

## **I. ORGANIZACJA WALNEGO ZGROMADZENIA W 2020 ROKU**

W związku z obowiązywaniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Zarząd SM „WIDOK” w Krakowie postanowił czasowo zawiesić organizację Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Stosownie do postanowień art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz. 568) oraz Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z 2020 r., poz. 491), **Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” w 2020 roku zostanie zwołane w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego.**

Jednocześnie informujemy Państwa, że w systemie MOL, w zakładce „Materiały na Walne Zgromadzenie 2020” zostały umieszczone:

- Sprawozdanie Rady Nadzorczej i jej komisji za rok 2019;
- Sprawozdanie Zarządu z działalności spółdzielni za rok 2019;
- Informacja na temat realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia z 15.06.2019r.
- Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” za rok 2019;
- Informacja ze sprawdzenia sprawozdania finansowego;
- Protokół z lustracji pełnej za lata 2016-2019;
- List polustracyjny.

## **II. INFORMACJE ADMINISTRACYJNE**

### **1. Zieleń na osiedlu**

Na podstawie Decyzji UMK zezwalającej na wycięcie 14 sztuk drzew, Spółdzielnia zleciła ich wycięcie, co wiąże się z zastąpieniem w/w drzew nowymi drzewami. Nowych nasadzeń drzew Spółdzielnia dokona jesienią 2020 r.

Na bieżąco przycinane są opadające nisko na chodniki gałęzie drzew oraz - na zgłoszenia od mieszkańców - krzewy rosnące zbyt blisko elewacji budynków itp.

Stosownie do opadów deszczu dostosowaliśmy drugie i trzecie koszenie traw na osiedlu. Obecnie trwają prace pielęgnacyjne żywopłotów.

### **2. Parking przy ul. Armii Krajowej**

Spółdzielnia informuje, że od dnia 1 września 2020r. przejęła w wynajem parking przy ul. Armii Krajowej od Najemcy, który nie przedłużył umowy dzierżawy. Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców i dotychczasowym użytkownikom parkingu strzeżonego, Spółdzielnia postanawia kontynuować funkcję tego terenu. Celem obniżenia kosztów, parking będzie obiektem zamkniętym, z bramą wjazdową, otwieraną przez wybranie stosownego numeru telefonu komórkowego. Dla zapewnienia bezpieczeństwa zostaną usytuowane kamery monitorujące cały teren przez 24 godziny na dobę. Osoby, które chciałyby korzystać z w/w parkingu prosimy o kontakt ze Spółdzielnią.

### **3. Czas epidemii.**

Czas epidemii koronawirusa nadal trwa. W związku z powyższym wielu z nas zostaje w domach, w tym małe dzieci. Dlatego Spółdzielnia zwraca się z apelem do Mieszkańców o:

---

- nie palenie papierosów na balkonach. Dym tytoniowy przenika do sąsiednich mieszkań, czy do świeżo wypranych ubrań. Mieszkańcy, w tym małe dzieci stają się biernymi palaczami.
- wstrzymanie się od wykonywania głośnych remontów, polegających na użyciu wiertarek czy innego głośnego sprzętu, który będzie uciążliwy dla Mieszkańców wykonujących w tym okresie np. pracę zdalną.
- słuchanie głośnej muzyki i stosowanie sprzętu nagłaśniającego zwłaszcza na balkonach, jak również stosowanie się do wszystkich zasad zawartych w Regulaminie Porządku Domowego.

W związku z powyższym liczymy na zrozumienie i dostosowanie się do tzw. prawa sąsiedzkiego.

#### **4. Odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe.**

Przypominamy Państwu, że odpady wielkogabarytowe z naszego osiedla odbierane są przez MPO dwa razy w miesiącu, w każdy II i IV wtorek miesiąca. Miejsca do deponowania odpadów gabarytowych znajdują się przy pomieszczeniach śmietnikowych (budynki wysokie) lub altanach śmietnikowych (budynki niskie). Prosimy o składanie odpadów z dala od okien budynków na dzień przed wywozem. Ponadto informujemy, że odbiór odpadów wielkogabarytowych można także zamówić u Zarządzającego Systemem (MPGO) jako usługę płatną zgodnie z cennikiem, wynikającym z uchwały Rady Miasta Krakowa Nr LXIX/998/13 pod nr tel. 12/340 04 19.

Odpady budowlane i rozbiórkowe z przeprowadzanych we własnym zakresie remontów można bezpłatnie dostarczyć do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów tj. Lamusowni przy ul. Nowohuckiej 1 i Punktu Barycz przy ul. Krzemienieckiej 40 lub wywieźć we własnym zakresie.

**Administracja przypomina o stosowaniu się do wszystkich punktów Regulaminu Porządku Domowego, zwracając szczególną uwagę na przestrzeganie godzin ciszy nocnej.**

### **III. MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA „WIDOK”**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok” informuje, że zgodnie z ogłoszeniem Prezydenta Miasta Krakowa a dnia 3 lipca 2020 r., w dniach od 13 lipca do 10 sierpnia 2020 r. został wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „OS. WIDOK” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i niezbędną dokumentacją. W terminie do dnia 24 sierpnia 2020 r. można było składać uwagi do projektu planu.

Ponieważ zgodnie z wyłożonym projektem plan miejscowy dopuszczał zlokalizowanie dużych inwestycji mieszkaniowych, których powstanie byłoby sprzeczne z oczekiwaniami mieszkańców i wiązałoby się z utratą terenów zielonych, dogęszczeniem zabudowy, nasileniem ruchu samochodowego na osiedlu, pogłębieniem problemów z miejscami parkingowymi, a także dewastacją istniejącej infrastruktury drogowej, Spółdzielnia w dniu 21.08.2020 r. przedłożyła w Urzędzie Miasta Krakowa swoje uwagi, poparte podpisami 262-óch mieszkańców naszego osiedla. zwracając się z prośbą o wprowadzenie do planu poniższych zmian:

---

1. Zmianę przeznaczenia terenu MW.16 z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren zieleni urządzonej z zapisami jak w terenie ZPz.3.

Jak zaznaczono w tekście planu teren osiedla Widok powinien być obszarem chronionym przed zagęszczaniem zabudowy. W związku z powyższym nie powinno się wprowadzać możliwości powstawania nowych zabudowań, w szczególności wielorodzinnych. Ewentualne powstanie bloku na terenie MW.16 z pewnością spowoduje eskalację istniejących już dziś na osiedlu problemów dojazdowych i parkingowych. Konieczność dojazdu do nowej, dużej inwestycji (z możliwością usług na aż dwóch poziomach) wygeneruje zwiększony ruch pojazdów na wewnętrznych ulicach osiedla, a także spowoduje uszczerpienie ilości miejsc parkingowych.

Za niewyznaczeniem przedmiotowego terenu jako mieszkaniowego przemawia również chęć zachowania istniejących terenów zielonych oraz wyrażana przez Mieszkańców potrzeba utworzenia ogólnodostępnego parku w północnej części osiedla, na przedłużeniu głównego traktu spacerowego. W dzisiejszych czasach, na terenach dużych miast, tego typu zielone enklawy powinny zachowywać się w jak największym zakresie, by pełniły jednocześnie wielorakie funkcje, w tym przyrodnicze (rozwój roślinności niskiej i wysokiej, naturalne wchłanianie opadów, ewentualna mała retencja, ochrona przed hałasem) oraz rekreacyjne.

2. Zmianę przeznaczenia terenu MW/U.1 z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej na teren zieleni urządzonej z zapisami jak w terenie ZPz.3.

Wyznaczony w planie teren MW/U.1 stanowi dziś teren zieleni, w dużej części porośnięty roślinnością wysoką. Sugeruje się pozostawienie go w aktualnej, zielonej formie użytkowania. Podobnie jak w przypadku terenu MW.16, po powstaniu nowej zabudowy, mogą pojawić się problemy dojazdowe i parkingowe dla obecnych Mieszkańców osiedla. Jednocześnie przeznaczenie tego terenu na zielen publiczną i przyszłościowe odpowiednie jego zagospodarowanie, pozwoli na stworzenie ciągu zieleni, od Młynówki Królewskiej aż do ulicy Balickiej, tworząc kompozycyjny korytarz zieleni, a jednocześnie wygodną przestrzeń dojścia Mieszkańców osiedla do dużego węzła komunikacyjnego przy ul. Balickiej (przystanek tramwajowy, przystanek PKP, a przyszłościowo również przystanek komunikacji aglomeracyjnej).

3. Zmianę zapisów dla terenu U.11 w § 13 pkt 2. w zakresie usunięcia zakazu zwiększania intensywności zabudowy, w tym rozbudowy i nadbudowy, a także w § 23 w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości i intensywności zabudowy.

Obiekt znajdujący się w terenie U.11 jest aktualnie użytkowany jako biuro administracyjne Spółdzielni. Jest to budynek byłego zaplecza budowlanego osiedla z lat 70-tych. Będzie on wymagał w niedalekiej przyszłości gruntownego remontu (przebudowy). Aby umożliwić przyszłą, ewentualną przebudowę budynku wnioskuje się o możliwość wykonania jego nadbudowy i stworzenia dwóch poziomów użytkowych. Stąd postulat umożliwiający nadbudowę, zwiększenie wysokości do minimum 9 m, a także wpisanie odpowiedniego dla takich planów wskaźnika intensywności zabudowy.

4. wykreślnie z § 7 pkt 15.1.b dopuszczenia lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej, takich jak anteny, maszty, stacje bazowe w terenie U.14.

Istnienie i tworzenie nowych anten, stacji bazowych i masztów służących lokalizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej zawsze wywoływały i wywołują liczne protesty okolicznych mieszkańców. Mogą mieć też negatywny wpływ na Mieszkańców. W przed-

miotowym obszarze w przeszłości miały miejsce liczne protesty w stosunku do istniejących w tym czasie instalacji, stąd też prośba o ograniczenie terenów z możliwością dopuszczania tego typu inwestycji. Maszt tego typu istnieje już na budynku przy ul. Na Błonie (na wysokości garaży), co wydaje się być wystarczające, również w kontekście informacji, iż zasięg sieci komórkowych na osiedlu jest bardzo dobry i nie wymaga ulepszenia.

#### **IV. INFORMACJA DOTYCZĄCA PODWYŻKI OPŁAT.**

Spółdzielnia informuje, że od dnia 01.07.2020 r. obowiązują nowe, podwyższone opłaty mieszkaniowe. Podstawą zmiany wysokości opłat były przyjęte na 2020 r. plany rzeczowo – finansowe, które zostały opracowane na podstawie poniesionych kosztów w 2019 roku oraz prognozowanych wydatków w 2020 r. Wzrost planowanych kosztów podyktowany był między innymi stale rosnącymi kosztami pracy, na co szczególnie wpływ miał wzrost płacy minimalnej (od 01.01.2020 r. o 15.56 %) oraz rosnącą inflacją. Konsekwencją tego są podwyżki cen materiałów, energii i świadczonych na rzecz spółdzielni usług w zakresie technicznego utrzymania budynków, mienia spółdzielni oraz prac porządkowych itp.

Dodatkowymi obciążeniami finansowymi są również obowiązki ciężące na spółdzielni wynikające z nowych odrębnych przepisów jak np. koszty wykonywania resursów dźwigów (ocen stanu technicznego urządzeń pod kątem ich żywotności) oraz działania związane z minimalizacją skutków pandemii wirusa SARS-CoV-2. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę konieczność zachowania stabilności finansowej spółdzielni oraz utrzymanie na tym samym poziomie ilości i jakości usług eksploatacyjnych i remontowych wykonywanych na rzecz spółdzielni, konieczna była podwyżka wysokości opłat mieszkaniowych, gdyż uzyskiwane przychody wynikające ze stawek obowiązujących do czerwca 2020 r. były niewystarczające.

#### **V. ANALIZA ZALEGŁOŚCI MIESZKAŃCÓW OSIEDLA wg. stanu na dzień 30.06. 2020 r.**

Zgodnie ze stanem na dzień **30.06.2020 r.** zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali (mieszkaniowych oraz garażowych) wobec spółdzielni wynosiły **428.788,94 zł**, (kwota zadłużenia nie zawiera odsetek od nieterminowych wpłat oraz kosztów i odsetek zasądzonych od niespłaconych należności) i dotyczyły **537** osób. Z 356 lokali zalegających z opłatami około 66 % stanowią lokale posiadające zaległości do 1 miesiąca. Do tej grupy kwalifikowani są dłużnicy z zadłużeniem w granicach od grosza do wysokości nie przekraczających jednomiesięcznych naliczeń opłat. Mogą to być zaległości gromadzone przez wiele miesięcy w niewielkiej wysokości, ale ich suma nie przekracza opłaty jednomiesięcznej. W stosunku do całorocznych naliczeń wynoszących 14.182.966,80 zł, zaległości stanowią **3,02 %**. (przypomnijmy że na koniec czerwca 2019 r. wskaźnik zaległości wynosił 3,40 %.) **i jest to najniższy od wielu lat wskaźnik zaległości**, który świadczy o skuteczności prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji pomimo wyjątkowej sytuacji związanej z pandemią choroby COVID-19 a także wprowadzonym w kraju stanem zagrożenia epidemicznego.

Na poszczególnych nieruchomościach skala zadłużenia w opłatach za zajmowane lokale mieszkaniowe i garażowe wraz z liczbą dłużników i strukturą czasową na dzień 30.06.2020 r. przedstawia poniższa tabela.

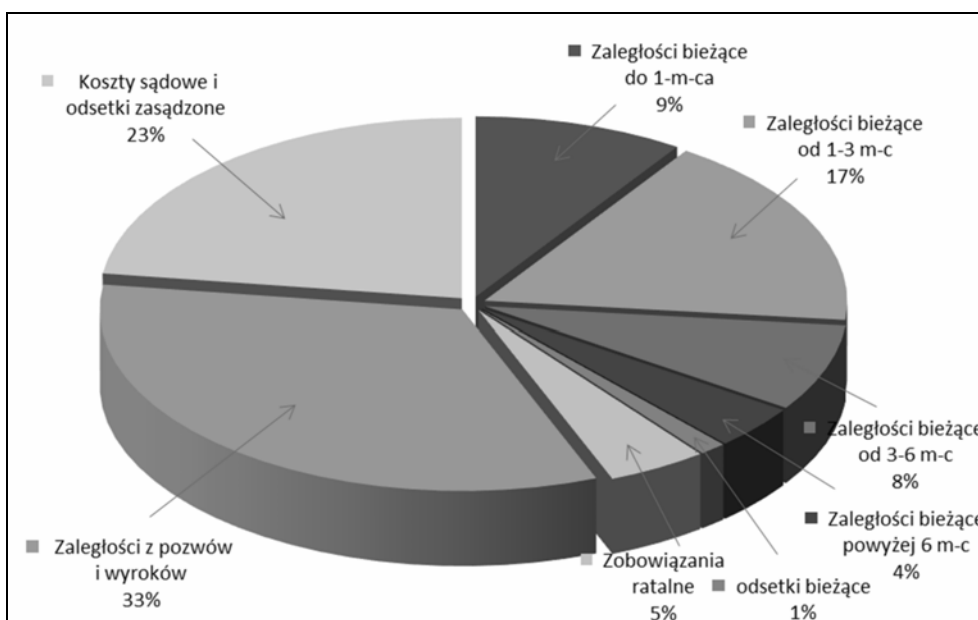
---

Adres lokalu	Ilość lok. w budyn	Zaległości bieżące do 1-m-c		Zaległości bieżące od 1-3 m-c		Zaległości bieżące od 3-6 m-c		Zaległości bieżące powyżej 6 m-c	
		ilość lokali zaleg.	kwota zaległości	ilość lokali zaleg.	kwota zaległości	ilość lokali zaleg.	kwota zaległości	ilość lokali zaleg.	kwota zaległości
ul.Jabtonkowska 17	66	9	761,89	4	3 189,25	0	-	0	-
ul.Jabtonkowska 19	66	6	413,06	3	3 087,41	0	-	0	-
ul.Armi Krajowej 77 + garaże	61	9	1 251,66	3	1 959,69	0	-	0	-
ul.Armi Krajowej 79	85	10	1 575,74	4	2 195,96	0	-	0	-
ul.Armi Krajowej 81	130	11	1 607,29	5	3 585,19	0	-	0	-
ul.Armi Krajowej 83	165	20	1 589,48	6	3 349,36	1	1 484,34	0	-
ul.Armi Krajowej 85	105	15	2 119,55	4	3 991,13	1	1 618,15	0	-
ul.Armi Krajowej 87	85	10	2 612,93	4	4 039,54	1	3 004,09	0	-
ul.Armi Krajowej 89	60	6	1 432,17	3	1 592,03	1	1 194,87	0	-
ul.Na Btonie 3	132	9	2 555,44	8	9 254,58	2	4 879,11	0	-
ul.Na Btonie 3A	66	6	969,87	2	1 941,50	0	-	0	-
ul.Na Btonie 3B	132	19	3 477,04	7	5 531,13	1	1 261,83	0	-
ul.Na Btonie 3C	66	10	683,24	3	2 545,48	1	1 574,47	1	4 428,79
ul.Na Btonie 9	154	21	4 838,90	5	5 192,52	1	207,84	1	2 623,09
ul.Na Btonie 9A	426	44	7 240,49	16	13 122,68	5	6 801,72	1	4 346,91
ul.Na Btonie 11	198	24	4 121,49	8	6 479,70	3	6 233,16	0	-
ul.Na Btonie 11A	154	17	2 377,02	1	1 072,09	2	4 489,62	1	2 842,40
ul.Na Btonie 13	150	19	3 620,64	6	4 529,29	1	1 736,48	1	2 120,13
ul.Na Btonie 13A	120	6	495,74	9	4 896,83	1	1 872,87	1	3 617,81
ul.Na Btonie 13B	90	10	919,50	4	2 041,86	1	1 189,43	0	-
ul.Na Btonie 15	149	22	2 496,95	6	3 355,74	2	882,91	0	-
ul.Na Btonie 15A	75	7	1 011,78	1	605,08	1	794,68	1	1 112,69
ul.Balicka 14B + garaże i m.postojowe	274	24	4 067,55	20	8 587,12	3	4 426,59	0	-
ul. Na Btonie 7C Garaz III kond.	267	16	538,67	8	1 267,76	0	-	1	782,73
ul. Na Btonie 7A Garaz II kond.	146	6	167,58	4	238,48	0	-	1	207,56
ul.Na Btonie 7B Garaz I kond.	41	0	-	0	-	0	-	0	-
<b>Razem</b>	<b>3463</b>	<b>356</b>	<b>52 945,67</b>	<b>144</b>	<b>97 651,40</b>	<b>28</b>	<b>43 652,16</b>	<b>9</b>	<b>22 082,11</b>

Razem lokale zaleg.	Razem zaległości bieżące	odsetki bieżące	Zobowiąz. ratalne	Koszty sądowe i odsetki zasądzone	Pozostałe zaległości z tytułu pozwów, wyroków oraz zobowiązań ratalnych	Razem zaległości
13	3 951,14	56,62	-	-	-	4 007,76
9	3 500,47	98,76	-	1 284,03	1 744,90	6 628,16
12	3 211,35	47,60	369,51	-	-	3 628,46
14	3 771,70	93,52	1 142,44	3 119,90	6 549,51	14 677,07
16	5 192,48	269,80	2 951,69	-	-	8 413,97
27	6 423,18	152,46	719,78	-	-	7 295,42
20	7 728,83	257,63	3 185,45	9 682,02	5 016,26	25 870,19
15	9 656,56	417,18	1 948,75	-	-	12 022,49
10	4 219,07	46,27	-	-	-	4 265,34
19	16 689,13	478,67	4 861,75	19 680,68	18 427,98	60 138,21
8	2 911,37	48,48	-	135,61	-	3 095,46
27	10 270,00	341,61	-	1 215,24	3 614,74	15 441,59
15	9 231,98	188,91	143,29	-	-	9 564,18
28	12 862,35	313,62	-	4 658,16	19 082,93	36 917,06
66	31 511,80	1 439,38	2 448,75	26 168,18	50 507,31	112 075,42
35	16 834,35	665,56	5 994,88	5 070,27	19 925,75	48 490,81
21	10 781,13	433,17	-	-	3 572,46	14 786,76
27	12 006,54	297,99	44,98	15 847,48	21 083,38	49 280,37
17	10 883,25	232,46	472,80	2 125,15	4 324,90	18 038,56
15	4 150,79	72,47	44,09	17 011,70	15 667,51	36 946,56
30	6 735,60	173,48	150,00	-	2 014,47	9 073,55
10	3 524,23	228,13	633,05	22 226,70	15 814,29	42 426,40
47	17 081,26	323,58	-	383,43	-	17 788,27
25	2 589,16	36,04	-	-	-	2 625,20
11	613,62	5,54	-	-	-	619,16
0	-	-	-	-	-	-
<b>537</b>	<b>216 331,34</b>	<b>6 718,93</b>	<b>25 111,21</b>	<b>128 608,55</b>	<b>187 346,39</b>	<b>564 116,42</b>

Biorąc pod uwagę łączne zadłużenie, największe zaległości przypadające na jeden lokal (powyżej 500 zł) wykazuje **TYLKO** jeden budynek przy ul. Na Błonie 15A. Najbardziej obowiązkowi lokatorzy mieszkają w budynkach przy ul. Armii Krajowej 83, ul. Armii Krajowej 81, ul. Na Błonie 15, ul. Jabłnkowska 17, ul. Armii Krajowej 77, ul. Armii Krajowej 89 ul. Na Błonie 3A, ul. Na Błonie 11A oraz użytkownicy zespołów garażowych nr I, II, III, gdzie zaległości przypadające na jeden lokal nie przekraczają 100,00 zł.

**Struktura zadłużeń lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok”  
wg stanu na dzień 30.06.2020r.**



Łączne zadłużenia lokali mieszkalnych i garażowych na **dzień 30.06.2020 r.** wynoszą **564.116,42 zł** z czego 33 % stanowią zadłużenia z tytułu zasądzonych, prawomocnych wyroków o zapłatę, natomiast 23 % wynoszą koszty sądowe i odsetki zasądzone, które podlegają egzekucji komorniczej. Zwracamy się do osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych aby podjęli zdecydowane działania w kierunku spłaty zadłużeń z tytułu użytkowania zajmowanych lokali, bądź znacznej ich redukcji. Narastające zadłużenie prowadzi do poważnych konsekwencji związanych z wystąpieniem kosztów sądowych, obsługi prawnej i komorniczej.

Z przyjemnością stwierdzamy, że prowadzone kolejny rok wzmożone działania dyscyplinujące oraz windykacyjne, w zakresie wnoszenia opłat przynoszą wymierne efekty w postaci spadku zadłużenia co obrazuje poniższa tabela.

**Zadłużenie lokali mieszkalnych i garażowych w poszczególnych okresach przedstawia się następująco:**

Stan na:	Naliczenie za 1 m-c / zł./ Naliczenie roczne /zł./	Suma zaległości bieżących i objętych postępowaniem sądownym Sumy zaległości odsetek bieżących, zasądzonych i kosztów sądowych	Ilość osób zalegających	% zaległ. bieżących nalicz. roczne	w tym zaległ. bieżące pow. 6 m-cy	
					ilość osób	wartość zł
30.06.2017	<u>1.079.668,65</u> 12.956.023,80	<u>531.291,69</u> 173.384,23	694	<b>4,10</b>	26	80.775,80
31.12.2017	<u>1.078.729,63</u> 12.875.816,61	<u>655.069,77</u> 147.248,75	976	<b>5,09</b>	18	65.049,26
30.06.2018	<u>1.088.135,78</u> 13.057.629,36	<u>561.106,07</u> 152.198,60	932	<b>4,30</b>	19	63.550,52
31.12.2018	<u>1.117.021,43</u> 13.155.009,89	<u>483.911,41</u> 149.358,20	606	<b>3,68</b>	20	67.884,55
30.06.2019	<u>1.117.153,51</u> 13.405.842,12	<u>456.135,64</u> 146.206,19	573	<b>3,40</b>	15	51.840,81
31.12.2019	<u>1.179.540,46</u> 13.735.639,37	<u>450.850,59</u> 131.498,02	604	<b>3,28</b>	12	43.980,40
31.03.2020	<u>1.185.165,89</u> 14.221.990,68	<u>466.864,26</u> 133.031,33	668	<b>3,28</b>	9	20.514,85
30.06.2020	<u>1.181.913,90</u> 14.182.966,80	<u>428.788,94</u> 135.327,48	537	<b>3,02</b>	9	22.082,11



Jak wynika z powyższej tabeli procentowy wskaźnik zaległości na koniec czerwca 2020 r. **ZMNIĘJSZYŁ** się w stosunku do czerwca 2019 r. o **0,38 %**, również zmniejszyły się zaległości powyżej 6 miesięcy, które na koniec czerwca 2020 roku wynosiły 22.082,11 zł tj. mniej o 29.758,70 zł w stosunku do analogicznego okresu na koniec czerwca 2019. Z przyjemnością stwierdzamy, że bieżące monitorowanie i prowadzone procedury egzekwowania zadłużenia, w tym szybkie reagowanie i podejmowanie działań windykacyjnych cały czas przyczynia się do zmniejszenia zobowiązań wobec Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” konsekwentnie podejmuje działania, aby skłonić swoich dłużników do zapłaty zaległości. Windykacja należności przeprowadzana jest w trybie postępowania wewnątrzspółdzielczego, sądowego i komorniczego.

### 1. Postępowanie windykacyjne wewnątrzspółdzielcze

- W ramach wewnątrzspółdzielczej windykacji w tutejszej Spółdzielni działa Komisja ds. Zadłużeń.

W 2020 r. Komisja odbyła dwa posiedzenia w ramach których:

- wezwano 60 osób na rozmowę, zgłosiły się tylko 2 osoby,
- jednorazowej spłaty zadłużenia dokonało 16 osób na łączną kwotę 36.742,60 zł,
- 42 osoby nie zgłosiły się wcale.

W związku z tym, że 42 osoby nie zareagowały w ogóle na wezwanie, Komisja wystąpiła z wnioskiem do Zarządu SM „Widok” o:

- ponowne wezwanie 19 osób na kolejne posiedzenie Komisji,
  - skierowanie zadłużenia 23 osób na drogę postępowania sądowego.
- W celu zabezpieczenia należności od osób zadłużonych posiadających własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, możliwa jest egzekucja z własnościowego prawa do lokalu. W tym celu zakładane są księgi wieczyste i ustanawiana jest hipoteka przymusowa. Kosztami za powyższe czynności obciążany jest dłużnik.
  - Na dzień 30.06.2020 r. wysłano 1005 wezwań do zapłaty.
  - Zawierane są również porozumienia, na mocy których należności rozkładane są na dogodne raty, które na dzień 30.06.2020 r. stanowią kwotę 25.111,21 zł. Dotyczy to tej części dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, jednak nie posiada wystarczających środków na jednorazowe pokrycie długu.

### 2. Działania przedsądowe

- W procedurze działań przedsądowych wystosowano 45 monitów do osób mających zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garażowe na łączną kwotę 81 975,54 zł.
-

- W wyniku powyższych działań, w formie dobrowolnych wpłat, odzyskano od dłużników 43 849,24 zł.
- Na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garaże skierowano 6 spraw na łączną kwotę 18 175,47 zł.
- W drugim kwartale 2020 roku z tytułu należności zasądzonych odzyskano w sumie 22 632,53 zł.

### **3. Egzekucja komornicza**

**Spółdzielnia wykazuje szereg działań zmierzających do polubownej spłaty zaległości.** W przypadku gdy działania te nie przynoszą wymiernego efektu wdrażany jest ostatni etap windykacji, a mianowicie egzekucja komornicza.

W 2020 roku, na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych, skierowano do komornika sądowego 11 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w sprawie o zapłatę należności na łączną kwotę 41 521,78 zł.

Należności wyegzekwowane w wyniku egzekucji komorniczej na koniec drugiego kwartału 2020 r. wyniosły 13 477,45 zł.

Spółdzielnia dokłada wszelkich starań by zaległości zostały jak najszybciej pokryte oraz by nie dopuścić do ich przeterminowania. Jest to efekt intensywnych działań windykacyjnych, których ważnym aspektem są skutecznie podejmowane czynności i procedury windykacyjne przyczyniające się do znacznej redukcji zaległości.

Z tego miejsca apelujemy do osób posiadających zaległości w opłatach, o pilny kontakt ze Spółdzielnią w celu polubownych negocjacji, mających na celu ustalenie dogodnych warunków spłaty zadłużenia.

## **VI. CENTRALNA CIEPŁA WODA UŻYTKOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SM WIDOK**

Programem „Ciepła woda użytkowa” objętych jest już 19 budynków naszego osiedla. W dwunastu budynkach z naszych zasobów inwestycja została już zrealizowana. Obecnie trwają prace związane z wykonaniem instalacji w częściach wspólnych budynków przy ulicy Na Błonie 3A, Na Błonie 13, Na Błonie 13A, Jabłonkowskiej 17 i Jabłonkowskiej 19, Na Bonie 3B oraz Na Błonie 15A.

Trwa zbieranie oświadczeń o zgodzie na doprowadzenie ciepłej wody w ostatnich 3-ch budynkach naszych zasobów:

- w budynku przy ul **Na Błonie 13B** zebrano zgody z 48 lokali, co stanowi **53 %** (brakuje 6 oświadczeń),
  - przy **Armii Krajowej 81** zebrano zgody z 72 lokali, co stanowi **55 %** (brakuje 6 oświadczeń)
  - przy **Armii Krajowej 89** zebrano 34 zgody, co stanowi **57 %** (brakuje 2).
-

Zachęcamy mieszkańców wymienionych budynków do składania oświadczeń o zgodzie na przyłączenie ciepłej wody do mieszkań. Mobilizujemy Państwa do podejmowania decyzji o przystąpieniu do programu przed zakończeniem realizacji inwestycji na danym budynku. Koszty indywidualnego podłączenia lokalu w budynku, w którym inwestycja została już zakończona sięgają obecnie kwoty **2 484 zł**, tj. ponad dwukrotnie wyższej, niż koszty doprowadzenia instalacji ciepłej wody w czasie trwania realizacji w danym bloku.

Przypominamy też, że zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą *Programem wdrażania w zasobach SM „Widok” centralnej wody użytkowej*, do wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w danym mieszkaniu wymagane jest posiadanie legalizowanego wodomierza (wodomierzy) wody zimnej.

## **VII. INFORMACJA DOTYCZĄCA REMONTU GARAŻY PRZY NA BŁONIE 7C.**

W 2019 r. wykonano remont nawierzchni płyt manewrowych łącznie z podjazdami w zakresie:

1. usunięcia nawierzchni asfaltowej wraz z nieszczelną izolacją przeciwwodną (hydroizolacją),
2. wykonanie na płytach manewrowych warstwy wylewki ze spadkami poprzecznymi,
3. zamontowanie uszczelnień dylatacji środkowych w płytach manewrowych oraz między płytami i podjazdami,
4. wykonanie nawierzchni żywicznej spełniającej jednocześnie rolę hydroizolacji.

Obecnie trwają prace remontowe mające na celu zabezpieczenie antykorozyjne spodniej części konstrukcji betonowej płyt manewrowych i podjazdów na płyty manewrowe garaży, poprzez uzupełnienie ubytków i pokrycie betonu warstwą gruntującą oraz dwoma warstwami farby nawierzchniowej. Przewidywany termin zakończenia prac to początek października 2020. Przepraszamy Państwa za wszelkie utrudnienia wynikające z prowadzonych robót.

## **VIII. ZASADY EKSPLOATACJI TARASÓW I BALKONÓW**

**Na wstępie informujemy, że tarasy i balkony nie są częścią składową mieszkania! Są częścią wspólną nieruchomości, podobnie jak elewacje, klatki schodowe, czy korytarze.**

Używane w poniższym tekście sformułowanie „posadzki” oznacza posadzki z płytek: gresowych (ceramicznych), betonowych, oraz innych.

Umieszczając na posadzkach z płytek donice z ziemią powodujemy nasiąkanie wodą płytek a zwłaszcza fug, pogłębione negatywnym wpływem zalegających pod donicami resztek ziemi, pyłów śmieci i pozostałości organicznych. Najniekorzystniejszym rozwiąza-

---

niem jest stosowanie donic drewnianych, które szybko gniją i stwarzają wyjątkowo nieprzyjazne środowisko na styku z posadzką.

Przez posadzkę przenika wilgoć a następnie woda. Następuje destrukcja fug między płytkami, kleju, którym są przytwierdzone, warstwy spadkowej, hydroizolacji oraz izolacji termicznej (ocieplenia). Hydroizolacja pod wpływem wieloletniego ciągłego kontaktu z wodą, zanieczyszczoną związkami organicznymi z ziemi, pasimi odchodami oraz związkami mineralnymi traci szczelność. Utrata szczelności hydroizolacji prowadzi do przecieków przez konstrukcję płyt balkonowych i tarasowych, a w konsekwencji mogą być zalewane pomieszczenia mieszkalne i użytkowe, cierpi na tym również konstrukcja budynku.

**Dlatego prosimy o bezwzględne przestrzeganie poniższych zasad umieszczania na tarasach i balkonach donic z roślinami i różnego rodzaju przedmiotów:**

1. Należy stosować donice na podstawkach zbierających wodę, donice plastikowe albo ceramiczne.
2. Podstawki należy umieszczać na nóżkach (np. podkładkach z nóżkami) opartych na litych częściach płytek a nie na fugach – kontakt z podłożem musi być punktowy.
3. Powyższe zalecania dotyczą również wszelkiego typu przedmiotów składowanych na tarasach i balkonach.
4. W niektórych przypadkach należy ograniczyć ilość i wielkość donic.
5. Balkony należy systematycznie sprzątać.

Zasady użytkowania posadzek z płytek dotyczą również posadzek bezspoinowych np. żywicznych oraz posadzek z hydroizolacjami z membran EPDM.

Przypominamy także o konieczności zabezpieczania przedmiotów na balkonie przed upadkiem z wysokości, zwłaszcza podczas silnego wiatru oraz przestrzeganiu zasad przeciwpożarowych.

## **IX. WARUNKI BEZPIECZNEGO UŻYTKOWANIA DOMOWYCH URZĄDZEŃ SPALAJĄCYCH GAZ I PRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ.**

Zwracamy uwagę na zachowanie ostrożności w eksploatacji piecyków gazowych. W obecnym okresie, koniec lata – początek jesieni, warunki pogodowe są zmienne. W stosunkowo niedużych odstępach czasu występuje tendencja do wahań pogody (od letniej do jesiennej), stąd należy zachowywać ostrożność i korzystać z piecyków gazowych biorąc pod uwagę zmieniające się warunki. W biuletynie nr 2-2020, rozdział VIII i IX przypomnieliśmy zasady działania wentylacji grawitacyjnej, problemy występujące w okresie letnim oraz związane z tym niebezpieczeństwo w eksploatacji piecyków

---

gazowych. W biuletynie nr 1-2020, rozdział VIII, zwrócono uwagę na zasady bezpiecznego użytkowania piecyków w okresie zimowym.

## **X. REMONTY W MIESZKANIACH**

Prosimy o prowadzenie prac remontowych zgodnie z wydanymi przez Spółdzielnię warunkami, oraz o stosowanie się przy prowadzeniu robót do regulaminu porządku domowego.

Zwracamy uwagę na wymianę drzwi z mieszkania na klatkę schodową. Muszą się one otwierać do mieszkania, z uwagi na zachowanie drogi ewakuacyjnej, którą stanowi klatka schodowa.

## **XI. Decyzje POWIATOWEGO INSPEKTORA NADZORU BUDOWLANEGO – nałożone na budynki przy ul.: Na Błonie 11 i Armii Krajowej 85**

Wykonawca zawiesił wykonywanie robót w mieszkaniach budynków przy ul. Na Błonie 11 i Armii Krajowej 85. Przewidywany termin wznowienia prac to wrzesień 2020. Dalszy przebieg prac zależy od sytuacji epidemiologicznej.

### ***Pamiętaj!***

***Pod żadnym pozorem niedopuszczalne jest zaklejanie bądź likwidowanie kratak wentylacyjnych w ścianach, otworów nawiewnych w drzwiach łazienki i nawiewników w oknach.***

## **XII. ZASADY DZIAŁANIA WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ**

Wyczerpywanie się tlenu w mieszkaniu następuje w wyniku czynności bytowych i procesu spalania w kuchni gazowej, a zwłaszcza w pogrzewaczu wody. Aby proces spalania i usuwania spalin z piecyka gazowego zachodził prawidłowo, musi napływać w miejsce zużytego powietrza powietrze zewnętrzne i powinien to być proces ciągły. System wentylacji grawitacyjnej wygląda następująco:

1. powietrze jest zaczerpywane przez nawiewniki okienne,
  2. z pokoi przepływa przez szczeliny w drzwiach pokojowych do przedpokoju i dalej przez otwór w drzwiach łazienkowych do kratak wentylacyjnych w łazience lub wc, a następnie jest usuwane przez przewody kominowe,
  3. w kuchni nawiew następuje nawiewnikiem okiennym, a powietrze jest usuwane przez kuchenną kratkę wentylacyjną. Jeżeli nawiew jest za mały, to powietrze powinno napływać przez otwór w drzwiach kuchennych.
-

**XIII. WYCIĄG Z PRZEPISÓW DOTYCZACYCH URZĄDZEŃ  
WENTYLACYJNYCH W MIESZKANIU**

Poniżej przedstawiamy normowe objętości powietrza wentylacyjnego oraz wymagane otwory i szczeliny w stolarnie drzwiowej niezbędne do prawidłowego działania wentylacji, (PN -83/B-03430, zmiany PN-83/B-03430/Az3:2000):

2.1.2. *Strumień objętości powietrza wentylacyjnego dla mieszkania określony jest przez sumę strumieni powietrza, usuwanych z pomieszczeń wymienionych w 2.1.1.b).*

*Strumienie te, niezależnie od rodzaju wentylacji, powinny wynosić co najmniej:*

- dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię gazową lub węglową –  $70 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię elektryczną:
- w mieszkaniu do 3 osób –  $30 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- w mieszkaniu dla więcej niż 3 osób –  $50 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- dla kuchni bez okna zewnętrznego lub dla wnęki kuchennej, wyposażonej w kuchnię elektryczną –  $50 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- dla łazienki (z ustępem lub bez) –  $50 \text{ m}^3/\text{h}$ ,
- dla oddzielnego ustępu –  $30 \text{ m}^3/\text{h}$ ,

*Zaleca się projektowanie urządzeń wentylacyjnych umożliwiających okresowe zwiększenie strumienia objętości powietrza usuwanego z kuchni w czasie jej użytkowania, do co najmniej  $120 \text{ m}^3/\text{h}$ .*

2.1.6. *Odpyły powietrza z pokoi mieszkalnych.*

*Powietrze z pokoi mieszkalnych powinno być odprowadzane przez otwory wyrównawcze umieszczone ponad drzwiami lub w ich górnej części lub przez otwory wywiewne. Dopuszcza się odprowadzanie powietrza przez szczeliny pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą. Przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić co najmniej  $80 \text{ cm}^2$ .*

2.1.7. *Dopływ powietrza wewnętrznego do kuchni, łazienek, ustępów oraz pomocniczych pomieszczeń bezokiennych powinien być zapewniony przez otwory w dolnych częściach drzwi lub przez szczeliny pomiędzy dolną krawędzią drzwi a podłogą lub progami. Przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić  $200 \text{ cm}^2$ .*

Rozporządzenie Ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późniejszymi zmianami w § 79 narzuca sumaryczny otwór w drzwiach łazienkowych i wc o wielkości  $220 \text{ cm}^2$ .

---

**XIV. UŻYTKOWANIE KANALIZACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ**

Z poważaniem,

Zarząd SM „WIDOK” w składzie:

Prezes Zarządu - mgr inż. Bogdan Paweła

Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych - mgr inż. Piotr Krokosz

Członek Zarządu – mgr inż. Agnieszka Kukła

Kraków, dnia 21.08.2020 r.

---