

Nakład 4500 egz.

# INFORMATOR

## SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY” W GDYNI



*Z okazji Świąt Wielkanocnych  
najserdeczniejsze życzenia, zdrowia, szczęścia  
oraz wszelkiej pomyślności  
życzą  
Rada Nadzorcza, Zarząd i pracownicy Spółdzielni.*

### SPOTKANIA KONSULTACYJNE Z CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KARWINY” W GDYNI

W dniach 4,5,6 lutego 2019 roku, z inicjatywy Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Karwiny” Zbigniewa Szymańskiego odbyły się spotkania z Członkami naszej Spółdzielni. Tematem konsultacji były sprawy dotyczące określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej, remontowej i kulturalnej mającej znaczenie dla planowania wieloletniego Spółdzielni, a także wymiana informacji o bieżącej sytuacji Spółdzielni.

W trzech turach spotkań uczestniczyło ponad 120 Członków naszej Spółdzielni. Tematy dyskusji można podzielić na cztery obszary. Pierwszym szerokim obszarem, były zgłoszone przez Członków przyszłe potrzebne działania Spółdzielni. Drugi obszar - to wszelkie zgłaszane potrzeby remontowe naszych zasobów.

Trzecim obszarem były sprawy, które aktualnie doskwierają Członkom, czyli szeroki zakres spraw związanych z bieżącym utrzymaniem w jak najlepszej kondycji naszych budynków i ich otoczenia. Czwarty obszar - to sprawy takie które nie mieściły się w trzech poprzednich, a są ważne dla uczestników spotkania. W tej grupie poruszono sprawy związane z potrzebą uchwalenia niezbędnych zmian w Statucie Spółdzielni, poruszono też ważny temat zwrotu udziału członkowskiego, gdzie w trakcie dyskusji uczestniczy zauważyli, że sprawę tę może rozstrzygnąć jedynie Walne Zgromadzenie. Była też prośba o zamieszczenie w naszym *Informatorze*, informacji o odbytych konsultacjach.

W pierwszym obszarze, Członkowie naszej Spółdzielni zasyg-

nalizowali potrzebę budowy kolektorów słonecznych na naszych budynkach w celu pozyskiwania energii elektrycznej. Kolejny temat proponowany to budowa wind w budynkach 5 - kondygnacyjnych. Należy zauważyć, że dobudowa wind z uwagi na swoją specyfikę, wymaga drobiazgowej analizy ekonomicznej, a także zbadania możliwości technicznych i regulacji prawnych.

Rozpoczęcie ewentualnego procesu inwestycyjnego związanego z budową wind wymagałoby spełnienia kilku etapów, poczynając od wyboru lokalizacji, niezbędnych konsultacji z użytkownikami lokali mieszkalnych, wyrażeniu zgody właścicieli lokali budynku na budowę windy. Kolejny krok to opracowanie koncepcji funkcjonalnej, akceptacja tej koncepcji i wystąpienia o wydanie warunków zabudowy. Następnie – opracowanie projektu budowlanego w oparciu o otrzymane warunki zabudowy, wystąpienie o wydanie pozwolenia na budowę, opracowanie projektu wykonawczego i technologicznego, nadzór autorski nad inwestycją.

Na spotkaniach poruszono również temat budowy nowych budynków mieszkalnych i lokali użytkowych. Wśród uczestników znalazła się grupa zarówno zwolenników budowania domów przez Spółdzielnię, jak i przeciwników. Jeden z głosów podsumował dyskusję, że należy przed przystąpieniem do ewentualnych prac najpierw otrzymać zgodę Walnego Zgromadzenia, a Spółdzielnia powinna przygotować koncepcję ze szczególnym wskazaniem korzyści płynących z inwestycji dla Członków.

Zauważono pozytywne działania Zarządu Spółdzielni w związku z budową nowych węzłów ciepłych i zaproponowano kontynu-

ację tego procesu w pozostałych zasobach Spółdzielni. Zarząd poinformował zebranych, że OPEC nie jest zainteresowany kolejnymi modernizacjami węzłów. Członkowie zgłosili potrzebę dalszej wymiany oświetlenia na terenie osiedla, na lampy ledowe. Lamp na terenie Spółdzielni jest 308, a ich wymiana to duży koszt z uwagi na fakt, że w związku z ich wymianą należy przebudować również sieć elektryczną zasilającą lampy. Zwrócono uwagę na potrzebę kontynuowania budowy miejsc postojowych z uwzględnieniem możliwości ich lokalizacji.

Wśród spraw zgłoszonych w ramach obszaru potrzeb remontowych dominowały postulaty dotyczące wymiany okien w piwnicach nie objętych wymianą podczas docieplania budynków. Zarząd postanowił wpisać pozycję wymiany wszystkich okien do Planu Gospodarczo – Finansowego na 2020 rok. Zgłaszano również potrzebę kontynuacji wymiany chodników, dociepleń budynków i mycia elewacji.

Wszystkie zgłoszone sprawy związane z bieżącym utrzymaniem budynków i zasobów zostały wnikliwie przeanalizowane i przekazane służbom do realizacji w miarę możliwości Spółdzielni. Natomiast tematy, których realizacja wymaga zgody Członków Spółdzielni, Zarząd planuje przedstawić na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd Spółdzielni, bardzo dziękuje za konstruktywny udział w spotkaniach wszystkim Członkom naszej Spółdzielni.

Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni

## FOTOWOLTAIKA W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI?

W ramach spotkań konsultacyjnych Prezesa Zarządu z Członkami Spółdzielni, poruszono nośny temat montażu paneli fotowoltaicznych na dachach budynków zlokalizowanych w zasobach Spółdzielni. Z uwagi na zainteresowanie tematem ogniw fotowoltaicznych, w celu zbadania możliwości ich montażu, została przeprowadzona wstępna analiza wykonania i eksploatacji instalacji fotowoltaicznej, na dachu przykładowego budynku przy ul. Buraczanej 11.

Do analizy przyjęto zużycie roczne energii elektrycznej części wspólnych budynku za rok 2018 oraz koszt 1 kWh. Po wprowadzeniu danych do kalkulatora opłacalności firmy HEWALEX, oszacowano koszt inwestycji na kwotę 21 tys. złotych, a okres zwrotu poniesionych nakładów dla tej inwestycji wynosi 14 lat i 299 dni. Drugim źródłem analizy jest oferta jednej z firm wykonującej kompleksową instalację fotowoltaiczną. Przy przyjęciu podobnych parametrów, firma podała koszt inwestycji na 18 100 zł, a zwrot nakładów zwróciłby się po 11 latach i 210 dniach.

Musimy jeszcze pamiętać że powyższe wyliczenia kosztów inwestycji nie zawierają kosztów związanych z serwisowaniem urządzeń, wykonywaniem pomiarów oraz mycia paneli w celu utrzymania ich deklarowanej sprawności. Natomiast zwrot z inwestycji

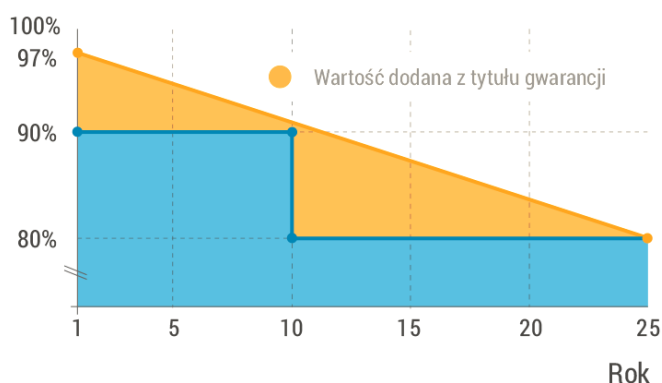
liczony jest dla urządzeń, które powinny przez cały czas pracować w warunkach pogodowych podobnych do testowych producenta. Naturalne warunki atmosferyczne nigdy nie spełniają tych zakładanych w teście urządzeń. Dodatkowo jesienią i zimą w czasie pochmurnych dni wydajność instalacji spada do około 30%. Większość producentów ogniw deklaruje ich działanie na 25 lat, ale jednocześnie udziela gwarancji tylko na 10 lat. To oczywiście daje do myślenia. Jeżeli instalacja czy panele zepsują się w chwilę po zakończeniu okresu gwarancji, zmuszeni będziemy na ich wymianę na własny koszt, a to przełoży się na fakt, że znacznie dłużej będziemy czekać na ewentualny zwrot nakładów z tej inwestycji.

Ważnym aspektem kosztowym, który musimy również założyć, to konieczne przygotowanie powierzchni dachu, co praktycznie wiąże się z koniecznością remontu pokrycia dachu budynku w miejscu instalacji i w najbliższym jej otoczeniu.

Dodatkowo należy również pamiętać o konieczności dostosowania instalacji elektrycznej w budynku poprzez zintegrowanie wszystkich punktów poboru energii elektrycznej w częściach wspólnych do jednego miejsca pomiarowego. Wymieniony zostanie również sam licznik na licznik dwukierunkowy ponieważ nadmiar prądu, którego akurat nie zużywamy, jest przesyłany do sieci publicznej poprzez licznik, zgodnie z polską ustawą o Odnawialnych Źródłach Energii (OZE). Natomiast w okresie zimowym, kiedy instalacja produkuje mniej prądu, otrzymamy z sieci publicznej 70% naszej energii elektrycznej przekazanej w ciągu roku operatorowi. Dystrybutor z obowiązku przekazanej mu energii zabiera 30%, jako jego opłatę za jej magazynowanie.

Instalacje fotowoltaiczne mają szereg zalet poczynając od długofalowych korzyści finansowych jak i funkcji proekologicznej ale obecny koszt inwestycji to duże wyzwanie dla budżetu każdej spółdzielni. Wydatek związany z budową instalacji wiązałby się z decyzją Spółdzielców co do sposobu jej finansowania. Można zauważyć, że pozyskiwanie energii ze słońca stało się w ostatnich latach bardzo popularne. Nic dziwnego, energia ta jest przecież czysta, przyjazna dla środowiska i darmowa. Wstępujący problem z coraz większym zagrożeniem smogiem, być może zmotywuje Ministerstwo Środowiska do wsparcia finansowego

Wykres żywotności paneli słonecznych



budowy instalacji fotowoltaicznych, co pozwoliłoby na rozważenie budowy instalacji w zasobach naszej Spółdzielni.

Podsumowując informujemy, że Zarząd Spółdzielni przewiduje przedstawienie tematu ewentualnego montażu paneli fotowolta-

icznych na dachach budynków, na najbliższym Walnym Zgromadzeniu do dyskusji i decyzji Członków Spółdzielni.

Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni

## WINDY – TAK, ALE JAK JE SFINANSOWAĆ?

Podczas lutowych konsultacji powrócił temat dobudowy wind, do istniejących 5-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych, położonych w zasobach naszej Spółdzielni. Dobudowa wind to bardzo skomplikowany temat, wymaga bardzo szerokiego podejścia nie tylko modernizacyjnego czy też technicznego, ale przede wszystkim taka dobudowa - to problem ekonomiczny.

Według szacunku specjalistów, koszt dobudowy murowanego szybu windowego oraz instalacji dźwigowej wraz z kabiną - to ok. 300 tys. zł na jedną klatkę schodową, zakładając że nic nas nie zaskoczy na etapie budowy np. konieczność przełożenia jakichś instalacji. Ponadto należy wspomnieć o dodatkowych stałych kosztach związanych z comiesięcznym serwisem dźwigu oraz koniecznymi opłatami dozorowymi, które musieliby pokrywać użytkownicy lokali dla których wybudowano dźwigi osobowe. Pamiętać trzeba również o przyszłych kosztach napraw, gdyż producenci wind, udzielają gwarancji na 10 lat. Pojawia się pytanie jak sfinansować to przedsięwzięcie. Finansowanie musiałyby być pokryte w całości przez użytkowników lokali poszczególnych nieruchomości budynkowych. Byłoby to nowe przedsięwzięcie inwestycyjne, a więc musiałyby być poprzedzone uchwałą Walnego Zgromadzenia naszej Spółdzielni.

Oczywiście inwestycja tego typu musi być poprzedzona ekspertyzami i obliczeniami konstrukcyjnymi. Konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę, do którego niezbędne jest wykonanie projektu budowlanego, dla danego budynku, ze wszystkimi w tym zakresie wymogami i uzgodnieniami. Dodać należy, że z uwagi na możliwość budowy przystanku windy jedynie na półpiętrach, to budowa windy

nie rozwiązuje w pełni tak ważnego problemu dla części naszych mieszkańców, którzy są niepełnosprawni ruchowo, bo pomimo windy i tak będą musieli zejść lub podejść do swojego piętra.

Ze strony formalnej i najważniejszej w całym przedsięwzięciu, niezbędne byłoby uzyskanie zgody na dobudowę zewnętrznej windy wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych, gdyż jeden sprzeciw blokuje inwestycję, a także zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, wyrażonej przez wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych, mieszczących się w budynku, dla którego planuje się taką inwestycję. Z kwestią tą mogą wiązać się także koszty związane z zawarciem nowych aktów notarialnych oraz zmianą wpisów w księgach wieczystych.

Należy podkreślić, że podane wyżej informacje dowodzą, że dobudowa wind to nie tylko bardzo trudne przedsięwzięcie do realizacji pod względem technicznym, ale trudne przede wszystkim ze względu na koszt budowy windy, który musieliby sfinansować sami mieszkańcy danej nieruchomości. Natomiast najważniejszym zadaniem Spółdzielni jest obecnie utrzymanie naszych starzejących się budynków w dobrej kondycji technicznej, co wymaga wielomilionowych nakładów, które nie znajdują pokrycia w przychodach uzyskiwanych z obecnie pobieranych odpisach na fundusz remontowy.

Zarząd Spółdzielni przewiduje możliwość przedstawienia tematu o ewentualnej dobudowie wind do dyskusji i decyzji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków naszej Spółdzielni.

Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni

## ZADŁUŻENIE W BUDYNKACH MIESZKALNYCH NA DZIEŃ 31.03.2019

Lp.	Budynek mieszkalny przy ulicy	Zadłużenie z tytułu należności głównej	Procent zadłużenia
1	Buraczana 21	44,23 zł	0,00%
2	Buraczana 27	104,30 zł	0,01%
3	Porazińskiej 4	865,16 zł	0,07%
4	Iwaszkiewicza 6	1 000,96 zł	0,08%
5	Korzenna 9	1 147,66 zł	0,09%
6	Porazińskiej 6	1 176,09 zł	0,09%
7	Tatarczana 10	1 362,37 zł	0,11%
8	Korzenna 5	1 411,34 zł	0,11%
9	Iwaszkiewicza 9	1 411,68 zł	0,11%
10	Buraczana 28	1 725,03 zł	0,14%
11	Makuszyńskiego 5	1 772,54 zł	0,14%
12	Gałczyńskiego 15	1 839,70 zł	0,14%
13	Buraczana 13	1 862,12 zł	0,15%
v	Buraczana 26	1 978,91 zł	0,16%
15	Gryfa Pom. 48	1 985,86 zł	0,16%
16	Buraczana 9	2 094,60 zł	0,16%
17	Korzenna 11	2 334,47 zł	0,18%
18	Porazińskiej 2	2 937,77 zł	0,23%
19	Staffa 7	3 014,03 zł	0,24%

Lp.	Budynek mieszkalny przy ulicy	Zadłużenie z tytułu należności głównej	Procent zadłużenia
20	Korzenna 3	3 171,73 zł	0,25%
21	Makuszyńskiego 13	3 208,56 zł	0,25%
22	Gojawczyńskiej 2	3 316,48 zł	0,26%
23	Buraczana 15	3 386,95 zł	0,27%
24	Nałkowskiej 21	3 510,73 zł	0,28%
25	Kruczkowskiego 1	3 515,82 zł	0,28%
26	Staffa 13	3 530,52 zł	0,28%
27	Buraczana 18	3 658,96 zł	0,29%
28	Gojawczyńskiej 3	3 684,25 zł	0,29%
29	Kruczkowskiego 12	3 954,81 zł	0,31%
30	Buraczana 24	3 987,82 zł	0,31%
31	Buraczana 20	4 004,57 zł	0,31%
32	Baczyńskiego 1	4 007,89 zł	0,31%
33	Porazińskiej 10	4 104,53 zł	0,32%
34	Kruczkowskiego 6	4 274,94 zł	0,34%
35	Staffa 15	4 354,04 zł	0,34%
36	Myśliwska 11	4 601,27 zł	0,36%
37	Gałczyńskiego 17	4 632,20 zł	0,36%
38	Gryfa Pom. 65	4 826,65 zł	0,38%

Lp.	Budynek mieszkalny przy ulicy	Zadłużenie z tytułu należności głównej	Procent zadłużenia
39	Porazińskiej 8	5 343,40 zł	0,42%
40	Makuszyńskiego 17	5 348,59 zł	0,42%
41	Kruczkowskiego 10	5 363,71 zł	0,42%
42	Gryfa Pom. 42	5 455,43 zł	0,43%
43	Buraczana 22	5 483,76 zł	0,43%
44	Tuwima 2	5 577,76 zł	0,44%
45	Gojawczyńskiej 4	5 673,98 zł	0,45%
46	Makuszyńskiego 11	5 732,63 zł	0,45%
47	Kruczkowskiego 3	5 783,84 zł	0,45%
48	Iwaszkiewicza 7	5 976,43 zł	0,47%
49	Baczyńskiego 3	5 986,65 zł	0,47%
50	Buraczana 41	6 397,69 zł	0,50%
51	Iwaszkiewicza 5	6 766,81 zł	0,53%
52	Brzechwy 5	7 215,65 zł	0,57%
53	Iwaszkiewicza 8	7 569,41 zł	0,59%
54	Kruczkowskiego 5	7 670,12 zł	0,60%
55	Staffa 5	7 683,48 zł	0,60%
56	Kruczkowskiego 8	7 852,28 zł	0,62%
57	Baczyńskiego 2	7 974,12 zł	0,63%
58	Gryfa Pom. 50	8 215,41 zł	0,64%
59	Gryfa Pom. 67	8 236,26 zł	0,65%
60	Gojawczyńskiej 9	8 392,13 zł	0,66%
61	Iwaszkiewicza 2	8 491,08 zł	0,67%
62	Tatarczana 2	8 647,81 zł	0,68%
63	Konopnickiej 4	9 235,54 zł	0,72%
63	Iwaszkiewicza 4	9 546,22 zł	0,75%
65	Kruczkowskiego 2	9 561,71 zł	0,75%
66	Staffa 1	9 615,52 zł	0,75%
67	Kruczkowskiego 4	9 928,34 zł	0,78%
68	Brzechwy 9	10 076,89 zł	0,79%
69	Chwaszczyńska 24	10 076,92 zł	0,79%

Lp.	Budynek mieszkalny przy ulicy	Zadłużenie z tytułu należności głównej	Procent zadłużenia
70	Staffa 3	10 321,23 zł	0,81%
71	Baczyńskiego 4	10 391,62 zł	0,82%
72	Tatarczana 1	11 089,00 zł	0,87%
73	Tuwima 8	11 134,50 zł	0,87%
74	Konopnickiej 5	11 393,95 zł	0,89%
75	Makuszyńskiego 1	13 231,53 zł	1,04%
76	Staffa 17	13 752,08 zł	1,08%
77	Buraczana 45	14 892,75 zł	1,17%
78	Buraczana 29	15 403,08 zł	1,21%
79	Tuwima 4	15 920,04 zł	1,25%
80	Gryfa Pom. 44	17 922,55 zł	1,41%
81	Tatarczana 8	18 108,14 zł	1,42%
82	Baczyńskiego 6	18 312,31 zł	1,44%
83	Gojawczyńskiej 1	19 833,51 zł	1,56%
84	Gałczyńskiego 10	21 227,70 zł	1,66%
85	Makuszyńskiego 9	23 536,82 zł	1,85%
86	Gryfa Pom. 46	23 821,01 zł	1,87%
87	Makuszyńskiego 3	26 892,42 zł	2,11%
88	Konopnickiej 3	32 289,17 zł	2,53%
89	Buraczana 11	32 568,58 zł	2,55%
90	Brzechwy 2	33 720,98 zł	2,64%
91	Tuwima 6	40 492,51 zł	3,18%
92	Gryfa Pom. 52	46 472,46 zł	3,64%
93	Korzenna 7	55 174,17 zł	4,33%
94	Gojawczyńskiej 7	56 772,96 zł	4,45%
95	Buraczana 17	58 533,44 zł	4,59%
96	Makuszyńskiego 15	64 221,42 zł	5,04%
97	Buraczana 23	73 720,52 zł	5,78%
98	Tatarczana 3	149 173,48 zł	11,70%
	<b>Łącznie</b>	<b>1 275 005,04 zł</b>	<b>100%</b>

Opracowała: Maja Zajac

## NA KARWINACH BĘDZIE BEZPIECZNIEJ

Informujemy, że począwszy od dnia 25 marca 2019 r. – na drogach i parkingach wewnętrznych Spółdzielni oraz drogach publicznych na terenie dzielnicy Karwiny w Gdyni – obowiązuje STREFA TEMPO 30, co oznacza, że wszelkie pojazdy drogowe muszą ograniczyć swoją prędkość do 30 km/godz. Zmiany te powinny uspokoić ruch i wpłynąć na bezpieczeństwo Członków Spółdzielni.

Wprowadzenie takiego rozwiązania było efektem współdziałania i współpracy, poprzedzonego wieloma spotkaniami i pismami między Zarządem SM „Karwiny” w Gdyni, a Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.

W STREFIE TEMPO 30 znalazły się ulice: Staffa i Zapolskiej (objęte już wcześniej STREFĄ TEMPO 30), Brzechwy, Makuszyńskiego, Tuwima, Porazińskiej, Fleszarowej-Muskat, Iwaszkiewicza, Baczyńskiego, Gałczyńskiego, Kruczkowskiego, Nałkowskiej, Gojawczyńskiej, Buraczana, Tatarczana i Korzenna. Uspokojenie ruchu sprzyjać będzie bezpieczeństwu wszystkich niechronionych uczestników ruchu: pieszych i rowerzystów,

w tym w szczególności dzieci i osób starszych. Znacznie łatwiej i bezpieczniej można będzie przejść przez jezdnię (nawet w miejscach do tego niewyznaczonych), a ruch rowerowy na jezdni będzie odbywał się w warunkach w miarę bezpiecznych. Innym rozwiązaniem, które będzie miało wpływ na bezpieczeństwo mieszkańców Karwin jest decyzja o budowie wiaduktu pieszo-rowerowego pomiędzy Karwinami a Małym Kackiem. Przypominamy, iż w 2018 roku władze Gdyni proponowały budowę wiaduktu dla samochodów, lecz po wysłuchaniu uzasadnionych argumentów przeciwko takiemu rozwiązaniu prezentowanych przez mieszkańców Karwin i Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni – Prezydent Miasta Gdyni zmienił zdanie w tej sprawie. Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni dziękuje wszystkim Członkom Spółdzielni zaangażowanym w sprawę zwiększenia bezpieczeństwa w ruchu drogowym za ich aktywną postawę obywatelską.

Zarząd SM „Karwiny” w Gdyni