

Zamierzenia i plany Spółdzielni Mieszkaniowej w Żychlinie na rok 2022.

Spółdzielnia nasza w roku 2022 w swej działalności skupiać się będzie podobnie jak w latach ubiegłych na prawidłowym zarządzaniu zasobami już posiadanymi. Nie będą prowadzone inwestycje mieszkaniowe. Podstawą naszego działania w 2022 roku będzie plan remontów i modernizacji, który składać się będzie z dwóch części:

pierwsza – dotyczy remontów i modernizacji wykonywanych wyłącznie na oznaczonych nieruchomościach, finansowanych z wyodrębnionego funduszu remontowego,

druga – dotyczy remontów ogólnych na zasobach (w zakres robót tej części wchodzi remonty dróg, parkingów, chodników, placów zabaw oraz infrastruktury dotyczącej zasobów), finansowanych z wydzielonej kwoty odpisu na fundusz remontowy.

Głównymi pozycjami planu remontów na budynkach są:

- udrożnienie i naprawa rur kanalizacyjnych metodą Relining – trzy piony w budynku Okoniewskiego 4 i trzy piony w budynku Waryńskiego 5,
- wymiana okienek piwnicznych i w suszarni w budynku Łąkowa 11a,
- remont 4 szt. loggi w budynku Traugutta 22,
- wymiana pionów z.w. i c.w. w budynkach: Traugutta 1 – 1 szt. Traugutta 4 – 1 szt. Łąkowa 5 – 1 szt.,
- krycie dachów papą termozgrzewalną na budynkach Traugutta 1 klatka I, Łąkowa 3 klatka II i III, Traugutta 3, Traugutta 11,
- naprawa ocieplenia szczytów zachodnich budynków Traugutta 2 i Traugutta 4,
- wymiana 4 szt. drzwi wejściowych do piwnic budynku Traugutta 5,
- częściowa wymiana poziomów z.w. i c.w. w piwnicach budynków Traugutta 7 i Traugutta 9,
- montaż 8 szt. daszków nad balkonami w budynku Traugutta 9,
- wymiana wodomierzy budynkowych tzw. dublerów, kontrolujących na nich zużycie wody.

W roku 2021 przewidywaliśmy również dalsze przeprowadzenie termomodernizacji kolejnych pięciu budynków. Były to budynki Traugutta 20, Łąkowa 9, 11, 11a, 13. Niestety wobec coraz bardziej trudnych warunków kredytowania (wzrastające stopy procentowe) oraz wzrostu cen materiałów budowlanych, wobec sprzeciwu większości mieszkańców budynków przeznaczonych do termomodernizacji, przynajmniej na dzień dzisiejszy odstąpiliśmy od realizacji tego zadania. Podejmiemy próbę jego podjęcia wówczas, kiedy sytuacja gospodarcza w kraju się ustabilizuje i warunki kredytowania będą stabilniejsze.

W planie remontów ogólnych na zasobach uwzględnione są między innymi takie zadania jak:

- naprawa dróg osiedlowych,
- pielęgnacja drzew i krzewów,
- spłata kredytu zaciągniętego na wymianę i przebudowę magistrali ciepłowniczej na Os. Traugutta.

Pozostałe środki z funduszu remontowego ogólnego będą kumulowane na przyszłe zadania wymagające większych nakładów finansowych do ich realizacji. Chodzi tutaj między innymi o takie zadania jak modernizacja i naprawa drogi przed budynkiem Traugutta 26 czy placu pomiędzy budynkami Traugutta 5 i Traugutta 7.

Niewątpliwie wyzwaniem dla naszej Spółdzielni będzie realizacja postanowień wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 roku, które to narzuca na zarządców nieruchomościami określone obowiązki dotyczące rozliczania zużycia energii cieplnej. Generalnie tendencja jest taka, aby rozliczenia te

następowały według zamontowanych w lokalach przyrządów pomiarowych, jeżeli możliwość taka istnieje, lub podzielników kosztów w przypadku centralnego ogrzewania, jeżeli nie ma technicznej możliwości montażu ciepłomierza. W przypadku rozliczenia zużycia ciepła wykorzystanego na rzecz podgrzania wody, ma ono nastąpić według wodomierzy wskazujących jej pobór. Wszystkie montowane urządzenia pomiarowe i podzielniki kosztów mają posiadać funkcję zdalnego odczytu, tak, aby nie było koniecznym wkraczanie do mieszkań w celu dokonania tych odczytów. Montaż tych urządzeń, poza określonymi wyjątkami, winien być poprzedzony techniczną i ekonomiczną analizą możliwości ich zastosowania. Analizę tą winna dokonać osoba posiadająca odpowiednią wiedzę techniczną, najlepiej z uprawnieniami audytora energetycznego. Techniczną możliwość stosowania tych urządzeń ustala się w odniesieniu do rodzaju zastosowanej instalacji w budynku oraz jej stanu technicznego, zaś opłacalność, biorąc pod uwagę projektowaną oszczędność energii uzyskaną w wyniku ich zastosowania do kosztów ich zakupu, montażu i eksploatacji. Dodatkowo audytor wykonujący wspomnianą analizę określić musi, czy jest możliwe wyznaczenie dla kosztów zmiennych zakupu ciepła zależnych od jego zużycia w lokalach dla każdego sezonu grzewczego maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowanych w budynku wielolokalowym. Z obowiązków wskazanych powyżej, oprócz wyznaczenia maksymalnego i minimalnego kosztu zmiennego zakupu ciepła, zwolnione są budynki wielolokalowe, które w dniu wejścia w życie rozporządzenia, czyli 24 grudnia 21 r. były w te urządzenia wyposażone, a jeżeli chodzi o podzielniki kosztów to w ten sposób, że umożliwiały one indywidualne rozliczenie kosztów ogrzewania poszczególnych lokali. Takich budynków u nas nie ma.

Aktualnie do Spółdzielni wpływają pisma mieszkańców (np. Os. Traugutta 8, 5, Traugutta 18, 24) żądających montażu tych urządzeń do końca 2022 r. Do tej pory montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania na naszych zasobach odbywał się na zasadzie dobrowolności, dzisiaj jest zgoła inaczej, gdyż od tej czynności nie ma już odwrotu, czy to się komuś podoba, czy też nie. Wszystkie lokale w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych mają być w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania wyposażone, oczywiście po spełnieniu wymogów, o których wspominałem wcześniej i przy zachowaniu ustalonej kolejności, zapewne wymienione budynki jako pierwsze. Problemem pozostaje jednak koszt wykonania ekspertyz i opinii oraz ich finansowania.

Jeżeli zaś chodzi o montaż wodomierzy ciepłej wody, to wszystkie lokale, posiadające instalację centralnej ciepłej wody były w nie wyposażone i żadnych analiz technicznych czy ekonomicznych nie ma tutaj konieczności wykonywania. W roku 2022 kończy się dziesięcioletnia umowa na dzierżawę wodomierzy w lokalach w budynkach Os. Traugutta 2, 3, 5, 8, ul. Traugutta 12, 14, 16, 18, 24, 26, ul. Łąkowa 5, dlatego też w drugim półroczu bieżącego roku ogłoszony zostanie przetarg na zakup lub dzierżawę z montażem wodomierzy ciepłej i zimnej wody ze zdalnym odczytem wraz z modułem odczytowym.

Zgodnie z wyżej wspomnianym rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska do dnia 23 grudnia 2022 roku do jego postanowień musi być dostosowany obowiązujący w Spółdzielni regulamin rozliczeń dostawy energii cieplnej do lokali, dotyczy to centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

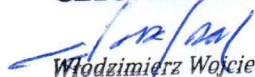
Niestety, we wspomnianym wyżej rozporządzeniu Minister nie wskazał źródła finansowania koniecznych do wykonania opinii technicznych i ekonomicznych, a jeżeli tak, to w przyszłości należało będzie w planach finansowych Spółdzielni przewidzieć środki na ich wykonanie.

W okresie letnim, lipiec, sierpień 2022 r., na placu przy ulicy Łąkowej wybudowana zostanie na koszt Gminy Żychlin miniteźnia solankowa oraz plac zabaw dla dzieci, będzie

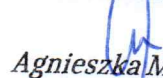
to miejsce relaksu zarówno dla starszych jak i młodszych mieszkańców naszego osiedla.
Po wybudowaniu tych urządzeń ich eksploatacją i utrzymaniem zajmie się Spółdzielnia.

Zarząd Spółdzielni przedstawiając Państwu kierunki działania Spółdzielni
Mieszkaniowej w Żychlinie na rok 2022 prosi o ich przyjęcie i zatwierdzenie.

CZŁONEK ZARZĄDU


Włodzimierz Wojciechowski

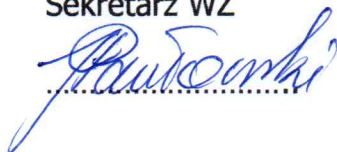
CZŁONEK ZARZĄDU


Agnieszka Mrowicka

PREZES ZARZĄDU


mgr inż. Piotr Jarosz

Sekretarz WZ



Przewodniczący WZ



Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Żychlinie, ul. Łąkowa 5/21
99-320 ŻYCHLIN