



Biuletyn

Informacyjny

Spółdzielnia Mieszkaniowa „OŚWIECENIA” w Krakowie

Czerwiec 2024

Biuletyn dofinansowano
dzięki reklamodawcom

Spis treści

| | |
|--|----|
| Od Zarządu..... | 3 |
| Co udało nam się osiągnąć w roku 2023?..... | 4 |
| Jakie mamy wyzwania na najbliższy rok oraz kolejne lata..... | 14 |
| Jubileuszowe seminarium "Ciepła woda bez piecyka"..... | 15 |
| Nowy Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych..... | 16 |
| Z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni..... | 17 |
| Spotkanie z Radami Mieszkańców Nieruchomości..... | 19 |
| Wymiana instalacji gazowej..... | 21 |
| Wywiad z Prezesem Zarządu..... | 23 |
| Jak prawidłowo eksploatować instalację centralnego ogrzewania?..... | 28 |
| To się w ścieku nie mieści..... | 30 |
| Złóż wniosek przed remontem mieszkania..... | 30 |
| E-Korespondencja..... | 31 |
| Zarząd i Rada Nadzorcza..... | 32 |
| Kontakt do Spółdzielni..... | 33 |



Od Zarządu



Szanowni Państwo,

Zbliża się czas podsumowania działalności Spółdzielni za rok 2023. W ostatnim roku działalność Spółdzielni koncentrowała się na doskonaleniu procesu obsługi Klientów oraz kontynuacji kluczowych inwestycji związanych z termomodernizacją budynków, wdrożeniem centralnej ciepłej wody użytkowej, wymianą wind oraz przygotowaniem do zmiany technologii instalacji gazowej, której celem jest podniesienie bezpieczeństwa Mieszkańców. Wynik z działalności, jaki Spółdzielnia uzyskała w minionym roku jest bardzo dobry - historycznie jeden z najlepszych - co pozwala, w pewnym zakresie, równoważyć rosnące ceny energii, ceny usług, towarów, materiałów oraz nadal wysoką inflację. W tym celu na dzień 28 czerwca 2024 r. zostało zwołane **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej OŚWIECENIA w Krakowie**, które **zatwierdzi roczne wyniki za 2023 r. z działalności Spółdzielni** oraz wybierze członków Rady Nadzorczej na 3 letnią kadencję.

W imieniu Zarządu

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adam Porecki".

Co udało nam się osiągnąć w roku 2023?

Obszar finansowy Spółdzielni

Spółdzielnia zamknęła bilansowo rok 2023 **zyskiem netto w kwocie 2 240 979,34 zł.**, czyli kwotą 599 968,47 zł wyższą niż w roku 2022.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2023 r. wynosił **22 291 902,18 zł**, wykazał spadek o 828 191,50 zł w stosunku do analogicznego okresu 2022 roku. Wpływ na to miała realizacja wysokobudżetowych inwestycji oraz uruchamianie wypłat w ramach środków z funduszu specjalnego Spółdzielni dla poszczególnych nieruchomości. Wolne środki pieniężne lokowane były na lokatach terminowych w bankach. Oprocentowanie depozytów w 2023 r. miało tendencję spadkową, ale pomimo tego Spółdzielnia osiągnęła rekordowo wysoki wynik na przychodach finansowych. Najistotniejsze jest to, że wskaźniki płynności finansowej dają gwarancję oraz możliwość kontynuowania działalności Spółdzielni w dalszym okresie.

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) na dzień 31.12.2023 r. wykazał nadwyżkę kosztów nad przychodami i wyniósł 2 210 826,66 zł. Wpływ na wyniki GZM miała przede wszystkim sytuacja związana z rosnącymi cenami energii, usług, towarów, materiałów oraz spadek siły nabywczej pieniądza w związku z nadal wysoką inflacją. Należy w tym miejscu również podkreślić, że **stawka eksploatacyjna nie była podwyższana od 5 lat (od czerwca 2019)** a w tym czasie aż do teraz **skumulowana średnia inflacja wyniosła 45,40%**.

W ostatnim czasie **stawka eksploatacji na kilku budynkach została obniżona**, a zatem przychody na eksploatację i utrzymanie nieruchomości były niższe niż w czerwcu 2019 roku. Takie działanie było możliwe dzięki wzrostowi przychodów z tytułu pożytków na niektórych nieruchomościach oraz dzięki systematycznemu corocznemu przekazywaniu części nadwyżki bilansowej na zmniejszenie kosztów eksploatacji.

Wynik na własnej działalności gospodarczej za 2023 r. wyniósł 2 240 979,34 zł., w tym:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| ▶ zysk netto za 2023 | 1 972 254,38 zł |
| ▶ zysk netto za 2023 (pożytki) | 268 724,96 zł |

Reasumując, Zarząd zaproponował, aby Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zatwierdziło podział wyniku zysku netto w kwocie **1 972 254,38 zł.** z własnej działalności gospodarczej za 2023 r. na:

- 1) zmniejszenie kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych w kwocie **1 572 254,38 zł** zgodnie z tabelarycznym zestawieniem, stanowiącym załącznik do projektu uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 2) zasilenie funduszu zasobowego w kwocie **400 000,00 zł.**
- 3) Wynik osiągnięty na pożytkach w kwocie **268 724,96 zł** poszczególnych Nieruchomości nie jest objęty podziałem wyniku przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, gdyż są to dochody konkretnych nieruchomości budynkowych.

Spółdzielnia, jak co roku, była objęta obowiązkiem badania sprawozdania finansowego, który przeprowadził niezależny Biegły Rewident, posiadający uprawnienia do badania sprawozdań finansowych Krajowej Rady Biegłych Rewidentów. Badanie zostało zakończone w dniu 13 maja 2024 r. sprawozdaniem za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r. W przedłożonym sprawozdaniu biegły stwierdził, że:

- sprawozdanie przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz jej wyniku finansowego z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała, a następnie Rada Nadzorcza przyjęła przedstawione przez Zarząd Sprawozdanie

finansowe Spółdzielni za rok 2023 i zarekomendowała jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Po uwzględnieniu tych wyników, wyników z lat poprzednich oraz osiągniętej nadwyżki bilansowej w roku 2023 w kwocie 2 240 979,34 zł, przeznaczonej w kwocie 1 572 254,38 zł na zmniejszenie kosztów eksploatacji oraz pożytków wszystkie budynki wykazują nadwyżkę wpływów nad kosztami (zysk na działalności eksploatacyjnej) na dzień 31.12.2023 r.

— Stawki eksploatacyjne i zadłużenie Członków Spółdzielni.

Wyniki na poszczególnych budynkach na koniec 2023 r. były zróżnicowane i zależały od bardzo wielu czynników, między innymi: przychodów z pożytków, wielkości terenów zielonych wokół budynków, wskaźnika awaryjności oraz wskaźnika dewastacji, itd. Wyzwaniem dla Zarządu - pomimo stale rosnących cen usług energii, materiałów oraz galopującej inflacji - było utrzymanie dotychczasowych stawek na eksploatacji budynków. Zważywszy, że w roku 2024 odnotowaliśmy kolejne skokowe wzrosty cen usług, Spółdzielnia na bieżąco przeprowadza pogłębioną analizę, aby określić, czy stawka na eksploatacji nie wymaga urealnienia. Celem tych działań jest zapewnienie równowagi finansowej poszczególnych Nieruchomości na działalności GZM.

Stan zadłużenia na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. wyniósł 3 624 208,47 zł. a zatem nastąpił wzrost zadłużenia Mieszkańców w stosunku do poprzedniego roku o 354 774,65 zł. Jeżeli natomiast uwzględnimy rok 2020 to ogólny stan zadłużenia na lokalach mieszkalnych spadł o 757 147,83 zł.

Windykacja należności prowadzona była zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, między innymi w oparciu o Regulamin Windykacji, Statut Spółdzielni oraz Kodeks Cywilny. W roku 2023 wysłano 444 zawiadomienia o stanie rozrachunków dysponentów lokali mieszkalnych oraz około 1154 wezwań do zapłaty. Po otrzymaniu wezwania dłużnicy często przychodzą do Spółdzielni w celu uzyskania pomocy w rozwiązaniu swoich problemów. Jedną z takich form jest układ ratalny spłaty zadłużenia.

Wszystkie materiały i sprawozdania dotyczące podsumowania wyników za ubiegły rok zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni oraz są również dostępne do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

— Obszar utrzymania zasobów budynkowych Spółdzielni:

W roku 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa Oświecenia w Krakowie zrealizowała następujące kluczowe prace w budynkach:

1. **Dokończenie prac termomodernizacyjnych** budynku Bohaterów Września 3 na którym prace rozpoczęto jeszcze w roku 2022.



2. **Przygotowanie i realizacja termomodernizacji** - opracowanie projektów budowlanych, przedmiarów, kosztorysów, audytów energetycznych, uzyskanie pozwoleń na budowę, przygotowanie dokumentów niezbędnych do uzyskania dofinansowania zewnętrznego, przeprowadzenie przetargów i wybór wykonawców dla dwóch budynków oraz wykonanie prac termomodernizacyjnych:

- Oświecenia 38 (mieszkańcy wybrali model finansowania unijnego ze stałym oprocentowaniem 0,5%);
- Oświecenia 39 (mieszkańcy wybrali model finansowania unijnego ze stałym oprocentowaniem 0,5%);



Obecnie Spółdzielnia czeka na uruchomienie środków KPO z Unii Europejskiej celem dokończenia procesu termomodernizacji na 6 budynkach (Kobierzyńska 107 i Kobierzyńska 103, Oświecienia 7) oraz Mistrzejowice 10, 13 i 14, gdzie prace termomodernizacyjne chcemy realizować wraz z centralną ciepłą wodą użytkową, jeśli taka będzie wola ich Mieszkańców. Z pozyskanych przez Spółdzielnię informacji wstępnych wynika, że programy finansowania termomodernizacji oparte o środki z KPO będą się składać z trzech elementów:

1. **Część dotacyjna – bezzwrotna**, której wysokość będzie zależna od wysokości uzyskanego wskaźnika efektywności energetycznej budynku, przy czym wskaźnik efektywności energetycznej budynku nie może być niższy niż 30%.
2. **Część pożyczkowa** – nieoprocentowana.
3. **Wkład własny** – 15% całości inwestycji lub pożyczka oprocentowana, której warunki nie zostały jeszcze określone.

Warunkiem realizacji prac finansowanych ze środków KPO jest procedowana obecnie aktualizacja dokumentów formalnych (audyty energetyczne, projekty budowlane, pozwolenia na budowę itd.).

3. Realizacja instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w 2023 r.

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 1) Oświecienia 1 | 10) Oświecienia 31 |
| 2) Oświecienia 2 | 11) Oświecienia 35 |
| 3) Oświecienia 8 | 12) Oświecienia 38 |
| 4) Oświecienia 12 | 13) Oświecienia 39 |
| 5) Oświecienia 13 | 14) Mistrzejowice 3 |
| 6) Oświecienia 15 | 15) Mistrzejowice 4 |
| 7) Oświecienia 21 | 16) Mistrzejowice 5 |
| 8) Oświecienia 24 | 17) Mistrzejowice 9 |
| 9) Oświecienia 28 | 18) Kazimierzowskie 27. |

4. Stan realizacji wdrożenia CCWU w roku 2024 r.

Wykonana i odebrana została instalacja w budynkach:

- 1) Oświecienia 14
- 2) Oświecienia 16
- 3) Oświecienia 17
- 4) Oświecienia 36.

W przypadku budynków 10, 13 i 14 usytuowanych na os. Mistrzejowice, **wdrożenie centralnej ciepłej wody użytkowej Spółdzielnia planuje połączyć z realizacją prac termomodernizacyjnych współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej z tzw. Krajowego Planu Odbudowy – KPO**. Stąd, może się zdarzyć tak, że prace te będą mogły być realizowane dopiero w 2025 r. Oczywiście ta sprawa będzie przedmiotem dialogu i rozmów z Mieszkańcami, którzy sami ostatecznie zdecydują jaki scenariusz Spółdzielnia będzie mogła realizować.

Poniżej wyciąg tabelaryczny z umowy trójstronnej pomiędzy Spółdzielnią, PGE i MPEC prezentujący przewidywany harmonogram wdrożenia centralnej ciepłej wody użytkowej dla budynków usytuowanych na os. Mistrzejowice 10,13 i 14.

| L.p. | Adres obiektu | Własność węzła/nadzień zawarcia umowy | Rok realizacji sieci i przyłączy wysokoparametrowych wraz z węzłami c.o.+c.w.u. (I etap inwestycji). | Własność węzła/po zrealizowaniu ww. umowy | Rok realizacji Programu c.w.u. (II etap inwestycji). |
|---|------------------|---------------------------------------|--|---|--|
| Na dzień zawarcia Umowy trójstronnej (poz. 6 do 8) budynki były zasilane ze SWC w os. Mistrzejowice bloki w Krakowie. Obecnie budynki są zasilane sieciami wysokoparametrowymi. | | | | | |
| 6 | Mistrzejowice 10 | MPEC | 2023 | MPEC | W latach 2024-2025 |
| 7 | Mistrzejowice 13 | MPEC | 2023 | MPEC | W latach 2024-2025 |
| 8 | Mistrzejowice 14 | MPEC | 2023 | MPEC | W latach 2024-2025 |

Realizacja powyższego harmonogramu pozwoli na otrzymanie dofinansowania od PGE w maksymalnej ustalonej wysokości, tj. 250 000 zł/MW zainstalowanej mocy.

Podsumowując Spółdzielnia od roku 2019 zainstalowała ciepłą wodę użytkową w 50 budynkach plus dodatkowo w jednym pionie budynku nr 44 na 2 Pułku Lotniczego, gdzie udało się uzyskać zgodę wszystkich mieszkańców. **W sumie**, po uwzględnieniu 3 budynków które są jeszcze planowane do realizacji (Mistrzejowice 10,13,14), **zainstalowaliśmy moc termiczną w wysokości 7,232 MW i dzięki temu uzyskaliśmy dofinansowanie z PGE w wysokości 1 820 576,17 zł.** Pieniądze te zostały lub zostaną zaksięgowane na Funduszach Remontowych budynków, które wdrożyły instalację ciepłej wody użytkowej i służą na realizację pozostałych pilnych zadań lub spłatę zadłużenia.

Działalność remontowa i konserwacja.

Spółdzielnia realizowała zadania remontowe ujęte w Planie Remontów w 2023 r. który został opracowany na podstawie przeprowadzonych przeglądów rocznych, przeglądu pięcioletniego z 2022 roku, istniejącego stanu technicznego budynków, zaleceń pokontrolnych oraz wniosków Mieszkańców. Celem działań remontowych było utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym. Zakresy robót remontowych były uzgadniane z poszczególnymi Radami Mieszkańców Nieruchomości. Zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień obowiązującym w Spółdzielni, roboty budowlane i usługi przeprowadzane były na podstawie postępowań przetargowych lub negocjacji cenowych z zachowaniem konkurencji.

W roku 2023 w zakresie prac sanitarnych poza omówionymi wcześniej instalacjami centralnej ciepłej wody użytkowej wykonano między innymi:

- wymianę instalacji gazowej w budynku na os. Oświecenia 22
- wymianę pionów „starej” instalacji c.w.u. i cyrkulacji w budynku na os. Oświecenia 47
- wymianę zaworów podpionowych instalacji centralnego ogrzewania w budynkach na os. Oświecenia 29 i os. Bohaterów Września 3
- wymianę zestawu hydroforowego w budynku na os. Piastów 41.

W zakresie prac ogólnobudowlanych (oprócz wymienionych powyżej budynków termomodernizowanych) wykonano między innymi:

- docieplenie stropodachu w budynku os. Oświecenia 39
- remont pokrycia dachowego budynków na os. Oświecenia 3 i os. Bohaterów Września 4
- remont wiatrołapów wraz z wymianą drzwi w wiatrołapach w budynku przy ul. Kobierzyńskiej 58
- remont kominów budynku os. Oświecenia 46A
- remont elewacji w garażach Enklawa A (1 etap)
- roboty brukarskie i posadzkarskie w i przy 10 budynkach: os. Oświecenia 26, 27, 41, 43, 44, 45 os. Bohaterów Września 2, 2A, 3, 4
- opracowano dokumentację projektową i uzyskano pozwolenie na budowę w zakresie remontu balkonów w budynkach na os. 2 Pułku Lotniczego 41, 42, 49, 50 oraz os. Oświecenia 46, 46A, 47, 48.

W zakresie prac elektrycznych wykonano między innymi:

- wymianę wind w budynkach na os. Oświecenia 10 – 2 szt., os. Oświecenia 44 – 1 szt. i os. Bohaterów Września 2A – 2 szt.
- modernizację rozdzielni głównych w budynkach na os. Oświecenia 4, 5, 6, 20, 25, 26
- wymianę instalacji domofonowej w budynkach na os. Oświecenia 6, 7, 8, 31, 33A, 45
- montaż szlabanu w budynku na os. Kazimierzowskim 27

Ponadto prowadzono również nadzór nad przywróceniem do stanu pierwotnego dróg, chodników, zieleni wraz z nowymi nasadzeniami uszkodzonych po awariach gazociągów oraz wodociągów a także montażu miejskiej sieci ciepłej wysokoparametrowej wraz z przyłączami do budynków. Prace były prowadzone przez dysponentów mediów. Przeprowadzono wymianę legalizacyjną wodomierzy w całym zasobach oraz dokonywano ich montażu w pomieszczeniach nieopomiarowanych. Spółdzielnia nadzorowała pracę systemu monitoringu, wydawała nagrania dla potrzeb prowadzonych przez policję postępowań. Prowadzono ewidencję szkód OC i MAJATKOWYCH w zasobach Spółdzielni, pilotowano postępowania zmierzające do wypłaty odszkodowań Mieszkańcom Spółdzielni w konsekwencji zdarzeń losowych dotyczących technicznych elementów budynków.

Ponadto Spółdzielnia realizowała również zadania w zakresie: bieżącej obsługi dysponentów lokali polegające na przyjmowaniu zgłoszeń telefonicznych, udzielaniu odpowiedzi na pisma, wydawaniu warunków technicznych remontu lokali, rozwiązywaniu problemów technicznych, udzielaniu wyjaśnień, przeprowadzaniu wizji lokalnych. **Natomiast prace związane z bieżącą konserwacją** przez cały rok realizowane były hybrydowo, tzn. zarówno siłami własnymi jak i przy wsparciu firmy zewnętrznej. Spółdzielnia dysponuje 5-osobową grupą konserwacyjną obsługującą zasoby Spółdzielni w zakresie instalacji gazowych i drobnych robót ogólnobudowlanych. Od połowy grudnia 2022 r. kompleksowa obsługa konserwacyjno-eksploatacyjna instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania jest realizowana przez firmę Stanley-Fib, która wybrana została przez Spółdzielnię w trybie przeprowadzonego postępowania przetargowego. Firma ta świadczy również usługi w trybie pogotowia wodno-gazowego po godzinach pracy Spółdzielni (popołudnia, noce, soboty, niedziele, święta oraz dni wolne). Natomiast realizacja usług konserwacji w zakresie instalacji elektrycznych pozostała bez zmian i nadal jest realizowana przez Firmę FUH Elektryczny Mateusz Zdeb. Ponadto Spółdzielnia w oparciu o zewnętrznych dostawców usług prowadziła utrzymanie porządku zarówno w budynkach jak i w ich otoczeniu. Tereny zewnętrzne były regularnie koszone, przy czym liczba pokosów była dopasowywana do tempa wzrostu trawy, jednocześnie dbając by koszty ponoszone z tego tytułu przez Mieszkańców nie były zbyt wysokie. Drzewa i krzewy, w tym żywopłoty, były regularnie przycinane. Przy czym Spółdzielnia starała się odpowiadać na oczekiwania Mieszkańców, jednocześnie zachowując zasady sztuki ogrodniczej. Spółdzielnia organizowała także mycie zsyków, odśnieżanie dróg i chodników będących w zasobach Spółdzielni. Spółdzielnia organizowała lub realizowała siłami własnymi przeglądy techniczne budynków: ogólnobudowlane, kominiarskie, gazowe, elektryczne, a także przeglądy UDT dźwigów budynkowych.

W roku 2024 Spółdzielnia zrealizowała również szereg nowych prac w ramach planu remontowego. Między innymi wszędzie tam, gdzie altany bądź komory śmietnikowe nie mogły pomieścić koniecznej do należytej obsługi nieruchomości liczby kontenerów realizowane są nowe altany lub rozbudowywane są istniejące pomieszczenia. Prace takie wykonano na rzecz budynków nr 1, 2, 7, 8, 14, 15, 16, 17, 41, 42 na os. Oświecenia oraz nr 44 na os. 2 Pułku Lotniczego. W budynku nr 45 na os. Oświecenia oraz w budynku nr 41 na os.

Piastów dokonano kompleksowego remontu kanalizacji deszczowej, częściowo ze środków Nieruchomości, a częściowo na koszt Wodociągów Miasta Krakowa. W budynkach na os. Piastów 41 oraz na os. 2 Pułku Lotniczego 44 udało się skutecznie doszczelnić ściany fundamentowe metodą iniekcji punktowej. Koszt tych prac stanowił mały ułamek kosztów jakie musiałyby być poniesione na doszczelnienie ścian fundamentowych metodą odkrywkową. W budynku nr 11 na os. Oświecenia zamontowana została nowa winda. W budynkach na os. Mistrzejowice 3 i os. Oświecenia 38 zakończone zostały docieplenia stropodachów. W budynkach nr 22 i 42 na os. Oświecenia zakończono malowanie klatek schodowych. W budynku nr 33 na os. Oświecenia wymienione zostały okna klatkowe. System monitoringu rozbudowano o kamery w rejonie budynków nr 36 i 37 na os. Oświecenia. W wielu budynkach został zakończony lub prowadzone są prace w zakresie systemu domofonowego. Podobnie w wielu lokalizacjach prowadzone są prace brukarskie.

Plan remontowy jest do pewnego stopnia elastyczny. Plan uzgadniany był z Radami Mieszkańców Nieruchomości przed zatwierdzeniem go przez Radę Nadzorczą, ale nie jest traktowany sztywno. Na wniosek RMN, po analizie Spółdzielni pod kątem posiadanych przez daną Nieruchomość środków finansowych, zasadności wykonania, innych potrzeb remontowych nieruchomości plany mogą być korygowane. Korekty planów muszą uzyskać aprobatę Rady Nadzorczej Spółdzielni. Wola Rad Mieszkańców brana jest pod uwagę przy pracach, które podnoszą standard nieruchomości. Jednak w przypadkach, gdy przesłanką do realizacji jest bezpieczeństwo Mieszkańców, dochowanie obowiązujących przepisów prawa bądź zabezpieczenie należytego stanu technicznego zasobów, Spółdzielnia podejmuje decyzję samodzielnie i zawiadamia o niej Mieszkańców.

— Obszar komunikacji z Mieszkańcami Spółdzielni

Spółdzielnia w różnorodny sposób komunikowała się z Mieszkańcami. Podstawowym sposobem komunikacji były odpowiedzi na pisma w indywidualnych sprawach wysyłane pocztą lub dostarczane poprzez gospodarzy budynków do indywidualnych skrzynek pocztowych. Również tą drogą Spółdzielnia wysyłała wszelkie informacje zbiorowe do Mieszkańców Spółdzielni. W sumie takiej korespondencji wychodzących ze Spółdzielni w roku 2023 było **11 150**, a korespondencji przychodzących było **5 260**. W czerwcu ubiegłego roku Spółdzielnia

wydała również biuletyn informacyjny do wszystkich mieszkańców Spółdzielni oraz zorganizowała jedno spotkanie z Radami Mieszkańców Nieruchomości, podczas których omówiono najważniejsze zagadnienia dotyczące Spółdzielni, jej Członków oraz Mieszkańców. Równolegle, w miarę możliwości, na bieżąco informowano o najważniejszych sprawach Członków i Mieszkańców Spółdzielni poprzez stronę internetową oraz Facebook Spółdzielni.

Jakie mamy wyzwania na najbliższy rok oraz kolejne lata?

Nadal niezmiennie głównym wyzwaniem zarówno dla bieżących działań operacyjnych jak i przyszłego rozwoju Spółdzielni będzie kontynuacja wdrażania kluczowych kierunków długoterminowej wizji rozwoju Spółdzielni wyrażonej w Planie Strategicznym.

W szczególności chcemy:

- **Rozwijać dialog z Mieszkańcami**
- **Zwiększać wyniki finansowe Spółdzielni/Nieruchomości**
- **Realizować konieczne inwestycje w budynkach oraz ciągle doskonalić i podnosić jakość obsługi Mieszkańców.**

Podkreślić przy tym należy, że do najpilniejszych priorytetowych działań w zakresie realizacji koniecznych inwestycji oraz remontów w budynkach należą:

- Termomodernizacja oraz wdrożenie ciepłej wody użytkowej w budynkach Mistrzejowice 10,13 i 14.
- Termomodernizacja pozostałych budynków Kobierzyńska 107, 103 oraz Oświęcienia 7.
- Remont balkonów w budynkach 2 Pułku Lotniczego oraz w wybranych budynkach na os. Oświęcienia.
- Zmiana technologii instalacji gazowej, wymiana wind, remont dachów.
- Zwiększanie efektywności i skuteczności organizacyjnej Spółdzielni, aby podnieść jakość świadczonych usług na rzecz Mieszkańców.

Jubileuszowe seminarium Programu „Ciepła woda bez piecyka” – debata



W debacie jubileuszowego seminarium wzięli udział, od lewej:

Bogdan Wicher - Prezes Zarządu SM Lokatorsko - Własnościowa w Skawinie,

Radosław Gruszka - Prezes Zarządu SM Na Kozłówce,

Adam Pławecki - Prezes Zarządu SM Oświęcienia w Krakowie,

Robert Bażela - Dyrektor WFOŚ,

Agnieszka Kulczycka - Prezes Zarządu Administracja Domów Mieszkalnych "Krowodrza-2",

Marek Mazurek - Członek Zarządu MPEC S.A. w Krakowie,

Grzegorz Żebrowski - Dyrektor Handlu i Rozwoju PGE S.A. Oddział Nr I w Krakowie,

Marek Jaglarz - Wiceprezes CEZ Skawina S.A. (były Prezes MPEC S.A. w Krakowie).

Podczas jubileuszowego seminarium poświęconego programowi „Ciepła woda bez piecyka” odbyła się debata, podczas której podjęto próbę spojrzenia na program z różnych perspektyw: Wytwórca, Dystrybutor oraz Klient Końcowy – wyzwania oraz podjęte działania, aby program mógł zakończyć się z korzyścią dla wszystkich jego uczestników.

Przez 20 lat istnienia programu podłączono do sieci centralnej ciepłej wody użytkowej ponad 99 tys. mieszkań w ponad 1500 budynkach. Zainstalowano moc termiczną ciepłej wody użytkowej w wysokości 249,8 MW.

Nowy Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych

Szanowni Państwo,

Wkrótce minie rok od kiedy rozpocząłem pracę w Spółdzielni na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacyjnych. Z wieloma osobami miałem już okazję się poznać, ale z większością z Państwa nie miałem jeszcze kontaktu bezpośredniego. Korzystając z okazji chciałbym powiedzieć kilka słów o sobie. Z wykształcenia jestem inżynierem budownictwa, posiadam uprawnienia ogólnobudowlane bez ograniczeń w zakresie kierowania i nadzorowania robót, posiadam między innymi wykształcenie podyplomowe w zakresie zarządzania nieruchomościami (licencja zarządcy nieruchomości). Ponadto mam trzydziestoletnie doświadczenie zawodowe w sektorze nieruchomości i budowlanym. Z tego ponad dwadzieścia lat dotyczyło kierowania zespołami ludzkimi w różnych obszarach rynku nieruchomości i budowlanego po stronie inwestora, wykonawcy, a w szczególności zarządcy nieruchomości. Większość mojego życia zawodowego dotyczyła komercyjnych segmentów rynku, jednak przed objęciem aktualnego stanowiska 8 lat pełniłem funkcję Zastępcy Prezesa ds. Technicznych w jednej z krakowskich spółdzielni mieszkaniowych. W oparciu o dotychczasowe doświadczenie jestem przekonany, że mogę się przysłużyć temu, aby Spółdzielnia jak najlepiej spełniała oczekiwania Mieszkańców zasobów, którymi zarządza oraz wciąż zwiększała skuteczność i efektywność swych działań. Poprzestanę na tym, gdyż każdy z nas woli oceniać działania, a nie tylko słowa.

Z wyrazami szacunku,
Maciej Włodarczyk

Z prac Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rada Nadzorcza w roku 2023 realizowała swoje uprawnienia i obowiązki wynikające z przepisów prawa spółdzielczego. Głównym zadaniem Rady Nadzorczej było sprawowanie bieżącej kontroli oraz nadzór nad działalnością Spółdzielni we wszystkich jej obszarach. Członkowie Rady Nadzorczej byli zaangażowani we wszystkie kluczowe sprawy, które miały wpływ na poprawę sytuacji Spółdzielni, jej Członków oraz pozostałych Mieszkańców.

Osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe za 2023 r. potwierdzają prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową. Dobre wyniki były możliwe do osiągnięcia dzięki wykorzystaniu przez Spółdzielnię szans rynkowych oraz wzorcowej współpracy pomiędzy Zarządem a Radą Nadzorczą przy zachowaniu autonomii każdego z wymienionych organów. Miniony rok upłynął pod znakiem kontynuacji rosnących cen energii, usług, towarów oraz spadku siły nabywczej pieniądza (inflacji). W tych warunkach wyzwaniem dla Spółdzielni było utrzymanie równowagi pomiędzy kosztami jej działalności a jakością świadczonych usług. Z zadania tego Zarząd wywiązał się dobrze, gdyż Spółdzielnia uzyskała historycznie jedne z najlepszych wyników z działalności gospodarczej. Dlatego tym bardziej należy docenić uzyskane wyniki gospodarczo-finansowe, gdyż zostały one osiągnięte przy utrzymaniu akceptowalnej jakości usług, które Spółdzielnia mogła zaoferować Mieszkańcom.

| Wyniki z działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej Oświecenia w Krakowie | | |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Rok Obrotowy | Wynik Netto | Wynik na pożytkach |
| Rok 2018 | 1 402 001,53 zł. | 108 816,95 zł. |
| Rok 2019 | 1 699 564,90 zł. | 111 666,93 zł. |
| Rok 2020 | 879 097,17 zł. | 135 127,49 zł. |
| Rok 2021 | 1 058 278,37 zł. | 147 044,84 zł. |
| Rok 2022 | 1 641 010,87 zł. | 200 460,00 zł. |
| Rok 2023 | 2 240 979,34 zł. | 268 724,96 zł. |

Dla większości członków Rady Nadzorczej najbliższe Walne Zgromadzenie Członków będzie okazją do podsumowania dwóch mijających kadencji, gdyż z pośród dziecięciu członków Rady Nadzorczej tylko dwoje mogą ubiegać się o mandat na kolejną kadencję. W ciągu minionego czasu udało się w Spółdzielni zrobić wiele dobrych rzeczy. Przede wszystkim udało się ustabilizować sytuację finansową Spółdzielni, wykonać wiele projektów inwestycyjnych i remontowych, co miało wpływ na obniżenie kosztów utrzymania mieszkań i podniesienia bezpieczeństwa Mieszkańców. Działania te były możliwe do realizacji, gdyż odbudowano dialog pomiędzy Spółdzielnią a jej Mieszkańcami, gdzie w centrum uwagi zawsze byli Mieszkańcy oraz ich potrzeby. W tym miejscu chcielibyśmy podziękować wszystkim, którzy w jakikolwiek sposób przyczynili się do podniesienia poziomu współpracy pomiędzy Spółdzielnią a Mieszkańcami, w szczególności w sposób szczególny należą się podziękowania członkom Rad Mieszkańców Nieruchomości, za ich bezinteresowną pracę na rzecz Mieszkańców swoich Nieruchomości, Mieszkańcom za ich sugestie, życzliwość i cierpliwość oraz wszelką pomoc. Natomiast Pracownikom Spółdzielni dziękujemy za ich zaangażowanie oraz troskę o nasze wspólne dobro. To dzięki zaangażowaniu Wszystkich uczestników budynki stają się coraz bardziej efektywnie energetycznie, bezpieczne i estetyczne dzięki zrealizowanym inwestycjom.

28 czerwca odbędzie się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na którym będziemy podejmować ważne dla nas wszystkich decyzje, w tym między innymi o przeznaczeniu zysków wypracowanych przez Spółdzielnię w roku 2023. Wybierzemy również członków Rady Nadzorczej na kolejną 3 letnią kadencję. Ważne jest abyśmy wybrali osoby, które mają odpowiednie kompetencje, doświadczenie, zdolność do pracy zespołowej oraz będą w sposób uczciwy i zaangażowany pracować dla dobra wszystkich członków naszej Spółdzielni. Stąd, w imieniu Rady Nadzorczej obecnej kadencji, zwracam się z uprzejmą prośbą do wszystkich członków naszej Spółdzielni o jak najliczniejszy udział w najbliższym Walnym Zgromadzeniu oraz wybór najlepszych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.

Do zobaczenia.
W imieniu Rady Nadzorczej

Arkadiusz Pietryka

Spotkanie z Radami Mieszkańców Nieruchomości



27 maja b.r. w Szkole Podstawowej Nr 130 na os. Oświecenia w Krakowie odbyło się spotkanie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni z Radami Mieszkańców Nieruchomości podczas którego omówiono zagadnienia związane z planowanym porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia oraz pozostałe sprawy bieżące.

Adam Pławewski w imieniu Zarządu Spółdzielni omówił planowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na dzień 28 czerwca 2024 r. Poinformował, że podczas Walnego Zgromadzenia oprócz standardowych punktów związanych z zatwierdzeniem **rocznych wyników z działalności Spółdzielni za 2023 r.** planowana jest prezentacja wyników lustracji pełnej za okres 2020 – 2022 oraz wybór członków Rady Nadzorczej na 3 letnią kadencję. Zgodnie z informacją przekazaną do wszystkich członków Spółdzielni w zawiadomieniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia (W.Z.) materiały dotyczące W.Z. będą umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni www.oswiecenia.pl oraz będą dostępne w siedzibie Spółdzielni na os. Oświecenia 45, pok. 13 **od 13 czerwca 2024 r.**

Podczas spotkania omówiono i skomentowano również propozycję grupy Mieszkańców dotyczącą zmiany Statutu Spółdzielni polegającej na redukcji liczby członków Rady Nadzorczej z 10 do 5 osób.

Kolejnymi tematami które poruszono podczas spotkania to:

- Centralna ciepła woda użytkowa – **podsumowano realizację projektu.**
- Paczkomaty oraz ich dalszy rozwój – **zaprezentowano korzyści rozwijanego projektu.**
- Wnioski Spółdzielni do Planu Ogólnego Miasta Krakowa - **poinformowano o celu złożenia wniosków (zwiększenie liczby miejsc parkingowych oraz rozszerzenie sposobu przeznaczenia nieruchomości w zasobach Spółdzielni).**
- Analiza szkodowości na mieniu Spółdzielni oraz poszczególnych Nieruchomościach za 2022, 2023 i 1Q 2024. – **zaprezentowano wskaźniki szkodowości ze szczególnym uwzględnieniem problemu związanego z aktami wandalizmu oraz zaproponowano wprowadzenie franszyzy, tj. wyłączenia z polisy O.C. szkód nie przekraczających 300 zł. w celu zmniejszenia kosztów ubezpieczenia.**
- Koncepcja wdrożenia zarządzania miejscami parkingami na mieniu Spółdzielni – **przedstawiono aktualną sytuację oraz związane z tym ryzyka na przyszłość i korzyści dla Mieszkańców z tytułu wdrożenia zarządzania miejscami parkingowymi.**
- Informacja dotycząca wewnętrznego obiegu dokumentacji elektronicznej oraz elektronicznej korespondencji z Mieszkańcami - **przedstawiono status realizacji programu, w tym korzyści dla Mieszkańców oraz oszczędności administracyjne.**
- Wdrożenie modułu zarządzania usterkami – **przetawiono status realizacji projektu oraz korzyści wynikające z doskonalenia**
- Pytania i odpowiedzi.

Wymiana instalacji gazowej – najważniejsze jest bezpieczeństwo!

Wymiana instalacji gazowej skręcanej na spawaną, zaraz po likwidacji piecyków gazowych w łazienkach oraz wdrożeniu centralnej ciepłej wody użytkowej, to kolejny etap modernizacji instalacji w budynkach, który ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa Mieszkańców.

Spółdzielnia Mieszkaniowa jako profesjonalny zarządca nieruchomości, ponosi prawną odpowiedzialność za utrzymanie prawidłowego stanu technicznego instalacji gazowej. Ważne jest, aby wiedzieć, kiedy taka instalacja wymaga wymiany i jakie są konsekwencje zaniedbania tej kwestii. Sygnałem, że instalacja gazowa wymaga wymiany, może być wiek instalacji, a także widoczne uszkodzenia, takie jak rdza lub korozja na rurach i złączach. Często jednak problemy z instalacją gazową nie są widoczne gołym okiem. W takim przypadku ważne jest, aby zwracać uwagę na inne sygnały, takie jak chociażby niecodzienny zapach gazu w lokalu (budynku). Zgodnie z przyjętą przez Spółdzielnię strategią dalszego rozwoju w obszarze instalacyjnym, wymiana instalacji gazowej dotyczy budynków, w których występuje jeszcze stara instalacja gazowa z rur stalowych skręcanych. Wymiana instalacji przewiduje zmianę technologii na rury stalowe spawane (w częściach wspólnych budynku) oraz miedziane zaciskane, które doprowadzają gaz do istniejących kuchenek gazowych w mieszkaniach. Spółdzielnia wymieniła do tej pory instalację gazową w 3 budynkach. W bieżącym roku planujemy wymienić instalację gazową w kolejnych 7 budynkach. Prace remontowe zawsze poprzedzone są opracowaniem projektu wymiany instalacji gazowej oraz zgłoszeniem prac do odpowiedniego urzędu. Zakres prac zazwyczaj obejmuje:

- wymianę poziomów w piwnicach oraz pionów na klatkach schodowych (przed gazomierzami) wykonanych obecnie z rur stalowych skręcanych na rury stalowe spawane.
- wymianę instalacji „mieszkaniowych” (za gazomierzami) z rur stalo-

wych skręcanych na rury stalowe spawane lub miedziane zaciskane (odcinki na klatce schodowej) i rury miedziane zaciskane wewnątrz lokali mieszkalnych wraz z podłączeniem istniejących kuchni gazowych za pomocą atestowanych węży przyłączeniowych (instalacja wykonywana jest tylko do kuchni).

- wymianę drzwiczek gazomierzowych na klatkach schodowych.
- wymianę skrzynki zaworu głównego na zewnątrz budynku.

Tylko w niektórych przypadkach (np. część instalacji od początku była spawana lub została wymieniona na spawaną przy usuwaniu stwierdzonych wcześniej nieszczelności instalacji skręcanej) może wystąpić ograniczenie zakresu realizowanych prac.

Korzyści związane z wymianą instalacji gazowej:

- Bezpieczeństwo budynku i Mieszkańców, za które odpowiedzialność ponosi Zarządca budynku, czyli Spółdzielnia Mieszkaniowa.
- Wyeliminowanie ryzyka zagrożenia wybuchem w przypadku rozszczelnienia instalacji na złączach gwintowanych lub w miejscach korozji rur (w szczególności w pomieszczeniach piwnicznych i szachtach instalacyjnych na klatkach schodowych).
- Zmniejszenie awaryjności instalacji gazowej, przez co zmniejszą się koszty napraw (co roku w przeprowadzanych kontrolach szczelności instalacji gazowej w budynkach wykrywane są nieprawidłowości, które usuwają służby techniczne Spółdzielni w ramach środków funduszu remontowego danego budynku)
- Uniknięcie długotrwałej przerwy w dostawie gazu w przypadku stwierdzenia dużych nieszczelności – wówczas zachodzi konieczność natychmiastowego wyłączenia przez służby techniczne Spółdzielni oraz modernizacji całej instalacji gazowej w budynku. Taki przypadek miał miejsce w tym roku w kilkunastu budynkach w jednej z krakowskich Spółdzielni.

Warto również zwrócić uwagę, że wyłączenie całej instalacji może nastąpić także na wniosek Zakładu Gazowniczego lub na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Czy nie jest obecnie dobry moment, aby rozważyć całkowitą likwidację gazu?

Pod koniec ubiegłego roku Spółdzielnia przygotowała analizę dotyczącą likwidacji instalacji gazowej i przejście na energię elektryczną dla budynków Bohaterów Września. Wynik tej analizy nie pozostawiał złudzeń. Wykonanie instalacji elektrycznej jest droższe średnio o ponad 20% a ceny nośnika energii elektrycznej są wyższe od gazu o prawie 300%. Do tego należy jeszcze doliczyć zakup kuchenki elektrycznej oraz odpowiednich garnków do płyty indukcyjnej, a to również nie jest mały koszt. Biorąc pod uwagę polski mix energetyczny, gdzie zdecydowana większość produkowanej energii elektrycznej pochodzi z kopalni (węgiel kamienny i brunatny) oraz biorąc pod uwagę obciążenie produkcji energii elektrycznej z węgla kosztami emisji CO2 najbardziej prawdopodobne wydaje się, że jeszcze przez wiele lat ceny gazu będą niższe od cen energii elektrycznej. Warto w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z polityką unijną do 2040 nadal będziemy mogli korzystać z gazu jako źródła energii.

Wywiad z Prezesem Zarządu



Za kilka dni Walne Zgromadzenie Członków naszej Spółdzielni będzie zatwierdzać roczne wyniki z działalności Spółdzielni. Jak Pan ocenia miniony rok oraz co było największym wyzwaniem dla Zarządu Spółdzielni?

W minionym roku wynik netto z działalności jaką uzyskała Spółdzielnia był bardzo dobry - co pozwala, oczywiście w pewnym zakresie, optymalizować wzrost kosztów eksploatacji. W tym miejscu chciałbym podkreślić, że jesteśmy chyba jedną z nielicznych Spółdzielni w Krakowie, która przez ostatnie 5 lat nie podniosła opłat eksploatacyjnych a nawet mieliśmy przypadki obniżenia stawek eksploatacyjnych. Było to możliwe dzięki pilnowaniu i optymalizowaniu kosztów a z drugiej strony dzięki szukaniu dodatkowych źródeł przychodów oraz przeznaczaniu, praktycznie co roku, wypracowanego przez Spółdzielnię zysku na obniżenie kosztów eksploatacji. Zważywszy, że w roku 2024 odnotowaliśmy kolejne skokowe wzrosty cen usług, Spółdzielnia na bieżąco prowadzi analizę na poszczególnych Nieruchomościach, aby określić, kiedy powinniśmy rozważyć możliwość urealnienia stawek na eksploatacji na poszczególnych Nieruchomościach. Celem tych działań jest zapewnienie równowagi finansowej poszczególnych Nieruchomości na bieżącej działalności GZM. W roku 2023 kontynuowaliśmy kluczowe inwestycje związane z ociepleniem budynków przy wsparciu środków z Unii Europejskiej. Wdrożyliśmy centralną ciepłą wodę użytkową aż w 18 budynkach. To dotychczasowy rekord 😊. Na obecną chwilę zostały nam do podłączenia jeszcze tylko trzy budynki w Mistrzejowicach. Tak jak już pisaliśmy, realizację ciepłej wody użytkowej chcemy połączyć z pracami termomodernizacyjnymi współfinansowanymi ze środków Unii Europejskiej z tzw. Krajowego Planu Odbudowy - KPO. Uważam, że byłoby grzechem zaniechania ze strony Spółdzielni, gdybyśmy nie skorzystali z tych środków. Oczywiście, tak jak już powiedzieliśmy, ta sprawa będzie przedmiotem dialogu i rozmów z Mieszkańcami, którzy sami ostatecznie zdecydują jaki scenariusz Spółdzielnia będzie mogła realizować. Kolejną ważną sprawą, którą zaczęliśmy realizować ubiegłym roku z większą intensywnością, była sprawa przejścia na technologię spawaną/zgrzewaną w zakresie instalacji gazowej. W bieżącym roku tempo tych prac w znaczący sposób przyspieszy. Z dokumentów unijnych wynika, że w okresie przejściowym, tj. do 2040 r. gaz ziemny nadal będzie znaczącym źródłem energii w Europie. Kiedy zestawimy ten fakt z cenami energii elektrycznej

w Polsce oraz prognozami na najbliższe lata, to możemy śmiało powiedzieć, że nie ma lepszej opcji wyboru. Zastosowanie technologii spawanej w instalacji gazowej jest w pełni bezpieczne dla ludzi. Wracając do minionego roku należy z całą mocą podkreślić, że równolegle rozpoczęliśmy proces wymiany wind w zasobach budynkowych Spółdzielni. Jest to kluczowa sprawa z punktu widzenia bezpieczeństwa, gdyż bardzo duży zasób dźwigów w wielu budynkach zbliża się końca swojej żywotności.

Podczas ostatniego spotkania z Radami Mieszkańców Nieruchomości poruszył Pan temat parkowania. Wiemy, że Mieszkańcy codziennie spotykają się z problemem zaparkowania swoich samochodów. Jaki Spółdzielnia ma pomysł, aby poradzić sobie z niewystarczającą ilością miejsc postojowych?

Aby skutecznie odpowiedzieć na wyzwania parkingowe w naszych zasobach należy równolegle podjąć dwa niezależne od siebie działania. Po pierwsze powinniśmy zwiększyć liczbę miejsc parkingowych. W tym celu Spółdzielnia złożyła odpowiednie wnioski do Planu Ogólnego Miasta Krakowa. Po drugie powinniśmy wdrożyć zarządzanie parkingami w zasobach Spółdzielni, które należą do mienia Spółdzielni, czyli są własnością wszystkich członków Spółdzielni. Aby lepiej zrozumieć problem z parkowaniem to najpierw spójrzmy, jak wygląda obecna sytuacja w liczbach. Na os. Oświecenia mamy ok. 832 miejsc parkingowych a na os. 2 Pułku Lotniczego ok. 140 miejsc parkingowych. Razem Spółdzielnia ma ok. 972 DARMOWYCH miejsc parkingowych na mieniu. W założeniu, miejsca parkingowe na mieniu Spółdzielni, miały służyć zaspokojeniu potrzeb parkingowych członkom oraz mieszkańcom Spółdzielni. W praktyce Mieszkańcy Spółdzielni mają coraz większe problemy ze znalezieniem miejsc parkingowych na mieniu, gdyż osoby nieuprawnione, czyli z poza Spółdzielni, parkują lub zostawiają tam samochody na bardzo długi czas. Problemy dodatkowo potęgują pozostawiane na naszych osiedlach wraki samochodowe. Z drugiej strony Mieszkańcy Spółdzielni, którzy nie korzystają z miejsc parkingowych na mieniu Spółdzielni lub nie mają samochodu, ponoszą koszty związane z ich utrzymaniem, ale nie mają z tego tytułu żadnych korzyści. **Podsumowując obecną sytuację, możemy powiedzieć, że NIKT NIE JEST ZADOWOLONY!** Jeżeli do tego wszystkiego uwzględnimy dalsze ryzyka związane z budową tramwaju do Mistrzejowic oraz kolejne realizowane

inwestycje w budynki wielorodzinne przy ul. Franciszka Bohomolca to, w przypadku osiedla Oświecenia, spowodują one dalszy wzrost problemów ze znalezieniem miejsc parkingowych, gdyż osoby z poza Krakowa będą chciały skorzystać z okazji i zostawią samochód na terenie Spółdzielni, zrobią sobie tzw. park and ride i będą dalej chcieli korzystać z transportu publicznego aby dostać się do centrum miasta. Podobne ryzyko dotyczy osób z nowo budowanych budynków, które z pewnością będą szukały możliwości parkowania samochodu na terenie os. Oświecenia. Podsumowując brak wdrożenia skutecznego zarządzania miejscami parkingowymi Spółdzielni spowoduje dalszy wzrost problemów ze znalezieniem miejsc parkingowych na terenie Spółdzielni i dalszy wzrost niezadowolenia Mieszkańców! Jakże możemy uzyskać korzyści związane z wdrożeniem zarządzania miejscami parkingowymi na mieniu Spółdzielni (teren os. Oświecenia, 2 Pułku Lotniczego)? Podstawową korzyścią skutecznego zarządzania parkingami będzie wyeliminowanie z parkowania na terenie Spółdzielni osób nieuprawnionych, w tym eliminacja wraków samochodowych oraz umożliwienie parkowania osobom uprawnionym. Uprawnionymi do parkowania na miejscach postojowych mienia Spółdzielni byłiby Członkowie oraz Mieszkańcy Spółdzielni, którzy wykupią roczny abonament w symbolicznej uzgodnionej wysokości. Wygenerowane przychody z abonamentu mogłyby zasilić Specjalny Fundusz Rozbudowy Parkingów lub byłby przedmiotem podziału na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni z czego skorzystałby również członkowie Spółdzielni nie korzystający z parkingów na mieniu Spółdzielni lub nie mający samochodów. Z kwoty abonamentu zostałyby pokryte również koszty zarządzania parkingami. Wysokość opłaty abonamentowej byłaby przedmiotem waloryzacji wskaźnikiem GUS na początku każdego roku. Nowopowstające, tak finansowane, miejsca parkingowe rozszerzyłyby ogólną liczbę miejsc abonamentowych na mieniu dla Mieszkańców albo zostałyby przeznaczone już na indywidualny droższy najem konkretnego miejsca postojowego – sprawa byłaby do przyszłej decyzji Mieszkańców. **W drugim kroku** przedmiotem zarządzania parkingami mogłyby być miejsca postojowe na konkretnych Nieruchomościach Spółdzielni. Warunkiem udziału mieszkańców konkretnej Nieruchomości byłaby zgoda większości Mieszkańców na przystąpienie do programu zbiorowego zarządzania miejscami postojowymi w zasobach Spółdzielni. Uprawnionymi do parkowania na miejscach postojowych konkretnej Nieruchomości Spółdzielni byłiby Członkowie i Mieszkańcy tej Nieruchomości, posiadający specjalny identyfikator na dany rok oraz jeżeli zdecydowałiby

się pokryć koszty zarządzania. Podsumowując, nowopowstające, tak finansowane, miejsca parkingowe rozszerzyłyby ogólną liczbę miejsc abonamentowych na mieniu dla Mieszkańców Poza abonamentem, na terenie Spółdzielni, pozostałyby miejsca parkingowe na terenach NIERUCHOMOŚCI (na życzenie mieszkańców w terminie późniejszym mogłyby dołączyć do projektu) oraz miejsca parkingowe należące do GMINY KRAKÓW.

Zważywszy jednak, że temat odpłatnego wdrożenia zarządzania parkingami budzi wciąż wiele emocji wśród Mieszkańców oraz mając na uwadze, że roczny abonament nie będzie gwarantował konkretnego miejsca parkingowego, gdyż nie jest to wynajem konkretnego miejsca parkingowego, ale tylko uprawnienie do parkowania na miejscach postojowych mienia Spółdzielni – stąd Zarząd Spółdzielni na obecna chwilę - zawiesza ten projekt. W tej sytuacji uważam, że podstawą wdrożenia zarządzania parkingami powinna być zgoda Członków i Mieszkańców Spółdzielni wyrażona w ankietach lub powinna to być decyzja najwyższej władzy w Spółdzielni, tj. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni nie zamierza podejmować działań, które nie będą akceptowane przez Mieszkańców.

Na najbliższym Walnym Zgromadzeniu odbędą się również wybory do Rady Nadzorczej. Jakże, Pana zdaniem, kompetencje powinni posiadać członkowie Rady Nadzorczej?

Rada Nadzorcza jest kluczowym organem bieżącej kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni we wszystkich jej obszarach. Podstawą prawną są tu zarówno przepisy prawa spółdzielczego, w tym w szczególności ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak również postanowienia samego Statutu Spółdzielni. Dlatego tak bardzo ważne jest, aby osoby, które wejdą do Rady Nadzorczej kolejnej kadencji miały odpowiednie kompetencje i doświadczenie. Poza dyskusją jest również to, że osoby takie powinny być uczciwe i prezentujące wysoki poziom etyczny. Ważne również jest, aby osoby pełniące mandat członka Rady Nadzorczej znały podstawowe przepisy prawa Spółdzielczego i rozumiały konieczność przestrzegania autonomii organów Spółdzielni, określonej przez przepisy prawa. Najważniejszy w tym wszystkim jest interes Spółdzielni, czyli jej Członków oraz wszystkich Mieszkańców. Dlatego trzymam kciuki za dobrą frekwencją podczas najbliższego Walnego Zgromadze-

nia Członków Spółdzielni oraz wybór najlepszych kandydatów na członków Rady Nadzorczej.

Jakie wyzwania w kolejnym bieżącym roku są najważniejsze dla Spółdzielni?

Najważniejsze wyzwania przed jakim stoi Spółdzielnia w bieżącym roku to kontynuacja dalszego doskonalenia procesu obsługi Mieszkańców. Kontynuacja kluczowych inwestycji, w tym pozyskanie środków z KPO. Optymalizacja kosztów, w tym kosztów związanych z korespondencją Spółdzielni, m.in. poprzez wprowadzenie hybrydowej komunikacji z Mieszkańcami (kanał elektroniczny i dotychczasowa forma papierowa). Poszukiwanie nowych źródeł dochodu, aby w ten sposób optymalizować wzrost kosztów eksploatacji.

Dziękuję Panie Prezesie za rozmowę.
Daria Habryło.

Jak prawidłowo eksploatować instalację centralnego ogrzewania?

Właściwe użytkowanie instalacji centralnego ogrzewania jest warunkiem jej prawidłowego funkcjonowania. W procesie eksploatacji instalacji istotne jest stosowanie się do wszystkich wytycznych, które warunkują, że nasze kaloryfery będą grzać. Mówimy tu również o rozruchu instalacji centralnego ogrzewania, które co roku jesienią ma miejsce podczas rozpoczynania sezonu grzewczego.

Instalacje centralnego ogrzewania w budynkach w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Oświecenia wyposażone są w urządzenia sterujące jej pracą automatycznie w odniesieniu do temperatur zewnętrznych. Co za tym idzie naturalnym zjawiskiem, w szczególności w okresie występowania wysokich dobowych amplitud temperatur, są różnice w mocy grzania grzejników lub nawet całkowite zatrzymanie pracy instalacji.

Głowice termostatyczne zamontowane na zaworach grzejnikowych w Państwa mieszkaniach również w sposób automatyczny regulują pracę grzejników tak aby kaloryfer utrzymywał zadaną temperaturę pomieszczenia, tak więc wystąpienie pasywnych zysków cieplnych (np. nasłonecznienie) może spowodować niższą temperaturę grzejników w poszczególnych pomieszczeniach.

Zastosowanie takich rozwiązań ma na celu optymalizację oraz obniżenie kosztów pracy instalacji grzewczej, co ma bezpośrednie przełożenie na płacone przez Państwa rachunki.

Należy zaznaczyć, iż praca instalacji centralnego ogrzewania w budynkach wielorodzinnych ma na celu utrzymanie normowych temperatur we wszystkich lokalach, pomieszczeniach i częściach wspólnych. Moce poszczególnych grzejników, nastawy zaworów termostatycznych, podpionowych i regulacyjnych, krzywe grzewcze wymienników dobrane są w sposób uwzględniający charakterystykę budynku. Celowe niedogrzanie jednego z lokali lub **samowolnie wykonane przeróbki instalacji mogą spowodować niedogrzaną w innych częściach budynku.**

W okresie rozruchu instalacji należy zwrócić uwagę na kilka istotnych aspektów:

1. Instalacja c.o. wyposażona jest w odpowietrzniki automatyczne na poszczególnych pionach, na ostatnich kondygnacjach budynków. **Użytkownicy mieszkań na ostatnich kondygnacjach proszeni są o obecność w mieszkaniach w wyznaczonym dniu uzupełnienia zładu instalacji przed sezonem grzewczym oraz natychmiastowe zgłaszanie ewentualnych wycieków.**

2. W dniu uzupełnienia zładu instalacji c.o. w budynku **należy odkręcić wszystkie zawory grzejnikowe w mieszkaniu oraz zawory przed odpowietrznikami automatycznymi na ostatnich kondygnacjach. Nie należy odkręcać odpowietrzników ręcznych na grzejnikach!**

3. **W celu samodzielnego odpowietrzania grzejników** (jeśli grzejnik wyposażony jest w odpowietrznik ręczny) **należy zakręcić zawór zasilający do pozycji „zero” a następnie odkręcić odpowietrznik, podkładając pod niego pojemnik na wodę.** Odpowietrzamy do momentu, kiedy z odpowietrznika zamiast uchodzić powietrze zaczyna lać się woda. Następnie odkręcamy zawór termostatyczny. **Przez**

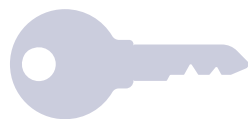
odpowietrznik ręczny nie należy zlewać dużych ilości wody lub spuszczać wody zimnej do momentu pojawienia się ciepłej! Takie działania mogą spowodować zapowietrzenia całych pionów centralnego ogrzewania oraz ogromne problemy grzewcze dla całego budynku i dodatkowe koszty obsługi serwisowej, aby doprowadzić do prawidłowego funkcjonowania instalacji.

To się w ścieku nie mieści

Przypominamy, że do urządzeń sanitarnych **nie wolno wrzucać** m.in.: środków higienicznych (takich jak ręczniki papierowe, waciki, patyczki do uszu, pieluszki, podpaski, nici dentystyczne, chusteczki nawilżane), lekarstw, resztek jedzenia, farb, olejów, smarów, odpadów po remontach i budowach, kartek papieru, gazet, niedopałków papierosów, fusów z kawy i herbaty oraz gum do żucia.

Wrzucanie niewłaściwych śmieci do kanalizacji pogarsza działanie oczyszczalni ścieków, szkodząc mikroflorze w części biologicznej, co z kolei wpływa negatywnie na środowisko. Może to również prowadzić do zatkania się kanalizacji, wybijania studzienek kanalizacyjnych i awarii sieci. Ponadto, zwiększa ilość trudnych do utylizacji odpadów, takich jak patyczki do uszu, lekarstwa, farby, oleje, co przyczynia się do wzrostu populacji szczurów.

Złóż wniosek przed remontem mieszkania



Spółdzielnia Mieszkaniowa pełni rolę zarządcy nieruchomości i jest odpowiedzialna za regulowanie procesów remontowych. Dlatego też, zanim mieszkaniec rozpocznie prace remontowe, często musi złożyć wniosek remontowy. Procedura ta ma na celu zapewnienie, że remont jest zgodny z przepisami i nie narusza struktury budynku. Wniosek remontowy musi zawierać informacje na temat zakresu prac remontowych. Dokument można pobrać ze strony internetowej www.oswiecienia.pl z podstrony „Druki do pobrania”.

E-korespondencja

Złożenie nowego wniosku wraz ze zgodą na przetwarzanie danych osobowych zgodnie z RODO pozwala na szereg korzyści.

— Jakie możliwości daje złożenie wniosku?

- dostęp do Strefy dla Członków z dokumentami przeznaczonymi tylko dla Członków Spółdzielni,
- dostęp do platformy e-BOK, na której można sprawdzić aktualny stan rozrachunków (nadpłaty, niedopłaty),
- otrzymywanie korespondencji dotyczącej lokalu drogą elektroniczną poprzez pocztę e-mail,
- weryfikacja dysponenta w korespondencji skierowanej do Spółdzielni (zgodnie z podanym adresem mailowym na wniosku),
- kontakt telefoniczny oraz komunikaty SMS od Spółdzielni w ważnych sprawach związanych z lokalem.
- aktualizacja adresu korespondencyjnego, jeżeli jest inny niż lokalu.

— Jak uzyskać ponowny dostęp do Strefy dla Członków oraz platformy e-BOK?

1. Należy wypełnić i podpisać wniosek oraz zgodę RODO znajdujących się na dole tej strony.
2. Trzeba dostarczyć do Spółdzielni wniosek oraz zgodę RODO.

Można to zrobić na 2 sposoby:

1 sposób: OSOBIŚCIE

Osobiście dostarczyć w godzinach pracy Spółdzielni (pokój nr 19 lub 20, os. Oświecenia 45) – należy mieć ze sobą dowód osobisty. Hasła wygenerujemy na miejscu lub wyślemy na podany na wniosku numer telefonu, adres e-mail lub adres zamieszkania.

Godziny otwarcia Spółdzielni:

poniedziałek-czwartek: 7.00 – 15.00
wtorek: **DZIEŃ ZAMKNIĘTY**
środa: 7.00 – 17.00
piątek: 7.00 – 13.00

2 sposób: ELEKTRONICZNIE

Przesłać e-mailem (projekty@oswiecenia.pl) wniosek i zgodę RODO podpisane elektronicznie przy użyciu kwalifikowanego podpisu elektronicznego lub podpisu zaufanego za pośrednictwem portalu mObywatel.

Hasła wyślemy na podany na wniosku numer telefonu, adres e-mail lub adres zamieszkania (hasła listownie będą wysyłane tylko do Członków, którzy nie podadzą numeru telefonu i adres e-mail).

Wnioski prosimy wypełniać wyraźnie **D R U K O W A N Y M I** literami.

Wnioski mogą składać dysponenti lokalu, czyli właściciele lokalu lub osoby posiadające spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu.

Zarząd i Rada Nadzorcza

Skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej “Oświecenia” w Krakowie:

Prezes Zarządu
Adam Pławewski

Zastępca Prezesa Zarządu ds. Ekonomicznych - Główny Księgowy
Bożena Kalemba

Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych i Eksploatacyjnych
Maciej Włodarczyk

Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “Oświecenia” w Krakowie (kadencja do 28.06.2024)

Przewodniczący:
Arkadiusz Pietryka

Zastępca Przewodniczącego:
Zbigniew Gałka

Sekretarz:
Krzysztof Jarecki

Członkowie:
Elżbieta Dzik-Sekuła
Eugeniusz Hlek
Leszek Kwiecień
Kazimierz Kozłowski
Anna Przybylska
Marek Tretko
Jerzy Zboch

Kontakt do Spółdzielni

Prezes Zarządu przyjmuje strony w każdą środę od godziny 14:00 do godziny 17:00 w budynku 45, w pokoju nr 11.

Dyżury Rady Nadzorczej

Pierwsza środa miesiąca od godziny 15:00 do godziny 17:00 w budynku 45, w pokoju nr 21.

Jeśli tego dnia wypada święto państwowe, dyżur rady odbywa się w drugą środę miesiąca.

Sekretariat

12 647 07 08
sekretariat@oswiecenia.pl

Administracja

12 647 05 65
12 642 53 21

Dział Techniczny

12 642 79 60

Czynsze

12 648 38 66
12 642 76 90

Dział członkowsko – lokalowy

12 647 46 06

Godziny przyjęć stron:

| | |
|---------------|-------------------------------------|
| Poniedziałek | 7.00 – 15.00 |
| Wtorek | DZIEŃ BEZ PRZYJMOWANIA STRON |
| Środa | 7.00 – 17.00 |
| Czwartek | 7.00 – 15.00 |
| Piątek | 7.00 – 13.00 |

Godziny otwarcia kasy

(na zewnątrz budynku 45):

| | |
|---------------|-----------------------------|
| Poniedziałek | 9.00 – 14.00 |
| Wtorek | KASA NIECZYNNA |
| Środa | 9.00 – 13.30, 14.00 – 16.30 |
| Czwartek | 9.00 – 14.00 |
| Piątek | KASA NIECZYNNA |

Awarie ELEKTRYCZNE, WODNO-KANALIZACYJNE, GAZOWE, C.O.

W godzinach pracy Spółdzielni:

| | |
|--------------------------------|------------------------------------|
| Poniedziałek, wtorek, czwartek | 7.00 – 15.00 |
| Środa | 7.00 – 17.00 |
| Piątek | 7.00 – 13.00 |
| Numer telefonu: | 12 647 05 65 / 12 642 79 60 |

Poza godzinami pracy Spółdzielni:

| | |
|--------------------------------|--------------------|
| Poniedziałek, wtorek, czwartek | 15.00 – 22.00 |
| Środa | 17.00 – 22.00 |
| Piątek | 13.00 – 22.00 |
| Numer telefonu: | 693 932 111 |

Awarie ELEKTRYCZNE

poza godzinami pracy Spółdzielni pod nr tel. dyżurnego firmy
FUH ELEKTRYCZNY Mateusz Zdeb

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Poniedziałek – piątek | 22.00 – 7.00 |
| Soboty, niedziele i święta | 9.00 – 22.00 |
| Numer telefonu: | 690 548 222 |

Awarie WODNO-KANALIZACYJNE, GAZOWE, C.O.

poza godzinami pracy Spółdzielni pod nr tel. dyżurnego

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Soboty, niedziele i święta | 9.00 – 22.00 |
| Numer telefonu: | 693 932 111 |

Pogotowie dźwigowe

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| os. Oświecenia 47 | 607 444 555 / 800 444 555 |
| os. Oświecenia 12 kl. II | 603 308 438 |
| os. Mistrzejowice 13 kl.II | 603 308 438 |
| Pozostałe budynki z windami | 502 998 924 / 512 114 462 |

Telefony alarmowe

| | |
|-------------------------|------------|
| Telefon alarmowy | 112 |
| Pogotowie Ratunkowe | 999 |
| Straż Pożarna | 998 |
| Policja | 997 |
| Pogotowie Energetyczne | 991 |
| Pogotowie Gazowe | 992 |
| Pogotowie MPEC | 993 |
| Pogotowie MPWiK | 994 |
| Straż Miejska | 986 |

Biuletyn Informacyjny dla
Spółdzielni Mieszkaniowej
„OŚWIECENIA” w Krakowie

Czerwiec 2024

Copyright©
by Adam Pławecki

WYDAWCA:
Spółdzielnia "Oświecenia"
w Krakowie



www.oswiecenia.pl





Ciepła **energia**
Krakowa

www.mpec.krakow.pl



