

---- UWAGA ----

Na prośbę mieszkańców przypominamy kilka informacji odnośnie zasad użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego w zasobach naszej Spółdzielni. Pełna treść Regulaminu w sprawie zasad użytkowania lokali oraz zasad porządku domowego i współżycia mieszkańców a także Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i właścicieli lub użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale, dostępne są w siedzibie Spółdzielni a także na stronie internetowej www.smp.rybnik.pl/regulaminy.

- W godzinach od 22:00 do 6:00 rano w budynkach mieszkalnych obowiązuje cisza i spokój.
- **Prace remontowe, trzepanie dywanów a także inne czynności zakłócające spokój sąsiadów należy wykonywać w godzinach od 8:00 do 20:00 z wyłączeniem dni świątecznych i niedziel.**
- Prowadzenie robót budowlanych w mieszkaniach, w szczególności przebudów i modernizacji, wymiana drzwi wewnętrznych, wprowadzanie zmian w układzie funkcjonalno-przestrzennym, konstrukcyjnym lub w zakresie mającym wpływ na wygląd nieruchomości wspólnych w tym elewacji, **mogą się odbywać wyłącznie na zasadach określonych przepisami ustawy Prawo budowlane i bezwzględnie wymagają pisemnego zezwolenia Spółdzielni oraz zgody organu nadzoru budowlanego, w przypadkach określonych przepisami.**
- Wszelkie remonty związane bezpośrednio z elewacją budynku należy zgłaszać do Spółdzielni a Spółdzielnia wskazuje warunki ich wykonania. W szczególności zgoda jest wymagana w przypadku montowania anten (radiowo-telewizyjnych, CB, internetowych itp. urządzeń), wymiany okien, montażu rolet zewnętrznych, montażu klimatyzatorów.
- Zgoda Spółdzielni wymagana jest również w przypadku przeróbek i napraw w instalacjach wod-kan, centralnego ogrzewania, elektrycznych, gazowych i anteny zbiorczej, dokonywania zmian w funkcjonowaniu przewodów spalinowych i wentylacyjnych (zmiany wielkości otworów do przewodów, zatykania otworów), demontażu lub wymiany grzejników centralnego ogrzewania.
- Przeprowadzone przez właściciela lub użytkownika lokalu remonty wewnątrz lokalu nie mogą utrudniać dostępu do pionów instalacyjnych, wodomierzy.
- Gruz należy utylizować we własnym zakresie i na własny koszt. Zabrania się składowania gruzu przy wiatkach śmietnikowych.
- W przypadku opróżnienia, na wniosek właściciela lub użytkownika, instalacji centralnego ogrzewania z wody, wnioskujący **wnosi opłatę na pokrycie kosztów czynności związanych z opróżnieniem i uzupełnieniem instalacji.**
- Nie wolno trzepać żadnych rzeczy na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i bezpośrednio z okien. Wyrzucanie przez okno i balkony odpadów, niedopałków, a także wylewanie wody i innych płynów jest niedopuszczalne.
- Podlewanie kwiatów na balkonach, loggiach i parapetach okiennych powinno odbywać się tak, aby nadmiar wody z ziemią nie ściekał po murze i podłożu, nie niszczył elewacji, nie czynił szkód współmieszkańcom domu oraz przechodniom.
- Zabrania się wrzucania do muszli klozetowych nadmiernych ilości papieru, śmieci, odpadów stałych i innych nieczystości, które powodować by mogły zatkanie kanalizacji i zalewanie pomieszczeń. Zapchanie rur kanalizacyjnych spowoduje obciążenie sprawcy kosztami ich udrożnienia oraz usunięcia innych powstałych wskutek tego szkód.
- Użytkownicy są zobowiązani do utrzymania czystości w pomieszczeniach ogólnie dostępnych takich jak klatki schodowe, korytarze, strychy, piwnice, pralnie, suszarnie, pomieszczenia na wózki i rowery itp. oraz do udostępnienia ich do korzystania przez wszystkich użytkowników budynku mieszkalnego. Zabrania się pozostawiania rzeczy na korytarzach, strydach i klatkach schodowych z uwagą na tarasowanie przejść i zachowanie elementarnych zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Winni naruszeń odpowiadają na zasadach przewidzianych w przepisach przeciwpożarowych.
- Zobowiązuje się wszystkich mieszkańców do segregacji odpadów a także do zachowania porządku i czystości w bezpośrednim otoczeniu miejsc składowania odpadów i śmieci. Wszelkie nieczystości, odpadki i śmieci należy wynosić do miejsc do tego przeznaczonych.
- Zabrania się palenia tytoniu w częściach wspólnych budynków i przed wejściami do budynków.
- Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest każdorazowo udostępnić mieszkanie i części wspólne budynku osobom upoważnionym w celu dokonania przeglądu instalacji, remontu, konserwacji urządzeń technicznych, względnie usunięcia awarii albo przeprowadzenia dezynsekcji lub deratyzacji. W przypadku gdy ww. czynności są planowane, administracja budynku z odpowiednim wyprzedzeniem winna poinformować użytkowników mieszkań o planowanym przeglądzie, remoncie, konserwacji lub zabiegu sanitarnym. Nieudostępnienie lokalu lub części wspólnych budynku (w tym komórek piwnicznych) będzie skutkowało obciążeniem użytkownika kosztami szkód spowodowanych nie wykonaniem planowanych czynności.
- Na strydach, piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku, komórkach gospodarczych nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych.
- Zabronione jest przechowywanie w budynkach mieszkalnych, garażach, komórkach gospodarczych materiałów wybuchowych lub w inny sposób niebezpiecznych dla życia, zdrowia i mienia osób trzecich.
- Wszelkie urządzenia przeciwpożarowe, a zwłaszcza gaśnice, hydranty i punkty czerpalne wody znajdujące się wewnątrz budynków muszą być zawsze należycie zabezpieczone i w każdej chwili dostępne.
- Za niewłaściwe zachowanie się dzieci i szkody przez nie spowodowane odpowiedzialność ponoszą rodzice lub prawni opiekunowie dziecka.
- Dopuszcza się trzymanie w lokalach mieszkalnych zwierząt domowych (psów, kotów itp.), z wyjątkiem zwierząt niebezpiecznych dla osób trzecich i ich mienia. Właściciel zwierzęcia ponosi pełną odpowiedzialność za szkody na mieniu i osobie, wyrządzone przez to zwierzę.
- Pojazdy samochodowe należy parkować wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych (parkingi, zatoki parkingowe). Parkowanie pojazdów na krawężnikach, chodnikach, zieleńcach oraz blokowanie dróg dojazdowych do budynku jest zabronione pod rygorem zastosowania sankcji wynikających z odpowiednich przepisów, a sprawcy tych naruszeń mogą być pociągnięci do odpowiedzialności i pokrycia szkód spowodowanych niewłaściwym parkowaniem.



www.smp.rybnik.pl

BIULETYN INFORMACYJNY

Numer 87 Marzec 2026

ISSN 1642-2430

*Ciełych i radosnych
Świąt Wielkanocnych
oraz wszelkiej pomysłności,
niech ten czas będzie okazją
do odpoczynku
w gronie najbliższych*

*życzą:
Rada Nadzorcza, Zarząd
i pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”*



---- „MAŁA” NOWELIZACJA USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH ----

28 stycznia br. weszła w życie ustawa z 4 grudnia 2025r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, zwana małą nowelizacją. Wprowadziła ona m.in. nowe, precyzyjniejsze zasady ustanawiania pełnomocników członków na walne zgromadzenie członków. Pełnomocnikiem może być: osoba bliska członka (np. dziecko, wnuczek, rodzic, dziadek, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek), adwokat lub radca prawny, inny członek tej samej spółdzielni.

Pełnomocnictwo powinno być doręczone spółdzielni nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni. Ustawa zlikwidowała możliwość głosowania nad uchwałami

walnego zgromadzenia w drodze pisemnej. Ale w naszej spółdzielni i tak z takiej możliwości nie korzystaliśmy.

W Ministerstwie Rozwoju i Technologii trwają jeszcze prace nad tzw. „dużą” nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projekt jest bardzo obszerny, obejmuje 16 stron zmian. Do tego 54 strony uzasadnienia i 16 stron oceny skutków regulacji. W projekcie jest wiele różnych pomysłów – zarówno takich, które trzeba ocenić pozytywnie, jak i dziwnych, a niektóre potencjalnie mogą być nawet szkodliwe dla spółdzielni mieszkaniowych. Nie da się go omówić w kilku zdaniach. Zainteresowanych odsyłam na stronę Rządowego Centrum Legislacji (legislacja.gov.pl), projekt nr UD 311. O postępach prac będą oczywiście informował.

Rafał Przeczek - Prezes SM Południe



Usterki budowlane (zalania z dachu): DOMEX-BUD tel. 728 359 455 | Usterki elektryczne: WASPOL tel. 728 359 458
Usterki wodno-kanalizacyjne: Usługi Instalacyjno-Budowlane Andrzej Kaczyński, tel. 728 359 456
Usterki c.o. i gaz: KOMPLEX-REM Firma Produkcyjno-Handlowo-Usługowa Jerzy Pabich tel. 728 359 429 | Awarie wind (ul. Orzepowicka): Spółdzielnia Pracy „Dźwigi” tel. 601 473 597

---- KOSZTY ENERGII CIEPLNEJ ----

Wzrost kosztów ogrzewania w ostatnich latach jest zatrważający, wręcz lawinowy. Na przykładzie Osiedla Południe: zaregowany z mocą koszt GJ ciepła wynosił za 2022r. 83,79 zł, a za 2025r. 181,96 zł. To oznacza wzrost do 217 % w przeciągu 3 lat! Szczególnie gwałtowny wzrost cen ciepła dla lokali mieszkalnych nastąpił 1 lipca ub.r., to znaczy po zakończeniu tzw. tarczy energetycznej, kiedy np. cena ciepła z Elektrociepłowni Jankowice wzrosła o 37,6%.

Budynki, których okres rozliczeniowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym, przez pół okresu rozliczeniowego obciążane

były już wg wyższych cen. W efekcie ich rozliczenie wyszło z niedopłatą. Odpowiednio wysokie muszą też być stawki zaliczkowe, uwzględniające zużycie ciepła z poprzedniego roku i jego aktualne ceny.

Jak się okazało, z bonu ciepłowniczego, który wprowadzono zamiast tarczy energetycznej, mogło skorzystać niewielu naszych mieszkańców. Zobaczmy jak będzie z drugim bonem, dotyczącym bieżącego roku. Ale o tym przekonamy się dopiero w czerwcu.

Rafał Przeczek - Prezes SM Południe

---- UBEZPIECZENIE MIESZKANIA ----

Jak informowaliśmy w poprzednim Biuletynie Informacyjnym, od 1 stycznia 2026 r. w Spółdzielni nie funkcjonuje ubezpieczenia grupowe UNIQA w dotychczasowej formie.

W związku z tym mieszkańcy, którzy korzystali z takiego ubezpieczenia, a nie złożyli do końca ubiegłego roku wniosku o ubezpieczenie indywidualne w Uniqa albo w innych Towarzystwach Ubezpieczeniowych, nie są objęci ochroną

ubezpieczeniową. Przypominamy, że w dalszym ciągu istnieje możliwość indywidualnego ubezpieczenia mieszkania ze składką płatną razem z comiesięcznymi opłatami za mieszkanie, jednak zawarcie umowy ubezpieczenia wymaga bezpośredniego kontaktu z konsultantami UNIQA pod nr telefonu 530 739 390, 32 42 29 933.

---- UWAGA ----

Zwracamy uwagę mieszkańców, którzy mają zamontowane baterie termostatyczne na instalacjach wodnych, na konieczność ich prawidłowego montażu, aby uniknąć problemów z przepływami wstecznymi.

Działanie baterii termostatycznych polega na automatycznym mieszaniu wody ciepłej i zimnej w odpowiednich proporcjach. Dzięki temu zwiększa się komfort użytkowania oraz ogranicza ryzyko poparzeń. Jednak w niektórych przypadkach, baterie te mogą powodować zjawisko przepływów wstecznych w instalacji. Baterie same w sobie nie zafałszowują odczytów wodomierzy, ponieważ nie ingerują w mechanizm pomiarowy urządzenia. Jednak przy braku zaworów zwrotnych lub przy

dużych różnicach ciśnień między wodą ciepłą, a zimną, woda może cofać się do instalacji o niższym ciśnieniu. Może to prowadzić do zakłóceń w pracy całego systemu oraz pogorszenia jakości wody. W takiej sytuacji woda może przemieszczać się wewnątrz instalacji bez rzeczywistego zużycia przez użytkownika, co bywa rejestrowane przez wodomierz. Efektem mogą być niewielkie, pozornie „dodatkowe” wskazania. Dlatego kluczowe jest prawidłowe wykonanie instalacji oraz zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń-zaworów zwrotnych. Ważne jest również prawidłowe zaprojektowanie instalacji oraz regularna konserwacja armatury.

---- O KORZYSTANIU Z CIEPŁA RAZ JESZCZE ----

Po zakończeniu rozliczeń centralnego ogrzewania nasuwa się parę refleksji, którymi chcielibyśmy się z Państwem podzielić. Odnotowaliśmy kilka reklamacji z tytułu nad wyraz wysokich wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania w niektórych mieszkaniach. Po przeanalizowaniu tych przypadków okazało się, że głównymi przyczynami było np. zasłanianie grzejników osłonami, długimi firanami, meblami (np. zabudowa kuchenna), suszenie prania na grzejnikach.

Przypominamy, że zasłanianie grzejników ogranicza swobodny przepływ powietrza wokół grzejnika, co obniża efektywność oddawania ciepła do pomieszczenia. W rezultacie system C.O. musi pracować dłużej, aby osiągnąć pożądaną temperaturę. To z kolei prowadzi do zwiększonego zużycia energii, a tym samym wyższych rachunków za ogrzewanie. Dlatego jeśli już decydujemy się na montaż osłon grzejnikowych, kluczowe jest dobranie rozwiązania i materiałów, które nie zakłócą pracy instalacji grzewczej. Znaczenie ma również materiał, z którego wykonana jest osłona, gdyż niektóre tworzywa lepiej zatrzymują ciepło. Podobnie długie zasłony

zasłaniające grzejniki, mogą znacząco ograniczać przepływ ciepłego powietrza do wnętrza pomieszczenia. W efekcie część energii cieplnej zatrzymuje się między oknem a tkaniną, zamiast ogrzewać pokój. To powoduje konieczność dłuższej pracy instalacji centralnego ogrzewania, co przekłada się na wyższe rachunki. Nieszczelne okna również znacząco zwiększają koszty ogrzewania mieszkania, ponieważ przez szczeliny ucieka ogrzane powietrze, a do środka napływa zimne. W efekcie system grzewczy musi pracować intensywniej, aby utrzymać komfortową temperaturę, co przekłada się na wyższe rachunki.

Podobny efekt daje tzw. mikro-uchył, który choć zapewnia stałą wymianę powietrza, to jednocześnie powoduje ciągłe wychładzanie pomieszczenia.

Żeby wyeliminować straty ciepła związane z nieszczelnymi oknami, nie zawsze trzeba je wymieniać, czasami wystarczy odpowiednia regulacja i konserwacja wykonana przez fachowca. Natomiast jeśli chodzi o wietrzenie, to zachęcamy, żeby wietrzyć krótko, ale intensywnie, a przed otwarciem okna zakręcić zawór termostatyczny.

---- PRZYPOMINAMY O KONIECZNOŚCI AKTUALIZOWANIA LICZBY MIESZKAŃCÓW W SPÓŁDZIELNI ----

W budynkach wielolokalowych aktualizowanie informacji o liczbie mieszkańców jest istotne dla prawidłowego rozliczania kosztów eksploatacyjnych. Dane te stanowią podstawę do naliczania opłat w tym za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Obowiązek aktualizowania informacji o liczbie mieszkańców wynika m.in. z przepisów Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. W przypadku zmiany liczby mieszkańców, np. w wyniku narodzin dziecka, właściciel lub użytkownik lokalu ma obowiązek złożyć aktualizację deklaracji w terminie do 10-go dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiła zmiana. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym

nastąpiła zmiana.

Kolejny raz przypominamy, że zgłoszenie dziecka w Urzędzie Stanu Cywilnego nie jest równoznaczne z przekazaniem tej informacji Spółdzielni, która w Państwa imieniu przekazuje opłatę za wywóz odpadów zależną od liczby mieszkańców, do Urzędu Miasta Rybnika. Urząd cyklicznie weryfikuje prawidłowość odprowadzanych opłat przez Spółdzielnię, wskazując na jakich adresach zameldowano nowe osoby. Niedopełnienie obowiązku aktualizacji lub podanie nieprawdziwych danych może skutkować nałożeniem kar finansowych. W skrajnych przypadkach sprawa może zostać skierowana do postępowania administracyjnego.

AKTUALNOŚCI

Walne Zgromadzenie

Informujemy, że Walne Zgromadzenie członków naszej Spółdzielni planujemy zorganizować w drugiej połowie maja br.

Co z tą termomodernizacją?

W dniu 12 grudnia 2024r. Spółdzielnia złożyła wniosek o dofinansowanie „Kompleksowej termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z robotami towarzyszącymi przy ul. Jastrzębskiej 40 i Os. Południe 51-60 w Rybniku” w ramach: „Programu priorytetowego 8.6 Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”. Przeszliśmy pozytywnie ocenę formalną i aktualnie oczekujemy na wyniki oceny merytorycznej. Mamy nadzieję na szybkie zakończenie postępowania, licząc że nasz wniosek uzyska dofinansowanie.

Informujemy, że w dniu 26.03.2026r. Rada Miasta Rybnika Uchwałą numer 406/XXIII/2026 w sprawie udzielenia dotacji z budżetu miasta Rybnika na rok 2026 na prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujących się w ewidencji zabytków, udzieliła dotacji w wysokości 1.085.515,64 zł na wykonanie prac remontowo-renowacyjnych dachu przy ul. Jastrzębskiej 7 w Rybniku. Całkowita wartość zaplanowanych prac remontowo-renowacyjnych w tym budynku wynosi 2.187.965,15 zł - z tego wynika, że wartość dofinansowanych robót z budżetu Miasta Rybnika na przedmiotową inwestycję wynosi około 50% całej inwestycji. Spółdzielnia Mieszkaniowa będzie się starać o preferencyjną pożyczkę z WFOŚiGW w Katowicach na roboty związane z termomodernizacją przegród budowlanych (ściana szczytowa, strop w piwnicy, wymiana okien w piwnicy i na klatkach schodowych).

KSeF

W związku z wejściem w życie Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) - ogólnopolskiej platformy Ministerstwa Finansów służącej do wystawiania i odbierania faktur w formie ustrukturyzowanej (e-faktury), każdy nabywca towarów i usług, na rzecz którego wystawiana jest faktura jest zobowiązany dokonać „samoidentyfikacji” dla potrzeb KSeF, tzn. określić, czy dla danej czynności posługuje się numerem NIP (oświadczenie o samoidentyfikacji dla wynajmujących dostępne jest do pobrania w siedzibie Spółdzielni lub na stronie internetowej www.smp.rybnik.pl/druki-do-pobrania). Przypominamy, iż podatnikiem VAT (czynnym lub zwolnionym) może być także osoba, która nie ma zarejestrowanej działalności gospodarczej np. osoba wynajmująca nieruchomości własne, osoba prowadząca działalność nierejestrowaną. Niniejsza informacja dotyczy wyłącznie osób, które zadeklarują chęć otrzymywania faktur.

Przetarg na mieszkanie

Zapraszamy na przetarg nieograniczony ustny na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności mieszkania M3 w Rybniku Os. Południe 53b/9 (IV piętro), pow. użytk. 46,80 m2 za cenę wywoławczą – 177.000,00 zł, wadium – 18.000,00 zł. Koszt zawarcia umowy notarialnej, opłat sądowych, opłaty za sporządzenie operatu szacunkowego w wysokości 738,00 zł ponosi nabywca. **Przetarg odbędzie się 10.04.2026r. w siedzibie Spółdzielni o godz. 11:00.** Warunkiem przystąpienia do przetargu jest wpłacenie wadium do

09.04.2026r. na rachunek bankowy Spółdzielni nr 93 8470 0001 2001 0039 7054 0001.

Wadium uznaje się za wpłacone z chwilą uznania środków na rachunku bankowym Spółdzielni. Postąpienie w trakcie licytacji będzie następowało o 500,00 zł.

Dodatkowe informacje pod nr tel. 728 359 431-3.

Zastrzegamy sobie prawo unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.