

### 1. Nowy regulamin rozliczania kosztów wody – Uchwała Rady Nadzorczej nr 40/16

Ponieważ temat rozliczania kosztów zużycia wody jest bardzo istotny, głównie z uwagi na wysokie ceny wody i ścieków obowiązujące w Krzeszowicach (taryfy Spółki Wodociągi i Kanalizacja Krzeszowice), dotychczasowy regulamin wymagał weryfikacji i uaktualnienia. W dn. 28.11.2016 Uchwałą nr 40/16 Rada Nadzorcza uchwaliła nowy „Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków”. Jest on umieszczony na stronie internetowej [www.smprzyjazn.pl](http://www.smprzyjazn.pl) w zakładce „Statut i Regulaminy” a także udostępniony do zapoznania w biurze Spółdzielni. W nowym regulaminie zostały sprecyzowane obowiązki w zakresie udostępniania lokalu celem wymiany wodomierzy, kontroli wodomierzy, plomb, ewentualnych ingerencji w pracę wodomierza, obejść (tj. omijanie układu pomiarowego), czy wręcz nielegalnych podłączeń. W pkt.21 nowego regulaminu, wszystkie nieprawidłowości zostały wciągnięte na listę przewinień, które podlegają dodatkowym opłatom, indywidualnie ponoszonym przez użytkowników mieszkań. Nie zmienił się natomiast sposób rozliczania (tj. wskazania wodomierza plus różnice rozliczane proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych i użytkowych) oraz częstotliwość rozliczania wody (kwartalny). Przy okazji nadmieniamy, że od jesieni 2016r zwiększono częstotliwość kontrolnych odczytów wody, celem poprawy weryfikacji zużycia wody i wyłapywania nieprawidłowości – obecnie są one wykonywane 1 raz na miesiąc. Dodatkowo są przeprowadzane kontrole w mieszkaniach na wybranych budynkach, które np. wykazują nietypowe wskazania lub gdy system radiowy sygnalizuje o zaburzeniach lub ingerencji w wodomierz (np. próby użycia magnezu, ściągnięcia nakładki, itd.), ponadto kontrolowane są upływy w muszlach klozetowych lub na nieszczelnych bateriach kranów – dlatego przy tej okazji prosimy, aby każdy z Państwa na bieżąco sprawdzał czy w jego mieszkaniu nie dochodzi do wypływu wody z powodu wadliwego działania lub nieszczelności armatury.

### 2. Lokal użytkowy tzw. „pawilon” w Zabierzowie os. Sienkiewicza 8 – do WYNAJĘCIA.

Informujemy, że Spółdzielnia posiada do wynajęcia lokal użytkowy tzw. „pawilon”. Jest to lokal w samodzielnym budynku parterowym na os. Sienkiewicza 8 w Zabierzowie 32-080. Szczegółowe informacje można uzyskać w Spółdzielni lub na stronie WWW spółdzielni oraz pod linkiem: [http://www.sm.przyjazn.krzeszowice.com.pl/Pdf/Pawilon\\_Zabierzow\\_-\\_ogloszenie\\_2017-01-20.pdf](http://www.sm.przyjazn.krzeszowice.com.pl/Pdf/Pawilon_Zabierzow_-_ogloszenie_2017-01-20.pdf)

### 3. Administrator Nieruchomości – konkurs na stanowisko.

Spółdzielnia ogłasza konkurs na stanowisko **ADMINISTRATORA NIERUCHOMOŚCI**. Szczegółowe informacje umieszczone są na naszej stronie internetowej [www.smprzyjazn.pl](http://www.smprzyjazn.pl) w zakładce "Aktualności" lub pod linkiem: [http://www.sm.przyjazn.krzeszowice.com.pl/dokumenty/konkurs\\_stanowisko\\_administratora\\_2017-02-02.pdf](http://www.sm.przyjazn.krzeszowice.com.pl/dokumenty/konkurs_stanowisko_administratora_2017-02-02.pdf) Oferty zawierające CV oraz pozostałe wymagane dokumenty należy składać do dnia 28.02.2017r. /wtorek/ do godz. 14.00.

### 4. Prośba o nie parkowanie aut tyłem do okien budynków.

Z uwagi na liczne zgłoszenia naszych mieszkańców, zwracamy się do kierowców z prośbą, aby:

- NIE pozostawiać włączonych silników w samochodach, w czasie postoju na parkingach Spółdzielni, szczególnie blisko okien,
  - NIE parkować aut tyłem (tj. rurą wydechową) do budynków, tym samym aby uniknąć nadmuchiwanie przez okna spalin do mieszkań.
- Problem ten szczególnie jest uciążliwy dla mieszkańców niskich kondygnacji, którzy bezpośrednio mają okna przy miejscach postojowych/parkingowych, np. parzystych budynków Armii Krajowej, Targowej 29 i 31 oraz Żbickiej 8.

### 5. UWAGA: Szczelna stolarka okienna w mieszkaniach! - wyniki kontroli kominiarskiej 2016r.

Z przykrością należy stwierdzić, że pomimo naszych próśb, informacji i wezwań do prawidłowego nawietrzania mieszkań, wyniki ostatniego przeglądu kominiarskiego wykazują szczelną stolarkę okienną i drzwiową w zdecydowanej większości mieszkań. Nadmieniamy, że w przypadku powstania zagrożenia życia lub zdrowia, odpowiedzialność ponosi właściciel mieszkania, który dopuszcza się nieprawidłowości. Z powodu szczelności stolarki okiennej i drzwiowej, największym zagrożeniem dla zdrowia i życia jest możliwość powstania zabójczego tlenku węgla (CO) tzw. czadu, a innymi zagrożeniami są: nadmierne stężenie 2-tlenku węgla (CO<sub>2</sub>) oraz pleśń i grzyby powstałe w skutek dużej wilgotności powietrza w mieszkaniu. W związku z powyższym ponownie apelujemy do Państwa o zapewnienie prawidłowego dopływu powietrza zewnętrznego do mieszkań poprzez montaż nawietrzników okiennych lub stosowania innych trwałych metod zapewniających stały dopływ do mieszkania powietrza zewnętrznego w ilości wymaganej przepisami prawa (norma PN-83/B-03430/Az3). Nadmienić należy, że posiadanie w oknach tzw. mikro-uchylu NIE jest spełnieniem wymogów ustawowych w zakresie prawidłowego nawietrzania. Spółdzielnia deklaruje pomoc w organizacji montażu nawiewników - informacje można uzyskać telefonicznie lub na stronie internetowej Spółdzielni.

Przy okazji omawiania tego tematu, z uwagi na zapewnienie bezpieczeństwa w mieszkaniach, prosimy Państwa o zlecenie i przeprowadzanie okresowych kontroli serwisowych oraz konserwacji własnych kuchenek i piecyków gazowych.

### 6. Nowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Zabierzów – m.in. dla os. H. Sienkiewicza.

Dnia 22 grudnia 2016 r. Rada Gminy Zabierzów podjęła Uchwałę nr XXIV/267/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Zabierzów i Kochanów w Gminie Zabierzów, czyli plan obejmować będzie os. H. Sienkiewicza w Zabierzowie. Ponadto w piśmie z dn. 30.11.2016 Urząd Gminy w Zabierzowie informuje, że o terminie składania wniosków do niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego UGZ będzie informował w sposób zwyczajowo przyjęty, tj. w prasie, na tablicach ogłoszeń w sołectwach, podczas niedzielnych nabożeństw w kościołach i na stronie internetowej WPP UGZ.

### 7. Pielęgnacja i gospodarka zielenią.

Na podstawie wniosków mieszkańców Spółdzielni (składanych głównie w czasie naszych zebrań) oraz po przeprowadzeniu inwentaryzacji, wykonano z końcem roku 2016 i na początku 2017r. planową pielęgnację krzewów i drzew (tzw. „ogławianie”) na terenie wszystkich 3 osiedli Spółdzielni. Celem tych zabiegów pielęgnacyjnych było: wycięcie gałęzi obumarłych, nadłamanych lub

wchodzących w kolizję z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi, kształtowanie lub utrzymywanie formowanego kształtu korony drzewa/krzewu, zmniejszenia zacienienia dla mieszkańców na niskich kondygnacjach, poprawa odbioru sygnału RTV dla anten indywidualnie montowanych w oknach, zmniejszenie zagrożenia dla zdrowia i mienia szczególnie z pobliżu ciągów pieszo-jezdných. Dodatkowo w 2016r. zostały wykonane wycinki drzew, które były zgłaszane przez mieszkańców lub które wykazywały stan chorobowy – wycinki były poprzedzone przeprowadzeniem stosownej procedury zgodnej z ustawą o ochronie przyrody oraz wizją w terenie z udziałem pracowników Ochrony Środowiska UM w Krzeszowicach i UG w Zabierzowie; na tej podstawie uzyskano prawomocne decyzje administracyjne wydane przez UMKrz. i UGZab. Należy zaznaczyć, że w 2017r. będą wykonywane nasadzenia zastępcze drzew, nakazane w wydanych decyzjach. Dalsze prace pielęgnacyjne drzew i krzewów oraz zagospodarowanie zielenią będzie kontynuowane w 2017r.

#### 8. Zakaz dokarmiania ptaków i zwierząt poza miejscami wyznaczonymi.

Spółdzielnia na wniosek części mieszkańców, przypomina o zakazie dokarmiania ptaków poza miejscem do tego wyznaczonym. W związku z tym zwracamy się z prośbą o nie rozrzucanie karmy, innego pokarmu lub resztek jedzenia np. na: chodniki, boiska, place zabaw, trawniki, w pobliżu kontenerów na śmieci, itp. Niektórzy mieszkańcy zgłaszają krytyczne uwagi w zakresie brudu, jaki dokarmiane ptaki (szczególnie gołębie) czynią wokół budynków i na prywatnych balkonach. Kolejnym argumentem przeciwników dokarmiania jest stwierdzenie, że na dokarmianiu (szczególnie w pobliżu kontenerów śmietnikowych) korzystają szkodniki, np. szczury. Dlatego zwolenników dokarmiania prosimy o rozważenie tych uwag.

#### 9. Ogłoszenia, informacje i wzory dokumentów na WWW.

Informujemy Państwa, że na naszej stronie internetowej [www.smprzyjazn.pl](http://www.smprzyjazn.pl) staramy się umieszczać wszystkie aktualne ogłoszenia, komunikaty oraz istotne dokumenty takie jak Statut, regulaminy oraz ustawy, a także mapy osiedli, projekty usytuowania osłon/wiat śmietnikowych, wykaz dyżurów w Zabierzowie i inne. W ostatnim okresie dodaliśmy na stronę internetową również podstawowe wzory deklaracji i oświadczeń, które zostały umieszczone w zakładce „*Pliki do pobrania*”, m.in. w sprawach członkowskich i zgłoszenia ilości osób zamieszkałych - zachęcamy Państwa do korzystania z tych pomocy.

#### 10. Plany remontowe na 2017r.

W roku 2017 głównym zadaniem remontowym będzie dalsza termomodernizacja w zakresie docieplania budynków, zgodnie z przyjętymi przez Walne Zgromadzenie dn. 30.06.2016r. kierunkami działań remontowych Spółdzielni. Pod koniec roku 2016 zostały rozesłane ankiety w sprawie dociepleń 4 budynków. Jako priorytetowe zostały wytypowane te budynki, które:

- ✓ dotychczas nie były docieplane, a więc mogą wykonać remont wszystkich 4 ścian, a tym samym skorzystać z premii termomodernizacyjnej BGK i mają aktualnie najlepszą sytuację finansową (najwięcej zgromadzonych własnych środków na funduszu remontowym),
  - ✓ lub były już wcześniej w części docieplone i nadal wykazywały chęć kontynuacji docieplenia kolejnych elementów elewacji.
- Wyniki ankiet:

- ul. Długa 8 (wszystkie 4 ściany) – na 70 mieszkań, złożono 44 oświadczenia, w tym 38 wyrażają zgodę, a 6 jest przeciwna,
  - ul. Żbicka 4 (wszystkie 4 ściany) – na 75 mieszkań, złożono 52 oświadczenia, w tym 43 wyrażają zgodę, a 9 jest przeciwna,
  - os. Sienkiewicza 4 w Zabierzowie (ściana południowa) - na 30 mieszkań, złożono 23 oświadczenia, w tym zgód 22, a przeciw 1,
  - os. Sienkiewicza 5 w Zabierzowie (ściana południowa) - na 30 mieszkań, złożono 21 oświadczenia, w tym zgód 19, a przeciw 2.
- Na tej podstawie oraz w wyniku dogłębnej analizy zakresu rzeczowego i możliwości finansowych, przeprowadzonej przez Radę Nadzorczą, zostały zatwierdzone plany remontowe dla w/w budynków. Jednocześnie dla tych budynków zostały podniesione stawki funduszu remontowego, umożliwiające spłatę kosztów zaplanowanych robót w okresie nie dłuższym niż 3 lata. Ponadto, do realizacji w planach remontowych na 2017r. przyjęto: docieplenie wschodniej ściany szczytowej budynku Żbicka 20, odświeżenie zachodniej ściany na budynku Sienkiewicza 6 w Zabierzowie, wykonanie osłon/wiat śmietnikowych na os. Centrum w Krzeszowicach i os. Sienkiewicza z Zabierzowie (realizacja zależna od uzyskania stosownych uzgodnień i od wyniku przetargu), przywrócenie placu zabaw w Zabierzowie po pracach PKP (zależne od możliwości przestrzenno-organizacyjnych), przywrócenie telemetrii CO/CWU i wykonanie zabezpieczeń uziomów na 7 węzłach CO/CWU kotłowni Długa 18A, wymiana 12 szt. ciepłomierzy na węzłach CO/CWU kotłowni Targowa 31, naprawa systemu alarmowego kotłowni Sienkiewicza 4, wymiana wodomierzy indywidualnych na 30 budynkach. Plany remontowe Spółdzielni zostały zatwierdzone Uchwałami Rady Nadzorczej nr 1/17, 2/17, 3/17, 4/17 z dn. 24.01.2017r. Jednocześnie informujemy, że wymiana wodomierzy w mieszkaniach będzie wykonana w okresie od 10 marca do 15 kwietnia 2017r.

#### 11. Komunikacja z mieszkańcami – podsumowanie i planowane zebrania „wiosenne”.

W 2016 roku Zarząd przeprowadził 9 zebrań informacyjnych z mieszkańcami naszej Spółdzielni w sprawach bieżących, w tym 6 „osiedlowych” (3 wiosną i 3 jesienią) oraz 3 zebrania w indywidualnych sprawach poszczególnych nieruchomości. Dodatkowo w ciągu roku 2016 zostało opracowanych i przekazanych do skrzynek pocztowych wszystkich mieszkańców 5 kolejnych numerów biuletynu informacyjnego pn. „Kartkówka”, opisujących aktualności naszej Spółdzielni wraz z tabelami dla poszczególnych nieruchomości (m. in. realizując wniosek nr 1 z Walnego Zgromadzenia dn. 25.06.2015) zawierającymi:

- koszty eksploatacji i wydatków remontowych za lata 2011-2015,
- eksploatację za 2015 r. uwzględniającą poniesione koszty oraz uzyskane przychody,
- rozliczenia nakładów kotłowni za lata 2010-2015.

Ponadto Zarząd uczestniczył w 3 zebraniach Rad Osiedli w Krzeszowicach tj. Jurajskiego i Centrum (1 wiosenne i 2 jesienne). Najbliższe wiosenne osiedlowe zebrania informacyjne w Spółdzielni planujemy przeprowadzić w okresie marca i/lub kwietnia 2017r. – o dokładnych terminach zebrań będziemy Państwa informować poprzez ogłoszenia na klatkach schodowych i na stronie internetowej.

*Z poważaniem, Zarząd SMLW "Przyjaźń"  
Wiktor Sajdera, Marek Szczerba i Barbara Mościcka*