

I. 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. 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” zostanie zwołane w ciągu 6-ciu tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego.

II. KONSULTACJE SPOŁECZNE W SPRAWIE REWITALIZACJI OSIEDLA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok” opracowuje plan rewitalizacji terenów wspólnych Osiedla „WIDOK”, tak by w jak największym stopniu spełniały Państwa oczekiwania i potrzeby. W tym celu przy pomocy studentów kierunku Gospodarka Przestrzenna Uniwersytetu Ekonomicznego zostały przygotowane ankiety, które zostały przeprowadzone wśród mieszkańców. Ankiety były dostępne w dniach od 13.05.2021 r. do 31.05.2021 r. wersji elektronicznej na stronie internetowej spółdzielni oraz w wersji drukowanej w siedzibie SM „Widok” oraz w skrzynkach pocztowych wszystkich mieszkańców osiedla.

Ankiety miały na celu analizę obecnego stanu zagospodarowania przestrzennego na terenie Osiedla Widok oraz rozpoznanie potrzeb jego mieszkańców w tym zakresie. Obecnie, na podstawie otrzymanych wyników, trwa sporządzanie koncepcji zagospodarowania przestrzeni w ramach przedmiotu „Projektowanie środowiska zamieszkania”. Wyniki zostaną udostępnione SM „Widok” w celu stworzenia planu rewitalizacji terenów wspólnych Osiedla.

III. INFORMACJE ADMINISTRACYJNE

1. Zieleń na osiedlu

Zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców zostały założone łąki kwietne przy ul. Armii Krajowej oraz ul. Na Błonie. Wiosną wysadziliśmy 3000 sztuk ligustru w celu uzupełnienia braków na osiedlu. Wykonaliśmy pierwsze koszenie traw.

2. 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.

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, obok Klubu Jordanówka. 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.

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

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

5. Informacje administracyjne

Zwracamy się z prośbą do wszystkich Mieszkańców:

- o nie wyrzucanie przez okna resztek jedzenia oraz innych odpadków. Zalegające pod balkonami resztki jedzenia są łatwym pokarmem dla gryzoni, co powoduje nadmierne rozmnażanie się myszy i szczurów, a także może przyciągać na nasze osiedle dzikie zwierzęta jak lisy, dziki itp.
 - o nie palenie papierosów na balkonach. Dym tytoniowy przenika do sąsiednich mieszkań, czy do świeżo wypranych ubrań. Mieszkańcy, w tym dzieci, stają się biernymi palaczami.
 - poruszających się na rowerach - o przestrzeganie przepisów ruchu drogowego.
 - 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 odpowiada bezpośrednio właściciel zwierząt (Reg. Porz. Dom., Rozdz. 5 § 11).

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

IV. INFORMACJA O UZYSKANYM WYNIKU FINANSOWYM ZA 2020 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa Widok za 2020 rok osiągnęła dodatni wynik finansowy netto w wysokości 1.336.942,90zł, w tym:

- z najmów i dzierżaw oraz pozostałej działalności w kwocie 1.283.835,49zł,
- z działalności kulturalno-oświatowej w kwocie 53.107,41zł.

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 2021 r., Zarząd Spółdzielni proponuje nadwyżkę bilansową Spółdzielni za 2020 r., w kwocie 1.336.942,90zł, która zostanie zgłoszona na najbliższe Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przeznaczyć na dofinansowanie w 2021 roku:

- kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych kwotą: 980.000,00zł,
- funduszu remontowego budynków mieszkalnych kwotą: 298.279,57zł,
- działalności społeczno kulturalnej klubu Jordanówka kwotą: 53.107,41zł,
- centralnego funduszu remontowego z osiągniętego zysku z płatnego parkingu przy ul. Armii Krajowej kwotą 5.555,92zł.

Podział na budynki nadwyżki bilansowej za 2020 r. – do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie:

L p	Adres	Powierz. członków	Dofinansowanie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych	Dofinansowanie funduszu remontowego budynków mieszkalnych
1	Jabłonkowska 17	3 239,02	25 267,03	7 69845
2	Jabłonkowska 19	3 216,63	25 092,37	7 637,29
3	Armii Krajowej 77	3 179,91	24 805,93	7 550,10

4	Annii Krajowej 79	2 927,93	22 840,27	6 951,82
5	Armii Krajowej 81	4 351,72	33 947,01	10 332,35
6	Annii Krajowej 83	S 498,66	42 894,09	13 055,54
7	Armii Krajowej 85	5 038,58	39 305,09	11 963,17
8	Annii Krajowej 87	4116,23	32 110,00	9 773,22
9	Annii Krajowej 89	2 808,03	21 904,96	6 667,14
10	Na Błonie 3	6433,18	50 184,12	1527839
11	Na Błonie 3A	3 205,57	25 006,10	7 611,03
12	Na Błonie 3B	6 536,43	50 989,56	15 519,53
13	Na Błonie 3C	3 315,51	25 863,72	7 872,06
14	Na Błonie 9	7226,59	56 373,38	1715&19
15	Na Błonie 9A	16 863,17	131 546,67	40 038,45
16	Na Błonie 11	9232,27	72 019,34	2192830
17	Na Błonie 11A	8 355,30	65 178,25	19 838,10
18	Na Błonie 13	5 613,03	43 786,27	13 327,09
19	Na Błonie 13A	4666,73	36 404,35	1108828
20	Na Błonie 13B	3 522,87	27 481,30	8 36440
21	Na Błonie 15	5655,24	44115,55	13 427,31
22	Na Błonie 15A	2 852,98	22 255,60	6 773,87
23	Balicka 14B	7 772,13	60 629,04	18 453,47
Razem		125 627,71	980 000,00	298 279,57

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 2020 r. wynik finansowy jest korzystny dla Spółdzielni i jej członków. Nie ma żadnych zagrożeń co do płynności finansowej oraz dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

V. SKŁADNIKI OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH NA 2021 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 2021 r., zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/X-3/2020 z dnia 24.03.2020 r. na łączną kwotę: 4.439.571,00 zł.

(*nie wszystkie pozycje dotyczą każdego budynku)

L.p.	Wyszczególnienie	Plan 2021r.
1	Coroczna kontrola stanu techn. instalacji gazowej wraz z doszczelnieniem instalacji gazowej (bez odbiorników gazu)	59 500,00
2	Coroczna obowiązkowa kontrola i czyszczenie przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych)	87 850,00
4	Pięcioletnia kontrola instalacji elektrycznej w zakresie pomiarów ochronnych	157 800,00
5	Pięcioletnia kontrola instalacji odgromowej	12 850,00
6	Konserwacja instalacji alarmowej (ochrona przeciwwłamaniowa)	1 000,00
7	Konserwacja instalacji grzewczej przeciwoślodzeniowej (rynny, rury spustowe)	3 000,00
8	Konserwacja urządzeń p.-poż. klatek schodowych - suche piony wodne	13 400,00
9	Konserwacja urządzeń p.-poż. klatek schodowych - klapy oddymiające	19 300,00
10	Przegląd i kontrola instalacji detektorów gazu CO ₂	800,00
12	Konserwacja instalacji sanitarnych wod. kan. , gaz., c.o.	420 700,00
13	Pozostałe prace konserwacyjne i awaryjne nieruchomości (wew. i na zew.)	144 000,00
14	Obsługa sprzątania osiedla	800 430,00
15	Utrzymanie osiedla	120 000,00
16	Ubezpieczenie majątkowe	103 608,00
17	Wynagrodzenie prac .admin., techn., konserw. w tym f. socjalny	1 192 135,00

18	Pozostałe koszty na które składają się koszty: obsługi bankowej, zakupu informatorów, prasy i znaczków, systemu MOL, Walnego Zgromadzenia i innych	150 000,00
19	Narzut kosztów ogólnego zarządzania	1 153 198,00
Razem		4 439 571,00

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”.

VI. NOWA TARYFA ZA WODĘ I ŚCIEKI

Spółdzielnia informuje, że Wodociągi Miasta Krakowa S.A wprowadziły nową taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miejskiej Kraków na okres najbliższych 36 miesięcy - od dnia 28.05.2021 r. do dnia 27.05.2024 r.

Taryfa za wodę i ścieki za 1000 litrów dostarczonej wody i 1000 litrów oczyszczonych ścieków.

- 28.05.2021 - 27.05.2022: 11,00 zł - wzrost 4,86%, tj. +51 groszy
- 28.05.2022 - 27.05.2023: 11,52 zł - wzrost 4,72%, tj. +52 grosze
- 28.05.2023 - 27.05.2024: 11,98 zł - wzrost 3,99%, tj. +46 groszy

VII. ANALIZA ZALEGŁOŚCI MIESZKAŃCÓW OSIEDLA wg. stanu na dzień 31.03.2021 r.

Zgodnie ze stanem na dzień **31.03.2021 r.** zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali (mieszkaniowych oraz garażowych) wobec Spółdzielni wynosiły **441.469,88 zł**, (kwota zadłużenia nie zawiera odsetek od nieterminowych wpłat oraz kosztów i odsetek zasądzonych od niespłaconych należności) i dotyczyły 585 osób. Z 419 lokali zalegających z opłatami około 72 % 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 16.249.945,08 zł, zaległości stanowią **2,72 %**. Przypomnijmy, że zaległości na 31.03.2020 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.

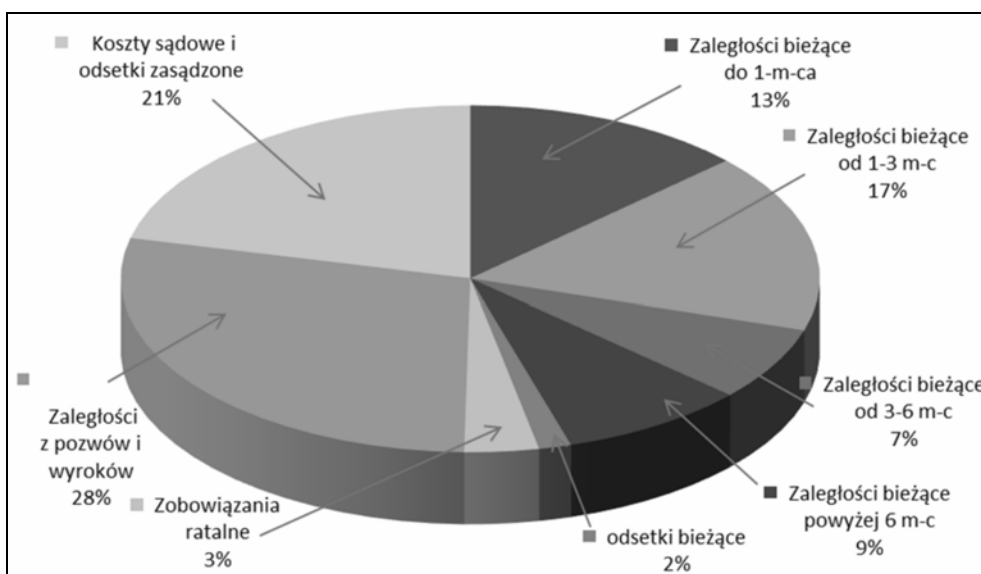
Strukturę zadłużenia w poszczególnych nieruchomościach wraz z liczbą dłużników na dzień 31.03.2021r. wygląda następująco:

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.Jabłonkowska 17	66	5	1 334,36	2	1 766,22	1	1 507,46	0	-
ul.Jabłonkowska 19	66	7	1 324,30	4	3 239,90	0	-	0	-
ul.Armii Krajowej 77 + garaże	61	8	1 161,71	1	1 461,91	0	-	0	-
ul.Armii Krajowej 79	85	9	2 249,65	5	3 803,49	2	1 395,41	1	2 942,73
ul.Armii Krajowej 81	130	12	2 138,40	3	1 882,11	0	-	0	-
ul.Armii Krajowej 83	165	17	2 751,50	7	5 103,33	0	-	1	4 415,36
ul.Armii Krajowej 85	105	18	3 980,23	1	698,90	0	-	0	-
ul.Armii Krajowej 87	85	8	2 333,49	2	2 854,24	1	2 104,34	0	-
ul.Armii Krajowej 89	60	4	509,47	4	3 870,92	0	-	0	-
ul.Na Błonie 3	132	23	6 284,50	7	6 191,85	4	6 609,66	0	-
ul.Na Błonie 3A	66	9	1 853,76	0	-	1	2 033,41	0	-
ul.Na Błonie 3B	132	14	3 231,88	8	7 759,22	0	-	0	-
ul.Na Błonie 3C	66	11	1 225,60	3	4 707,99	2	3 401,27	0	-
ul.Na Błonie 9	154	21	4 002,19	6	5 538,89	2	3 028,21	0	-
ul.Na Błonie 9A	426	55	10 126,37	16	12 985,12	1	2 207,02	4	16 381,34
ul.Na Błonie 11	198	29	5 250,02	6	4 253,30	1	1 627,04	2	10 674,72
ul.Na Błonie 11A	154	26	3 238,27	4	5 308,94	1	3 210,01	0	-
ul.Na Błonie 13	150	29	5 343,53	6	3 968,07	4	5 329,99	1	2 842,79
ul.Na Błonie 13A	120	18	2 491,48	4	4 167,92	2	2 153,60	1	5 454,60
ul.Na Błonie 13B	90	10	1 496,24	2	760,52	0	-	2	4 625,34
ul.Na Błonie 15	149	26	4 833,29	7	5 530,95	0	-	0	-
ul.Na Błonie 15A	75	5	1 012,84	3	1 672,44	1	1 026,96	1	1 112,69
ul.Balicka 14B + garaże i m.postojowe	274	28	5 668,34	9	5 917,32	2	1 958,40		
ul. Na Błonie 7C Garaż III kond.	267	18	794,51	9	1 843,71	4	1 760,36	0	-
ul. Na Błonie 7A Garaż II kond.	146	8	148,15	3	213,84	0	-	1	659,95
ul.Na Błonie 7B Garaż I kond.	41	1	52,00	0	-	0	-	1	412,36
Razem	3463	419	74 836,08	122	95 501,10	29	39 353,14	15	49 521,88

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
8	4 608,04	127,97	-			4 736,01
11	4 564,20	124,45	-			4 688,65
9	2 623,62	89,14	-			2 712,76
17	10 391,28	235,28	913,66	3 394,60	6 549,51	21 484,33
15	4 020,51	538,39	4 267,81			8 826,71
25	12 270,19	285,25	550,60			13 106,04
19	4 679,13	368,25	507,48	9 816,94	4 803,52	20 175,32
11	7 292,07	339,34	-			7 631,41
8	4 380,39	57,99	-			4 438,38
34	19 086,01	538,20	2 224,43	21 438,97	20 235,44	63 523,05
10	3 887,17	33,18	-			3 920,35
22	10 991,10	319,69	378,00	1 011,68	3 604,81	16 305,28
16	9 334,86	280,43	474,11			10 089,40
29	12 569,29	421,78	-	4 572,47	17 631,42	35 194,96
76	41 699,85	1 998,84	2 194,35	14 293,26	40 040,68	100 226,98
38	21 805,08	708,37	3 448,65	4 128,57	9 812,07	39 902,74
31	11 757,22	283,84	-			12 041,06
40	17 484,38	369,43	-	16 458,27	20 782,07	55 094,15
25	14 267,60	369,87	1 678,50	3 455,54	7 677,86	27 449,37
14	6 882,10	180,47	-	18 533,83	15 667,51	41 263,91
33	10 364,24	358,19	3 000,91			13 723,34
10	4 824,93	195,55		24 417,27	15 814,29	45 252,04
39	13 544,06	208,87				13 752,93
31	4 398,58	93,64				4 492,22
12	1 021,94	6,38				1 028,32
2	464,36	8,47				472,83
585	259 212,20	8 541,26	19 638,50	121 521,40	162 619,18	571 532,54

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 dysponenti lokali 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 87, ul. Armii Krajowej 81, ul. Jabłonkowska 17, ul. Jabłonkowska 19, ul. Na Błonie 15, 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 31.03.2021r.**



Łączne zadłużenia lokali mieszkalnych i garażowych na **dzień 31.03.2021 r.** wynoszą **571.532,54 zł**, z czego 28 % 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.

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do naliczeń rocznych w poszczególnych okresach przedstawia 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	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
31.12.2020	<u>1.368.599,97</u> 15.074.145,73	<u>436.305,16</u> 127.484,72	704	2,89	11	28.676,27
31.03.2021	<u>1.354.162,09</u> 16.249.945,08	<u>441.469,88</u> 130.062,66	585	2,79	15	49.521,88

W okresie sprawozdawczym podobnie jak w latach ubiegłych, prowadzone były szerokie działania zmierzające do odzyskania należności przysługujących Spółdzielni od dłużników. W marcu 2021 roku wskaźnik zaległości w opłatach za użytkowanie lokali **zmalął o 0,49** punktu procentowego w stosunku do marca 2020. Jak wynika z powyższej tabeli jest to najniższy wskaźnik zaległości.

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 wewnątrzsądowego, sądowego i komorniczego.

1. Postępowanie windykacyjne wewnątrzsądowe 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 2021 r. Komisja odbyła jedno posiedzenie w ramach którego:
 - wezwano na rozmowę 25 osób, z których zgłosiła się tylko 1 osoba,
 - jednorazowej spłaty zadłużenia dokonało 5 osób na łączną kwotę 13.449,89 zł,
 - 19 osób nie zgłosiło wcale.

W związku z tym, że 19 osób nie zareagowało w ogóle na wezwanie, Komisja wystąpiła z wnioskiem do Zarządu SM „Widok” o:

 - ponowne wezwanie 7 osób na kolejne posiedzenie Komisji,
 - skierowanie zadłużenia 12 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 31.03.2021 r. wysłano około 501 wezwań do zapłaty.
 - Zawierane są również porozumienia, na mocy których należności rozkładane są na dogodne raty, które na dzień 30.03.2021 r. stanowią kwotę 19.638,50 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 pierwszym kwartale 2021 r. :

- wystosowano 31 monitów do osób mających zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz garażowe na łączną kwotę 57. 903,67 zł,
- w wyniku powyższych działań, w formie dobrowolnych wpłat, odzyskano od dłużników 31. 536,85 zł,

W I kwartale 2021 roku z tytułu należności zasądzonych odzyskano w sumie 507,67 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 pierwszym kwartale 2021 roku, na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych, skierowano do komornika sądowego 3 wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego w sprawie o zapłatę należności na łączną kwotę 13. 125,70 zł.
- Należności wyegzekwowane w wyniku egzekucji komorniczej, w I kwartale 2021r. wyniosły 14. 596,42 zł .
- Ponadto na początku lutego bieżącego roku Spółdzielnia odzyskała kolejny lokal mieszkalny zajmowany bez tytułu prawnego. W maju b. r. został rozstrzygnięty przetarg ofertowy na ustanowienie prawa odrębnej własności i przeniesienie własności przedmiotowego lokalu

VIII. ANALIZA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA.

Przeprowadzona przez Spółdzielnię analiza kosztów centralnego ogrzewania w porównaniu do poprzednich sezonów grzewczych wykazała znaczny wzrost tych kosztów. Jednym z czynników kształtujących wysokość kosztów jest pogoda, która w obecnym sezonie grzewczym charakteryzowała się chłodniejszym okresem zimowo-wiosennym. Konsekwencją tego było **średnio o 12 %** większe zużycie ciepła w budynkach. Kolejną przyczyną są podwyżki cen energii cieplnej. Od października 2019 cena za 1 GJ **wzrosła o 16.5 %**, a za 1 MW o **13,8 %**. Mając na uwadze obecnie prowadzoną w Polsce politykę energetyczną, uwzględniającą w coraz większym stopniu rosnące wymagania środowiskowe, należy zakładać systematyczny wzrost cen energii cieplnej w następnych latach. Wpływa to również na koszty ciepłej wody użytkowej.

Na podstawie kosztów zaksięgowanych do kwietnia 2021 r. oraz prognozowanych w kolejnych miesiącach, Spółdzielnia przeprowadziła symulację rozliczenia kosztów ogrzewania budynków zasilanych z sieci MPEC za pełny sezon 2020/2021, której efektem była **niedopłata w wysokości 280 000 zł** w skali całego osiedla.

Prognozowany wynik CO za sezon 2020/2021:

Adres	Pow.	Koszty CO 2020/2021	Przychody CO 2020/2021	Wynik CO 2020/2021	Stawka na podstawie kosztów (zł/m ² /m-c)	Obecna stawka w 2021 r. (zł/m ² /m-c)	Różnica stawek zł	Różnica stawek %
Jabłonkowska 17	3 340,60	112 413,31	101 420,91	-10 992,40	2,80	2,55	0,25	9,80%
Jabłonkowska 19	3 339,37	109 146,03	102 786,12	-6 359,91	2,72	2,58	0,14	5,43%
Armii Krajowej 77	3 240,35	112 933,56	107 709,36	-5 224,20	2,90	2,77	0,13	4,69%
Armii Krajowej 79	3 198,66	102 698,00	95 192,40	-7 505,60	2,68	2,48	0,20	8,06%
Armii Krajowej 81	4 759,91	157 584,70	139 228,68	-18 356,02	2,76	2,46	0,30	12,20%
Armii Krajowej 83	5 929,32	182 168,28	166 851,51	-15 316,77	2,56	2,35	0,21	8,94%
Armii Krajowej 85	5 294,10	152 527,07	140 399,64	-12 127,43	2,40	2,21	0,19	8,60%
Armii Krajowej 87	4 251,38	133 000,57	121 674,45	-11 326,12	2,61	2,40	0,21	8,75%
Armii Krajowej 89	2 846,72	93 613,05	82 583,55	-11 029,50	2,74	2,44	0,30	12,30%
Na Błonie 3	6 680,79	210 626,43	196 833,60	-13 792,83	2,63	2,46	0,17	6,91%
Na Błonie 3A	3 339,54	110 639,89	104 493,81	-6 146,08	2,76	2,62	0,14	5,34%
Na Błonie 3B	6 668,90	201 596,80	198 269,58	-3 327,22	2,52	2,50	0,02	0,80%
Na Błonie 3C	3 344,24	112 295,38	100 528,02	-11 767,36	2,80	2,53	0,27	10,67%
Na Błonie 9	7 527,41	199 150,93	177 044,16	-22 106,77	2,20	1,96	0,24	12,24%
Na Błonie 9A	17 619,91	521 947,07	487 721,55	-34 225,52	2,47	2,26	0,21	9,29%
Na Błonie 11	9 675,66	241 047,38	220 605,24	-20 442,14	2,08	1,90	0,18	9,47%
Na Błonie 11A	8 571,00	225 651,37	199 276,08	-26 375,29	2,19	1,94	0,25	12,89%
Na Błonie 13	6 105,02	160 140,68	153 480,63	-6 660,05	2,19	2,11	0,08	3,79%
Na Błonie 13A	4 911,20	128 274,69	127 445,67	-829,02	2,18	2,18	0,00	0,00%
Na Błonie 13B	3 660,97	110 596,08	92 915,19	-17 680,89	2,52	2,14	0,38	17,76%
Na Błonie 15	6 135,66	171 620,24	155 606,31	-16 013,93	2,33	2,13	0,20	9,39%
Na Błonie 15A	3 069,82	83 514,59	78 832,68	-4 681,91	2,27	2,14	0,13	6,07%
RAZEM	123 510,53	3 633 186,10	3 350 899,14	-282 286,96				

W związku z powyższym, Spółdzielnia już teraz informuje Państwa o wysoce prawdopodobnym wystąpieniu niedopłat z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania mieszkań oraz zmiany zaliczek w opłatach mieszkaniowych. Przypominamy, że okres rozliczeniowy trwa corocznie od 1 października do końca września roku następnego.

IX. 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 Blonie 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, w zakładce Wzory dokumentów / Oświadczenia.

X. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZETARGÓW I REMONTÓW

W czerwcu 2021 r. zostaną rozstrzygnięte przetargi na wykonanie robót remontowych, oraz podpisane umowy z wyłonionymi wykonawcami. Przedmiotem ogłoszonych przetargów były:

1. Roboty elektryczne:

LP.	LOKALIZACJA	NR KLATKI	NAZWA ZADANIA
X	1	2	3
1.	Armii Krajowej 81	I,II,III,IV,V,VI, VII,VIII,IX	Wymiana instalacji elektr. do pomieszczeń wspólnych - piwnice i dostosowanie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. I-IX
2.	Na Blonie 3	I,II,III,IV	Wymiana instalacji odgromowej na podstawie protokołu przeglądu pięcioletniego

3.	Na Błonie 3B	I, II, III, IV..	Wymiana instalacji odgromowej na podstawie protokołu przeglądu pięcioletniego
4.	Na Błonie 9A	XI	Wymiana (modernizacja) tablic wielolicznikowych klatkowych, kl. XI
		XI	Wymiana instalacji prądu administracyjnego oraz przycisków dzwonkowych kl. XI
		XI	Wymiana zasilania instalacji dzwonkowej (zmiana sposobu zasilania) kl. XI,
		XI, XII, XIII	Wymiana instalacji elektr. do pomieszczeń wspólnych - piwnice i dostosowanie instalacji oświetlenia do komórek lokatorskich kl. XI, XII, XIII
		I,II,III,IV,V,VI,VII,VIII,IX,X,XI,XII, XIII	Wymiana instalacji odgromowej na podstawie protokołu przeglądu pięcioletniego

2. Malowanie klatek schodowych:

LP.	LOKALIZACJA	NR KLATKI	NAZWA ZADANIA
X	1	2	3
1.	Armii Krajowej 83	IX	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
2	Armii Krajowej 85	V	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
		VI	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych
3.	Na Błonie 11A	V	Samo malowanie klatek schodowych
4.	Na Błonie 9A	X	Malowanie klatek schodowych
			Wymiana drzwiczek gazowych

3. Wykonanie posadzek na klatkach schodowych:

LP.	LOKALIZACJA	NR KLATKI
X	1	2
1.	ul. Armii Krajowej 79	kl. sch. nr: 1
		kl. sch. nr: 2
2.	ul. Armii Krajowej 87	kl. sch. nr: 6
		kl. sch. nr: 7
		kl. sch. nr: 8
3.	ul. Armii Krajowej 89	kl. sch. nr: 3
		kl. sch. nr: 4
		kl. sch. nr: 5
4.	ul. Na Błonie 11A	kl. sch. nr: 6
		kl. sch. nr: 7

4. Wykonanie w miejscu obecnie zamontowanych blach trapezowych izolacji termicznej elewacji budynku przy ul. Na Błonie 15.
 5. Remont chodników w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok”.
 6. Wymiana ciepłomierzy mieszkaniowych w budynku przy ul. Balickiej 14B.
 7. W ramach centralnego funduszu remontowego będą realizowane:
 - a) 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.
 - b) Altana rekreacyjna - zgodnie z wnioskiem nr 2 z Walnego Zgromadzenia 2019.
 - c) Wykonanie punktu czerpalnego wody na boisku przy Alei Centralnej, łącznie z rurociągiem doprowadzającym i odtworzeniem nawierzchni chodników.
 - d) Oznakowanie osiedla.
 - e) Naprawy nawierzchni asfaltowych dróg osiedlowych.
 - f) Wymiana nawierzchni chodników.
 - g) Remont i wymiana: ławek, koszy, stojaków na rowery na terenie osiedla.
 - h) Wykonanie projektu rewitalizacji terenów otwartych osiedla "Widok"
-

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

Wykonawca zawiesił wykonywanie robót w mieszkaniach budynków przy ul. Na Błonie 11 i Armii Krajowej 85. 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. kratk 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 jakiegokolwiek przewodów kominowych***

XII. ZASADY DZIAŁANIA WENTYLACJI GRAWITACYJNEJ

Wyczerpywanie się tlenu w mieszkaniu następuje w wyniku czynności bytowych i procesu spalania w kuchni gazowej a zwłaszcza w ogrzewaczu 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 (przy ich braku lub niewystarczającej ilości, przez uchylone lub rozszczelnione okna),**
 - 2. z pokoi przepływa przez szczeliny w drzwiach pokojowych do przedpokoju i dalej przez otwór w drzwiach łazienkowych do kratk wentylacyjnych w łazience lub wc, a następnie jest usuwane przez przewody kominowe,**
-

3. w kuchni nawiew następuje nawiewnikiem okiennym, a powietrze jest usuwane przez kuchenną kratkę wentylacyjną. Jeżeli nawiew jest za mały to powietrze powinno napływać przez otwór w drzwiach kuchennych.

XIII. WYCIĄG Z PRZEPISÓW DOTYCZACYCH URZĄDZEŃ WENTYLACYJNYCH W MIESZKANIU

Poniżej przedstawiamy normowe objętości powietrza wentylacyjnego oraz wymagane otwory i szczeliny w 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 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 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 progiem. Przekrój netto otworów lub szczelin powinien wynosić 200 cm^2 .*

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

Przypominamy Państwu o obowiązku montażu nawiewników okiennych. Są one obligatoryjnie wymagane przez warunki techniczne, niezależnie od tego czy w mieszkaniu znajdują się urządzenia gazowe (piecyk, kuchnia gazowa), czy też mieszkanie jest całkowicie pozbawione instalacji gazowej.

XIV. 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 obligatoryjnych 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 (oknami) do mieszkania,
2. zostaje ogrzane i jest zużywane do celów bytowych,
3. przemiesza się otworami w stolarnie 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. Różnica temperatur musi być na tyle duża, żeby stosunkowo mały ciężar powietrza w przewodach wentylacyjnych powodował jego unoszenie, wywołując siłę wyporu, która generuje powstanie ciągu kominowego. System działa prawidłowo przy założeniu, że w mieszkaniu znajduje się ciągle odpowiednia ilość powietrza do wymiany, napływająca przez nawiewniki (okna), odpowiednio cieplejsza od powietrza zewnętrznego.

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 funkcjonowaniu wymiany powietrza w mieszkaniach zaczynają decydować zachowania mieszkańców i zewnętrzne warunki pogodowe.

Sezon wiosenno – letni, a szczególnie występowanie 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 przeciwnych ścianach budynku.**

Wietrzenie mieszkań „na przestrzał” powoduje powstawanie przeciągów, które mogą spowodować zasysanie do wnętrza mieszkania powietrza z wentylacyjnych przewodów kominowych. **Zagrożeniem dla życia i zdrowia jest sytuacja w której zostaną zassane spaliny spod czynnego piecyka gazowego, albo z kominowych przewodów spaliniowych.** W tej sytuacji zatruciu mogą ulec inni mieszkańcy lokali znajdujących się w pionie mieszkań przyłączonych do tego samego kominowego kanału zbiorczego, nie używający aktualnie piecyków gazowych. 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.

Zagrożenie występuje również w przypadku, kiedy w danym mieszkaniu nie ma piecyka gazowego, wlot do kanału spalinowego jest zasklepiony, ale w pionie mieszkań, do którego przynależy to mieszkanie, połączonych zbiorczym systemem kominowych kanałów wentylacyjnych, jest chociaż jeden piecyk gazowy.

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 niewłaściwym użytkowaniu przez mieszkańców urządzeń wentylacyjnych (okien, nawiewników, szczelin, otworów w stolarce drzwiowej, kratki wentylacyjnych), trujące spaliny mogą gromadzić się w pomieszczeniu, w którym spalany jest gaz, przedostawać się do pozostałej części lokalu, a nawet do innych mieszkań. Z uwagi na bezpieczeństwo użytkowania urządzeń gazowych niezbędne jest nie tylko prawidłowe odprowadzenie spalin, ale również dopływ świeżego powietrza przez nawiewniki okienne, okna, mikrouchyły, otwory w drzwiach pokojowych, kuchennych i łazienkowych oraz szczeliny pod drzwiami (otwory i kratki w drzwiach można zastąpić szczelinami pod drzwiami o takiej samej powierzchni netto).

XV. REMONTY W MIESZKANIACH

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

1. Właściciele 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 i dojść do budynków 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, na własny koszt, zgodnie z obowiązującymi przepisami. 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.

XVI. 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 ceramicznych (gresowych), betonowych, żywicznych oraz innych.

Umieszczając bezpośrednio na posadzkach donice z ziemią powodujemy nasiąkanie wodą podłoża i degradację posadzek, łącznie z warstwami izolacyjnymi. Dodatkowym czynnikiem pogłębiającym proces niszczenia posadzek 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.

Najbardziej podatnymi na zniszczenie są posadzki wykonane z płytek montowanych na kleju. Ich słabym punktem są fugi. Następuje destrukcja fug między płytkami, woda przenika pod płytki powodując niszczenie warstw spodnich, w tym hydroizolacji. Hydroizolacja pod wpływem wieloletniego ciągłego kontaktu z wodą, zanieczyszczoną związkami organicznymi z ziemi, ptasimi odchodami oraz związkami mineralnymi i chemicznymi, traci szczelność. Utrata szczelności hydroizolacji prowadzi do przecieków przez konstrukcję płyt balkonowych i tarasowych, a w konsekwencji mogą być zalewane pomieszczenia mieszkalne i użytkowe. Cierpi na tym również konstrukcja budynku.

Dłatego prosimy o bezwzględne przestrzeganie poniżej wymienionych zasad dotyczących umieszczania na tarasach i balkonach donic z roślinami i różnego rodzaju przedmiotów. Warunki poniższe należy stosować niezależnie od rodzaju posadzki balkonu:

1. Należy stosować donice plastikowe lub ceramiczne twarde szkliwione, 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 ustawianych na tarasach i balkonach.
4. W niektórych przypadkach należy ograniczyć ilość i wielkość donic.
5. Balkony muszą być systematycznie sprzątane.
6. Na balkonach zabrania się magazynowania oraz składowania przedmiotów i sprzętów.

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

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

XVII. UŻYTKOWANIE KANALIZACJI WEWNĄTRZ MIESZKAŃ

Z poważaniem,
Zarząd SM „WIDOK” w składzie:
Prezes Zarządu - mgr inż. Bogdan Paweła
Z-ca Prezesa Zarządu ds. Technicznych - mgr inż. Piotr Krokosz
Członek Zarządu – mgr inż. Agnieszka Kukła

Kraków, dnia 24.05.2021 r.
