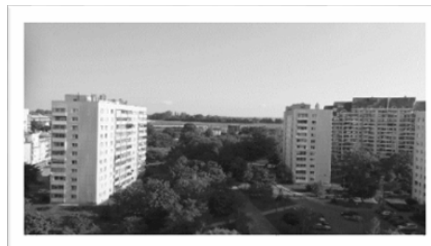


## **I. INFORMACJE RADY NADZORCZEJ**

**Szanowni Państwo !**

Ostatnie półrocze to wytężona nasza praca nad zapewnieniem przyjaznych zapisów w procedowanym przez Radę Miasta Krakowa Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Oś. WIDOK. Do wyłożonego projektu Planu złożyliśmy stosowne uwagi merytoryczne, które zmierzały do utrzymania terenów zielonych w północnej części naszego Osiedla.



Od kilku lat deweloper starał się o uzyskanie Warunków Zabudowy na jednej z działek, na której miałby zostać posadowiony budynek mieszkalny. Na szczęście, jego wielokrotnie podejmowane starania były nieskuteczne. Uwagi do Planu złożyła także Spółdzielnia Mieszkaniowa Kościuszkó starając się utrzymać przeznaczenie swojej działki, jako działki pod zabudowę. Stoczyliśmy niemal bitwę, by nasze osiedle nie było przedmiotem zagęszczania istniejącej zabudowy, którego skutkiem byłoby mnożenie trudności komunikacyjnych, a także parkingowych.

Nasza walka dobiegła do szczęśliwego końca, w dniu 17 lutego, kiedy to Rada Miasta Krakowa podjęła uchwałę o przyjęciu Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla naszego obszaru Oś. Widok, który uwzględnia złożone przez nas wnioski, w tym przeznaczenie wskazanych przez nas działek na tereny zieleni urządzonej. Teraz nasze starania będą ukierunkowane na powstanie Parku.

Na sukces nasz złożyła się praca licznego grona ludzi. W tym miejscu pragnę serdecznie podziękować przede wszystkim mieszkańcom Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK, Wspólnotom Mieszkaniowym Balicka 12 a, b, c, mieszkańcom budynku Spółdzielni Mieszkaniowej Kościuszkó, a także mieszkańcom domków jednorodzinnych przy ul. Jabłnkowskiej. Petycja nasza kierowana do Radnych Miasta Krakowa uzyskała poparcie 1400 mieszkańców naszego osiedla. To była demonstracja ogromnej siły!

Nieomal każdego dnia pracował zespół w osobach Prezesa naszej Spółdzielni Pana Bogdana Paweli, Przewodniczącego Wspólnoty Mieszkaniowej Balicka 12 a, b, c, Pana Marcina Wieczorka, Radnych Dzielnic VI Bronowice Panów Bogdana Smoka – Przewodniczącego Rady, Marcina Rzeszowskiego – pomysłodawcy budowy Parku, Janusza Sitarskiego, Waldemara Janusza, Jerzego Kopacza, Michała Płazy, a także przy skromnym udziale mojej osoby. Za ich zaangażowanie serdecznie dziękuję. W końcowym etapie moje działania były skierowane na przekonanie jak największej grupy Radnych miejskich, że przyjęcie naszych postulatów będzie wychodzić naprzeciw oczekiwaniom wszystkich mieszkańców naszego osiedla. I w tym miejscu szczególne podziękowania kieruję do Radnych z naszego Okręgu 3 Pani Iwony Chamielec, Panów Andrzeja Hawranka – Przewodniczącego Klubu Radnych Platforma.Nowoczesna Koalicja Obywatelska, Grzegorza Stawowego – Przewodniczącego Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, Pana Rafała Komarewicza – Wiceprzewodniczącego Rady Miasta, za dzielenie się swoim doświadczeniem i wymiernym wsparciem. Na koniec dziękuję

---

Radzie Dzielnicy VI Bronowice za podejmowane wspierające Uchwały, a także 36 Radnym Miasta Krakowa, którzy udzielili swojego poparcia i przyczynili się do uchwalenia tego Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla naszego obszaru.

Życzę wszystkim mieszkańcom naszej Spółdzielni zdrowia i by jak najszybciej mogli się cieszyć spacerami wśród zieleni naszego Osiedla.

**Wojciech Litwicki – Przewodniczący Rady Nadzorczej**

## **II. WALNE ZGROMADZENIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIDOK”**

W związku z obowiązywaniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, z powodu wprowadzonych przez Rząd RP ograniczeń i obostrzeń, w 2020 roku nie odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Stosownie do postanowień art. 8<sup>3</sup> 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” zostanie zwołane w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego.

Niemniej, z uwagi na konieczność zachowania ciągłości funkcjonowania spółdzielni, Zarząd rozważa możliwość przeprowadzenia zdalnego głosowania kluczowych uchwał, o czym będziemy Państwa informować w późniejszym terminie.

## **III. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZAKOŃCZENIA POSTĘPOWAŃ PRZEKSZTAŁCENIOWYCH**

Z dniem 01.01.2019 r., na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, grunty na osiedlu „Widok”, zabudowane budynkami mieszkalnymi, które do tej pory były w użytkowaniu wieczystym, stały się własnością Spółdzielni oraz osób posiadających odrębną własność lokali mieszkalnych. Zamiast opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów przynależnych do budynków, od 01.01.2019 r. zaczęła obowiązywać opłata przekształceniowa, której wysokość powinna odpowiadać wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jaka obowiązywałaby w dniu 01.01.2019 r.

Warto przypomnieć, że pod koniec 2018 r. Urząd Miasta Krakowa postanowił zaktualizować wartość nieruchomości gruntowych na naszym osiedlu, czego efektem były podwyżki opłat za użytkowanie wieczyste, rzędu 300% - 500%. W odpowiedzi na to, Spółdzielnia złożyła do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnioski o ustalenie, że podwyższenie opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów jest nieuzasadnione

---

lub uzasadnione w innej wysokości. Zachęcała również osoby posiadające odrębną własność do składania w/w wniosków w swoim imieniu. W większości spraw Samorządowe Kolegium Odwoławcze przyznało rację Spółdzielni, argumentując to głównie tym, że nie wszystkim współużytkownikom wieczystym zostały skutecznie doręczone wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. W przypadku budynków zlokalizowanych przy ul. Na Błonie 3A, 3B oraz 3C odwołania okazały się nieskuteczne, dlatego zostały przeprowadzone rozprawy przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Krakowie, na których Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok” zawarła ugody z Gminą Miejską Kraków, w ich wyniku zaproponowaną przez Urząd Miasta opłatę roczną za użytkowanie wieczyste udało się obniżyć o 15-20 % (w zależności od budynku).

W 2019 roku za lokale spółdzielcze własnościowe i lokatorskie, Spółdzielnia dokonała jednorazowej opłaty z tytułu przekształcenia gruntów z zastosowaniem ustawowej 60 % bonifikaty. Ustalona przez Urząd Miasta Krakowa wysokość jednorazowej opłaty przekształceniowej, nie uwzględniała jednak dodatkowej 50% bonifikaty, która przysługiwała Spółdzielni przy dotychczasowej opłacie za użytkowanie wieczyste, na podstawie umów wieczystego użytkowania z lat 70-tych. Złożone przez Spółdzielnię odwołania do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w sprawie nieuznanej dodatkowej 50 % bonifikaty, zostały pozytywnie rozpatrzone. Na podstawie wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, Urząd Miasta Krakowa zobowiązany był ustalić nowe wysokości opłat przekształceniowych oraz dokonać zwrotu nadpłaconych środków pieniężnych z w/w tytułu. Dzięki temu, Spółdzielnia odzyskała kwotę ponad 450 000 zł. Na dzień składania niniejszego biuletynu w trakcie rozpatrywania przez WSA pozostają sprawy budynków przy ul. Na Błonie 15A oraz Armii Krajowej 77.

Warunkiem rozliczenia z mieszkańcami nadpłaty z tytułu jednorazowej opłaty przekształceniowej jest otrzymanie z Urzędu Miasta Krakowa zwrotu środków pieniężnych na konto Spółdzielni. Dotyczy to tych lokali (spółdzielcze własnościowe i lokatorskie), za które Spółdzielnia uiściła w/w opłatę. Na koniec lutego 2021 r. rozliczonych zostało 17 budynków, pozostało do rozliczenia 5 nieruchomości. Są to budynki przy ul. Na Błonie 11A, 15, 15A, Armii Krajowej 77 oraz jedna z hal garażowych w budynku przy ulicy Balickiej 14B.

#### **IV. INFORMACJE ADMINISTRACYJNE**

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

Spółdzielnia informuje, że parking przy ul. Armii Krajowej posiada jeszcze wolne miejsca parkingowe. Osoby, które chciałyby korzystać z w/w parkingu prosimy o kontakt ze Spółdzielnią.

##### **2. Identyfikatory**

Przypominamy wszystkim mieszkańcom, że identyfikatory parkowania wydane w roku 2019 i 2020 zachowują ważność do końca 2021r.

##### **3. Ekopudełko – pojemnik do utylizacji drobnej elektroniki i odpadów niebezpiecznych**

Jak już wspomnieliśmy w poprzednim numerze Biuletynu – pojemnik na płyty CD, drobną elektronikę, zużyte baterie, żarówki itp. czyli tzw. ekopudełko został postawiony

---



przez MPO na naszym osiedlu przy ul. Na Błonie 13D k/ Klubu Jordaków. Odbiór zużytych elektroodpadów odbywa się w I roboczy czwartek miesiąca w godz. 8.15 – 9.15 oraz w III roboczy czwartek miesiąca w godz. 15.45 – 16.45.

Duże elektroodpady są odbierane przez elektrobrygadę na telefon 801 084 084.

Różne rodzaje odpadów niebezpiecznych oraz elektroodpady można oddać w Punktach Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Lamusowni przy ul. Nowohuckiej 1 oraz PGOW Barycz przy ul. Krzemienieckiej 40.

#### 4. 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.

#### 5. Informacje administracyjne

Administracja zwraca się do mieszkańców utrzymujących zwierzęta domowe o dołożenie starań, aby nie były one uciążliwe dla otoczenia. Prosimy pamiętać o wyprowadzaniu psów na smyczy. Za szkody materialne i osobiste spowodowane przez zwierzęta domowe oraz za zachowanie wymogów bezpieczeństwa, wymogów sanitarnych i higienicznych w zasobach Spółdzielni w związku z posiadaniem zwierząt odpowiadają bezpośrednio ich właściciele (Regulamin Porządku Domowego, Rozdział 5 § 11)

Przypominamy osobom poruszającym się na rowerach, że na naszym osiedlu do jazdy na rowerze służą jezdnie, a nie chodniki. Pamiętając jednakże należy, że każdego rowerzystę obowiązują przepisy ruchu drogowego, w przeważającej mierze te, które dotyczą kierujących samochodami czy motocyklami.

Z uwagi na trwający czas pandemii, Administracja przypomina o stosowaniu się do wszystkich punktów Regulaminu Porządku Domowego, zwracając szczególną uwagę na nie palenie papierosów na balkonach, wstrzymanie się od wykonywania głośnych remontów w sposób ciągły, słuchania głośnej muzyki i stosowania sprzętu nagłaśniającego zwłaszcza na balkonach itp. Liczymy na zrozumienie i dostosowanie się do tzw. prawa sąsiedzkiego.

## **V. SPOSÓB ZAŁATWIANIA SPRAW W SM „WIDOK” W STANIE EPIDEMII**

**Informacje o działalności Spółdzielni** są Państwu udostępniane w następujący sposób:

- Informacje bieżące są ogłaszane na klatkach schodowych w gablotach,
- Kwartalnie publikujemy najważniejsze informacje w biuletynach Krakowskich Wiadomości Spółdzielczych,
- Dostęp do informacji Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK” jest także możliwy w formie elektronicznej:

- **za pośrednictwem strony internetowej (<http://www.smwidok.krakow.pl/>):**

Informacje umieszczone na stronie internetowej, z powodu ich powszechnej dostępności, to informacje ogólne, m. in.: bieżące komunikaty i ogłoszenia, telefony alarmowe, regulaminy, wzory dokumentów, informacje o działalności Klubu „Jordanówka”, mapy osiedla, informacje o przetargach, konkursach ofert, itp.

- **za pośrednictwem systemu MOL (Marhal On Line)**, dzięki któremu mogą Państwo w dowolnym czasie zapoznać się z protokołami z posiedzeń Rady Nadzorczej i Zarządu, protokołami z Walnego Zgromadzenia (elektroniczne wersje protokołów nie zawierają danych osobowych Członków Spółdzielni oraz innych danych uznawanych za wrażliwe), sprawozdaniami finansowymi i z przeprowadzonych lustracji, bieżącymi komunikatami (ogólnymi, jak również dotyczącymi konkretnych nieruchomości), informacjami na temat rozliczeń z tytułu opłat mieszkaniowych, wysokości stawek oraz innych danych o swoim lokalu.

Jest to wygodny sposób wglądu do informacji, dlatego zachęcamy wszystkich Mieszkańców do korzystania z możliwości, jakie daje system MOL.

Aby uzyskać dostęp do systemu MOL należy złożyć do biura Spółdzielni wniosek zawierający:

- imię i nazwisko,
- adres lokalu / mieszkania na terenie Spółdzielni,
- adres e-mail.

Po zweryfikowaniu danych podanych we wniosku, na podany adres e-mail zostanie wysłana informacja z indywidualnym loginem i hasłem do systemu MOL dla użytkownika. Logowanie do systemu odbywa się poprzez stronę <http://marhalonline.pl> lub poprzez stronę internetową Spółdzielni (<http://www.smwidok.krakow.pl/>).

---

- **za pomocą korespondencji e-mail**, wysłanej na adres: [sekretariat@smwidok.krakow.pl](mailto:sekretariat@smwidok.krakow.pl), skąd zostanie przekazana do odpowiedniego działu, celem udzielenia merytorycznej informacji i odpowiedzi na Państwa pytania.

- Możliwe jest również uzyskanie bardzo wielu informacji przez telefon, przy czym:
  - informacje telefoniczne dotyczące wysokości rozliczeń, zaległości opłat za użytkowanie lokali oraz inne informacje podlegające ochronie danych osobowych, będą udzielane telefonicznie wyłącznie po potwierdzeniu tożsamości osoby uprawnionej do ich uzyskania, za pomocą zarejestrowanego w siedzibie SM „Widok” hasła identyfikacyjnego. Formularz rejestracji hasła znajduje się w zakładce Wzory dokumentów / Oświadczenia.

- pozostałe informacje, nie wiążące się z przekazywaniem danych podlegających ochronie mogą Państwo uzyskać dzwoniąc bezpośrednio na numer wewnętrzny wybranego działu (numery telefonów są podane na pierwszej stronie niniejszego biuletynu).

**W trosce o Państwa i nasze zdrowie i bezpieczeństwo w czasie światowej pandemii koronawirusa SARS-CoV-2 serdecznie zachęcamy do korzystania ze zdalnych środków komunikacji (e-mail, telefon, itp.) oraz wizyty osobiste w budynku administracji spółdzielni tylko w razie konieczności.** Wszelkie podania, pisma, wnioski można przekazać spółdzielni za pośrednictwem poczty elektronicznej, wysyłając skan lub zdjęcie dokumentu na adres [sekretariat@smwidok.krakow.pl](mailto:sekretariat@smwidok.krakow.pl), lub wrzucić do jednej z dwóch skrzynek podawczych: znajdującej się na ścianie budynku spółdzielni, obok wejścia głównego lub skrzynki w przedsionku spółdzielni (w godzinach pracy). Obie skrzynki są przez nas opróżniane kilka razy dziennie, a wyjęte dokumenty są niezwłocznie rejestrowane i przekazywane do odpowiednich działów.

## **VI. ANALIZA ZALEGŁOŚCI MIESZKAŃCÓW OSIEDLA wg. stanu na dzień 31.12.2020 r.**

Spółdzielnia jako zarządca nieruchomości podejmuje działania windykacyjne mające na celu zapewnienie płynności finansowej do regulowania jej zobowiązań. Na koniec roku 2020 odnotowaliśmy satysfakcjonującą skuteczność działań Spółdzielni w zakresie czynności windykacyjnych. Zaległości na dzień **31.12.2020 r.** z tytułu opłat za użytkowanie lokali (mieszkaniowych oraz garażowych) wynosiły **436.305,16 zł**, (kwota zadłużenia nie zawiera odsetek od nieterminowych wpłat oraz kosztów i odsetek zasądzonych od niespłaconych należności) i dotyczyły 700 osób. Z 517 lokali zalegających z opłatami około 74 % 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 15.074.145,73 zł, zaległości stanowią **2,89 %**. Przypomnijmy, że zaległości na 31.12.2019 r. wynosiły **3,28 %**. Malejący z roku na rok wskaźnik świadczy o skuteczności prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji pomimo wyjątkowej sytuacji związanej z pandemią choroby COVID – 19 a także wprowadzoną w kraju narodową kwarantanną.

Struktura zadłużenia na poszczególnych mieszkaniach i garażach wraz z liczbą dłużników na dzień 31.12.2020 r. wygląda 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.Jablonkowska 17	66	10	1 671,77	3	2 245,87	1	1705,34	0	0
ul.Jablonkowska 19	66	14	2 272,25	5	3 906,51	0	0	0	0
ul.Armii Krajowej 77 + garaże	61	9	2 431,61	1	498,48	0	0	0	0
ul.Armii Krajowej 79	85	11	1 107,64	4	1 785,36	0	0	1	1 970,30
ul.Armii Krajowej 81	130	33	3 730,41	4	2 659,08	0	0	1	4 562,35
ul.Armii Krajowej 83	165	29	3 038,74	5	2 399,32	1	2874,17	0	0
ul.Armii Krajowej 85	105	20	2 862,63	5	4 169,94	2	3690,5	0	0
ul.Armii Krajowej 87	85	12	2 337,99	5	6 743,87	0	0	0	0
ul.Armii Krajowej 89	60	12	959,38	2	1 471,38	1	1315,46	0	0
ul.Na Błonie 3	132	17	3 934,38	5	4 802,71	1	2532,16	0	0
ul.Na Błonie 3A	66	14	1 772,51	1	668,16	0	0	0	0
ul.Na Błonie 3B	132	36	3 811,67	9	7 447,95	2	2306,85	0	0
ul.Na Błonie 3C	66	13	2 963,59	4	3 214,59	0	0	0	0
ul.Na Błonie 9	154	25	3 265,87	8	7 513,98	1	2640,45	0	0
ul.Na Błonie 9A	426	53	7 214,36	16	14 134,89	3	5479,06	3	11 760,84
ul.Na Błonie 11	198	31	4 997,09	5	3 904,23	1	2297,51	1	3 200,36
ul.Na Błonie 11A	154	26	3 900,02	6	4 897,17	1	3090,97	0	0
ul.Na Błonie 13	150	36	4 133,24	8	4 590,90	2	2986,62	0	0
ul.Na Błonie 13A	120	26	3 469,65	12	6 017,48	2	3473,96	1	3 708,04
ul.Na Błonie 13B	90	11	1 347,33	7	4 045,04	1	1348,64		0
ul.Na Błonie 15	149	28	4 728,87	11	6 930,11	0	0	1	1 630,70
ul.Na Błonie 15A	75	17	1 997,84	1	711,22	0	0	1	1 112,69
ul.Balicka 14B + garaże i m.postojowe	274	14	1 571,08	8	2 050,51	1	487	0	0
ul. Na Błonie 7C Garaż III kond.	267	12	675,27	12	2 046,98	1	400,74	1	555,67
ul. Na Błonie 7A Garaż II kond.	146	5	120,85	2	39,50	1	119,08	1	178,32
ul.Na Błonie 7B Garaż I kond.	41	3	5,78	0	0	1	241,43	0	-
<b>Razem</b>	<b>3463</b>	<b>517</b>	<b>70 321,82</b>	<b>149</b>	<b>98 895,23</b>	<b>23</b>	<b>36 989,94</b>	<b>11</b>	<b>28 679,27</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
14	5 622,98	143,39	235,06	-	-	6 001,43
19	6 178,76	66,07	-	-	-	6 244,83
10	2 930,09	81,33	-	-	-	3 011,42
16	4 863,30	189,05	989,92	3 304,16	6 549,51	15 895,94
38	10 951,84	474,67	-	-	-	11 426,51
35	8 312,23	252,15	1 693,32	-	-	10 257,70
27	10 723,07	407,66	544,65	9 773,06	5 016,26	26 464,70
17	9 081,86	288,52	563,86	-	-	9 934,24
15	3 746,22	113,58	-	-	-	3 859,80
23	11 269,25	535,65	3 684,46	21 259,34	20 235,44	56 984,14
15	2 440,67	30,01	263,17	-	-	2 733,85
47	13 566,47	279,61	-	1 015,29	3 604,81	18 466,18
17	6 178,18	262,34	622,98	-	-	7 063,50
34	13 420,30	460,36	1 398,74	5 153,13	18 525,56	38 958,09
75	38 589,15	1 785,29	-	12 002,76	40 992,09	93 369,29
38	14 399,19	654,72	7 806,00	4 283,36	22 323,73	49 467,00
33	11 888,16	228,92	-	20,57	375,46	12 513,11
46	11 710,76	289,54	1 017,11	16 004,34	22 160,29	51 182,04
41	16 669,13	271,76	1 098,12	3 333,33	7 677,86	29 050,20
19	6 741,01	105,02	181,37	18 391,86	15 667,51	41 086,77
40	13 289,68	167,31	-	995,14	1 994,47	16 446,60
19	3 821,75	203,88	382,86	24 276,90	15 814,29	44 499,68
23	4 108,59	292,98	-	-	-	4 401,57
26	3 678,66	77,00	-	-	-	3 755,66
9	457,75	8,07	-	-	-	465,82
4	247,21	2,60	-	-	-	249,81
<b>700</b>	<b>234 886,26</b>	<b>7 671,48</b>	<b>20 481,62</b>	<b>119 813,24</b>	<b>180 937,28</b>	<b>563 789,88</b>



Analizując wartość zadłużenia w czasie, największa kwota zaległości w opłatach za użytkowanie lokali występuje w przedziale do 1 m-c. Wynika ona z niedopłat rozliczenia zimnej i ciepłej wody użytkowej które wynosiło 64.218,41zł a termin jej zapłaty przypada na 31.01.2021 r. Biorąc pod uwagę łączne zadłużenie, największą zaległość przypadającą na jeden lokal (powyżej 500 zł) wykazuje tylko **JEDEN** budynek przy ul. Na Błonie 15A. Najbardziej obowiązkowi lokatorzy mieszkają w budynkach przy ul. Na Błonie 3A , ul. Armii Krajowej 77, ul. Armii Krajowej 83, ul. Armii Krajowej 89, ul. Na Błonie 11A, ul. Armii Krajowej 81, ul. Jabłonkowska 17, ul. Jabłonkowska 19 oraz użytkownicy zespołów garażowych nr I, II, III, gdzie zaległości przypadające na jeden lokal nie przekraczają 100,00 zł.

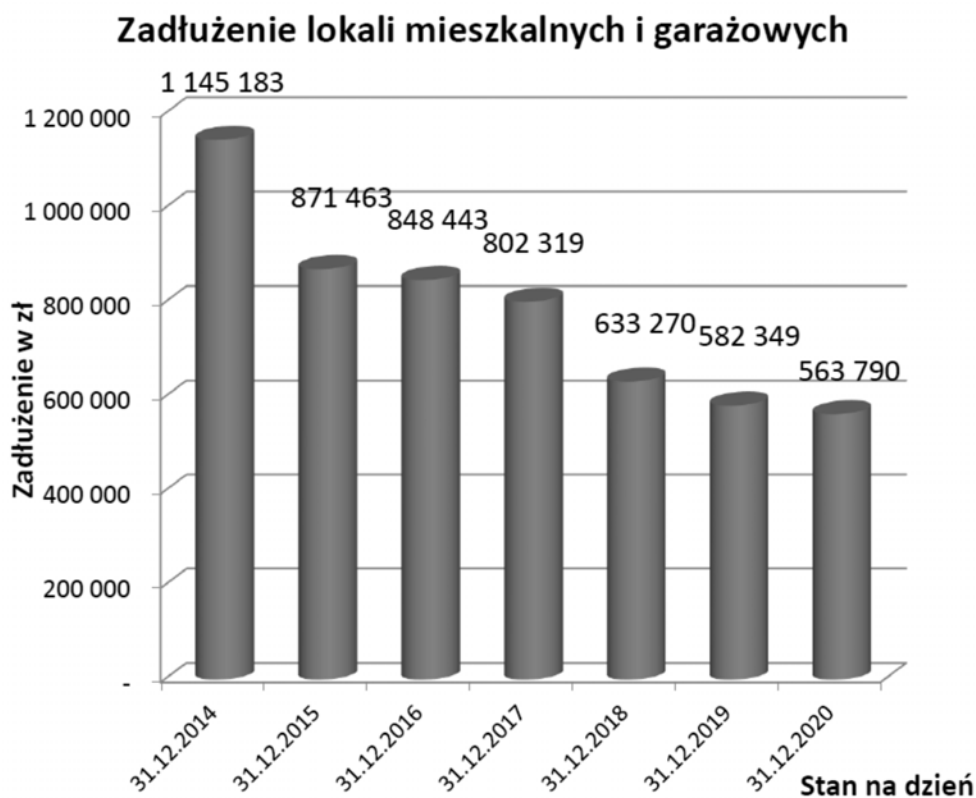
Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do naliczeń rocznych, w ostatnich siedmiu latach kształtował się następująco:

Stan na:	Naliczenie za 1 m-c / zł./ Naliczenie roczne /zł./	Suma zaległości bieżących i objętych postępowaniem sadowym 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
31.12.2014	<u>1.045.410,44</u> 12.529.627,09	<u>886.104,37</u> 259.078,44	1115	<b>7,07</b>	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	<b>5,17</b>	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	<b>4,96</b>	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	<b>5,09</b>	18	65.049,26
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
31.12.2019	<u>1.179.540,46</u> <u>13.735.639,37</u>	<u>450.850,59</u> <u>131.498,02</u>	604	<b>3,28</b>	12	43.980,40
31.12.2020	<u>1.368.599,97</u> <u>15.074.145,73</u>	<u>436.305,16</u> <u>127.484,72</u>	704	<b>2,89</b>	11	28.676,27

W okresie sprawozdawczym podobnie jak w latach ubiegłych, prowadzone były szerokie działania zmierzające do odzyskania należności przysługujących Spółdzielni od dłużników. W 2020 roku wskaźnik zaległości w opłatach za użytkowanie lokali **zmaliał o 0,39** punktu procentowego w stosunku do roku 2019. Jak wynika z powyższej tabeli jest to najniższy od siedmiu lat wskaźnik zaległości. Łączne zadłużenie lokali mieszkalnych i garażowych na **dzień 31.12.2020 r.** wynosiło 563.789,88 zł z czego 32 % stanowiły zadłużenia z tytułu zasądzonych, prawomocnych wyroków o zapłatę, natomiast 21 % wynosiły koszty sądowe i odsetki zasądzone, które podlegają egzekucji komorniczej.

Z przyjemnością stwierdzamy, że bieżące monitorowanie i prowadzone procedury egzekwowania zadłużenia, w tym szybkie reagowanie i podejmowanie działań windykacyjnych przyczyniło się do spadku zaległości.

Dane porównawcze spadku poziomu zaległości prezentuje przedstawiony wykres:



Z dokonanych analiz wynika, iż wdrożona od kilku lat w Spółdzielni polityka windykacyjna przynosi korzystne efekty. Zadłużenie mieszkańców zarówno z tytułu bieżących zaległości jak i zaległości dochodzonych na drodze sądowej wyraźnie obrazuje, że mamy do czynienia z najniższym od wielu lat poziomem zaległości. Należy również wskazać, że znowelizowane przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uniemożliwiają organom statutowym Spółdzielni wykreślenie z rejestru członków osób, które zalegają w opłatach za lokale. Tym samym narzędzie dyscyplinujące dłużników w postaci utraty członkostwa, a w konsekwencji pozbawienie prawa do wnoszenia niższych opłat przestało funkcjonować.

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** polega na bieżącym monitorowaniu stanu zadłużenia, wysyłaniu upomnień i wezwań do zapłaty, prowadzeniu rozmów z dłużnikami w sprawie rozłożenia zadłużenia, zaproszeniu dłużników na posiedzenia Komisji d.s. zadłużeń.

- W 2020 r. Komisja odbyła cztery posiedzenia w ramach których:
  - wezwano 115 osób na rozmowę, zgłosiło się tylko 8 osób,
  - jednorazowej spłaty zadłużenia dokonały 33 osoby na łączną kwotę 67.152,15 zł,
  - 74 osoby nie zgłosiły się wcale.

W związku z tym, że 74 osoby nie zareagowały w ogóle na wezwanie, Komisja wystąpiła z wnioskiem do Zarządu SM „Widok” o:

- ponowne wezwanie 32 osób na kolejne posiedzenie Komisji,
- skierowanie zadłużenia 42 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 31.12.2020 r. wysłano 2022 wezwań do zapłaty.
- Zawierane są również porozumienia, na mocy których należności rozkładane są na dogodne raty, które na dzień 31.12.2020 r. stanowią kwotę 20.481,62 zł. Dotyczy to tej części dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni, jednak nie posiada wystarczających środków na jednorazowe pokrycie długu.

## **2. Postępowanie w ramach windykacji przedsądowej i sądowej**

W procedurze działań przedsądowych w 2020 r:

---

- wystosowano 80 monitów do osób mających zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garażowe na łączną kwotę 145 808,15 zł.
- W wyniku powyższych działań odzyskano od dłużników, w formie dobrowolnych wpłat kwotę 95 253,38 zł.
- Na drogę postępowania sądowego o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garaże skierowano 13 spraw na łączną kwotę 42 597,92 zł.
- W 2020 roku z tytułu należności zasądzonych odzyskano w sumie 24 822,65 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 23 wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w sprawie o zapłatę należności na łączną kwotę 74 518,41 zł.
- Należności wyegzekwowane w wyniku egzekucji komorniczej, w 2020 r. wyniosły **35 023,79 zł**.

Ponad to w IV kwartale 2020 r. Spółdzielnia zbyła w drodze nieograniczonego przetargu ustnego dwa odzyskane lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego. Po rozliczeniu wkładu zostały pokryte zaległości ciężące na jednym z przedmiotowych mieszkań.

Spółdzielnia dokłada wszelkich starań by zaległości zostały jak najszybciej pokryte oraz by nie dopuścić do ich przeterminowania. Jak wiadomo nie tylko nasza spółdzielnia boryka się z problemami windykacji należności. Nie jest to proste zadanie, ponieważ większość naszych dłużników jest przekonana, że jeśli są właścicielami mieszkania, to nikt nie ma prawa odebrać im własności. Dlatego w tym miejscu pragniemy przypomnieć, że ten sposób myślenia **jest błędny**, gdyż zgodnie z ustawą o własności lokali jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat można zażądać sprzedaży jego lokalu w drodze licytacji. W przypadku mieszkań spółdzielczych własnościowych konsekwencje i procedury utraty mieszkania z powodu zaległości są takie same jak przy mieszkaniach stanowiących odrębną własność. Utrata mieszkania może być dotkliwym pośrednim skutkiem zaległości w opłatach.

Poza przedstawionymi wyżej działaniami windykacyjnymi Spółdzielnia zachęca do korzystania z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urzędu Miasta Krakowa. Ta forma pomocy przysługuje osobom, które spełniają określone w ustawie o dodatkach mieszkaniowych kryteria dotyczące dochodu i powierzchni mieszkania. Łącznie w 2020 roku z tej formy pomocy skorzystało średnio 17 osób miesięcznie. W ciągu 2020 roku Urząd Miasta przekazał na konto Spółdzielni z tego tytułu kwotę 29.758,51zł co stanowi zaledwie 0,20 % naliczonych rocznych opłat za mieszkania.

---

## **VII. RAPORT Z WYKONANIA ROBÓT REMONTOWYCH ZAPLANOWANYCH NA 2020 R.**

### **1. CENTRALNY FUNDUSZ REMONTOWY, wykonanie rzeczowe robót**

<b>LP.</b>	<b>LOKALIZACJA</b>	<b>OPIS ZADANIA</b>	<b>WYKOANIE RZECZOWE</b>
X	1	2	3
1.	Całe osiedle	Naprawy nieruchomości wspólnej	Wykonano
2.	Całe osiedle	Remont i wymiana: ławek, koszy, stojaków na rowery na terenie osiedla.	Wykonano
3.	Całe osiedle	Naprawy nawierzchni asfaltowych dróg osiedlowych.	Wykonano
4.	Całe osiedle	Oznakowanie osiedla	Częściowe wykonanie
5.	aleja centralna	Remont alei centralnej, kwota do wypłaty po usunięciu usterek.	Wykonano
6.	ul. Balicka 14B	Wydłużenie odcinka chodnika przy ul. Balickiej 14B - zgodnie z wnioskiem nr 4 z Walnego Zgromadzenia 2019 r.	Wykonano
7.	Przy Jordanówce	Altana rekreacyjna - zgodnie z wnioskiem nr 2 z Walnego Zgromadzenia 2019 r.	Przełożenie na 2021 rok
9.	NB13-NB11	Utwardzenie płytami ażurowymi terenu na parkingu między budynkiem NB13 a NB11	Wykonano
10.	Aleja centralna	Wykonanie punktu czerpalnego wody na boisku przy Alei Centralnej, łącznie z rurociągiem doprowadzającym i odtworzeniem nawierzchni chodników.	Przełożenie na 2021 rok
11.	NB11A-NB9A	Wymiana odcinka chodnika ze starych płytek między budynkami NB11A,a NB9A	Wykonano
11.	AK 89, 87, 85	Wykonanie parkingu zamkniętego AK89,87,85	Wykonano

## 2. Wykonanie rzeczowe remontów instalacji elektrycznych.

LP.	LOKALIZACJA	KLATKA SCHOD.	NAZWA ZADANIA	WYKONANIE RZECZOWE
X	1	2	3	4
1.	Armii Krajowej 83	XI	Wymiana (modernizacja) tablic wielo-licznikowych klatkowych (zał. przegl. 5-letniego) kl. XI	Wykonano
		XI	Wymiana instalacji prądu administra-cyjnego oraz przycisków dzwonekowych kl.XI	Wykonano
		VI, VII, VIII, IX, X, XI	Wymiana instalacji elektr. do pomiesz-czeń wspólnych - piwnice i dostosowa-nie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. VI-XI	Wykonano
2.	Armii Krajowej 89	I, II, III, IV, V	Wymiana instalacji elektr. do pomiesz-czeń wspólnych - piwnice i dostosowa-nie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. I-V	Wykonano
3.	Na Błonie 9	I, II, III, IV, V, VI, VII	Wymiana instalacji elektr. do pomiesz-czeń wspólnych - piwnice i dostosowa-nie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. I-VII	Wykonano
4.	Na Błonie 13A	VIII	Wymiana (modernizacja) tablic wielo-licznikowych klatkowych ,(zał. prze-glądu 5-letniego) kl. VIII	Wykonano
		VIII	Wymiana instalacji prądu administra-cyjnego oraz przycisków dzwonekowych kl. VIII	Wykonano

## 3. Wykonanie rzeczowe malowania klatek schodowych

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

**4. Wykonanie rzeczowe prac płytkowych do poziomu półpiętra I piętra klatek schodowych**

lp.	lokalizacja	Nazwa zadania		Wykonanie rzeczowe
X	1	2	3	4
1.	ul. Armii Krajowej 81	Okładzina z płytek, podłóg do poziomu półpiętra I piętra	kl. sch. nr: 7,8,9	Wykonano
2.	ul. Armii Krajowej 87	Okładzina z płytek, podłóg do poziomu półpiętra I piętra	kl. sch. nr: 2,3, 4,5	Wykonano
3.	ul. Armii Krajowej 89	Okładzina z płytek, podłóg do poziomu półpiętra I piętra	kl. sch. nr: 2,	Wykonano
4.	ul. Na Błonie 9	Okładzina z płytek, podłóg do poziomu półpiętra I piętra	kl. sch. nr: 5,6,7	Wykonano
5.	ul. Na Błonie 13	Okładzina z płytek, podłóg do poziomu półpiętra I piętra	kl. sch. nr: 1,	Wykonano

**5. Demontaż i montaż nowych ławek**

Zdemontowano i zamontowano 63 ławki w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Widok”.

**6. Zabezpieczenie antykorozyjne spodniej części konstrukcji betonowej płyt manewrowych oraz podjazdów garaży przy ul. Na Błonie 7C w Krakowie**

Wykonano zabezpieczenie antykorozyjne betonu i odsłoniętego zbrojenia spodniej części konstrukcji betonowej, płyt manewrowych oraz podjazdów garaży, ul. Na Błonie 7C

**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 bezpośrednio na posadzkach z płytek donice z ziemią powodujemy nasiąkanie wodą płytek, a zwłaszcza fug. Dodatkowym czynnikiem pogłębiającym



degradację podłoża są zalegające pod donicami resztki ziemi, pyłów, śmieci i pozostałości organicznych. Najniekorzystniejszym rozwiązaniem 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. Hydroizolacja pod wpływem wieloletniego ciągłego kontaktu z wodą, zanieczyszczoną związkami organicznymi z ziemi, ptasimi odchodami oraz związkami mineralnymi traci szczelność. Utrata szczelności hydroizolacji prowadzi do przecieków przez konstrukcję płyt balkonowych i tarasowych, w konsekwencji mogą być zalewane pomieszczenia mieszkalne i użytkowe. Cierpi na tym również konstrukcja budynku.

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

1. Należy stosować donice plastikowe lub ceramiczne, ustawiane na podstawkach zbierających wodę.
2. Podstawki należy umieszczać na nóżkach 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.

Tarasы żwirowe zlokalizowane na budynku przy ul. Balickiej 14B, są dachami. Nie mogą być traktowane jako powierzchnie rekreacyjne, wstęp na nie jest ograniczony jedynie dla służb technicznych Spółdzielni w celu przeprowadzania napraw i konserwacji.

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

## **IX. 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. Dalszy przebieg prac zależy od sytuacji epidemicznej, oraz od działań Nadzoru Budowlanego. O wznowieniu robót mieszkańcy zostaną powiadomieni.

Spółdzielnia informuje, że montaż ciepłej wody użytkowej i usunięcie piecyków gazowych, pozwoli uniknąć ryzyka przytrucia tlenkiem węgla. Pozostawianie chociażby jednego piecyka gazowego w pionie mieszkań, może stanowić zagrożenie przytrucia

---

w pozostałych mieszkaniach tego pionu z uwagi na wspólny zbiorczy komin wentylacyjny. Na zwiększenie zagrożenia ma również wpływ niekompletne wykonanie w mieszkaniach nakazów nałożonych decyzjami PINB.

***UWAGI DOTYCZĄCE WSZYSTKICH MIESZKAŃ W ZASOBACH SM „WIDOK”.***

***Pamiętaj!***

***Pod żadnym pozorem niedopuszczalne jest:***

- 1. zaklejanie bądź likwidowanie:***
  - 1.1. kratak w otworach do kanałów wentylacyjnych,***
  - 1.2. otworów nawiewnych w drzwiach łazienki wc i kuchni,***
  - 1.3. nawiewników w oknach,***
  - 1.4. szczeliny pod drzwiami pokojowymi.***
- 2. przyłączanie okapów kuchennych do przewodów wentylacyjnych, a tym bardziej spalinowych,***
- 3. montowanie wentylatorów w otworach do kanałów wentylacyjnych i do jakichkolwiek przewodów kominowych.***

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

Przypominamy warunki bezpiecznego użytkowania domowych urządzeń spalających gaz oraz prawidłowego funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej.

Z nastaniem zimnych pór roku i chęcią oszczędzania energii nie zawsze pamiętamy o wzrastającym zagrożeniu zatruciem tlenkiem węgla. Najpowszechniejszą reakcją na obniżone temperatury zewnętrznej jest szczelne zamykanie okien, będących w wypadku wentylacji grawitacyjnej jedynymi urządzeniami dostarczającymi powietrze do mieszkań. Powietrze w mieszkaniu jest zużywane w procesach bytowych i spalaniu gazu w kuchniach i piecykach gazowych do podgrzewania wody. Przy braku nawiewników i szczelnie zamkniętych oknach wewnątrz mieszkań zaczyna brakować powietrza, zaś niedobór jest uzupełniany przez wciąganie powietrza przewodami wentylacyjnymi, co stwarza dyskomfort. Sytuacja staje się groźna, kiedy powietrze stara się przedostać przez spalinowe przewody kominowe. Występuje wtedy niebezpieczne dla zdrowia i życia cofnięcie spalin, czyli tlenku węgla. Zagrożenie potęguje zatykanie kratak wentylacyjnych.

Prosimy o montowanie nawiewników i eksploatowanie ich w pozycji otwartej, a w przypadku braku nawiewników stałe rozszczelnienie okien na mikrouchyłach. W czasie korzystania z piecyków gazowych zasadne jest uchYLENIE okien w celu dostarczenia odpowiedniej ilości powietrza do zapewnienia prawidłowego procesu spalania.

Przepływ powietrza wentylacyjnego od okien do kratak przewodów kominowych odbywa się za pośrednictwem szczelin pod drzwiami pokojowymi oraz otworów w drzwiach łazienkowych i kuchennych. Bez odpowiedniej wielkości otworów nie będzie właściwego ruchu powietrza od okien do przewodów wentylacyjnych, pomimo rozszczel-

nienia okien i drożnych przewodów kominowych. W przypadku niedostatecznej powierzchni otworów, drzwi muszą być stale uchylone.

W miesiącach zimowych, jak również w pozostałych porach roku, nie należy wietrzyć mieszkań przez okna zlokalizowane na przeciwległych ścianach budynku z uwagi na przeciąg, który może wyssać spaliny (wytworzenie podciśnienia) spod piecyka gazowego oraz z kominowego przewodu spalinowego. Sytuacja ta może wystąpić również w przypadku nie korzystania z piecyka w danym lokalu - spaliny mogą pochodzić z innego lokalu położonego w danym pionie komina zbiorczego.

Najskuteczniejszym sposobem wietrzenia mieszkania jest otwarcie okien od strony zewnętrznej, co sprzyja wytworzeniu nadciśnienia w lokalu.

## **XI. WYCIĄG Z PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH URZĄDZEŃ WENTYLACYJNYCH W MIESZKANIU**

Poniżej przedstawiamy normowe objętości powietrza wentylacyjnego oraz wymagane otwory i szczeliny w stolارce 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. Odpływ 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 progim. 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 cm<sup>2</sup>.

## **XII. REMONTY W MIESZKANIACH**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WIDOK” przypomina zasady prowadzenia remontów w mieszkaniach.

1. Właściele mieszkań muszą zgłaszać do Spółdzielni zamiar przeprowadzenia remontu i przedłożyć jego zakres.
2. Po zgłoszeniu remontu, Spółdzielnia wydaje warunki prowadzenia remontu uzależnione od zakresu planowanych robót. Prace remontowe muszą być prowadzone zgodnie z warunkami wydanymi przez Spółdzielnię.
3. Podczas prowadzenia prac, trzeba przestrzegać nie tylko Regulaminu Porządku Domowego, ale należy dołożyć wszelkich starań aby zminimalizować uciążliwość dla współmieszkańców budynku.
4. Składowanie materiałów do remontu i odpadów z remontu na klatkach schodowych jest zabronione.
5. Zabrudzenia klatek schodowych związane z remontem należy niezwłocznie usuwać.
6. Właściciel mieszkania ponosi pełną odpowiedzialność za zatrudnionych wykonawców, winien posiadać ich dane i kontakt na wypadek powstałych awarii.
7. Pozostałości po remoncie: zdemontowane urządzenia, materiały z rozbiórki, gruz, należy usuwać bez zbędnej zwłoki we własnym zakresie i na własny koszt. Materiały nie powinny być składowane przed budynkiem, tylko od razu załadowywane na środek transportu.

Roboty należy prowadzić zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie Porządku Domowego, zgodnie z którym „Zabrania się wykonywania prac jak np. kucie ścian oraz stosowania technik przy pomocy wiertarek, młotów udarowych, szlifierek wysoko obrotowych w godzinach od 20.00 – 8.00 oraz całkowicie w niedzielę i święta.”.

**Zwracamy uwagę na wymianę drzwi z mieszkania na klatkę schodową. Z uwagi na zachowanie drogi ewakuacyjnej, którą stanowi klatka schodowa - drzwi muszą otwierać się do mieszkania.**

## **XIII. INFORMACJA O KONIECZNOŚCI UDOSTĘPNIENIA MIESZKANIA DO PRZEGLĄDÓW**

**Dotyczy budynków przy ul.:**

1. Na Błonie 3, 3A, 3B, 3C, 9, 11, 11A, 13, 13A, 13B, 15, 15A,
2. Jabłonkowskiej 17, 19,
3. Armii Krajowej 77, 79, 81, 83, 85, 87, 89.

Przypominamy o bezwzględnym obowiązku udostępniania mieszkań do kontroli: przewodów kominowych, instalacji gazowych i 5-letnich kontroli instalacji elektrycznych.

---

Podstawa prawna: Art. 62 ust.1 pkt 1 lit. c pkt 2 ustawy Prawo budowlane, (Dz. U. 2020 r. poz. 1333, 2127). Obowiązek udostępnienia mieszkań do kontroli wynika również z Art. 6<sup>1</sup> ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2020 r. poz. 1465).

Nie wykonanie kontroli może stworzyć zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustawodawca nie zwolnił w okresie pandemii właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych z **obowiązku dokonywania corocznych kontroli**: instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz 5-letnich przeglądów instalacji elektrycznych.

**Dotyczy budynków przy ul.:**

**Na Błonie 9A, Balickiej 14B w Krakowie.**

Przypominamy o bezwzględny obowiązek udostępniania mieszkań do kontroli: przewodów kominowych, instalacji gazowych i 5-letnich kontroli instalacji elektrycznych. Podstawa prawna: Art. 62 ust. 1 pkt 1 lit c pkt 2 pkt 3 ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2020r. poz. 1333, 2127). Obowiązek udostępnienia mieszkań do kontroli wynika również z Art. 6<sup>1</sup> ust. 3 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2020 r. poz. 1465).

Nie wykonanie kontroli może stworzyć zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Ustawodawca nie zwolnił w okresie pandemii właścicieli i zarządców budynków mieszkalnych z **obowiązku dokonywania dwa razy w roku kontroli**: instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz 5-letnich przeglądów instalacji elektrycznych.

#### **XIV. INFORMACJA W SPRAWIE WDROŻENIA PROGRAMU „CIEPŁA WODA UŻYTKOWA”**

Programem „Ciepła woda użytkowa” objętych jest już 19 budynków naszego osiedla.

Stan ilościowy zebranych oświadczeń o zgodzie na doprowadzenie instalacji ciepłej wody do mieszkań w pozostałych budynkach przedstawia się następująco:

**Na Błonie 13B:** zebrano zgody z 48 lokali, co stanowi **53 %** (brakuje 6 oświadczeń).

**Armii Krajowej 81:** zebrano zgody z 75 lokali, co stanowi **58 %** (brakuje 3 oświadczeń).

**Armii Krajowej 89** zebrano 34 zgody, co stanowi **57 %** (brakuje 2 oświadczeń).

Przypominamy, że zgodnie z uchwałą Nr XX Walnego Zgromadzenia SM „Widok” z dnia 20.06.2015 r., do rozpoczęcia procedury inwestycyjnej wymagana jest zgoda minimum 60 % dysponentów lokali w danej nieruchomości.

Średni koszt montażu instalacji ciepłej wody użytkowej w części wspólnej budynku przypadający na jeden lokal wynosi aktualnie 2 348,50 zł. Udział lokali posiadających ciepłą wodę użytkową w stosunku do wszystkich lokali w poszczególnych budynkach wynosi od 70 % do nawet 95 %, jest zatem bardzo wysoki. Do instalacji podłączonych jest już ok. 2000 mieszkań. Biorąc pod uwagę tak dużą ilość, można wnioskować, że program „Ciepła woda użytkowa” cieszy się dużym powodzeniem wśród mieszkańców osiedla.

Dlatego zachęcamy wszystkich, którzy wciąż nie zdecydowali się na przystąpienie do programu, do składania w spółdzielni stosownych oświadczeń. Wzory oświadczeń w sprawie wyrażenia zgody na instalację w mieszkaniu centralnej ciepłej wody użytkowej znajdują się na stronie internetowej spółdzielni [www.smwidok.krakow.pl](http://www.smwidok.krakow.pl), w zakładce Wzory dokumentów / Oświadczenia.

---

**XII. UŻYTKOWANIE KANALIZACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ**

*Zdrowych, spokojnych i radosnych  
Świąt Wielkanocnych*

*życzą*

*wszystkim Mieszkańcom naszego osiedla*

*Rada Nadzorcza*

*Zarząd*

*oraz Pracownicy*

*Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK”*

