

KIERUNKI DZIAŁANIA
Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” na lata 2022/2023.

TERMOMODERNIZACJA.

W latach 2022/2023 przewidywana jest kontynuacja procesu termomodernizacji budynków będących w zasobach Spółdzielni.

Kolejność budynków przewidzianych do termomodernizacji wynika z uchwały nr 16/2016 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 18, 19, 20 i 21.04.2016r.

W 2022 roku w realizacji znajdują się budynki:

Lp.	Adres
1	Stolarzowicka 78c
2	Felińskiego 45 - 49
3	Felińskiego 51 - 53

W 2023r. przewiduje się rozpoczęcie termomodernizacji na kolejnych adresach tj.:

Lp.	Adres
1	Felińskiego 1-5
2	Reptowska 33-33a
3	Reptowska 35-35a

Termomodernizacja w latach 2022/2023 będzie wspierana środkami finansowymi:

- 1/ z oszczędności na zużyciu energii cieplnej uzyskanej w wyniku realizowanego procesu termomodernizacyjnego poprzez dokonywanie potrąceń z nadwyżek z rozliczenia c.o., które zostają zarachowane na pokrycie kosztów zrealizowanych inwestycji, aż do całkowitej spłaty tych zobowiązań;
- 2/ z Banku Gospodarstwa Krajowego w postaci premii termomodernizacyjnej;
- 3/ z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w postaci pożyczki częściowo umarzałnej;
- 4/ z innych środków finansowych nie wymienionych w przypadku ich uzyskania.

POPRAWA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Miechowice” podjęła decyzję i przystąpiła do wymiany wodomierzy na wodomierze z modułem radiowym i wprowadzeniem zdalnego odczytu.

Rozliczenia z mieszkańcami i dostawcą z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków nadal stanowią istotny problem. Z problemem tym boryka się większość zarządców nieruchomości w Polsce, głównie z powodu problemów ustawowych, które cały ciężar odpowiedzialności za niezbilansowanie odczytów wodomierzy głównych z wodomierzami zamontowanymi w mieszkaniach przerzuca na zarządców i właścicieli nieruchomości wielolokalowych. Pomimo podjętych i realizowanych od wielu lat działań zmierzających do zminimalizowania występujących różnic, problem ten pozostaje ciągle aktualny.

Wychodząc naprzeciw tego rodzaju potrzebom pojawiają się na rynku coraz to nowsze rozwiązania techniczne do których należy zaliczyć wodomierze z modułem radiowym, który umożliwi zdalny odczyt, bez koniecznego dostępu do lokali mieszkalnych. Stosowana dotychczas w Spółdzielni metoda odczytów wodomierzy w mieszkaniach generuje pewną część tej różnicy (straty na wodzie), gdyż z przyczyn niezależnych od Spółdzielni nie jest możliwe dotarcie do wszystkich lokali spiętych z danym wodomierzem głównym w wystarczająco krótkim czasie.

Stan epidemii dosadnie pokazał, iż montaż wodomierzy z odczytem radiowym jest wręcz koniecznością. W ostatnich dwóch latach dostęp do lokali i wykonanie odczytu przez pracowników spółdzielni stały się wręcz niemożliwe. Utrudniło to zbilansowanie wody jak również powodowało przeróżne nieścisłości w rozliczeniu z mieszkańcami. Ponadto zmiana prawa energetycznego oraz najnowsze Rozporządzenie Ministra Klimatu obliguje szczególnie w zakresie c.c.w zarządców budynków wielolokalowych do zapewnienia zdalnego odczytu urządzeń pomiarowych.

Najważniejszą zaletą modułu radiowego jest zapewnienie 100% odczytu wszystkich wodomierzy mieszkaniowych w bardzo krótkim czasie, równoległe z odczytem wodomierza głównego. Ponadto urządzenia te zapewniają wygodę mieszkańcom, bo odczyt odbywa się spoza mieszkania i nikt nie musi go udostępniać w wyznaczonym okresie dla odczytów.

Zalety wprowadzenia wodomierzy z modułem radiowym:

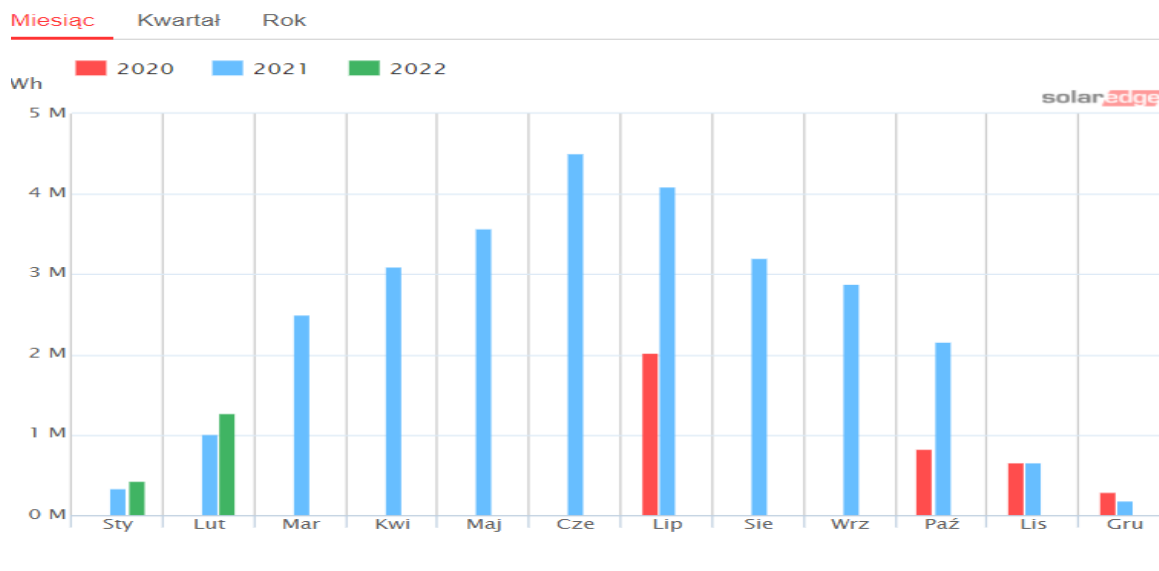
- odporność na działanie zewnętrznego pola magnetycznego i niemożliwość zakłócania przekazywanych danych na drodze radiowej,
- posiadanie elektronicznego zabezpieczenia przed próbą manipulacji (cofanie przepływu, demontaż modułu),
- możliwość stosowania tego samego modułu dla co najmniej dwóch okresów legalizacyjnych wodomierza (10 lat),
- zdecydowanie usprawniają i skracają czas odczytów,
- odczyt odbywa się poza mieszkaniem, zostaje zachowana strefa prywatności użytkownika,
- odczyty są bardziej precyzyjne i zapewniają 100% odczyt wszystkich wodomierzy, nie występują braki odczytów ze względu na nieudostępnienie lokalu (brak konieczności wprowadzania ryczałtu za brak odczytów),
- umożliwiają odczyty wodomierzy w mieszkaniach w terminie zgodnym z terminem odczytów wodomierzy głównych,
- zamontowanie jednakowych wodomierzy na wszystkich mieszkaniach może wpłynąć na zmniejszenie różnic pomiędzy zużyciem wodomierza głównego zimnej wody, a sumą zużyć wodomierzy mieszkaniowych,

Przyjęte do realizacji rozwiązanie będzie więc odpowiadało wprowadzonym przepisom ustawowym jak również będzie rozwiązaniem bardziej komfortowym dla naszych mieszkańców.

ODNAWIALNE ŹRÓDŁA ENERGII

Gwałtownie zwiększające się ceny nośników energetycznych (energii elektrycznej, gazu i ciepła), wzrastający z roku na rok deficyt energii elektrycznej jak również proekologiczne nastawienie społeczeństwa wymuszają konieczność powstawania inicjatyw służących zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego. Do niedawna prosumentem czyli odbiorcą końcowym wytwarzającym energię elektryczną wyłącznie z odnawialnych źródeł energii na własne potrzeby mógł być jedynie właściciel budynku jednorodzinnego, natomiast w chwili obecnej ustawodawca wprowadził definicję prosumenta zbiorowego i prosumenta wirtualnego zachęcając w ten sposób do zaangażowania się w sprawy wytwarzania energii przez właścicieli i zarządców budynków wielolokalowych jak spółdzielnie mieszkaniowe czy wspólnoty mieszkaniowe.

Zarząd Spółdzielni w 2020 jak i w 2021 roku skoncentrował swoją uwagę na wykorzystywaniu nowych technologii pozwalających na obniżenie kosztów zużywanej energii elektrycznej w lokalach użytkowych tj. Hali Targowej „Centrum” przy ul. Stolarzowickiej 37 oraz w siedzibie Spółdzielni. Produkcję energii z tego tytułu przedstawiają poniższe wykresy:



Instalacja fotowoltaiczna przy ulicy Stolarzowickiej 37 o mocy 29,44kWp została uruchomiona 12.07.2020r. Roczna produkcja z 1 kWp mocy zainstalowanej wynosi ok. 950kWh.

Duży pobór prądu powoduje, że inwestycja w panele fotowoltaiczne jest opłacalna i powoduje szybki zwrot z inwestycji w granicach 6-8 lat. Jest to jednocześnie własny ekologiczny prąd i oszczędności na rachunkach. Pozwala to na ograniczenie kosztów związanych z zakupem energii jak również zabezpiecza przed szybko rosnącymi cenami.

Rok 2021 był pełnym okresem na podstawie którego można wyliczyć korzyści tj. produkcja z paneli wyniosła 28 257kWh, z tego do sieci Tauron oddano 4 702kWh. Ilości te pozwoliły na pokrycie 28% energii elektrycznej zużytej w budynku. Oszczędności w postaci mniejszych rachunków to ok. 20 tys zł/rok.



Instalacja fotowoltaiczna przy ulicy Felińskiego 19 o mocy 28,38kWp została uruchomiona w listopadzie 2021r. W związku z tym nie można dokładnie wyliczyć korzyści, ale od uruchomienia do dnia 28.02.2022r produkcja z paneli wyniosła 2 159kWh, z tego do sieci Tauron oddano 893kWh. Roczna produkcja energii z paneli fotowoltaicznych powinna pokryć zapotrzebowanie na energię w ilości ok. 60 – 70 % w roku 2022.

Jest to program pilotażowy, który po analizie ekonomicznej będzie podstawą, w następnych latach, do podejmowania przez Zarząd decyzji o ewentualnym wykorzystaniu instalacji fotowoltaicznej (na wybranych budynkach mieszkalnych) celem obniżenia kosztów ponoszonych przez mieszkańców za zużytą energię elektryczną na częściach wspólnych nieruchomości (tj. zasilanie windy, oświetlenie klatki schodowej, oświetlenie przejść strychowych i korytarzy piwnicznych itp.).

Ponadto jako istotne oraz opłacalne do zastosowania w zasobach Spółdzielni należy rozważyć źródła OZE w postaci pomp ciepła, które wraz z instalacjami fotowoltaicznymi wspomagają system przygotowania ciepłej wody użytkowej lub ogrzewania. Z uwagi na rosnące koszty ciepła sieciowego będą podejmowane wszelkie dostępne działania w celu zmniejszenia obciążeń w opłatach dla mieszkańców.

Nie bez znaczenia pozostaje również efekt ekologiczny zastosowanych rozwiązań w postaci zmniejszenia emisji do atmosfery zanieczyszczeń pyłowo – gazowych, w tym m.in. dwutlenku węgla.

Mając powyższe na uwadze Zarząd Spółdzielni wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Miechowice” do Spółdzielni Energetycznej „Helios” w Katowicach.

PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI KULTURALNO-OŚWIATOWEJ.

Zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia może prowadzić działalność kulturalno-oświatowo-sportową i społeczną w ramach uiszczanej przez mieszkańców miesięcznej stawki 0,01zł/m² powierzchni lokali.

Zadania te mogą być prowadzone:

- bezpośrednio przez Spółdzielnię np. z okazji Dnia Dziecka, z okazji Mikołaja;
- pośrednio przez zlecenie podmiotom zewnętrznym specjalizującym się w prowadzeniu tej działalności np. domy kultury, kluby sportowe czy też placówki oświatowe.

Działalność kulturalno-oświatowa i formy jej realizacji w ostatnich dwóch latach były uzależnione od bieżącej sytuacji epidemiologicznej, gdzie dotychczasowe zadania nie mogły być zrealizowane z powodu zakazu zgromadzeń.

W roku 2022 Spółdzielnia planuje zorganizowanie festynu rodzinnego związanego z obchodami 30-lecia działalności naszej Spółdzielni. Mamy nadzieję, iż obostrzenia rządowe obowiązujące na dzień opracowania niniejszych kierunków działania nie ulegną zmianie i pozwolą na pełną realizację założonych planów.

WINDYKACJA.

W celu utrzymania wskaźników zadłużenia na bezpiecznym poziomie Zarząd i Rada Nadzorcza nadal prowadzić będą działania w zakresie windykacji zadłużeń na lokalach mieszkalnych i użytkowych poprzez:

- ścisłą kontrolę rozliczeń z członkami i najemcami lokali;
- pomoc mieszkańcom w uzyskaniu dodatków mieszkaniowych i różnych form pomocy socjalnej;
- współpracę z Gminą w celu pozyskiwania mieszkań socjalnych i zastępczych dla rodzin z wyrokami eksmisyjnymi – obecnie wstrzymana na mocy ustaw antycovidowych;
- występowanie do Gminy o odszkodowania za nie dostarczone lokale socjalne;
- współpracę z firmami windykacyjnymi;
- prowadzenie egzekucji z własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności.

Wszystkie te działania mają na celu utrzymanie bieżącej płynności finansowej Spółdzielni.