy drzwi wejściowe do klatek na aluminiowe,
- w 4 budynkach dokonaliśmy remontu przyłączy gazowych .
- wykonano remontu nawierzchni asfaltowej przed budynkiem przy ul. Piłsudskiego 28
- przeprowadzono renowację poszycia dachów w 12 budynkach
- rozpoczęto remont głowic kominowych w 2 budynkach
- przeprowadzono konieczne czyszczenie przykanalików kanalizacji sanitarnej w 12 budynkach
- dokonano konserwacji wszystkich urządzeń kotłowni przed sezonem i zostały one pozytywnie odebrane przez Wydział Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Pabianicach

Własnymi siłami wyremontowaliśmy 11 pomieszczeń po byłych węzłach i pralniach. Zostały one wydzierżawione przez Spółdzielnię lokatorom na dodatkowe komórki.

- wyremontowaliśmy 680 m<sup>2</sup> chodników
- doposażyliśmy plac zabaw przy ul. Kopernika 38 w nowe urządzenia

Kontynuowaliśmy modernizację systemu ciepłego Spółdzielni, poddaliśmy płukaniu wszystkie zasobniki w węzłach ciepłych.

Skutecznie walczyliśmy o zapewnienie należytej jakości wody zimnej poprzez systematyczne wymiany wkładów filtrów i płukania sieci w budynkach.

O celowości i efektach tych działań najlepiej świadczą opinie lokatorów tych budynków .

Planowa, przemyślana i skuteczna realizacja planu w zakresie czyszczenia przewodów kanalizacyjnych i modernizacji instalacji przynosi szybko oczekiwane przez wszystkich efekty. Liczba zalań fekaliami zmniejszyła się, a naszym zamiarem jest jej całkowite wyeliminowanie.

Utrzymywaliśmy również wysokie tempo robót remontowych takich jak:

- \* malowanie pomieszczeń piwnic,
- \* remont pomieszczeń technicznych,
- \* remont podejść do klatek i podestów.

W ramach realizacji funduszu infrastrukturalnego na rok 2020; przyjętych Uchwałą Rady Nadzorczej KSM Nr 24/2019 z dnia 19.12.2019 r. zrealizowaliśmy.

- ocieplenie 3 budynków o łącznej powierzchni 2655 m<sup>2</sup>,
- remont i dostosowanie ciągu pieszojezdnego przy budynku przy ul. Piłsudskiego 40 do wymogów drogi p-poż
- opracowanie dokumentacji zmian organizacji ruchu i określenie zagospodarowania terenu w rejonie ulic Czernika – Zgierska -Narutowicza
- wymiana poziomów wody w budynku przy ul. Zgierska 22

W ostatnich latach budynki naszej Spółdzielni przeszły- można powiedzieć bez zbędnej przesady- metamorfozę. Znacznym nakładem finansowym, w ramach Funduszu Infrastrukturalnego, wykonane zostały modernizacje, termomodernizacje i remonty wszystkich budynków i ich otoczenia. Zyskały na tym estetyka, standard i komfort zamieszkania i to widać gołym okiem.

Najważniejszym efektem tych prac jest systematyczne obniżenie zużycia niezbędnych dla funkcjonowania gospodarstw domowych mediów do poziomu optymalnego tj. gwarantującego akceptowalny standard zamieszkiwania przy umiarkowanych kosztach.

**Dział Techniczny KSM**





# W KSM trudny rok – jak wszędzie

**Tak jak wszędzie na świecie również nas dotykają skutki pandemii. Tworzą się nieprzewidziane wydatki, przesunięcia środków finansowych, zagrożenia nie wykonania założeń planów, w konsekwencji wzrost kosztów utrzymania zasobów.**

Z taką sytuacją mierzymy się już 9 miesięcy i z tej perspektywy możemy mówić o częściowym wykonaniu zaplanowanych wydatków w zakresie eksploatacji zasobów mieszkaniowych, np. w odniesieniu do przeglądów technicznych, gdyż z wiadomych względów nie było dostępu do mieszkań. Na szczęście jeśli chodzi o odczyty zużycia mediów, są one przeprowadzane radiowo bez konieczności wizyt w mieszkaniach. Natomiast w kosztach zużycia materiałów wystąpiło całkowite zachwianie dotychczasowych założeń planowych. Koszty płynów odkażających, maseczek, rękawiczek, kombinezonów, środków z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników oraz utrzymania czystości i bezpieczeństwa sanitarnego w częściach wspólnych naszych zasobów, przekroczyły planowane. Dodatkową kwestią są wydatki na poprawę z informatyzowania Spółdzielni, dostosowania sieci i oprzyrządowania do wymogów powszechnie otaczającej cyfryzacji. Abyśmy mogli prawidłowo funkcjonować w obecnej rzeczywistości prawnej, administracyjnej, bankowej i społecznej musimy ponieść zwiększone wydatki.

Istotną kwestią jest też to, że Spółdzielnia nie zaprzestała płacić podatków, składek ZUS., Nie jesteśmy zmuszeni do

korzystania z zewnętrznej pomocy finansowej w postaci zaciągania pożyczek czy kredytów.

Uchwalane przez Sejm tarcze antykrzysowe nie przewidują pomocy dla Spółdzielni! Pocieszające jest to, że przewidywana ogólna kwota przeznaczona na wydatki w zatwierdzonym na 2020 rok Planie finansowo-gospodarczym, nie została przekroczona. Zostały dokonane konieczne przesunięcia i przewidujemy, że podjęte decyzje będą wystarczające.

Na pewno końcowe wyniki finansowe, nie będą tak optymistyczne, jak to zakładaliśmy na początku roku przed wystąpieniem pandemii. Przede wszystkim ucierpiała działalność gospodarcza, której wyniki odbiją się na naszej nadwyżce bilansowej za 2020 rok.

Na obecną chwilę możemy stwierdzić, że COVID niewątpliwie zmienił sytuację finansową i wykonanie rzeczowe zatwierdzonych planów w naszej Spółdzielni i choć wiemy, że nie osiągniemy wszystkich spodziewanych zysków, to wiemy również – na dzień dzisiejszy, że nie ponieśliśmy istotnych strat, które mogłyby zagrozić kondycji Spółdzielni.

Również szczęśliwie nie stwierdzamy dotychczas szczególnego pogorszenia stanów w odniesieniu do wpłat z tytułu opłat czynszowych a wręcz przeciwnie. Jest to znak, że mieszkańcy, przebywając w domach, bardziej doceniają swoje przysłówiowe „4 kąty” i dbają, aby tego nie stracić.

**Zarząd**



# Zmiany w sposobie naliczania opłaty za odpady komunalne od 1 stycznia 2021 r.?

**Od 01 stycznia 2021 r. nastąpi zmiana sposobu naliczania opłat za odbiór odpadów. W budynkach wielolokalowych opłata naliczana będzie nie od ilości osób, a od zużycia ilości wody w lokalu mieszkalnym.**

Tak zdecydowali Radni Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkiej na sesji w dniu 26 listopada 2020 r. Uchwała zakłada, że pod uwagę będzie brane średnie zużycie wody z ostatnich trzech miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji w styczniu 2021 r. a więc październik, listopad i grudzień 2020 r. Przyjęto, że za 1m<sup>3</sup> zużytej wody naliczana będzie stawka za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości 11,75 zł, co spowoduje średnio wzrost kosztów dla mieszkańcy o około 45%. Zmiana sposobu naliczania za gospodarowanie odpadami komunalnymi została wymuszona wzrostem ilości śmieci. Wzrost ilości śmieci spowodowany jest między innymi, podrzucaniem ich do pergol znajdujących się na terenie KSM. Natomiast dzięki współpracy mieszkańców ze Strażą Miejską w Konstancynie Łódzkiej, coraz częściej dochodzi do wykrycia sprawców. Każdy ww. przypadek zgłoszony przez mieszkańców KSM do Straży Miejskiej spotyka się z natychmiastową reakcją naszych Strażników. Sprawcy bardzo często są wykrywani i ponoszą za to konsekwencje finansowe. Wzrost ilości śmieci, zgłaszanych do systemu przez użytkowników lokali mieszkalnych, wynika przede wszystkim z fikcyjnej ilości osób zgłoszonych do systemu, na podstawie którego naliczana jest opłata za odbiór odpadów komunalnych. Z analizy przeprowadzonej przez pracowników Urzędu Miasta, wynika że zgłoszonych do systemu gospodarowania odpadami komunalnymi jest mniej niż powinno być. Powyższe dane wskazują, że system oparty na zaufaniu i uczciwości nie sprawdza się. Ta smutna konkluzja zmusza do zmiany sposobu naliczania opłaty tak aby uszczelnić system. Dlatego też zaproponowano rozwiązanie naliczania za gospodarowanie odpadów komunalnych na podstawie ilości zużytej wody. Nie jest to system idealny i może mieć również wady, ale może wykazać zużycie wody tam gdzie nie zgłoszono osób zamieszkujących. Jako Spółdzielnia zarządzamy zasobami,

w których zgłoszonych do systemu jest ponad 4300 mieszkańców. Wobec powyższego nasz głos powinien być brany pod uwagę. Niestety, Uchwała została narzucona Zarządcom budynków wielolokalowych, bez konsultacji ze Spółdzielnią Mieszkaniową czy Wspólnotami Mieszkaniowymi. W tym przypadku nie zostaliśmy potraktowani jako partner. Ponadto do chwili obecnej nie otrzymaliśmy żadnej pisemnej informacji o wchodzących w życie od 1 stycznia 2020 r. zmianach w sposobie naliczania opłat za odbiór odpadów komunalnych. Uchwała ta nie znalazła się jeszcze, na dzień pisania tekstu, w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Zarząd KSM**



## Konstancynowska Spółdzielnia Mieszkaniowa

Konstancynów Łódzki ul. Piłsudskiego 32 tel. 42-211-14-34

**Informuje, że posiadamy wolne:**

### Lokale użytkowe

– z przeznaczeniem

na prowadzenie działalności gospodarczej  
zlokalizowane w piwnicach bloków:

- Piłsudskiego 30 o pow. ogółem 73,00 m<sup>2</sup>
- Piłsudskiego 42 o pow. ogółem 60,63 m<sup>2</sup>
- Zgierska o pow. ogółem 12,50 m<sup>2</sup>

### Lokale użytkowe w budynku przyległym

z dwoma niezależnymi wejściami  
z możliwością podziału na dwa moduły:

ul. Piłsudskiego 28 o pow. ogółem 78,28 m<sup>2</sup>

Zainteresowanych prosimy o składanie ofert w sekretariacie KSM. Szczegółowe informacje można uzyskać w Dziale Obsługi Mieszkańców KSM pok. nr 6 lub tel. 211-14-34.

## Między Blokami

Informator Konstancynowskiej  
Spółdzielni Mieszkaniowej

Wydawca

Konstancynowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa:

95-050 Konstancynów Łódzki,

ul. Piłsudskiego 32,

tel. (42) 211-14-34, fax (42) 211-10-09

Redaguje

Komisja Samorządowo-Organizacyjna KSM

Redaktor odpowiedzialny

Waldemar Wiśniewski