

1. Rada Nadzorcza - zmiany w składzie i powołanie nowego Prezydium

Z dniem 31.12.2015r., z powodów osobistych, Pani Marta Sobczyk złożyła rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółdzielni i jednocześnie przestała pełnić funkcję Przewodniczącej Rady Nadzorczej. W związku z tą sytuacją, Rada Nadzorcza w dniu 25.01.2016r. wybrała nowy skład Prezydium: na Przewodniczącego RN został wybrany Pan Stanisław Pawlik, na Zastępcę Przewodniczącego RN została wybrana Pani Marzena Banaczyk-Niemiec, na Sekretarza RN został wybrany Pan Antoni Kucharski. Jednocześnie przypominamy, że Pani Marta Sobczyk była Członkiem Rady Nadzorczej od 20.06.2011r., funkcję Przewodniczącej RN pełniła od 28.06.2011r., a ponadto celem uzupełnienia składu Zarządu w okresie od 28.04.2015r. do 28.07.2015r. została oddelegowana przez Radę Nadzorczą na funkcję Członka Zarządu. Z dniem 01.01.2016r., z powodu uwarunkowań emerytalnych, z funkcji Członka Rady Nadzorczej zrezygnował również Pan Kazimierz Cekiera. Serdecznie dziękujemy Pani Marcie Sobczyk i Panu Kazimierzowi Cekierze za sumiennosc, rzeczowosc i dotychczasowy wkład pracy oraz zaangażowanie w sprawy naszej Spółdzielni, a także życzymy wszystkiego najlepszego.

2. Ostrzeżenie przed zatruciami tlenkiem węgla (CO)

• Z uwagi na wciąż trwający okres zimowy i sezon grzewczy, po raz kolejny apelujemy do WSZYSTKICH mieszkańców o zachowanie wszelkich zasad bezpieczeństwa, w szczególności o **stałe i prawidłowe nawietrzanie** mieszkań (stałe doprowadzenie powietrza do mieszkania). Przypominamy, że w grudniu'15 (jako dodatek do "Kartkówki" nr 1) zostały Państwu przekazane informacje w tej sprawie oraz opisane zagrożenia z tytułu zatrucia tlenkiem węgla - materiał można uzyskać w biurze Spółdzielni w formie papierowej (wydrukowanej) lub przeczytać na naszej stronie WWW: <http://smprzyjazn.pl>

• Ze względu na zapytania mieszkańców odnośnie możliwości montażu **profesjonalnych nawietrzników okiennych** oraz organizacji tego przedsięwzięcia poprzez Spółdzielnię dla osób zainteresowanych, informujemy, że jeżeli zgłosi się odpowiednio duża grupa chętnych, to Spółdzielnia pomoże wyłonić wykonawcę, aby cena montażu nawietrzników była konkurencyjna - w związku z tym, osoby zainteresowane proszone są o składanie pisemnej deklaracji montażu nawietrzników w mieszkaniu z podaniem zamawianej ilości.

Jednocześnie zachęcamy Państwa do stosowania indywidualnych czujników tlenku węgla w mieszkaniach!

3. Regulacje C.O. i C.W.U.

Z uwagi na rozregulowane nastawy automatyki ogrzewania c.o. i c.w.u. jakie wykazywał system po poprzednim sezonie grzewczym (2014/15), nowy operator i serwisant naszego systemu grzewczego - firma GigaWat - od września ubiegłego roku wykonał szereg zmian, które miały na celu osiągnięcie optymalnych nastaw dostawy ciepła do Państwa mieszkań w bieżącym sezonie 2015/16. Cykliczne regulacje nastaw były wykonywane w oparciu o metodologię krzywych grzania oraz otrzymywane od Państwa zgłoszenia (zarówno o przegrzewaniu jak i niedogrzewaniu). GigaWat starał się wypośredkować parametry grzania, aby były dostosowane do potrzeb większości mieszkańców, a także uwzględnić możliwie jak najmniejsze zużycie mocy. Mamy nadzieję, że po wielu próbach i regulacjach udało się uzyskać optymalny poziom grzania zarówno c.o. jak i c.w.u. Przypominamy, że poziom grzania jest zależny od zewnętrznych warunków atmosferycznych (głównie temperatury) - im wyższa temperatura zewnętrzna tym niższy poziom grzania (i odwrotnie). Natomiast w okresach przejściowych (jesienny i wiosenny) stosowana jest metoda wyłączenia ogrzewania, gdy temp. zewnętrzna jest powyżej 10st.C - ma to na celu ograniczenie poboru gazu, aby nie zwiększać kosztów grzania. Niemniej mamy prośbę, abyście Państwo zgłaszali wszelkie istotne uwagi odnośnie pracy i poziomu grzania (tel. bezpośredni w sprawach c.o. i c.w.u.: 607-871-262).

Przypominamy również, że indywidualne regulacje ciepła w mieszkaniach należy dokonywać za pomocą termostatów przy kaloryferach (na czas wietrzenia przy otwartym oknie, zalecamy bezwzględne zakręcanie termostatu na poziom "zero" lub "śnieżka").

4. Informacje o aktualnych PRZETARGACH na usługi i roboty w 2016r.

• Na wykonanie przeglądów okresowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

(1) Przegląd stanu technicznego szczelności instalacji gazowej, (2) Przegląd stanu technicznego przewodów kominowych.

• Na wykonanie robót remontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

(1) Docieplenie ścian zewnętrznych, (2) Remont-malowanie klatek schodowych, (3) Remont chodników, (4) Wykonanie instalacji piorunochronnej i p/przebiegiowej węzłów ciepłowniczych - opracowanie projektu, (5) Remont instalacji wodnej, (6) Opracowanie projektu planu zagospodarowania terenu altan śmietnikowych.

Wszelkie szczegóły warunków w/w przetargów w tym: wydawania SIWZ, wysokości wadium i terminów są podane na stronie internetowej Sp-ni pod adresem: http://smprzyjazn.pl/dokumenty/Konkurs_ofert_20160217.pdf

5. Termin regulowania opłat za używanie lokali

Spółdzielnia przypomina, iż opłaty za używanie lokali należy uiszczać, co miesiąc z góry do dnia **16-tego każdego miesiąca** (par.104 ust.1 Statutu). Od nieterminowych wpłat, Spółdzielnia ma obowiązek naliczać odsetki ustawowe (par.107 ust.1 Statutu). **Wszystkim mieszkańcom, którzy prawidłowo i terminowo regulują opłaty, dziękujemy!** Jednocześnie informujemy, że osoby, które zalegają z opłatami, powinny podjąć działania, które pozwolą na spłatę zadłużenia, a jednocześnie uchronią przed wysokimi kosztami związanymi z dochodzeniem zaległości przez Spółdzielnię na drodze sądowej lub komorniczej (opłaty sądowe, koszty zastępstwa procesowego, opłaty komornicze). Jedną z możliwości spłaty zadłużenia jest zawarcie ugody ze Spółdzielnią. W tym celu należy zwrócić się do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o rozłożenie zaległości na raty. Osoby zainteresowane podpisaniem ugody zapraszamy do biura Spółdzielni, gdzie udzielimy Państwu wszelkich informacji. Ponadto przypominamy, iż nadal istnieje możliwość skorzystania z dodatku mieszkaniowego, który jest wypłacany przez gminę i przysługuje w oparciu o Ustawę o dodatkach mieszkaniowych z dnia 21 czerwca 2001 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.966 z późn. zm.).

6. Zebrania informacyjne z mieszkańcami

• Dla mieszkańców z budynków **Długa 12, 14, 16 i 18** - w dn. 19.01.2016r. na terenie biura Spółdzielni odbyło się zebranie informacyjne,

którego głównym tematem było przeniesienie oszczędności z C.O. na spłatę zadłużenia (pożyczka wewnętrzna) zaciągniętego pod docieplenia wykonane w roku 2015. Należy podkreślić, że budynki te uprzednio miały najwyższe opłaty z tytułu C.O., spośród wszystkich budynków Sp-ni (np. stawka zaliczkowa na C.O. jest w wysokości między 5,08 a 5,12 zł/m²/mies.). Po wykonaniu docieplenia w 2015r. analiza miesięcznych kosztów C.O. wskazuje ich zmniejszenie. Ze względu na fakt, że przy stawce funduszu remontowego w wysokości 2,55zł/m²/mies. dla tych budynków, spłata pożyczki będzie trwała ok. 4 - 4,5 roku, co oznacza, że wewnętrzne środki finansowe funduszu remontowego na cele dociepleń mogłyby opóźnić realizację przedsięwzięć na innych budynkach. W związku z powyższym, po analizie przeprowadzonej wraz z Radą Nadzorczą, ustalono, że Zarząd Spółdzielni proponuje mieszkańcom w/w budynków skrócenie spłaty pożyczki wewnętrznej poprzez przenoszenie oszczędności, które wynikną na C.O. na rzecz funduszu remontowego, aż do spłacenia pożyczki. Wstępne wyliczenia wskazują, że spłata pożyczki dla w/w budynków, poprzez przekazywanie oszczędności na C.O., będzie trwała przez 3 lata, co jest okresem akceptowalnym z punktu możliwości wewnątrz-pożyczkowych Spółdzielni.

Na podstawie powyższej argumentacji oraz po dyskusji z zebranymi, **mieszkańcy JEDNOGŁOŚNIE przychyliłi się do przedstawionej propozycji, tj. przekazywania oszczędności z C.O. na spłatę wewnętrznej pożyczki zaciągniętej na docieplenie budynku.** Zarząd został zobligowany do sporządzenia ankiet i ich rozesłania wśród mieszkańców, celem przekazania informacji wszystkim mieszkańcom **Długiej 12,14,16,18** oraz dla potwierdzenia powyższych ustaleń - tak aby większość mieszkańców zaakceptowała to rozwiązanie.

- Ze względu na podobne warunki finansowania ewentualnego docieplenia dla **Długiej 23**, w najbliższym czasie zostanie zorganizowane zebranie z mieszkańcami tego budynku - termin zostanie podany w ogłoszeniach rozwieszonych na drzwiach do klatek i na stronie WWW.
- Jednocześnie nadmieniamy, że warunki spłat wewnętrznych pożyczek (m.in. wysokości pożyczek, maksymalny okres spłaty do 3 lat, przekazywanie oszczędności z c.o. na spłatę pożyczki, itd.) będą wprowadzone do Statutu i głosowane na najbliższym Walnym Zgromadz. w czerwcu br. - ma to na celu zapewnienie zasady solidarności, ale również sprawiedliwości finansowej wewnątrz Spółdzielni.

7. Informacja o lustracji za lata 2012-2014 i badaniu sprawozdania finansowego za 2015r.

Obecnie Spółdzielnia przystępuje do kontroli w zakresie:

- 1) Badania sprawozdania finansowego za rok 2015; na podstawie przeprowadzonego konkursu ofert, Uchwałą Rady Nadzorczej nr 65/2015 z dn. 14.12.2015 została wybrana firma Eko-Bilans; badanie zostało rozpoczęte w dn. 17.02.2016r.
- 2) Lustracji za lata 2012 - 2014; na podstawie przeprowadzonego konkursu ofert, Uchwałą Rady Nadzorczej nr 56/2015 z dn. 26.10.2015 został wybrany Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie; planowany termin rozpoczęcia lustracji: 01.03.2016r.

8. Rozliczenie wody - różnice pomiędzy wskazaniem liczników głównych a sumą liczników mieszkaniowych

Z uwagi na zapytania mieszkańców, odnośnie rozbieżności jakie powstają przy rozliczeniu wody - pomiędzy wskazaniem liczników głównych a sumą indywidualnych liczników w mieszkaniach - informujemy:

- wszystkie instalacje wodne w budynkach (tj. od licznika głównego) są szczelne i nie wykazują żadnych nieszczelności lub przecieków (ubytków), czyli rozbieżności nie są spowodowane awariami rur na pionach, za które odpowiedzialne są służby Spółdzielni,
- zostały zakupione i zainstalowane dodatkowe 3 równoległe liczniki (tej samej klasy i tego samego typu, co główne liczniki), które kontrolują odczyty liczników głównych WiK - liczniki zostały zamontowane na budynkach, które w ostatnim okresie wykazywały największe różnice w rozliczeniach (tj. Długa 21, Stopki 1, Żbicka 8). Dotychczasowe odczyty nie wykazały rozbieżności, a zatem wskazania liczników głównych WiK są prawidłowe. W przypadkach koniecznych, tj. tam gdzie różnice wskazują powyżej 10%, liczniki równoległe/kontrolne będą przenoszone na inne węzły pomiarowe.
- przyczynami rozbieżności mogą być powody takie jak: klasa dokładności pomiaru liczników indywidualnych (tj. tych w mieszkaniach) i ich parametry techniczne (np. próg rozruchu, błąd pomiaru, sposób montażu w pozycji pionowej, itp.), świadome lub nieświadome "wycieki" z armatury (tzw. ciurkanie / kapanie) lub w toaletach (głównie: nieszczelne spłuczki / automaty). Niestety, to czego zazwyczaj nie pomierzą wodomierze indywidualne, zostaje zmierzone i wykazane przez licznik główny w budynku, który ma: większą średnicę, wyższą klasę dokładności i przepływa przez niego większy strumień wody (tj. sumaryczny przepływ wody występujący w mieszkaniach). W budynkach o wysokim kwartalnym współczynniku różnicy ($\geq 10\%$), Spółdzielnia dokonuje również kontroli wycieków w mieszkaniach; niestety nie do wszystkich mieszkań udaje się wejść z powodu częstej nieobecności lub odmowy wpuszczenia pracowników Sp-ni. Narzucony ustawowo sposób rozliczeń, czyli z dostawcą wody na podstawie licznika głównego (a nie liczników indywidualnych!) - tzn. tej ilości wody, którą pobrał cały budynek - implikuje konieczność przeniesienia różnic pomiarowych na indywidualne rozliczenie z mieszkańcami. W naszej Spółdzielni sposób rozliczenia różnic wody opisuje rozdz.II pkt.18 "Regulaminu rozliczania kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody (...)" uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 9/03 z dn. 31.03.2003r. Niemniej jednak, jesteśmy otwarci na konstruktywne sugestie mieszkańców odnośnie sposobu kontroli i rozliczania różnic, powstałych na poszczególnych budynkach.

9. Zgłaszanie z wyprzedzeniem planowanych prac remontowych w mieszkaniach

Przypominamy Państwu o obowiązku zgłaszania do Spółdzielni z wyprzedzeniem, zamiaru wykonywania robót remontowych w mieszkaniach, szczególnie tych dotyczących: wszelkiego wyburzania, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, remontu wewnętrznych instalacji wod-kan-c.o. i elektrycznych, balkonów lub innych mogących mieć wpływ na techniczne elementy instalacyjne i konstrukcyjne budynku (!). Dodatkowo należy pamiętać o obowiązku wywozu gruzu i innych odpadów po-remontowych we własnym zakresie, na wskazane przez gminę miejsce składowania (UWAGA: Gmina zabrania wyrzucania w/w odpadów do pojemników na śmieci!).

10. Drobne sprawy

- książeczki opłat - zostaną wydrukowane i dostarczone do skrzynek pocztowych najpóźniej do 05.04.2016r.,
- mapki osiedla na WWW - na stronie internetowej Sp-ni została dodana zakładka "**Mapki ewidencyjne**" - zawiera skany mapek z naniesionym podziałem gruntów należących do nieruchomości, garaży, chodników, dróg i mienia Sp-ni oraz innych elementów,
- karmnik dla ptaków - na prośbę miłośników dokarmiania ptaków (oraz aby nie dokarmiać na balkonach, parapetach lub przy śmietnikach), został utworzony karmnik w rogu boiska za budynkiem Żbicka 8; koszt zakupu karmnika wyniósł 118zł.

Z poważaniem, Zarząd SMLW "Przyjaźń" w Krzeszowicach: Wiktor Sajdera, Janina Dębska.