



KONSEKWENTNIE REALIZUJĄ PLAN

## W przyszłym roku jest szansa na wznowienie budowy „Augusta”

Nowe władze Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” poczyniły kolejne kroki, aby zakończyć budowę rozpoczętej kilka lat temu inwestycji (projekt „August”). Wszystko też wskazuje na to, że prace będą kontynuowane już od przyszłego roku. Poza tym prowadzone są prace naprawcze w budynku projektu „Oczka”.

W ostatnim czasie władze spółdzielni z Ujeściska podjęły szereg działań, dzięki którym sfinalizowana może być w końcu budowa projektu „August”. SM „Ujeścisko” dokonała wyodrębnienia części usługowej od mieszkaniowej, i podziału projektu na dwie części: usługową oraz mieszkaniową, gdzie zaplanowano 80 lokali. Inwestycja ma bardzo duże opóźnienie. Parce budowlane zrealizowano na poziomie ok. 70% (stan surowy zamknięty w części mieszkaniowej).

– Inwestycja w części usługowej została zaprojektowana, ponieważ stan dokumentacji nie odzwierciedlał stanu rzeczywistego budynku. Powierzchnia obiektu usługowego została zmniejszona, a jego funkcja zmieniona na usługowo-mieszkaniową. Od dwóch miesięcy czekamy na zmianę pozwolenie na budowę i liczymy, że dokument ten otrzymamy w najbliższych kilku tygodniach, co pozwoli nam z kolei ogłosić przetarg na sprzedaż części usługowej tej nieruchomości. Pozyskane ze sprzedaży fundusze będą przeznaczone przede wszystkim na dalszą realizację budowy części mieszkaniowej oraz finansowanie i refinansowanie prac remontowych na innych lokalizacjach. Zainteresowanie tym przedsięwzięciem jest, ale chcielibyśmy mieć większy wybór oferty, dlatego prawdopodobnie w grudniu ogłosimy przetarg, który ma wyłonić nowego wykonawcę robót – mówi Bogdan Małc, zastępca prezesa zarządu SM „Ujeścisko”. Szanse na sprzedaż budynku usługowego są duże, ponieważ przedsiębiorcy interesowali się tą inwestycją. Przetarg na sprzedaż ma być ogłoszony na przełomie października i listopada. Poza tym przystąpiono do procedury zbycia (w formie przetargu) lokalu użytkowego i dwóch mieszkań, które do tej pory nie były



sprzedane (projekt „Wietrzne Wzgórza I”). Transakcje sprzedaży powinny zostać sfinalizowane w październiku i listopadzie. Uzyskane w ten sposób pieniądze będą przeznaczone na sfinansowanie prac remontowych – w tym refinansowanie usunięcia wad i usterek (izolacji tarasów) w projekcie „Oczka”. Dodajmy, że spółdzielnia będzie dochodzić od wykonawcy wadliwie wykonanej izolacji tarasów roszczeń z tytułu poniesionych kosztów wykonawstwa zastępczego.

– W ostatnim czasie zlecieliśmy uzupełnienie dokumentacji projektowej w części mieszkaniowej projektu „August”. Zdecydowaliśmy się również na inny, tańszy system ogrzewania. Nieruchomość będzie ogrzewana ciepłem sieciowym i zlecieliśmy spółce GPEC zaprojektowanie węzła przyłącza ciepłowniczego. Inny projektant wykona dokumentację sieci ciepłowniczej oraz aktualizację projektu wentylacji tak, aby dostosować go do aktualnych wymogów i przepisów prawa budowlanego. Szukamy finansów, aby jeszcze w tym roku poczynić stosowne roboty zabezpieczające, by budynek nie ulegał w czasie zimy dalszej degradacji – kontynuuje Bogdan Małc.

Z kolei w projekcie „Oczka” – zgodnie z nakazem inspektora nadzoru budowlanego – wykonano remonty części tarasów. Usunięto zgłaszane przez mieszkańców usterki, które były przyczyną przecieków.

– Jeżeli okaże się, że kolejne tarasy wymagają naprawy – ze względu na pojawiające się przecieki – to będziemy kontynuować prace na kolejnych tarasach. Dodam, że dla tego budynku przygotowano ekspertyzę, która wykazała, że występują pewne wady i usterki, które należy usunąć, jednak nie zagrażają one bezpieczeństwu mieszkańców. Będziemy to sukcesywnie realizować w ramach gwarancji i rękojmi oraz możliwości finansowej spółdzielni – dodaje Bogdan Małc.

Działania te pokazują, że władze SM „Ujeścisko” dążą wszelkimi sposobami do uregulowania wszystkich zaszłości, aby osoby, które zapłaciły już za swoje mieszkania, mogły wreszcie w nich zamieszkać, ale również, by spółdzielnia mogła normalnie funkcjonować i poprawić swój wizerunek w środowisku.

ZWRÓĆ UWAGĘ JAK OGRZEWASZ MIESZKANIA

# Rusza sezon grzewczy

Sezon grzewczy już ruszył, ale mieszkańcy naszej spółdzielni muszą pamiętać, że sposób, w jaki ogrzewają swoje mieszkania, bezpośrednio wpływa na ponoszone koszty. Z każdym rokiem obserwujemy wzrost cen ciepła, dlatego tym bardziej warto zastanowić się nad efektywnym i oszczędnym podejściem do ogrzewania swoich mieszkań.

Racjonalne korzystanie z ogrzewania pozwala nie tylko zmniejszyć rachunki, ale także przyczynia się do dbałości o środowisko. Spółdzielnia nieustannie podejmuje działania, które mają na celu poprawę efektywności energetycznej budynków, jednak na obniżenie kosztów ciepła wpływają również nawyki mieszkańców.

## Jak racjonalnie ogrzewać mieszkania?

Oto kilka praktycznych porad, które pomogą skutecznie zarządzać ciepłem w mieszkaniu:

1. Nie zasłaniaj grzejników – zadbaj o to, aby ciepło swobodnie rozchodziło się po pomieszczeniu. Zasłony, meble lub suszące się pranie umieszczone przed grzejnikami znacznie ograniczają ich wydajność.

2. Wietrz mieszkanie krócej, ale intensywniej – wietrzenie jest ważne, ale staraj się robić to szybko i przy szeroko otwartych oknach. Długotrwałe uchylanie okien w trakcie włączonego ogrzewania powoduje znaczne straty ciepła. Podczas



wietrzenia musi być zamknięty zawór termostatyczny kaloryfera.

3. Utrzymuj stałą temperaturę – nie przegrzewaj mieszkania. Optymalna temperatura to około 20°C. W nocy warto nieco obniżyć temperaturę, co również przyczyni się do oszczędności.

4. Kontroluj podzielniki ciepła – regularnie sprawdzaj stan podzielników i nie zostawiaj ich ustawionych na maksymalny poziom bez potrzeby.

5. Korzystaj z rolet i zasłon – zasłony i rolety mogą zatrzymywać ciepło w mieszkaniu, zwłaszcza w nocy, kiedy temperatura na

zewnątrz spada. W ciągu dnia warto odsłaniać okna, by wpuścić ciepło słoneczne, które dodatkowo ogrzeje mieszkanie.

- W budynkach naszej spółdzielni korzystamy z podzielników ciepła, ale w niektórych nieruchomościach wykorzystujemy również ciepłomierze. Wszystkie budynki są jednak opomiarowane. Starsza część osiedla zasilana jest z węzła grupowego, co może powodować pewne straty ciepła. Jesteśmy właśnie w trakcie rozmów z przedstawicielami spółki GPEC, by każdy z budynków podłączyć do sieci z wysokimi parametrami.

Początkowo inwestycja miała być realizowana w przyszłym roku, ale dochodzą do nas sygnały, że realizacja tego zadania może opóźnić się. Po wykonaniu tego zadania mieszkańcy będą ponosić mniejsze koszty, ponieważ obowiązywać będzie inna, znacznie korzystniejsza taryfa, ustanawiana przez Urząd Regulacji Cen – tłumaczy Wiesław Wawer, prezes spółdzielni.

Aby budynki były bardziej energooszczędne, trzeba je m.in. docieplić. Dotyczy to oczywiście tylko niektórych nieruchomości, ale prezes Wawer zapowiada, że proces ten będzie sukcesywnie realizowany. Być może pierwsze roboty rozpoczną się jeszcze w tym roku.

Początek sezonu grzewczego to doskonały moment, aby zacząć wprowadzać zmiany w swoich nawykach związanych z ogrzewaniem mieszkań. Warto dbać o efektywność energetyczną, by cieszyć się komfortem ciepłym, jednocześnie nie obciążając nadmiernie domowego budżetu.

WIĘCEJ PIENIĘDZY, WIĘKSZY ZAKRES ROBÓT

## Mieszkańcy chcą wyższego funduszu remontowego

W jednym z poprzednich wydań naszego „Informatora” sygnalizowaliśmy temat bardzo dużych zaległości w kwestiach remontowych. Obecny stan budżetu na ten cel jest skromny, a co za tym idzie, zakres robót nie jest tak obszerny, jak życzyliby sobie tego mieszkańcy i członkowie zarządu.

- Zauważyli to jednak również sami mieszkańcy, którzy podczas walnego zgromadzenia zaproponowali podwyżkę funduszu remontowego, ponieważ chcieliby zrobić konkretną inwestycję w swojej nieruchomości, a w tej chwili posiadane środki na to nie pozwalają – przyznaje Wiesław Wawer, prezes SM „Ujeścisko”.

Wiadomo już, że od przyszłego roku – na wniosek rady nadzorczej – podwyższony zostanie fundusz remontowy. Mimo to późną jesienią zarząd organizował będzie spotkania z mieszkańcami tych nieruchomości, gdzie stawka ta miałaby być jeszcze wyższa. Będzie to doskonała okazja, by omówić potrzeby remontowe i ich koszt.

- Każda nieruchomość rozliczana jest oddzielnie, dlatego istnieje możliwość, by fundusz remontowy był na zupełnie innym poziomie niż w pozostałej części osiedla. Potrzeb jest bardzo dużo. Myślę, że na terenie całej spółdzielni prac remontowych jest co najmniej na kolejnych 10 lat, a fundusz

remontowy jest w tej chwili na poziomie 1,6 złotego. Każdy więc sam może sobie odpowiedzieć na pytanie, ile możemy wykonać. Od maja przyszłego roku stawka ta wynosić ma – na wniosek zgłoszony na Walnym Zgromadzeniu – 2 złote, co też nie jest jakąś wygórowaną kwotą – zauważa prezes Wawer. Dodajmy na koniec, że tegoroczne prace remontowe opóźniają się. Spowodowane jest to tym, że spółdzielnia musiała ponieść dodatkowe wydatki na remont tarasów w projekcie „Oczka” oraz na zabezpieczenie przed dalszą degradacją budynku projektu „August”, o czym szerzej piszemy na pierwszej stronie „Informatora”.

**Wydawca:** Agencja Wydawniczo-Marketingowa „Wydma” Grzegorz Burdyński  
ul. Nieborowska 47/9, 80-034 Gdańsk, tel: 530 28 38 46

**Redakcja:** Krzysztof Lubański  
**Opracowanie graficzne:** Flash Press

**Informacja wydawcy:** Publikacja wykonana na zlecenie SM Ujeścisko. Przychody z reklam pokryły koszty związane z przygotowaniem informatora. Wydawca nie ponosi odpowiedzialności za treść reklam.

## NOWE MIEJSCE DLA SENIORÓW

# Na Ujeścisku powstanie nowy klub

Mamy znakomitą wiadomość dla starszych mieszkańców naszego osiedla. Już niebawem uruchomiony zostanie na terenie naszego osiedla klub „Piwniczka seniora”. Na ten cel władze spółdzielni wyremontują jeden z lokali. Inicjatorzy przedsięwzięcia chcą nie tylko włączyć się w prace nad zaadaptowaniem pomieszczenia, ale mają już nawet pomysł na zajęcia.

Nasze osiedle nie ma żadnego miejsca, gdzie mogliby spotkać się mieszkańcy. Owszem, przy ul. Wadowickiej znajduje się Dom Sąsiedzki „Nasze Ujeścisko”, ale nie wszyscy seniorzy mają możliwość korzystania z jego oferty, bo barierą jest chociażby odległość.

– W związku z tym wpadliśmy na pomysł, by na naszym osiedlu utworzyć klub seniora, ponieważ nie ma co ukrywać, że mieszka tu duży odsetek osób starszych i niestety regularnie on wzrasta. Szukaliśmy stosownego pomieszczenia na naszą działalność, aż z pomocą przyszedł nam prezes spółdzielni. Zależało nam na bliskości takiego miejsca, aby seniorzy mogli je odwiedzać nawet w przysłowiowych kapciach – mówi nam Ewa Polakowska, członek Rady

Nadzorczej SM „Ujeścisko”, która jest jednocześnie jedną z inicjatorek utworzenia klubu seniora.

Wiadomo już, że w „Piwniczce seniora” prowadzone będą zajęcia taneczne dla seniorów. Inicjatorzy akcji na jego działalność chcą również pozyskiwać środki z budżetu miasta.

– Nie chcemy tylko siedzieć przy kawce i herbatce. Zależy nam na tym, aby ten klub tętnił życiem i organizowane były tu różne ciekawe wydarzenia oraz wycieczki w ciekawe miejsca. Chcemy również zaważać o seniorów, ponieważ jest nas coraz więcej. Sami zajmujemy się nawet wyposażeniem pomieszczenia. Utworzony został zespół założycielski klubu, któremu zależy, aby działalność



ruszyła jak najszybciej – dodaje Ewa Polakowska.

– Była taka możliwość, więc przekazemy pomieszczenia na potrzeby działalności klubu. Wcześniej trzeba będzie jednak przeprowadzić drobny remont. Działania te będą

podjęte jeszcze w tym roku – zapewnia Wiesław Wawer, prezes SM „Ujeścisko”. – Cieszymy się, że mieszkańcy zainicjowali taką działalność, którą oczywiście – w miarę naszych możliwości – będziemy wspierać.

## ODZYSKAĆ DOBRE IMIĘ

## Wybrano prezesa spółdzielni

W konkursie na prezesa Spółdzielni Mieszkaniowej „Ujeścisko” wzięły udział trzy osoby. Komisja konkursowa zdecydowała się powierzyć stanowisko prezesa Wiesławowi Wawerowi, który przez ponad rok był pełniącym obowiązki prezesa.

Wiesław Wawer nie był przypadkowym wyborem. Od wielu lat związany jest ze spółdzielczością mieszkaniową. Ostatni rok pracy na Ujeścisku pokazał, że jest to człowiek, który – przy pomocy pozostałych członków zarządu, rady nadzorczej i pracowników oraz zrozumieniu mieszkańców – może wyprowadzić naszą spółdzielnię na prostą.

– Cieszę się, że obdarzono mnie tak dużym zaufaniem. Moim najważniejszym celem jest w tej chwili uporządkowanie wszelkich zamierzanych spraw. Niektóre



z nich mają bardzo długą historię. Mam tu na myśli nie tylko niedokończenie inwestycji mieszkaniowej, co jest dla nas priorytetem

i naszą największą bolączką. Borykamy się również z mniejszymi problemami, które mają jednak wpływ na funkcjonowanie

spółdzielni. Jest ich niestety bardzo dużo, ale wierzę, że – z całym zespołem – będziemy je sukcesywnie rozwiązywać. W ten sposób chcemy przywrócić także dobry wizerunek spółdzielni – mówi prezes Wawer.

Nowy prezes SM „Ujeścisko” myśli również o poszerzeniu działalności spółdzielni, co przyniosłoby dodatkowe dochody. Chodzi o administrowanie nieruchomościami należącymi do wspólnot mieszkaniowych. Warto dodać, że pierwsze rozmowy na ten temat są już prowadzone.

# Inteligentny węzeł ciepły

Nowoczesne technologie coraz silniej wkraczają w różne dziedziny życia, w tym także w ciepłownictwo. Jednym z takich rozwiązań jest oferowany przez Grupę GPEC projekt „Inteligentny Węzeł”, który optymalizuje zużycie energii, zachowując komfort ciepły w budynkach.

## WĘZŁÓW „ZIQ” PRZYBYWA W GDAŃSKU Z ROKU NA ROK

Tradycyjny węzeł ciepłowniczy odpowiada za regulację temperatury ciepłej wody i ciepła w budynku. Aktualnie duża część gdańskich węzłów posiada automatykę pogodową, dzięki której węzeł włącza się i wyłącza w zależności od temperatury zewnętrznej. Węzeł inteligentny może więcej – to rozwiązanie monitoruje także prognozy pogody, temperaturę w pomieszczeniach oraz nawyki związane z ogrzewaniem oraz ciepłą wodą.

- Ideą tego węzła inteligentnego jest to, że w momencie kiedy mamy zimą lato, bo tak się coraz częściej zdarza, że w grudniu mamy 18 czy 16 stopni, to ten system automatycznie obniża temperaturę na węźle. Nie musimy niczego zgłaszać, każdorazowo uzgadniać, tu wszystko dzieje się automatycznie. Kolejny plus, to stały, zdalny monitoring węzłów. Jeżeli coś złego stałoby się z instalacją, to GPEC od razu wie, co i gdzie. To duże usprawnienie – mówi Tomasz Sikora, prezes Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Sopot Dolny

## OSZCZĘDZANIE I EKOLOGIA IDĄ W PARZE

Dzięki czujnikom pomiaru temperatury zewnętrznej przy każdym węźle, GPEC jest w stanie dostosowywać parametry w instalacji, indywidualnie dla każdego budynku. Do

prawidłowej optymalizacji parametrów wykorzystuje algorytmy pogodowe. Co więcej analizowane jest zachowanie i zużycie ciepła danego budynku.

– Inteligentny węzeł niczego nie narzuca, a dostosowuje się od nawyków mieszkańców – tłumaczy Michał Król, menedżer ds. rozwoju rynku GPEC.

Podobnie jest zresztą z ciepłą wodą. Węzeł uczy się, kiedy pobór wody jest mniejszy, np. w nocy i wtedy nie „produkuje” tyle ciepłej wody, co na przykład w godzinach porannych lub wieczornych, kiedy z ciepłej wody korzysta się częściej.

## KORZYŚCI DLA MIESZKAŃCÓW

Przede wszystkim inteligentny węzeł utrzymuje bezpieczeństwo dostaw dla mieszkańców i stały monitoring węzłów. Dodatkową korzyścią jest oczywiście zapewnienie ustalonego przez odbiorcę komfortu cieplnego niezależnie od pogody. No i oczywiście ekologia. Mniej produkcji ciepła to czystsze powietrze, jakim oddychamy i konkretne oszczędności finansowe.

- Myślę, że wszyscy rozsądni ludzie w tych czasach szukają jakichś rozwiązań, aby zaoszczędzić ciepło, aby zaoszczędzić energię. To nie dotyczy tylko naszej spółdzielni, a wielu spółdzielni i wspólnot w Trójmieście, a pewnie i w całej Polsce – dodaje Tomasz Sikora.

Rozwiązanie jest korzystne dla wszystkich: mieszkańców



**Inteligentny węzeł ciepły** Grupa GPEC

ROZWIĄZANIE DLA OSZCZĘDNYCH

Analizujemy Twoje zapotrzebowanie na ciepło i jego zużycie w danym budynku

- TEMPERATURA ZEWNĘTRZNA
- TEMPERATURA WEWNĘTRZNA
- SPOSÓB UŻYTKOWANIA BUDYNKU
- NASŁONECZENIE/ZMIANY POGODY



Poprzez efektywne zarządzanie ciepłem obniżamy jego zużycie, utrzymując dotychczasowy komfort ciepły

Regulujemy wewnętrzną instalację grzewczą do parametrów optymalnych

**Generujemy oszczędności na poziomie ~8%**

Grupa GPEC

i dostawcy. Oszczędność, jaką realnie może zapewnić w danym roku inteligentny węzeł zależy oczywiście od budynku. W modelu współpracy opartym na finansowaniu zmiany węzła odbiorcy dzielą się z GPEC wygenerowanymi oszczędnościami.

## JAK ZROBIĆ ZE SWOJEGO WĘZŁA INTELIGENTNY?

Wystarczy zgłosić taką chęć do dostawcy ciepła poprzez swojego zarządcę/administratora

budynku, podpisać umowę, a GPEC zajmie się już resztą – montując odpowiednią automatykę w węźle ciepłowniczym.

Rozwiązanie to pozwala wygenerować realne oszczędności w skali każdego roku na kosztach zużytego ciepła. Zrobienie z istniejącego węzła – inteligentnego, wymaga jedynie nakładów inwestycyjnych po stronie dostawcy ciepła, czyli w tym wypadku GPEC. Całość prac nie trwa długo, a już w ciągu roku można zaobserwować realne korzyści finansowe.