

I. ZMIANA TERMINU WALNEGO ZGROMADZENIA

W związku z obowiązywaniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Zarząd SM „WIDOK” w Krakowie postanawia uchylić Uchwałę nr 13/1/2020 z dnia 16.01.2020 r. w sprawie zwołania na dzień 20.06.2020 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Stosownie do postanowień art. 8³ ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2018 r. poz. 845), § 32 Statutu Spółdzielni, 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.**

II. INFORMACJE ADMINISTRACYJNE

1. Zieleń na osiedlu

W związku z brakiem wiosennych opadów po bezśnieżnej zimie, Spółdzielnia podjęła decyzję o czasowym wstrzymaniu koszenia traw do chwili pojawienia się większych opadów deszczu tj. do 13 maja br. Dlatego pierwsze koszenie rozpoczęliśmy 14 maja. Jeśli nadal będzie utrzymywać się sucha wiosna i lato, Spółdzielnia będzie dostosowywać koszenie terenów zielonych do występowania opadów deszczu.

Na bieżąco staramy się podlewać młode drzewa. W tym celu zakupiliśmy tzw. hydrobufory. Podlewanie odbywa się przez zbiorniki na wodę - to doskonałe rozwiązanie, które zapewnia automatyczne nawadnianie. Jest to system, dzięki któremu znacznie zmniejsza się zużycie wody, jednocześnie zapewniając jej odpowiednią ilość dla młodych nasadzeń. Woda ze zbiornika w sposób ciągły dostaje się do gleby, a z niej do systemu korzeniowego.

2. Szanowni Mieszkańcy!

W okresie epidemii koronawirusa 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.
-

- nie słuchanie głośnej muzyki i nie stosowanie sprzętu nagłaśniającego, zwłaszcza na balkonach, jak również stosowanie się do wszystkich zasad zawartych w Regulaminie Porządku Domowego.

Liczymy na zrozumienie i dostosowanie się do tzw. prawa sąsiedzkiego.

3. Odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe

Przypominamy Państwu, że odpady wielkogabarytowych 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.

4. Karmienie gołębi

Prosimy o nie tworzenie dzikich miejsc dokarmiania ptaków na terenie osiedla. Dokarmianie ptaków na terenach zielonych jest łamaniem Regulaminu Porządku Domowego, Rozdz. 6 § 14, p. 29. Dokarmianie ptaków w okresie letnim może doprowadzić do negatywnych skutków: przyzwyczajenia ptaków do łatwego pokarmu oraz stłumienia ich instynktów przez co stają się one niesamodzielne. Latem ptaki mają możliwość zdobycia zdrowego, naturalnego pokarmu. Wstrzymanie się od dokarmiania ptaków latem zapobiegnie również zanieczyszczaniu obiektów oraz rozprzestrzenianiu się zarazków przez stada gołębi przesiadujących na parapetach okien, dachach, rynnach itp.

5. Informacje administracyjne

W związku z wprowadzonymi zmianami do Regulaminu Porządku Domowego, a także zmian nr tel. do pogotowia elektrycznego zamieściliśmy dla Mieszkańców w gablotach na klatkach schodowych aktualne informacje.

Z uwagi na epidemię koronawirusa Spółdzielnia zwraca się z apelem do wszystkich Mieszkańców o niewpuszczanie na teren budynków osób nieznanym, w tym osób bezdomnych. Osoby te koczując na terenie klatek schodowych, zwłaszcza na ostatnich piętrach często zanieczyszczają klatki schodowe, przywłaszczają sobie wycieraczki Mieszkańców, które już nie nadają się do użytku z uwagi na ich zanieczyszczenie. Często musi interweniować Straż Miejska lub Policja.

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

6. Komunikat dotyczący informowania o zmianach w stosunkach cywilno-prawnych ze Spółdzielnią.

Prosimy o bieżące informowanie Spółdzielni o wszelkich zmianach mających wpływ na stosunki cywilno-prawne ze Spółdzielnią oraz mających wpływ na wysokość opłat określonych w statucie i regulaminach (tj.: zgony dysponentów lokali, zmiany danych osobowych dysponentów lokali, postanowienia spadkowe, podziały majątku, darowizny i sprzedaże odrębnej własności lokali itp.),

Przypominamy:

- obowiązek uiszczania opłat lokalowych wobec Spółdzielni przechodzi na nabywcę z dniem nabycia prawa do lokalu;
- członkostwo w spółdzielni ustaje m.in. z chwilą śmierci członka lub z chwilą zbycia przez członka, jedynego przysługującego mu w ramach Spółdzielni prawa do lokalu lub udziału w tym prawie;
- właścicielowi lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków;
- jeżeli prawo do lokalu należy do kilku osób, członkiem spółdzielni może być tylko jedna z nich, chyba że przysługuje ono wspólnie małżonkom.

7. Nowa taryfa dla zaopatrzenia w wodę.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Widok informuje, że od 01.07.2020 r. ulegnie zmianie wysokość zaliczki za zużycie wody. Powyższa zmiana wynika z decyzji nr KR.RET.070.257.2018 z dnia 26 kwietnia 2018 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Krakowie, który jest organem regulacyjnym, zatwierdzającym taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków. Zgodnie z tą decyzją, w okresie od **24.05.2020 r.** do **23.05.2021 r.** cena za 1m³ dostarczonej wody i odebranych ścieków wynosić będzie 10,49 zł brutto (obecna cena wynosi 10,34 zł).

III. INFORMACJA O UZYSKANYM WYNIKU FINANSOWYM ZA 2019 ROK

Spółdzielnia za 2019 rok osiągnęła dodatni wynik finansowy netto. Po opodatkowaniu podatkiem dochodowym, który w ciągu tego roku został zapłacony w kwocie 285.570,00 zł, wynik finansowy netto wynosi 1.000.334,21 zł, w tym:

- z najmów i dzierżaw w kwocie	614.805,26 zł,
- z pozostałej działalności w kwocie	407.323,93 zł,
- z działalności kulturalno-oświatowej w kwocie	- 21.794,98 zł.

Wynik finansowy powstał z przychodów uzyskanych z najmów oraz z pozostałej działalności i służy zarówno do pokrycia ewentualnej nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, jak również do zwiększenia środków finansowych, które mogą zostać przeznaczone na zadania specjalne.

Uwzględniając potrzeby finansowe nieruchomości wynikające z planu gospodarczego na 2020 r., Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową Spółdzielni za 2019 r., w kwocie 1.000.334,21 zł, która zostanie zgłoszona na najbliższe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przeznaczyć na dofinansowanie kosztów eksploatacji w 2020 roku oraz pokrycie straty na działalności społeczno kulturalnej klubu Jordanówka.

Podział nadwyżki bilansowej za 2019 r. – do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie:

Lp	Adres	Powierz. członków	dofinansowanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM)
1	Jabłonkowska 17	3 239,02	25 280,25
2	Jabłonkowska 19	3 216,63	25 105,50
3	Armii Krajowej 77	3 179,91	24 818,90
4	Armii Krajowej 79	2 927,93	22 852,22
5	Armii Krajowej 81	4 390,20	34 265,10
6	Armii Krajowej 83	5 450,67	42 541,97
7	Armii Krajowej 85	5 000,31	39 026,95
8	Armii Krajowej 87	4 116,23	32 126,79
9	Armii Krajowej 89	2 808,03	21 916,41
10	Na Błonie 3	6 433,18	50 210,37
11	Na Błonie 3A	3 205,57	25 019,17
12	Na Błonie 3B	6 503,36	50 758,12
13	Na Błonie 3C	3 315,51	25 877,25
14	Na Błonie 9	7 226,59	56 402,86
15	Na Błonie 9A	16 786,40	131 016,28
16	Na Błonie 11	9 239,54	72 113,75
17	Na Błonie 11A	8 302,95	64 803,75
18	Na Błonie 13	5 613,03	43 809,17
19	Na Błonie 13A	4 666,73	36 423,39

20	Na Błonie 13B	3 522,87	27 495,67
21	Na Błonie 15	5 655,47	44 140,42
22	Na Błonie 15A	2 852,98	22 267,24
23	Balicka 14B	7 721,77	60 267,69
Razem		125 374,88	978 539,23

Przychody z pożytków tj. najmów i dzierżaw będą możliwe do wykorzystania dopiero po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania i podziału nadwyżki bilansowej za rok rozliczeniowy.

Reasumując, wypracowany w 2019 r. wynik finansowy jest korzystny dla Spółdzielni i jej członków. Nie ma żadnych zagrożeń co do płynności finansowej oraz dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

IV. SKŁADNIKI OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ MIESZKAŃ NA 2020 R.

W ramach realizacji wniosku nr 8 pkt 3 z Walnego Zgromadzenia z dnia 27.06.2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok” przedstawia szczegółowe zestawienie pozycji kosztowych wchodzących w skład planu eksploatacji lokali mieszkalnych na 2020 r., zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/X-3/2020 z dnia 24.03.2020 r. na łączną kwotę: 4.007.149 zł.

(*nie wszystkie pozycje dotyczą każdego budynku)

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2020r.
1	Coroczna kontrola stanu techn. instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem instalacji gazowej (bez odbiorników gazu)	59 700
2	Coroczna obowiązkowa kontrola i czyszczenie przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych)	90 500
4	Pięcioletnia kontrola instalacji elektrycznej w zakresie pomiarów ochronnych	167 900
5	Konserwacja instalacji alarmowej (ochrona przeciwwłamaniowa)	1 000
6	Konserwacja instalacji grzewczej przeciwoblodzeniowej (rynny, rury spustowe)	2 900
7	Konserwacja urządzeń p.-poż. klatek schodowych - suche piony wodne	13 200
8	Konserwacja urządzeń p.-poż. klatek schodowych - klapy oddymiające	14 200

9	Przegląd i kontrola instalacji detektorów gazu CO2	600
10	Konserwacja instalacji sanitarnych wod. kan. , gaz., c.o.	420 980
12	Pozostałe prace konserwacyjne i awaryjne nieruchomości (wew. i na zew.)	130 700
13	Obsługa sprzątania osiedla	751 071
14	Utrzymanie osiedla	100 000
15	Ubezpieczenie majątkowe	87 937
16	Wynagrodzenie prac .admin., techn., konserw. w tym f. socjalny	1 019 790
17	Pozostałe koszty na które składają się koszty: obsługi bankowej, zakupu informatorów, prasy i znaczków, systemu MOL, Walnego Zgromadzenia i innych	140 000
18	Narzut kosztów ogólnego zarządzania	1 006 671
Razem		4 007 149

Zgodnie z art. 4' ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, każda nieruchomość rozliczana jest odrębnie. Powyższe koszty stanowią sumę zaplanowanych kosztów 23 budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „Widok”.

V. ANALIZA ZALEGŁOŚCI MIESZKAŃCÓW OSIEDLA wg. stanu na dzień 31.03. 2020 r.

Zgodnie ze stanem na dzień **31.03.2020 r.** zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali (mieszkaniowych oraz garażowych) wobec Spółdzielni wynosiły **466.864,26 zł**, (kwota zadłużenia nie zawiera odsetek od nieterminowych wpłat oraz kosztów i odsetek zasądzonych od niespłaconych należności) i dotyczyły 668 osób. Z 475 lokali zalegających z opłatami około 71 % 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 14.221.990,68 zł, zaległości stanowią **3,28 %**. Przypomnijmy, że zaległości na 31.03.2019 r. wynosiły 3,51 %. Malejący kwartalnie z roku na rok wskaźnik świadczy o skuteczności prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji.

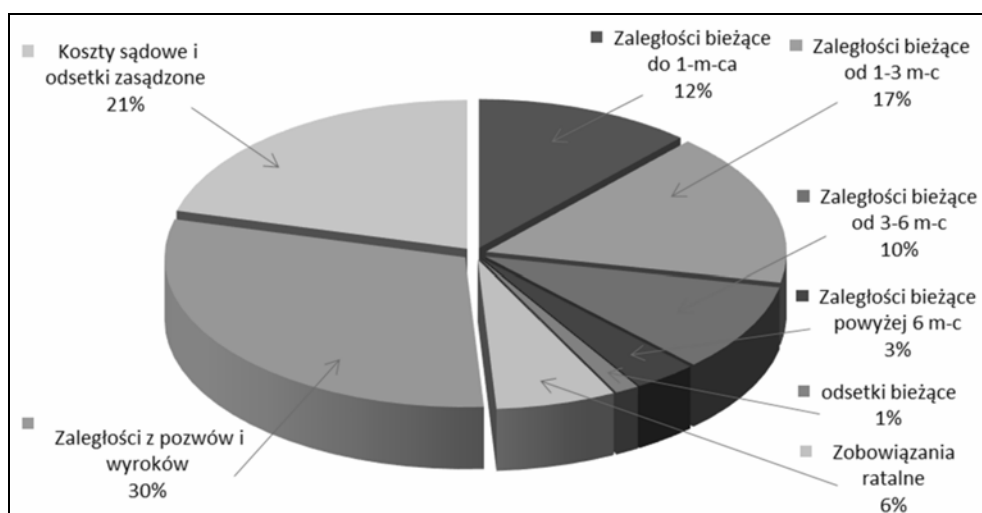
Na poszczególnych nieruchomościach skala zadłużenia w opłatach za zajmowane lokale mieszkaniowe i garażowe wraz z liczbą dłużników i strukturą czasową na dzień 31.03.2020 r. przedstawia się następująco:

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.Jabłonkowska 17	66	14	2 905,04	2	1 205,15	0	-		
ul.Jabłonkowska 19	66	8	770,75	4	4 032,06	0	-		
ul.Armii Krajowej 77 + garaże	61	9	946,40	3	1 718,76	0	-	0	-
ul.Armii Krajowej 79	85	13	1 835,74	5	2 359,81	1	827,46	0	-
ul.Armii Krajowej 81	130	16	1 706,18	5	2 668,52	1	1 251,34	0	-
ul.Armii Krajowej 83	165	24	3 530,44	3	2 075,38	1	1 215,82	0	-
ul.Armii Krajowej 85	105	15	2 273,32	7	5 708,39	0	-	1	1 957,45
ul.Armii Krajowej 87	85	11	546,33	6	4 990,41	2	3 184,50	0	-
ul.Armii Krajowej 89	60	9	1 152,67	2	1 832,04	0	-	0	-
ul.Na Błonie 3	132	25	5 448,04	11	10 172,81	3	8 041,96	0	-
ul.Na Błonie 3A	66	11	930,60	1	928,67	1	1 434,59	0	-
ul.Na Błonie 3B	132	23	3 058,91	7	4 671,24	3	1 993,80	0	-
ul.Na Błonie 3C	66	12	1 572,78	3	3 293,35	1	2 377,31	0	-
ul.Na Błonie 9	154	19	2 963,34	8	8 432,82	1	1 723,61	2	4 220,48
ul.Na Błonie 9A	426	64	8 445,32	16	9 644,78	4	6 981,46	1	3 772,35
ul.Na Błonie 11	198	30	7 256,18	4	2 363,63	2	5 136,05	2	6 953,57
ul.Na Błonie 11A	154	21	4 961,79	5	3 527,24	3	5 485,28	0	-
ul.Na Błonie 13	150	22	3 062,03	7	4 985,56	4	5 938,21	0	-
ul.Na Błonie 13A	120	14	2 183,11	8	3 555,88	1	2 229,21	0	-
ul.Na Błonie 13B	90	12	935,96	3	1 625,50	1	847,81	0	-
ul.Na Błonie 15	149	32	4 661,91	9	6 066,59	1	1 359,09	1	1 960,73
ul.Na Błonie 15A	75	11	2 484,84	4	3 004,45	3	5 522,86	1	1 112,69
ul.Balicka 14B + garaże i m.postojowe	274	38	6 157,61	16	9 488,48	1	1 240,29	0	-
ul. Na Błonie 7C Garaz III kond.	267	13	291,39	6	859,40	2	376,31	1	537,58
ul. Na Błonie 7A Garaz II kond.	146	8	122,22	1	31,68	1	118,40	0	-
ul.Na Błonie 7B Garaz I kond.	41	1	43,40	1	137,01	0	-	0	-
Razem	3463	475	70 246,30	147	99 379,61	37	57 285,36	9	20 514,85

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
16	4 110,19	45,53	201,42			4 357,14
12	4 802,81	80,97		816,13	1 744,90	7 444,81
12	2 665,16	40,22	489,51			3 194,89
19	5 023,01	86,25	1 218,70	3 109,13	6 549,51	15 986,60
22	5 626,04	304,58	2 951,69			8 882,31
28	6 821,64	360,44	4 689,64			11 871,72
23	9 939,16	265,80	4 930,90	9 634,02	5 016,26	29 786,14
19	8 721,24	390,22	2 801,35			11 912,81
11	2 984,71	42,45				3 027,16
39	23 662,81	544,18	6 850,45	18 752,33	19 658,54	69 468,31
13	3 293,86	49,83	669,19	718,59	591,64	5 323,11
33	9 723,95	243,62		1 177,87	3 630,67	14 776,11
16	7 243,44	143,14	318,67			7 705,25
30	17 340,25	604,95		4 953,91	14 900,78	37 799,89
85	28 843,91	2 164,94	3 421,09	24 077,69	47 412,28	105 919,91
38	21 709,43	755,77	3 953,10	3 717,58	16 832,23	46 968,11
29	13 974,31	357,80	4 467,13			18 799,24
33	13 985,80	260,28	182,98	15 537,47	21 837,72	51 804,25
23	7 968,20	141,51	524,08	1 049,11	4 324,90	14 007,80
16	3 409,27	34,43	44,09	15 489,90	15 667,51	34 645,20
43	14 048,32	214,95	451,34			14 714,61
19	12 124,84	298,06	633,05	21 973,31	15 982,22	51 011,48
55	16 886,38	314,48		4 256,82	6 490,60	27 948,28
22	2 064,68	18,73				2 083,41
10	272,30	3,17				275,47
2	180,41	1,17				181,58
668	247 426,12	7 767,47	38 798,38	125 263,86	180 639,76	599 895,59

Biorąc pod uwagę łączne zadłużenie, największe zaległości przypadające na jeden lokal (powyżej 500 zł) wykazują tylko dwa budynki przy ul. Na Błonie 15A i Na Błonie 3. Najbardziej obowiązkowi lokatorzy mieszkają w budynkach przy ul. Armii Krajowej 83, ul. Armii Krajowej 81, ul. Na Błonie 15, ul. Jabłonkowska 17, ul. Armii Krajowej 77, ul. Armii Krajowej 89, ul. Na Błonie 3A 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 31.03.2020r.**



Łączne zadłużenia lokali mieszkalnych i garażowych na **dzień 31.03.2020 r.** wynoszą **599.895,59 zł** z czego 30 % stanowią zadłużenia z tytułu zasądzonych, prawomocnych wyroków o zapłatę, natomiast 21 % 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 <u>za 1 m-c / zł./</u> Naliczenie roczne /zł./	Suma zaległości bieżących i objętych postępowaniem <u>sądowym</u> Sumy zaległości odsetek bieżących, zasądzonych i kosztów sądowych	Ilość osób zalegających	% zaległ. <u>bieżących</u> nalicz. roczne	w tym zaległ. bieżące pow. 6 m-cy	
					ilość osób	wartość zł
31.12.2014	<u>1.045.410,44</u> 12.529.627,09	<u>886.104,37</u> 259.078,44	1115	7,07	24	78.868,35
31.12.2015	<u>1.075.186,43</u> 12.839.565,38	<u>663.785,71</u> 207.677,01	854	5,17	18	68.103,78
31.12.2016	<u>1.080.130,08</u> 13.000.872,79	<u>644.591,69</u> 203.851,65	792	4,96	26	95.933,15
31.12.2017	<u>1.078.729,63</u> 12.875.816,61	<u>655.069,77</u> 147.248,75	976	5,09	18	65.049,26
31.03.2018	<u>1.074.500,15</u> 12.894.001,80	<u>571.307,97</u> 148.273,79	875	4,43	16	58.742,11
31.12.2018	<u>1.117.021,43</u> 13.155.009,89	<u>483.911,41</u> 149.358,20	606	3,68	20	67.884,55
31.03.2019	<u>1.116.614,95</u> 13.155.009,89	<u>462.180,88</u> 201.706,47	642	3,51	19	55.589,32
31.12.2019	<u>1.179.540,46</u> 13.735.639,37	<u>450.850,59</u> 131.498,02	604	3,28	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	3,28	9	20.514,85

Jak wynika z powyższej tabeli procentowy wskaźnik zaległości na koniec marca 2020 r. **ZMNIEJSZYŁ** się w stosunku do marca 2019 r. o **0,23 %**. Z opłatami za lokale mieszkalne i garażowe powyżej 6 miesięcy na koniec marca 2020 roku zalegało 9 użytkowników lokali naszej Spółdzielni tj. mniej o 10 osób w stosunku do analogicznego okresu na koniec marca 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 jedno posiedzenia w ramach którego:
 - wezwano na rozmowę 35 osób, z których zgłosiła się tylko 1 osoba,
 - jednorazowej spłaty zadłużenia dokonało 9 osób na łączną kwotę 21.055,55 zł,
 - 25 osób nie zgłosiły się wcale.W związku z tym, że 25 osób nie zareagowało w ogóle na wezwanie, Komisja wystąpiła z wnioskiem do Zarządu SM „Widok” o:
 - ponowne wezwanie 12 osób na kolejne posiedzenie Komisji,
 - skierowanie zadłużenia 13 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.
 - W dalszym ciągu Spółdzielnia oczekuje na przyznanie dwóch zasądzonych lokali socjalnych. Opłaty eksploatacyjne za te lokale realizowane są na bieżąco przez mieszkańców.
 - Na dzień 31.03.2020 r. wysłano około 516 wezwań do zapłaty.
 - Zawierane są również porozumienia, na mocy których należności rozkładane są na dogodne raty, które na dzień 31.03.2020 r. stanowią kwotę 38.798,38 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 25 monitów do osób mających zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garażowe na łączną kwotę 47 199,22 zł.
- W wyniku powyższych działań, w formie dobrowolnych wpłat, odzyskano od dłużników 24 054,48 zł.
- Na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garaże skierowano 3 sprawy na łączną kwotę 8 326,38 zł.
- W pierwszym kwartale 2020 roku z tytułu należności zasądzonych odzyskano w sumie 19 767,64 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 3 wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w sprawie o zapłatę należności na łączną kwotę 16 265,91 zł.
- W wyniku egzekucji komorniczej w pierwszym kwartale 2020 r. wyegzekwowano należności w wysokości 3 595,29 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 polubownej negocjacji, mającej na celu ustalenie dogodnych warunków spłaty zadłużenia, zanim osiągną one sumy, z którymi trudno będzie sobie poradzić. Zapewniamy, że Zarząd podchodzi do każdej sprawy indywidualnie i dokłada wszelkich starań, by ustalone warunki spłaty zadłużenia były dostosowane do sytuacji życiowej, możliwości finansowych osoby/osób zadłużonej/zadłużonych. Jednocześnie przypominamy, że bierność wobec powstającego zadłużenia powoduje jego kumulację, do tego dochodzą odsetki naliczane za opóźnienie w opłatach, a w konsekwencji koszty postępowania sądowego oraz komorniczego, które niejednokrotnie przewyższają kwotę bazową zadłużenia.

VI. CENTRALNA CIEPŁA WODA UŻYTKOWA W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH SM WIDOK

Zgodnie z uchwałą nr XIX i XX Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 20.06.2015 r., w zasobach Spółdzielni realizowane jest **przedsięwzięcie wprowadzenia do**

budynków centralnej ciepłej wody użytkowej. Program jest dedykowany do wdrożenia z budynkach, które są przyłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej i w których ciepło sieciowe wykorzystane jest wyłącznie do centralnego ogrzewania mieszkań, natomiast ciepła woda pozyskiwana jest najczęściej za pomocą piecyków gazowych. Takim właśnie rozwiązaniem charakteryzują się budynki w zasobach SM „Widok”. Biorąc udział w Programie, a tym samym decydując się na likwidację piecyków gazowych oraz wybudowanie nowej instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej, będzie można korzystać z jednego źródła ciepła zarówno do ogrzewania mieszkań, jak i pozyskiwania ciepłej wody.

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. **Z uwagi na obowiązywanie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, aktualnie zostały wstrzymane prace polegające na przyłączaniu instalacji do mieszkań.** Umowne terminy zakończenia inwestycji w tej chwili nie są zagrożone.

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 47 lokali, co stanowi **52 %** (brakuje 7 oświadczeń).,
- przy **Armii Krajowej 81** zebrano zgody z 71 lokali, co stanowi **55 %** (brakuje 7 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. Zgodnie z uchwałą Nr XX Walnego Zgromadzenia SM „Widok” z dnia 20.06.2015r. wykonanie instalacji ciepłej wody jest możliwe gdy co najmniej 60% dysponentów lokali w danej nieruchomości wyrazi zgodę na taką inwestycję. Wzory oświadczeń w sprawie wyrażenia zgody na instalację w mieszkaniu centralnej ciepłej wody użytkowej znajdują się na stronie internetowej spółdzielni www.smwidok.krakow.pl, w zakładce Wzory dokumentów / Oświadczenia.

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.

PROGRAM, ZASADY WPROWADZANIA I FINANSOWANIA W ZASOBACH
SM WIDOK CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

uchwalony uchwałą RN nr 8/VIII-3/2017 z późn. zm.

**I. ZASADY WPROWADZANIA PROGRAMU CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY
UŻYTKOWEJ W ZASOBACH SM WIDOK**

1. Procedura wdrożenia programu centralnej ciepłej wody użytkowej w danym budynku rozpoczyna się na pisemny wniosek co najmniej 10-ciu jego mieszkańców.
 2. W odpowiedzi na pisemny wniosek, Zarząd Spółdzielni ustala termin spotkania informacyjnego w sprawie możliwości wykonania instalacji ciepłej wody w budynku.
 3. O terminie spotkania wszyscy mieszkańcy budynku lub budynków są powiadamiani indywidualnie poprzez dostarczenie zaproszeń do skrzynek pocztowych na klatkach schodowych, lub na adres korespondencyjny. Wraz z zaproszeniem każdy dysponent lokalu otrzymuje informację o możliwych rozwiązaniach technicznych prowadzenia instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej, przewidywanych kosztach inwestycji przypadających na jego lokal, sposobach finansowania oraz orientacyjnych kosztach eksploatacyjnych użytkowania instalacji w porównaniu do dotychczasowego systemu. W spotkaniu informacyjnym, oprócz Zarządu Spółdzielni i zaproszonych mieszkańców, może uczestniczyć także producent ciepła lub inni zaproszeni goście.
 4. Po spotkaniu informacyjnym rozpoczyna się zbieranie oświadczeń właścicieli mieszkań o zgodzie na wykonanie przyłączenia instalacji ciepłej wody do lokalu. Zgodnie z uchwałą Nr XX Walnego Zgromadzenia SM „Widok” z dnia 20.06.2015r. **wykonanie instalacji ciepłej wody jest możliwe gdy co najmniej 60% dysponentów lokali w danej nieruchomości wyrazi zgodę na taką inwestycję.**
 5. Pierwszeństwo w realizacji programu mają te budynki, których mieszkańcy najszybciej złożą wymaganą liczbę oświadczeń, zapewniającą uzyskanie wymaganego progu 60%.
 6. Do zakwalifikowania danego lokalu do programu Ciepła woda użytkowa niezbędne jest podpisanie oświadczenia wraz ze zgodą na likwidację piecyka gazowego, bez stawiania dodatkowych warunków.
 7. Do wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej w danym mieszkaniu wymagane jest posiadanie legalizowanego wodomierza (wodomierzy) wody zimnej.
 8. Po zebraniu wymaganej liczby oświadczeń o wyrażeniu zgody na przyłączenie ciepłej wody do mieszkania budynek jest zakwalifikowany do realizacji. Spółdzielnia ogłasza przetarg na zaprojektowanie zadania „*Zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych piecyków gazowych na centralne węzły wymiennikowe*” i powołuje Komisję Przetargową, która przeprowadza postępowanie przetargowe i wyłania wykonawcę projektu.
-

9. Wyłoniony w drodze przetargu wykonawca projektu realizuje zadanie w oparciu o warunki wyspecyfikowane przez Zarząd Spółdzielni oraz na podstawie wizji lokalnej w zakwalifikowanych mieszkaniach i sugestii mieszkańców co do przebiegu trasy przyłącza ciepłej wody wewnątrz lokalu. Projektowana trasa przyłącza wewnątrz lokalu musi być zgodna z przepisami prawa oraz sztuką budowlaną i nie powodować zwiększenia kosztów inwestycji po stronie Spółdzielni.
10. Po zakończeniu procedury projektowania i uzyskaniu wszelkich niezbędnych uzgodnień i pozwoleń, Spółdzielnia ogłasza przetarg na wykonanie zadania *„Zmiana sposobu przygotowania ciepłej wody użytkowej z indywidualnych piecyków gazowych na centralne węzły wymiennikowe”* i powołuje Komisję Przetargową, która przeprowadza postępowanie przetargowe i wyłania wykonawcę instalacji.
11. Zarząd może podjąć decyzję o przeprowadzeniu inwestycji metodą „zaprojektuj i wybuduj”, łącząc w jeden opisane w punktach 10 i 11 etapy przetargu na projekt i wykonanie.

II. ZASADY FINANSOWANIA PROGRAMU CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ W ZASOBACH SM WIDOK

1. Koszty wykonania instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w nieruchomości dzielone są na:
 - a) koszty przygotowania i prowadzenia inwestycji;
 - b) koszty wykonania instalacji w częściach wspólnych;
 - c) koszty wykonania przyłącza centralnej ciepłej wody użytkowej do lokalu.
2. Do kosztów przygotowania i prowadzenia inwestycji związanej z doprowadzeniem ciepłej wody użytkowej zalicza się:
 - koszty projektów węzłów cieplnych i instalacji ciepłej wody;
 - koszty przygotowania wniosków o pożyczki, dotacje lub dofinansowania;
 - koszty związane ze sprawowaniem nadzoru nad realizacją inwestycji.
3. Do kosztów wykonania instalacji w częściach wspólnych zalicza się:
 - koszty przystosowania, przełożenia istniejących instalacji;
 - koszty przystosowania węzłów cieplnych dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej;
 - koszty wykonania nowych instalacji w piwnicach i na klatkach schodowych;
 - odsetki od udzielonych pożyczek lub kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji.

Koszty określone w pkt. 2 i 3 finansowane są z wolnych środków obrotowych Spółdzielni.

4. Do kosztów wykonania przyłącza centralnej ciepłej wody użytkowej do lokalu zalicza się:

- koszt doprowadzenia instalacji do lokalu;
- odsetki od udzielonych pożyczek lub kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji w części proporcjonalnie przypadającej na lokal.

Koszty określone w pkt. 4 finansowane są z wolnych środków obrotowych, z tym że środki te będą zwracane przez poszczególnych dysponentów lokali w formie wpłat na wyodrębniony fundusz celowy wg. kryteriów określonych dla każdego budynku przez Radę Nadzorczą.

VII. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETARGÓW I REMONTÓW

1. PRZETARGI - w drugim kwartale 2020 r. zostaną rozstrzygnięte przetargi na wykonanie robót remontowych, oraz podpisane umowy z wyłonionymi wykonawcami.

1.1. Roboty elektryczne.

LP.	LOKALIZACJA	KLATKA SCHOD.	NAZWA ZADANIA	ILOŚĆ [szt./kl.]
X	1	2	3	4
1.	Armii Krajowej 83	XI	Wymiana (modernizacja) tablic wielolicznikowych klatkowych (zał. przegl. 5-letniego) kl. XI	1 kl.
		XI	Wymiana instalacji prądu administracyjnego oraz przycisków dzwonekowych kl. XI	1kl.
		VI, VII, VIII, IX, X, XI	Wymiana instalacji elektr. do pomieszczeń wspólnych - piwnice i dostosowanie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. VI-XI	6kl.
2.	Armii Krajowej 89	I, II, III, IV, V	Wymiana instalacji elektr. do pomieszczeń wspólnych - piwnice i dostosowanie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. I-V	5kl.
3.	Na Błonie 9	I, II, III, IV, V, VI, VII	Wymiana instalacji elektr. do pomieszczeń wspólnych - piwnice i dostosowanie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. I-VII	7kl.

4.	Na Błonie 13A	VIII	Wymiana (modernizacja) tablic wielolicznikowych klatkowych ,(zał. przeglądu 5-letniego) kl. VIII	1 kl.
		VIII	Wymiana instalacji prądu administracyjnego oraz przycisków dzwonekowych kl. VIII	1kl.

1.2. Malowanie klatek schodowych.

LP.	LOKALIZACJA	NR KLATKI	NAZWA ZADANIA
X	1	2	3
1.	Armii Krajowej 79	VI	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
2.	Armii Krajowej 83	VIII	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
3.	Na Błonie 11A	IV	Samo malowanie klatek schodowych
4.	Na Błonie 13	IX	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
		X	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
5.	Na Błonie 13A	VI	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
		VII	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
6.	Na Błonie 13B	IV	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
7.	Na Błonie 15	VI	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
		VII	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
8.	Na Błonie 15A	II	Malowanie klatek schodowych

1.3. Wykonanie posadzek na klatkach schodowych

lp.	Lokalizacja	Wykonanie posadzek na klatkach schodowych od poziomu „0”czyli wejścia na klatkę do poziomu parteru (posadzka przed mieszkaniami i windą)
X	1	2
1.	ul. Armii Krajowej 81	kl. sch. nr: 7,8,9
2.	ul. Armii Krajowej 87	kl. sch. nr: 2,3, 4,5
3.	ul. Armii Krajowej 89	kl. sch. nr: 2,
4.	ul. Na Błonie 9	kl. sch. nr: 5,6,7
5.	ul. Na Błonie 13	kl. sch. nr: 1,

1.4. Zabezpieczenie antykorozyjne spodniej części konstrukcji betonowej płyt manewrowych i podjazdów na płyty manewrowe, garaży zlokalizowanych w Krakowie, przy ul. Na Błonie 7C.

1.5. Demontaż starych ławek i montaż nowych na terenie osiedla

lp.	Lokalizacja	Ilość ławek
X	1	2
1.	ul. Na Błonie 3B	1
2.	ul. Na Błonie 9	10
3.	ul. Na Błonie 11	6
4.	ul. Na Błonie 11A	5
5.	ul. Na Błonie 13	6
6.	ul. Na Błonie 13A	1
7.	ul. Na Błonie 13B	5
8.	ul. Na Błonie 15	5
9.	ul. Jabłonkowska 17	1
10.	ul. Armii Krajowej 77	3
11.	ul. Armii Krajowej 79	5
12.	ul. Armii Krajowej 81	5

13.	ul. Armii Krajowej 83	4
14.	ul. Armii Krajowej 85	2
15.	ul. Armii Krajowej 87	1

1.6. W ramach centralnego funduszu remontowego będą realizowane:

- 1.6.1. Naprawy nieruchomości wspólnej, to jest: częściowe naprawy nawierzchni drogowej, parkingów, chodników, remont odwodnień drogowych, studni, wpustów, oraz inne roboty i czynności w części wspólnej terenu, łącznie z projektami i obsługą geodezyjną.
- 1.6.2. Wydłużenie odcinka chodnika przy ul. Balickiej 14B - zgodnie z wnioskiem nr 4 z Walnego Zgromadzenia 2019 r.
- 1.6.3. Altana rekreacyjna - zgodnie z wnioskiem nr 2 z Walnego Zgromadzenia 2019 r.
- 1.6.4. Utwardzenie płytami ażurowymi terenu na parkingu między budynkiem NB13 a NB11.
- 1.6.5. Wykonanie punktu czerpalnego wody na boisku przy Alei Centralnej, łącznie z rurociągiem doprowadzającym i odtworzeniem nawierzchni chodników.
- 1.6.6. Wymiana odcinka chodnika ze starych płytek między budynkami NB11A, a NB9A.
- 1.6.7. Oznakowanie osiedla.
- 1.6.8. Naprawy nawierzchni asfaltowych dróg osiedlowych.
- 1.6.9. Remont i wymiana: ławek, koszy, stojaków na rowery na terenie osiedla.

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

Z uwagi na epidemię COVID-19, od połowy marca 2020 Wykonawca zawiesił wykonywanie robót w mieszkaniach budynków przy ul. Na Błonie 11 i Armii Krajowej 85. Wznowienie robót Wykonawcy zależy od sytuacji epidemicznej. Przewidywany termin to początek czerwca 2020.

Pamiętaj!

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

IX. 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 kratki wentylacyjnych w łazience lub wc. i dalej 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.

X. WYCIĄG Z PRZEPISÓW DOTYCZACYCH URZĄDZEŃ WENTYLACYJNYCH W MIESZKANIU

Poniżej przedstawiamy normowe objętości powietrza wentylacyjnego oraz wymagane otwory i szczeliny w stolarcie 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. *Odptyw powietrza z pokoiów mieszkalnych.*

Powietrze z pokoiów 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 cm².

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 progiem. Przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić 200 cm².*

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 cm².

XI. OSTRZEŻENIE ODNOŚNIE DZIAŁANIA WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ W OKRESIE WYSTĘPOWANIA WYSOKICH TEMPERATUR (UPAŁÓW)

Pamiętaj!

Twoje bezpieczeństwo zależy od prawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej. Aby zapewnić jej sprawność należy umożliwić dopływ świeżego powietrza do mieszkania.

Spółdzielnia ze swej strony dokonuje corocznych obowiązkowych przeglądów instalacji kominowych i gazowych dbając o ich właściwy stan techniczny.

Istnieją również sytuacje, w których z przyczyn zewnętrznych system wentylacji grawitacyjnej przestaje działać prawidłowo. Ma to miejsce m.in. w okresach występowania wysokich temperatur w okresie letnim.

Prawidłowe działanie wentylacji grawitacyjnej zapewnia różnica temperatur między wnętrzem lokalu (temperatura wyższa) a środowiskiem zewnętrznym.

1. Powietrze zewnętrzne napływa nawiewnikami do mieszkania,
 2. zostaje ogrzane i jest zużywane do celów bytowych,
 3. przemiesza się otworami w stolarce drzwiowej w kierunku przewodów wentylacyjnych (kratek) w łazience (wc) i kuchni
 4. dzięki nagrzaniu – jako lekkie zostaje usunięte przewodami wentylacyjnymi na zewnątrz budynku,
 5. proces ten powinien mieć charakter ciągły.
-

W systemie wentylacji grawitacyjnej, usuwane na zewnątrz budynku zużyte powietrze wewnętrzne musi być odpowiednio cieplejsze od powietrza zewnętrznego.

- 5.1. Różnica temperatur ma być na tyle duża, żeby stosunkowo mały ciężar powietrza w przewodach wentylacyjnych powodował jego unoszenie, wywołując siłę wyporu, która generuje powstanie ciągu kominowego.
- 5.2. System działa prawidłowo przy założeniu, że w mieszkaniu znajduje się ciągle odpowiednia ilość powietrza do wymiany napływająca przez nawiewniki.

W cieplejszych porach roku wspomniana różnica temperatur spada poniżej granicznej, bądź w ogóle jej nie ma, albo na zewnątrz panuje temperatura wyższa. Brak potencjału napędowego powoduje zaniknięcie siły ciągu, pojawiają się przesłanki do niewłaściwego działania wentylacji grawitacyjnej.

Ze względu na wzrost temperatur, o przebiegu wymiany powietrza w mieszkaniach zaczynają decydować zachowania mieszkańców i zewnętrzne warunki pogodowe.

Sezon wiosenno – letni, a szczególnie wystąpienie upalnych warunków pogodowych oraz wiatrów, czyli elementów zakłócających pracę wentylacji, które w połączeniu z nieprawidłowym użytkowaniem lokali stwarzają warunki do wystąpienia zagrożeń - **to czas zwiększonego ryzyka**. Dlatego należy zwrócić szczególną uwagę na prawidłową, bezpieczną eksploatację lokali mieszkalnych.

W związku z powyższym Prosimy o:

1. **Nie korzystanie z gazowych piecyków kąpielowych w godzinach południowych oraz popołudniowych (tj. w okresie najwyższych temperatur).**
2. **Wietrzenie mieszkań od strony nawietrznej przez okna umiejscowione na jednej ścianie budynku - a nie „na przestrzał” przez okna zlokalizowane na przeciwległych ścianach budynku.**

Wietrzenie mieszkań „na przestrzał” powoduje powstawanie przeciągów, które mogą spowodować zasysanie do wnętrza mieszkania powietrza z wentylacyjnych przewodów kominowych, jak również spalin z piecyków gazowych. Spaliny mogą wydostać się nie tylko w jednym lokalu, ale również w pionie mieszkań podpiętych do danego zbiorczego kanału spalinowego. Wywołuje to bezpośrednie zagrożenie, co więcej - własnym nieodpowiednim postępowaniem możemy wpłynąć na wystąpienie zagrożenia w innym lokalu.

Do powyższych zaleceń należy się stosować z uwagi na bezpieczeństwo swoje, swoich bliskich i w trosce o pozostałych współmieszkańców budynku.

Przypominamy!

W trosce o bezpieczeństwo własne i sąsiadów apelujemy o przestrzeganie zasad właściwego korzystania z gazu. Aby bez obaw korzystać z urządzeń gazowych należy pamiętać o kilku podstawowych zasadach i warunkach:

- urządzenia gazowe muszą być utrzymywane w odpowiednim stanie technicznym, wymagane jest dokonywanie przeglądów urządzeń zgodnie z wymogami producenta, przez uprawnionych konserwatorów,
- nie można wykonywać samowolnych przeróbek i napraw instalacji gazowych,
- niedopuszczalne jest podłączanie dodatkowych (nieprzewidzianych w dokumentacji budynku) urządzeń gazowych, oraz manipulacje przy gazomierzach.

Przy zakupie odbiorników paliwa gazowego (kuchenki, gazowe podgrzewacze wody) należy sprawdzić, czy są one fabrycznie dostosowane do rodzaju gazu dostarczanego do lokalu. Nieumiejętne, czy niezgodne z przepisami instalowanie urządzeń gazowych może prowadzić do powstania nieszczelności, ulatniania się paliwa gazowego i zagrożenia wybuchem. **Montażem i konserwacją winny zajmować się osoby uprawnione, legitymujące się świadectwem kwalifikacyjnym.**

Przy braku właściwej wentylacji, trujące spaliny mogą gromadzić się w pomieszczeniu, gdzie spalany jest gaz. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkownika urządzeń gazowych niezbędne jest nie tylko prawidłowe odprowadzenie spalin, ale również dopływ świeżego powietrza przez nawiewniki okienne, oraz odpowiednie otwory i szczeliny w drzwiach pokojowych, kuchennych i łazienkowych.

XII. 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.

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 20.05.2020 r.
