

**Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„Czyżyny” na lata 2025-2030**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny” to wiarygodna i sprawnie zarządzana Spółdzielnia. Realizująca przyjęte przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku „Kierunki rozwoju Spółdzielni na lata 2017- 2025”, kierująca się dobrem i potrzebami mieszkańców, zapewniająca im odpowiednie standardy obsługi, konsekwentnie inwestująca w wiedzę i rozwój, działająca zgodnie z obowiązującym prawem i uregulowaniami wewnętrznymi.

Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni to podstawowy dokument strategiczny adresowany do członków Spółdzielni w oparciu o który, Spółdzielnia buduje swoją tożsamość oraz kreuje swoją działalność w najbliższej przyszłości.

Przyjęcie kierunków działania na kolejne lata pozwoli na skoncentrowanie działalności Spółdzielni na istotnych i konkretnych zadaniach, a konsekwentna ich realizacja przyczyni się do sprawniejszej organizacji i funkcjonowania Spółdzielni oraz uzyskania jeszcze lepszych efektów ekonomicznych i gospodarczych, które winny się przełożyć na zadowolenie członków Spółdzielni i jej mieszkańców.

W ubiegłych latach zgodnie z przyjętą wcześniej strategią zrealizowaliśmy wiele przedsięwzięć oraz programów, które służą mieszkańcom, obniżają ich wydatki, podnoszą poziom komfortu i bezpieczeństwa w użytkowaniu lokali. Do najważniejszych zaliczamy:

1. Ze zrealizowanych programów w latach ubiegłych największe efekty finansowe dla członków spółdzielni uzyskaliśmy i uzyskujemy z wykonanych prac termomodernizacyjnych w postaci niższych kosztów centralnego ogrzewania.

Dla przypomnienia, w latach 1993-2012 zrealizowaliśmy zakres prac termorenowacyjnych naszych budynków w postaci ocieplenia ścian, ocieplenia stropodachów, zmodernizowania węzłów cieplnych, zamontowania aparatury pogodowej, wyregulowania instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz budynków i mieszkań oraz zamontowania termostatów na grzejnikach, ocieplenia ścian balkonów i logii balkonowych, wymiany okien na klatkach schodowych. Te działania spowodowały ograniczenie kosztów centralnego ogrzewania przeciętnie o 52 %, a w ostatnim roku 2023 obniżyliśmy koszty z tego tytułu o 17,5 mln zł.

Niższe koszty centralnego ogrzewania wyliczone dla okresu lat 1995-2023 to ponad 165,5 mln zł , przy zapłaconej kwocie 12,0 mln zł za dostawę energii cieplnej w 2023 roku.

**Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni
jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy**

a)	wydatki spółdzielni na program termorenowacji wyniosły w latach 1993- 2012	27 mln 412,3 tys. zł
b)	w latach 2001-2006 wpłaty członków na ten cel	10 mln 200,3 tys. zł
c)	finansowanie programu termorenowacji z dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni bez obciążania członków w latach 1993-2012	17 mln 212,0 tys. zł
d)	udział w finansowaniu przez członków spółdzielni	37,2 %
e)	udział w finansowaniu z dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni bez obciążania członków	62,8 %

Kwota przeznaczona przez spółdzielnię na współfinansowanie zadań j.w. wyniosła **17 mln 212,0 tys. zł**. Była to kwota pochodząca z dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni, pozyskana głównie z działalności inwestycyjnej. **Kwota ta stanowiła ponad 4 letnie wpłaty członków spółdzielni na fundusz remontowy.**

**Zestawienie wydatków termorenowacyjnych oraz oszczędności
w kosztach centralnego ogrzewania – niższe koszty w okresie 1993- 2023
obrazuje poniższa tabela**

(w tys. zł)

Nakłady termorenowacyjne w latach 1993 - 2012	27 mln 412,3 tys. zł
Oszczędności w kosztach centralnego ogrzewania 1995-2023	165 mln 538,9 tys. zł
Efekt finansowy na koniec 2023 roku	+ 138 mln 126,6 tys. zł

- 2. Zrealizowany** program montażu indywidualnych hydroforowni budynkowych w **47** budynkach przy wyłączeniu z użytkowania **4,2 km** wyeksploatowanej osiedlowej sieci wody wysokiej oraz zakończenie eksploatacji **6** centralnych hydroforowni osiedlowych, to uniknięcie remontów kapitalnych sieci oraz wyeliminowanie kosztów strat wody w wyniku powtarzających się coraz częstszych awarii tych sieci.
- 3. Zrealizowany** program dostawy do **4000 mieszkań** ciepłej wody użytkowej z likwidacją takiej samej ilości piecyków gazowych, których efektem jest:

**Bezpieczeństwo i komfort użytkowania lokali
Wyłączenie z użytkowania zbiorczych pionów spalinowych
Ciepła woda użytkowa dla 4000 mieszkań
Ponad 6 mln 800 tysięcy zł dofinansowania tj. 50,8 % kosztów realizacji
Nowe osiedlowe sieci ciepłownicze i wymienniki ciepła w każdym budynku**

To są najważniejsze fakty przedsięwzięcia realizowanego w ostatnich latach z udziałem naszych Mieszkańców, Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A. w Krakowie, Elektrociepłowni w Łęgu - dzisiaj PGE Energia Ciepła S.A., Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, Banku PKO

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

B.P., Banku Gospodarstwa Krajowego, którego zauważalnym finałem jest brak w łazience pieca gazowego i wlotu do komina oraz rury odprowadzającej spaliny z pieca gazowego. Pomimo braku tych urządzeń z kranu w łazience płynie ciepła woda.

Głównym celem realizacji **programu centralnej ciepłej wody użytkowej w 47 budynkach** naszej spółdzielni była możliwość wyłączenia z użytkowania zbiorczych pionów spalinowych, a co za tym idzie demontażu pieców gazowych, **podnosząc w zdecydowany sposób bezpieczeństwo użytkowania 4000 mieszkań i wyeliminowanie dla blisko 10 tysięcy mieszkańców ewentualnych groźnych dla zdrowia zatruc tlenkiem węgla, powstającego przy spalaniu gazu w łazienkowych piecach gazowych.**

W 2015 roku zrealizowaliśmy pilotażowo taki program w budynku nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego, a w roku 2016 w budynku nr 37 w os. Dywizjonu 303.

Po negocjacjach związanych z warunkami prawnymi i finansowymi dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej do mieszkań w naszej Spółdzielni, po wynegocjowaniu terminów i warunków wykonania, MPEC S.A. do 2019 roku na własny koszt wybudował nowe osiedlowe sieci wysokoparametrowe podłączone indywidualnie do każdego budynku oraz zamontował w nich indywidualne wymienniki ciepła i aparaturę pogodową. **Umożliwiło to przygotowanie programu naszej spółdzielni wyłączenia z użytkowania 473 zbiorczych pionów spalinowych, demontażu 4000 pieców gazowych oraz przedstawienia mieszkańcom propozycji realizacji dostawy ciepłej wody do mieszkań w kolejnych 45 budynkach poprzez wykonanie nowej wewnętrznej instalacji ciepłej wody użytkowej. Realizację tego przedsięwzięcia zakończyliśmy w 2020 roku.**

Koszty realizacji wyniosły ogółem **13 mln 446,1 tys. zł**. Pokrycie tych kosztów w spółdzielni wyglądało następująco:

1.	Fundusze remontowe nieruchomości	6 mln 610,0 tys. zł
2.	Dofinansowanie Spółdzielni*	2 mln 948,0 tys. zł
3.	Dofinansowanie z Elektrociepłowni Łęg – PGE	2 mln 525,0 tys. zł
4.	Dofinansowanie pozostałe z WFOŚ i GW oraz z Banku Gospodarstwa Krajowego	1 mln 363,1 tys. zł
	RAZEM	13 mln 446,1 tys. zł
OGÓŁEM		

1.	Wydatki mieszkańców	6 mln 610,0 tys. zł - 49,2 %
2.	Dofinansowanie	6 mln 836,1 tys. zł - 50,8 %
	RAZEM	13 mln 446,1 tys. zł

* Dochody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, głównie inwestycyjnej

**Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni
jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy**

cd. zrealizowanych w ubiegłych latach programów to także:

- 4. Wykup na własność od Gminy Kraków z 98 % bonifikatą wszystkich gruntów, na których stoją nasze budynki mieszkalne.**
- 5. Stworzenie i wdrażanie na wnioski mieszkańców systemów ochrony miejsc postojowych w poszczególnych enklawach spółdzielni.**

Dzięki między innymi dużemu zaangażowaniu mieszkańców os. Dywizjonu 303 w roku 2019 i 2020 **w obronie dróg spółdzielczych w zachodniej części os. Dywizjonu 303**, które w trakcie procesów uchwalania przez Radę Miasta Krakowa Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru Czyżyny zamierzano przekształcić na publiczne ogólnodostępne; **drogi te pozostały drogami wewnętrznymi spółdzielni wraz z 400 miejscami postojowymi i mogą być nadal przeznaczone do wyłącznego korzystania przez członków spółdzielni.** Spółdzielcze miejsca parkingowe, jak każda własność podlegają ochronie prawnej, dlatego też spółdzielnia od wielu lat prowadzi działania, których efektem jest zabezpieczanie miejsc parkingowych dla mieszkańców zamieszkujących w zasobach SM „Czyżyny”.

Zabezpieczając jak największą ilość miejsc parkingowych podnosimy standard zamieszkiwania w naszych osiedlach. Chronimy miejsca postojowe, które wybudowaliśmy, które remontujemy, na bieżąco utrzymujemy i konserwujemy, które corocznie opłacamy w formie podatków i opłat wnoszonych do Gminy.

Historia ochrony miejsc parkingowych w Spółdzielni sięga 2015 roku. Kiedy to ze względu na intensywną zabudowę terenów wokół pasa startowego wprowadziliśmy dla Mieszkańców zamieszkających w bud nr 4c,5,6,7 w os. Dywizjonu 303 identyfikatory.

Z uwagi jednak na dalszą rozbudowę os. Avia-Orlińskiego oraz wybudowanie kolejnych 2 wysokich wieżowców w celu lepszej ochrony miejsc postojowych dla potrzeb mieszkańców wprowadziliśmy pilotażowo od 1 czerwca 2023 roku w rejonie bud. nr: 4c,5,6,7,8,9,10,11 (bez ulicy Pisarka) strefę płatnego parkowania „ PŁATNE DLA OSÓB Z ZEWNĄTRZ DLA MIESZKAŃCÓW BEZ OPŁAT”, a dotychczasowe identyfikatory zostały zastąpione przez identyfikator z kodem QR. Na wnioski mieszkańców, na podobnych zasadach, planujemy rozszerzyć obecną strefę o rejon bud. nr: 12A,14,17,18,19 w os. Dywizjonu 303. W ten sposób w całej zachodniej części osiedla Dywizjonu 303 prowadzona byłaby fizyczna ochrona miejsc postojowych.

Ochrony miejsc parkingowych na wnioski mieszkańców wprowadzone zostały także w innych rejonach spółdzielczych osiedli:

- w rejonie budynków nr 52-57 we wschodniej części os. Dywizjonu 303 wprowadzono strefę ograniczonego parkowania, a uprawnieni mieszkańcy otrzymali identyfikatory,
- w północnej części os. Dywizjonu 303 przy bud. nr 36 i 37 zamontowany został szlaban a uprawnieni mieszkańcy otrzymali identyfikatory

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

- w os. Dywizjonu 303 przy bud. nr: 39,40,41 – zamontowane zostały szlabany a uprawnieni mieszkańcy otrzymali identyfikatory
- w os. 2 Pułku Lotniczego przy bud. nr 19 – zamontowany został szlaban a uprawnieni mieszkańcy otrzymali identyfikatory
- w os. 2 Pułku Lotniczego przy bud. nr 16-18 – zamontowany został szlaban a uprawnieni mieszkańcy otrzymali identyfikatory
- w os. 2 Pułku Lotniczego przy bud nr 13 – zamontowany został szlaban a uprawnieni mieszkańcy otrzymali identyfikatory

Jeżeli mieszkańcy innych rejonów spółdzielczych osiedli uznają potrzebę wprowadzenia ochrony użytkowanych przez nich miejsc postojowych to administracja spółdzielni jest gotowa do zorganizowania ich ochrony.

6. Rozpoczęcie realizacji programu "SM Czyżyny – Słoneczna Energia" dzięki, któremu już produkujemy prąd elektryczny z energii słonecznej dla oświetlenia części wspólnych budynków, pracy dźwigów, czy zasilania budynkowych instalacji wentylacji mechanicznej oraz rozpoczynamy podgrzewanie zieloną energią ciepłą wodę użytkową na potrzeby mieszkańców.

Dzisiaj koszty energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, podgrzewania ciepłej wody oraz koszty energii elektrycznej dla oświetlenia, a także pracy urządzeń części wspólnych budynku, w tym dźwigów stanowią od 45-55 % miesięcznych opłat naszych mieszkańców.

Naszym zadaniem oprócz bieżącego zarządzania nieruchomościami jest przygotowywanie i realizacja projektów przedsięwzięć racjonalizujących i ograniczających koszty zakupu energii poprzez:

- 1. Realizację programów termomodernizacji w szeroko pojętym zakresie.**
- 2. Produkcję energii we własnym zakresie tak energii elektrycznej jak również energii cieplnej.**
- 3. Organizowanie działalności Obywatelskich Społeczności Energetycznych.**

Zamierzenia te można realizować w oparciu o środki własne, kredyt kupiecki, dedykowane zewnętrzne środki finansowe z opcjonalnym umorzeniem ich części.

Rachunek ekonomicznej efektywności takich inwestycji przy rosnących cenach za energię wygląda coraz korzystniej i zachęca do ich realizacji. Należy również pamiętać o naszym wkładzie w ochronę naturalnego środowiska.

Samodzielna produkcja energii z OZE dla potrzeb wyposażenia i urządzeń części wspólnych nieruchomości a docelowo dla potrzeb indywidualnych mieszkańców jest dla nas priorytetem.

Już dzisiaj w oparciu o dostępne urządzenia OZE możemy produkować energię elektryczną dla potrzeb części wspólnych nieruchomości. Możemy też z uzyskanej ze źródeł OZE energii elektrycznej wytwarzać dużą część energii cieplnej dla podgrzewania ciepłej wody zużywanej w lokalach przez naszych mieszkańców.

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

W oparciu o wynik pilotażowej instalacji fotowoltaicznej pracującej od grudnia 2019 roku w budynku nr 7 w os. 2 Pułku Lotniczego, w latach 2021- 2022 przy aprobacie Rady Nadzorczej na dachach wszystkich pozostałych **40 wysokich budynków** mieszkalnych oraz dachu pawilonu administracyjnego nr 1 w os. Dywizjonu 303 zamontowaliśmy 70 instalacji fotowoltaicznych.

- **w 2019 roku** – powstała pierwsza instalacja fotowoltaiczna tzw. pilotażowa na dachu budynku nr 7 w os. 2 Pułku Lotniczego
- **w 2021 roku** zamontowaliśmy **39** instalacji na dachach **19 budynków mieszkalnych wysokich i pawilonu nr 1 w os. Dywizjonu 303** – w ramach I etapu programu „SM Czyżyny- Słoneczna Energia”
 - **w os. Dywizjonu 303 bud. nr: 5,8,10,14,17,18,19,23,26,30,40,43,46,54**
 - **w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 2,3,11,13,16**
- **w roku 2022** zamontowaliśmy **31** instalacji na dachach **21 kolejnych wysokich budynków**. Wszystko w ramach II etapu programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”
 - **w os. Dywizjonu 303 bud. nr: 6,7,9,11,27,28,36,37,39,41,51, 52, 53, 55, 56,57**
 - **w os. 2 Pułku Lotniczego bud. nr: 6,8,9,19,26**

Na koniec kwietnia 2024 roku zamontowanych wcześniej **71** instalacji fotowoltaicznych o mocy **678 KWp** wyprodukowało **1 mln 668 tysięcy KWh** energii elektrycznej o rynkowej wartości **2 mln 319 tysięcy zł**. Biorąc jednak pod uwagę „Tarczę Ochronną” i wyliczając wartość produkcji energii elektrycznej w oparciu o obowiązującą obecnie cenę urzędową to wynosi ona **851 tys. zł**.

Produkowana energia elektryczna przez 71 instalacje fotowoltaiczne służy do oświetlenia klatek schodowych, funkcjonowania dźwigów w 41 budynkach wysokich, w tym dodatkowo do zasilania wentylatorów w 3 wysokich budynkach. Służy także do zaspokojenia potrzeb na energię elektryczną administracji spółdzielni w pawilonie nr 1 w os. Dywizjonu 303.

Dotychczasowy efekt ekologiczny to obniżenie emisji dwutlenku węgla **Co₂** o **1 mln 661 tysięcy kg** równoważne posadzeniu **2.957 drzew**.

Koszty realizacji 71 instalacji fotowoltaicznych zrealizowanych w ramach **I i II etapu programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”** wyniosły **2.697,6 tys. zł**. Mieszkańcy ze środków funduszy remontowych nieruchomości ponieśli wydatki w wys. **1 mln 231,8 tys. zł** tj. **45,7 %**. Pozostałe **54,3 %** tj. kwotę **1 mln 465,8 tys. zł** dołożyła spółdzielnia z dochodów z własnej działalności gospodarczej, głównie inwestycyjnej. W okresie realizacji I i II etapu tego programu nie było zewnętrznej pomocy w jego dofinansowaniu.

Planowana w kolejnych latach roczna produkcja energii elektrycznej tych 71 instalacji fotowoltaicznych, przy przeciętnym nasłonecznieniu to ok. **660 tysięcy KWh** rocznie o wartości rynkowej **915 tys. zł**.

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

Aktualnie w naszej spółdzielni realizowany jest **III etap programu SM „Czyżyny- Słoneczna Energia”**. Na wszystkich **niskich 16 budynkach** spółdzielni trwa montaż **22 instalacji** fotowoltaicznych o łącznej mocy **626,5 KWp** oraz w jednym przypadku w połączeniu z instalacjami fotowoltaicznymi dwóch powietrznych pomp ciepła o mocy **16 KW** każda dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców, o czym szerzej piszemy niżej. Prace trwają na budynkach:

- w os. **Dywizjonu 303 nr: 12a,25,42,44,45,47,48,50,56d,64** – instalacje fotowoltaiczne
- w os. **2 Pułku Lotniczego bud. nr: 1d,10,12,15,18** – instalacje fotowoltaiczne
- w os. **2 Pułku Lotniczego nr 5** – instalacje fotowoltaiczne + pompy ciepła

W związku z nowymi przepisami na realizację **III etapu** pozyskaliśmy **16 grantów** z Banku Gospodarstwa Krajowego o wartości **1 mln 318 tys. zł na dofinansowanie 50 % wartości netto zadania**.

Po realizacji **III etapu** suma mocy instalacji fotowoltaicznych na wszystkich spółdzielczych budynkach będzie wynosiła **1,304,5 KWp** o planowanej rocznej produkcji energii elektrycznej **1 mln 266 tysięcy KWh**. Spowoduje to corocznie obniżenie o **1 mln 260 tys. kg emisji CO₂** równoważnej **corocznemu nasadzeniu 2.255 drzew**.

Podgrzewanie ciepłej wody użytkowej energią ze słońca.

Jednym z bardzo ważnych kolejnych przedsięwzięć realizowanych w ramach programu „SM Czyżyny – Słoneczna Energia”, na początek w budynkach niskich, jest wykorzystanie energii elektrycznej, pozyskiwanej za pośrednictwem paneli fotowoltaicznych ze słońca do zasilania powietrznych pomp ciepła, które będą podgrzewać ciepłą wodę użytkową na potrzeby Mieszkańców. Podstawowym, więc celem jest produkcja własnej zielonej energii elektrycznej do podgrzewania ciepłej wody, a w konsekwencji minimalizacja obciążeń mieszkańców z tego tytułu. Kolejnym celem jest wkład w ochronę naszego naturalnego środowiska, poprzez ograniczanie emisji dwutlenku węgla i zanieczyszczeń powstających przy tradycyjnej produkcji energii cieplnej np. z węgla.

Wykorzystując dzisiejszą technologię, możliwe dzisiaj dofinansowanie zewnętrzne oraz zaangażowanie spółdzielni wytypowaliśmy do tego przedsięwzięcia w formie pilotażu jeden z najstarszych - niskich budynków w naszej spółdzielni tj. budynek nr 5 w os. 2 Pułku Lotniczego.

Aktualnie zostały ukończone prace montażowe oraz uruchomione zostały dwie instalacje fotowoltaiczne na dachu tego budynku o mocy 19,8 KWp każda, czyli w sumie o mocy **39,6 kWp**. W sąsiedztwie budynku są postawione dwie powietrzne pompy ciepła o mocy **16 kW** każda, które korzystając z energii elektrycznej produkowanej przez instalacje fotowoltaiczne będą dostarczały energię ciepłą do dwóch węzłów cieplnych, która posłuży do podgrzewania ciepłej wody użytkowej dla

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

dla podgrzewania ciepłej wody użytkowej zużywanej przez mieszkańców. **Chcielibyśmy też stworzyć warunki i ułatwić zainteresowanym mieszkańcom montaż własnych instalacji fotowoltaicznych i indywidualną produkcję energii elektrycznej dla własnych potrzeb.** Od 2 miesięcy przy pomocy zewnętrznego specjalisty analizujemy techniczne, finansowe i organizacyjne możliwości montażu na balkonach naszych mieszkańców mikroinstalacji fotowoltaicznych. Przygotowywany nowy program dla zainteresowanych mieszkańców nazwaliśmy „**SM Czyżyny – Mój własny prąd**”.

PRĄD ELEKTRYCZNY Z BUDYNKOWYCH INSTALACJI WIATROWYCH

Chcąc w przyszłości myśleć o zwiększeniu produkcji energii elektrycznej ze źródeł OZE dla potrzeb podgrzewania ciepłej wody użytkowej w budynkach wysokich, a w szczególności w tzw. punktowcach, ze względu na ograniczoną powierzchnię dachu skierowaliśmy się w stronę energetyki wiatrowej, która mogłaby być uzupełnieniem instalacji fotowoltaicznych. Trwają analizy dzisiejszej oferty technicznej w tym zakresie oraz obowiązujących przepisów prawa. Analizujemy także ekonomikę tego przedsięwzięcia.

7. Rozpoczęcie realizacji programu "SM Czyżyny-Bez Barrier" likwidującego bariery architektoniczne, w tym wymiany dźwigów, montaż zewnętrznych platform, montaż wewnętrznych pochylni schodowych i montaż podjazdów.

Kierując się potrzebami naszych Mieszkańców w zakresie zwiększenia poczucia bezpieczeństwa i jakości ich życia w miejscu zamieszkania, sukcesywnie od 2022 roku realizujemy nasz autorski program pod nazwą „**SM CZYŻYNY BEZ BARIER**”. W ramach tego programu wymieniamy dźwigi osobowe i towarowo-osobowe, likwidujemy bariery architektoniczne m.in. montując pochylnie, platformy zewnętrzne i wewnętrzne oraz budujemy podjazdy do budynków. **Wszystkie te działania realizujemy w oparciu o Fundusz Dostępności, który jest jednym z elementów rządowego programu Dostępności Plus na lata 2018-2025.**

O realizacji tego wieloletniego programu wymiany dźwigów pisaliśmy już na łamach naszych Informatorów w 2022 i 2023 roku.

Przypominamy, że w zasobach naszej spółdzielni w **41 budynkach wysokich** (stanowiących **72 %** całych zasobów) znajduje się **150 dźwigów**, z czego **144 dźwigi zostały zamontowane w latach 1978 – 1988**. Do pilotażowego programu wymiany dźwigów, w oparciu o procedurę Funduszu Dostępności wytypowaliśmy windy, biorąc pod uwagę ich resursy, czyli audyty określające pozostałą żywotność windy oraz ich stan techniczny.

W I-półroczu 2022 roku przeprowadziliśmy pilotażową wymianę **3 dźwigów** oraz montaż zewnętrznej platformy dla osób niepełnosprawnych:

- w budynku nr 27 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

- w budynku nr 14 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy oraz montaż zewnętrznej platformy dla osób niepełnosprawnych.

Konsekwencją pozytywnych doświadczeń i działań pilotażowych była wymiana kolejnych 4 dźwigów w **2022** roku:

- w budynku nr 2 w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- w budynku nr 30 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo towarowy.

Barier architektoniczne – często niezauważalne przez osoby w pełni sprawne, mogą być wyjątkowo uciążliwe w życiu osób starszych, matek z małymi dziećmi oraz osób niepełnosprawnych i tych, które posiadają czasowe ograniczenia w mobilności. Aby skutecznie je likwidować w ramach przyjętego programu Spółdzielnia podjęła czynności mające na celu identyfikację i określenie prac inwestycyjnych, których wykonanie jest niezbędne w celu likwidacji barier architektonicznych. Dokonano inwentaryzacji potrzeb naszych mieszkańców w zakresie m. in. dojścia do budynku i dotarcia do windy. Skatalogowanie potrzeb wskazało na konieczność montażu pochylni, platform pionowych i/lub podnośników ułatwiających pokonanie pierwszego biegu schodowego wózkami inwalidzkimi lub dziecięcymi, montażu poręczy, barier, budowę podjazdów, odpowiedniego oznakowania budynków i jego otoczenia dla sprawnego poruszania się osób z niepełnosprawnościami.

W 2023 roku w ramach programu „SM CZYŻYNY BEZ BARIER” oprócz wymiany 6 kolejnych wind w budynkach:

- nr 11 w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- nr 28 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo-towarowy,
- nr 37 w os. Dywizjonu 303 – dźwig osobowy i osobowo-towarowy

wymieniliśmy jeszcze 5 dźwigów oraz zamontowaliśmy wewnętrzne platformy przyschodowe w budynkach:

- nr 9 kl. III os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy oraz zamontowaliśmy wewnętrzną platformę,
- nr 16 kl. III, IV, V, VIII w os. 2 Pułku Lotniczego – 4 dźwigi osobowe oraz zamontowaliśmy 4 wewnętrzne platformy

Dodatkowo w 2023 roku wybudowaliśmy podjazd wraz z oświetleniem przy budynku nr 18 w os. Dywizjonu 303, który ułatwia poruszanie się osobom z niepełnosprawnościami ruchowymi oraz rodzicom i opiekunom z wózkami dziecięcymi. Wszystkie te inwestycje wykonaliśmy z wykorzystaniem środków finansowych i zasad Funduszu Dostępności.

Rok 2024 to kolejny rok, w którym kontynuujemy wymianę dźwigów i likwidację barier architektonicznych w ramach programu „SM CZYŻYNY BEZ BARIER”, będącego jednym z priorytetowych programów w działalności naszej Spółdzielni, którego horyzont czasowy zakreśliliśmy do **2035 roku**.

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

W I- kwartale bieżącego roku wymieniliśmy 2 dźwigi oraz zamontowaliśmy 2 zewnętrzne platformy przyschodowe:

- w budynku nr 14 kl. VI w os. Dywizjonu 303,
- w budynku nr 5 kl. VI w os. Dywizjonu 303,

Wymieniliśmy także 2 dźwigi i zamontowaliśmy wewnętrzną platformy przyschodową w budynkach:

- nr 11 kl. VI w os. Dywizjonu 303,
- nr 19 kl. V w os. 2 Pułku Lotniczego.

To nie koniec naszych działań w bieżącym roku. **Na 2024 rok w ramach Funduszu Dostępności** zaplanowaliśmy wykonanie kolejnych inwestycji :

wymianę dźwigów:

- w budynku nr 2 kl. II w os. 2 Pułku Lotniczego – dźwig osobowy i dźwig osobowo-towarowy

montaż zewnętrznych pionowych platform przyschodowych przy wejściu do budynków:

- nr 26 kl.I/II i kl. VII/VIII w os. 2 Pułku Lotniczego,
- nr 5 kl.I/II, kl. III/IV i kl. VII/VIII w os. Dywizjonu 303,
- nr14 kl.I/II w os. Dywizjonu 303,
- nr 19 kl.III/IV w os. Dywizjonu 303,
- nr 40 w os. Dywizjonu 303,
- nr 46 kl.V/VI w os.Dywizjonu 303,
- nr 51 kl.II/III i kl. IV/V w os.Dywizjonu 303,
- nr 54 w os. Dywizjonu 303,
- nr 55 w os. Dywizjonu 303,
- nr 56 w os. Dywizjonu 303,
- nr 57 w os. Dywizjonu 303.

Jak napisaliśmy wcześniej podstawą finansowania programu „SM CZYŻYNY BEZ BARIER” jest Fundusz Dostępności.

Fundusz Dostępności, to pieniądze przeznaczone na preferencyjne pożyczki, czyli na warunkach zdecydowanie korzystniejszych niż rynkowe. Podstawowym celem programu jest finansowanie inwestycji, które mają **zapewnić osobom posiadającym trwale lub czasowe ograniczenia w mobilności możliwość udziału w życiu społecznym i publicznym.**

Pożyczkę z Funduszu Dostępności można spłacać przez okres wynoszący maksymalnie 20 lat, oprocentowana jest w wysokości 0,15 % w stosunku rocznym i jest to oprocentowanie stałe. Ponadto Fundusz przewiduje możliwość umorzenia części pożyczki pod warunkiem spełnienia odpowiednich kryteriów:

- kryterium terytorialne: wskaźnik umorzenia maksymalnie może wynosić 10%

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

- kryterium budynków mieszkalnictwa wielorodzinnego : **od kwietnia 2023 roku wskaźnik umorzenia wynosi 5 %**
- kryterium społeczne : **umorzenie max do 20%** - obliczane wg. udziału osób uprawnionych* w ogólnej liczbie osób zamieszkałych w budynku

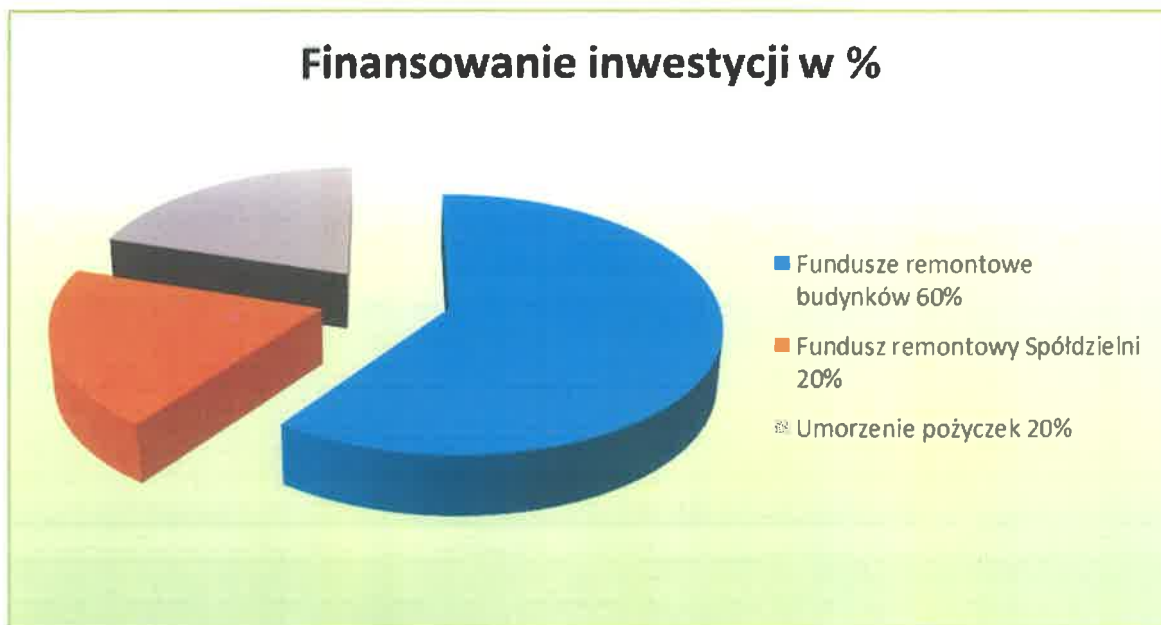
**osoby uprawnione – osoby w wieku powyżej 60 roku życia, dzieci do lat 6 i ich prawni opiekunowie, osoby z niepełnosprawnościami*

Aby skorzystać z kryterium społecznego, które pozwala **na uzyskanie dodatkowego umorzenia pożyczki do 20%**, przesyłamy do właścicieli lokali w budynkach lub klatkach w budynkach wieloklatkowych, w których planujemy dokonać wymiany dźwigów, **ankietę** zawierającą niezbędne informacje o osobach uprawnionych. **Wypełnienie ankiety jest dobrowolne.** Jednakże na uwagę zasługuje istotny fakt, że w tym przypadku tylko **zaangażowanie mieszkańców** danego budynku, czy klatki schodowej może przynieść oczekiwany efekt w postaci dodatkowego **umorzenia pożyczki nawet w sumie do 35%**, a w konsekwencji na zminimalizowanie obciążeń mieszkańców budynku.

Nasze działania w zakresie Funduszu Dostępności w latach 2022-2023

Wykonaliśmy wymianę dźwigów	w 12 budynkach
Wymieniliśmy	22 dźwigi
Zamontowaliśmy	3 platformy zewnętrzne 5 platform wewnętrznych
Wybudowaliśmy	1 podjazd zewnętrzny
Wartość zrealizowanych inwestycji	5 mln 232,0 tys. zł – 100%
Uzyskaliśmy dofinansowanie w formie umorzenia pożyczek z Funduszu Dostępności	1 mln 039,2 tys. zł – 20%
Dofinansowanie z Funduszu Remontowego Spółdzielni z dodatkowej działalności gospodarczej Spółdzielni część nie obciążająca mieszkańców	1 mln 046,4 tys. zł – 20%
Finansowanie z Funduszy Remontowych budynków część obciążająca mieszkańców	3 mln 146,4 tys. zł – 60%

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy



8. Pozyskiwanie dodatkowych środków finansowych zmniejszających obciążenia mieszkańców:

- 1) Dzięki **lokowaniu wolnych czasowo środków finansowych** nawet na kilkudniowe lokaty w ostatnich 6 latach uzyskaliśmy **2 mln 806,1 tys. zł** dochodów, które przeznaczyliśmy na pokrycie części kosztów eksploatacyjnych spółdzielni **pomniejszając w ten sposób obciążenia mieszkańców**. Z ostatnich 16 lat jest to kwota **8 mln 328,1 tys. zł**.
- 2) Wszystkie **dochody z wynajmu lokali użytkowych** własnych osiągnięte w ostatnich 16 latach w wys. **17 mln 801 tys. zł** przeznaczyliśmy także na **zmniejszenie obciążeń kosztami eksploatacji i konserwacji naszych mieszkańców**.
- 3) W ostatnich 6 latach z **dochodów z działalności gospodarczej spółdzielni** głównie z działalności inwestycyjnej **dofinansowaliśmy** programy remontowo-modernizacyjne kwotą **5 mln 233,9 tys. zł**, w tym między innymi program centralnej ciepłej wody użytkowej, montaż instalacji fotowoltaicznych produkujących prąd na potrzeby oświetlenia i urządzeń budynków oraz dofinansowanie wymiany dźwigów. **Zmniejszyliśmy o tą wartość obciążenia funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości, czyli w rezultacie obciążenia naszych mieszkańców**.
- 4) W ostatnich 6 latach **pozyskaliśmy od zewnętrznych instytucji i firm dla spółdzielni, czyli dla Członków Spółdzielni i jej Mieszkańców 4 mln 613,4 tys. zł**, w tym: od Elektrociepłowni Łęg **2 mln 521,2 tys. zł** z Banku Gospodarstwa Krajowego **1 mln 240 tys. zł**, Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej – **371,1 tys. zł** z Małopolskiej Agencji Rozwoju

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

Regionalnego 45,2 tys. zł oraz z Funduszu Dostępności 435,9 tys. zł. Pozyskane środki finansowe **zmniejszyły obciążenia naszych mieszkańców** przy realizacji programów: ciepła woda użytkowa, SM Czyżyny- Słoneczna Energia, SM Czyżyny- Bez Barrier; w tym wymiana dźwigów i likwidacja barier architektonicznych oraz sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej dla wszystkich budynków w zasobach spółdzielni

Zadania zrealizowane w ubiegłych latach, gospodarka spółdzielni i jej aktualna kondycja finansowa są bazą, ale też gwarancją możliwości realizacji celów nakreślonych na lata 2025-2030.

Nasze cele na lata 2025-2030:

- 1.** Usprawnienie komunikacji członków spółdzielni, mieszkanców z administracją spółdzielni, przy wykorzystaniu technologii cyfrowych.
- 2.** Kontynuacja realizowanego programu „**SM Czyżyny- Słoneczna Energia**”, w tym powoływanie z udziałem mieszkańców w ramach działalności gospodarczej spółdzielni Obywatelskich Społeczności Energetycznych.
- 3.** Kontynuacja realizowanego programu „**SM Czyżyny- bez barier**”.
- 4.** Wdrożenie nowego programu „**SM Czyżyny-Mój własny Prąd**”- indywidualna produkcja przez mieszkańców prądu elektrycznego na własne potrzeby w oparciu o panele fotowoltaiczne zamontowane na balkonach.
- 5.** Podjęcie decyzji o lokalizacji na terenie spółdzielni stacji ładowania samochodów elektrycznych.
- 6.** Remonty i modernizacja instalacji elektrycznych części wspólnych, umożliwiających zwiększenie mocy elektrycznej przyłączeniowej do mieszkań – nowy program „**SM Czyżyny – Większa Moc**”.

W 2023 roku rozpoczęliśmy modernizację instalacji elektrycznych zasilających budynki mieszkalne w os. 2 Pułku Lotniczego i os. Dywizjonu 303. Ze względu na wielkość przedsięwzięcia oraz zakres prac, modernizacja została podzielona na dwa etapy.

➤ I -Etap obejmuje modernizację rozdzielni elektrycznych głównych budynków wraz z rozdzielniami elektrycznymi z zabezpieczeniami przedlicznikowymi znajdującymi się w piwnicach.

Modernizacja rozdzielni ma na celu:

- poprawienie pewności zasilania mieszkań w energię elektryczną– wyeliminowanie występujących coraz częściej awarii przeszło 40 letnich rozdzielni,
- unowocześnienie systemu przesyłu energii elektrycznej,
- umożliwienie zwiększenie poboru energii, podniesienie mocy do poziomu 11 kW z dotychczasowych 4 kW dla każdego z mieszkań,

**Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni
jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy**

- zwiększenie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

W bieżącym 2024 roku będą modernizowane rozdzielnie elektryczne w budynku nr 13 w os. 2 Pułku Lotniczego oraz w budynkach nr: 11, 19 i 53 w os. Dywizjonu 303. Rozdzielnie w pozostałych budynkach będą modernizowane systematycznie zgodnie z przyjętym harmonogramem do roku 2030.

ROK 2025

- os. Dywizjonu 303 bud.nr: 14,23,40,46,57
- os. 2 Pułku Lotniczego bud.nr 26

ROK 2026

- os. Dywizjonu 303 bud.nr 51,
- os. 2 Pułku Lotniczego bud.nr:5,16

ROK 2027

- os. Dywizjonu 303 bud.nr: 36,52,56
- os. 2 Pułku Lotniczego bud.nr:3,9

ROK 2028

- os. Dywizjonu 303 bud.nr: 5,7,8,9,10
- os. 2 Pułku Lotniczego bud.nr: 6,7,18

ROK 2029

- os. Dywizjonu 303 bud.nr: 17,18,26,27,30,43,44,45,54,55
- os. 2 Pułku Lotniczego bud.nr 15

ROK 2030

- os. Dywizjonu 303 bud.nr: 6,25,28,37,39,41,42,47,48,50,64
- os. 2 Pułku Lotniczego bud.nr: 2,8,10,19

➤ **II - Etap obejmuje modernizację - wymianę elektrycznych instalacji wewnętrznych m.in. pionów zasilających.**

Budynki niżej wymienione **po realizacji zadań I Etapu** nie będą musiały mieć wymienianych wewnętrznych linii zasilających, gdyż zastosowane obecnie przekroje kabli pozwalają na zwiększenie mocy w lokalach mieszkalnych z obecnej mocy 4 kW do 11 kW. Stworzy to możliwość dla mieszkańców tych budynków podjęcia decyzji o całkowitej rezygnacji z gazu i przygotowywanie posiłków w oparciu o płytę elektryczną indukcyjną. **Są to następujące budynki:**

- os. 2 Pułku Lotniczego budynki nr: 6, 7, 8
- os. Dywizjonu 303 budynki nr: 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 23, 26, 27, 28, 30, 36, 37, 39, 40, 41, 52, 53, 54, 55, 56, 57

Do II - Etapu pozostają następujące budynki:

- os. 2 Pułku Lotniczego budynki nr: 3,5,9,10,11,12,13,15,16,18,19,26
- os. Dywizjonu 303 budynki nr: 5,11,14,19,25,42,43,44,45,46,47,48,50,51,64

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

Realizacja **II - Etapu** modernizacji elektrycznych instalacji budynkowych (wymiana wewnętrznych instalacji zasilających) która umożliwi podjęcie indywidualnych decyzji o rezygnacji z gazu do przygotowania posiłków **jest planowana w latach 2031-2033** lub będzie wykonana wcześniej w przypadku możliwości finansowych funduszy remontowych poszczególnych budynków.

Kolejne cele na lata 2025-2030 to:

- 7.** Pozyskiwanie maksymalnie możliwych **zewnętrznych środków finansowych** dla realizacji programów modernizacyjnych Spółdzielni w celu **zmniejszania obciążeń** Członków Spółdzielni. Są to środki finansowe dedykowane dla spółdzielni mieszkaniowych pochodzenia krajowego oraz europejskiego, w tym Fundusz Dostępności czy Program FENIKS.
- 8.** **Kontynuacja budownictwa mieszkaniowego** dla przysporzenia dochodów wspomagających finansowo realizację programów modernizacyjnych oraz obniżających obciążenia członków spółdzielni.
- 9.** Przygotowanie i realizacja nowego programu **zmniejszającego energochłonność budynków** w oparciu o Fundusze Europejskie na infrastrukturę, klimat i środowisko.
- 10.** **Aktywna polityka remontowa** zasobów, ze szczególnym uwzględnieniem modernizacji z zastosowaniem nowych technologii. Dotyczy to budynków oraz infrastruktury.
- 11.** **W porozumieniu z Mieszkańcami** wyłączenie z użytkowania lejów zsykowych w kolejnych budynkach oraz montaż instalacji monitorujących kolejne budynki i ich otoczenie.
- 12.** **Budowa w porozumieniu** z mieszkańcami nowych miejsc postojowych oraz osiedlowych ścieżek rowerowych a na wnioski mieszkańców organizacja ochrony miejsc postojowych w kolejnych enklawach osiedli.
- 13.** Remonty i modernizacje własnych lokali użytkowych w celu **podniesienia ich standardu** oraz zwiększenia pożytków z wynajmu, przeznaczanych na zmniejszanie obciążeń członków spółdzielni.
- 14.** **Kontynuacja i uszczelnianie systemów ochrony miejsc postojowych** naszych mieszkańców.
- 15.** **Aktywna pielęgnacja i rewitalizacja** osiedlowej zieleni.
- 16.** Kontynuacja wymiany domofonów **analogowych na cyfrowe**.
- 17.** Analiza i ewentualny **wykup od Gminy Kraków gruntów** będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, dotyczy głównie dróg wewnętrznych i parkingów.
- 18.** **Pozyskiwanie do zarządzania** przez Spółdzielnie kolejnych Wspólnot Mieszkaniowych – rozwój działalności w tym zakresie.

Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy

- 19.** Przygotowanie pod względem technicznym, finansowym i logistycznym przyszłościowego **programu wymiany instalacji wewnątrz budynkowych wodno-kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania.**
- 20.** Kontynuacja rozpoczętej w 2024 roku realizacji kilkuletniego programu **wymiany przyłączy wodnych do wszystkich 50 „starych” budynków.**
- 21.** Ścisła współpraca z Wodociągami Miasta Krakowa w celu **wymiany osiedlowych sieci wodnych.**
- 22.** Przygotowanie i wdrożenie systemu **strukturalnego monitoringu** podstawowych parametrów zużycia mediów w budynkach takich jak: centralna ciepła woda użytkowa, energia cieplna, zużycie wody, energia elektryczna części wspólnych oraz **bieżącego monitoringu** pracy budynkowych instalacji hydroforowych oraz wentylacji mechanicznej.
- 23.** Skonsolidowanie obecnych rozproszonych **instalacji wizyjnych monitoringowych** w jeden system, który pozwoli na kontrolę bieżącą obszarów zarządzanych przez spółdzielnię.
- 24.** Stałe podnoszenie **jakości nadzoru i kontroli prac** wykonywanych przez firmy zewnętrzne.
- 25.** Kontynuacja procesu indywidualizacji opłat w zakresie eksploatacji i konserwacji części wspólnych nieruchomości oraz z tytułu utrzymania mienia spółdzielni.
- 26.** Propagowanie idei poszanowania mienia wspólnego oraz oszczędności energii części wspólnych budynków.
- 27.** Tworzenie dodatkowych form i możliwości **spędzania wolnego czasu** przez seniorów, w tym współpraca z 25 Kołem Polskiego Związku Emerytów i Rencistów działającym na naszym terenie.
- 28.** Zarząd Spółdzielni będzie także **promował, rozwijał i udzielał pomocy** wszelkim inicjatywom mieszkańców, zmierzających do realizacji wspólnych celów, między innymi zagospodarowania najbliższego miejsca zamieszkania, spotkań grup zainteresowań, czy innych form spędzania wolnego czasu. Obecnie takie inicjatywy są potrzebne bardziej niż dotychczas. Chodzi o takie pomysły, które mogłyby zaspokoić potrzeby **ożywienia stosunków międzyludzkich** i ucieczki z czterech ścian dla wielu osób mających za przyjaciela wyłącznie psa, kota lub telewizor.
- 29.** Będziemy dążyć do **zwiększenia poczucia bezpieczeństwa** członków Spółdzielni i ich rodzin, którego celem będzie utrzymanie jedności istniejących zasobów mieszkaniowych. Celem jest także takie sformułowanie zadań dla poszczególnych pracowników komórek organizacyjnych i Zarządu Spółdzielni, aby zarządzanie posiadanymi zasobami było prowadzone zgodnie z wolą jej członków i mieszkańców.

Zadowolenie członków i mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni jako organizacji im przyjaznej, stanowi cel priorytetowy. Celem

**Zadowolenie Członków i Mieszkańców oraz propagowanie wizerunku Spółdzielni
jako organizacji im przyjaznej to cel priorytetowy**

dodatkowym jest współdziałanie z członkami mieszkańcami w sprawach dotyczących ich nieruchomości. Doskonalenie struktury organizacyjnej, systemu zarządzania, podnoszenie kwalifikacji kadry pracowniczej - będą zadaniem ciągłym.

Na zakończenie chcielibyśmy podkreślić, **że wykorzystywanie odnawialnych źródeł czystej energii** dla funkcjonowania urządzeń budynków mieszkalnych a już w bliskiej przyszłości zaspokajania indywidualnych potrzeb Członków i Mieszkańców Spółdzielni **jest naszym wyzwaniem, jest naszym celem, jest koniecznością, ale też naszym obowiązkiem**

Zarząd SM „Czyżyny”

Członek Zarządu
Kierownik Działu
Techniczno-Inwestycyjnego
mgr inż. Andrzej Sobków

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor SM „Czyżyny”

mgr Marek Lorenc