



KRYNICKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWA

ul. Wspólna 5, 33-380 Krynica – Zdrój

Szanowni Członkowie i Mieszkańcy KSM L-W

Z okazji Świąt Bożego Narodzenia życzymy Państwu spokoju, ciepła i radości płynącej z bliskości najbliższych. Niech wigilijne chwile napędlą serca nadzieją, a Nowy Rok przyniesie zdrowie, pomyślność i spełnienie marzeń.

Życzymy również, aby nasza krynicka społeczność wzrastała we wzajemnym szacunku i życzliwości.

Wesołych Świąt i szczęśliwego Nowego Roku!



Lustracja bez tajemnic – co warto wiedzieć?

W 2025 roku w naszej Spółdzielni przeprowadzona została lustracja pełna, obejmująca lata 2022–2024.

Lustracja jest standardową i obowiązkową kontrolą, elementem funkcjonowania każdej Spółdzielni i nie oznacza, że w Spółdzielni dzieje się coś nadzwyczajnego.

Lustracja nie jest postępowaniem dyscyplinarnym ani kontrolą „szukającą winnych”. Jej rolą jest rzetelna diagnoza funkcjonowania Spółdzielni i wskazanie kierunków dalszego doskonalenia.

Jej celem jest wskazanie obszarów wymagających poprawy oraz dobrych praktyk, które warto utrzymać.

Najważniejsze wnioski z lustracji 2022-2024:

- Uaktualnić statut i regulaminy oraz doprecyzować zasady i odpowiedzialności.
- Usprawnić politykę informacyjną między organami i wobec członków Spółdzielni.
- Uporządkować dokumentację i protokoły (kompletność zapisów, uchwały, obieg dokumentów).

- Dokończyć porządkowanie ewidencji gruntów i spraw formalno-prawnych z tym związanych.
- Wzmocnić kontrolę kosztów i urealniać opłaty eksploatacyjne, aby ograniczać niedobory w rozliczeniach.
- Doprecyzować zasady funduszu na wymianę wodomierzy oraz uporządkować kwestie RODO i formalności Walnego Zgromadzenia (pełnomocnictwa).

Rada Nadzorcza i Zarząd KSM L-W po zapoznaniu się protokołem lustracji prowadzi działania zmierzające do poprawy przejrzystości oraz sposobu zarządzania.

W odpowiedzi na wnioski z lustracji przygotowaliśmy biuletyn informacyjny, którego celem jest przedstawianie rzetelnych i sprawdzonych informacji o tym, co dzieje się w Spółdzielni oraz wyjaśnianie decyzji organów Spółdzielni.

Biuletyn ma służyć lepszemu komunikacji, a jego treść będzie skupiać się na faktach, aktualnych działaniach i planach Spółdzielni.

Informacje finansowe - Podwyżki

Poniżej przedstawiamy szczegółowe wyjaśnienie zmian, które miały wpływ na wysokość Państwa czynszu w tym roku:

Podwyżki niezależne od Spółdzielni

Styczeń 2025 r. – opłata abonamentowa za wodę wprowadzona przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji.

Wrzesień 2025 r. – cena za m³ zimnej wody, zmiana taryfy wprowadzona przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji, wzrost z 14,92 zł do 15,29 zł/m³.

Podwyżki wynikające z decyzji Spółdzielni

1 listopada 2025 r. – podwyżka stawki eksploatacyjnej, wzrost o 0,50 zł/m² powierzchni mieszkania

1 listopada 2025 r. – podwyżka stawki na Fundusz remontowy, w zależności od budynku wzrost od 0,25 zł/m² do 1,50 zł/m² (średnio 0,96 zł/m²).

Ponadto od stycznia 2026 r. – wzrośnie opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wzrost z 10,00 zł do 12,00 zł czyli o 20% zł od zużytego 1 m³ wody (Krynica-Zdrój), opłata uchwalana przez Radę Miejską na podstawie zużycia wody w roku poprzednim, stawkę ustala Burmistrz Miasta i Gminy Uzdrowskiej Krynicy-Zdroju. Jest to opłata **niezależna od Spółdzielni**.

Również od stycznia 2026 r. wzrosną stawki podatku od nieruchomości. Jest to opłata **niezależna od Spółdzielni**.

Działania Rady Nadzorczej i Zarządu

Zakup gruntów na własność

Zarząd Spółdzielni dokonał wykupu na własność trzech działek położonych w Muszynie. Jednocześnie trwa procedura wykupu sześciu działek zlokalizowanych w Krynicy-Zdroju.

Działania te prowadzą do powiększenia majątku wspólnego Spółdzielni oraz ograniczenia ryzyka związanego z podwyżkami opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Są to działki o znaczeniu strategicznym, ponieważ posadowione są na nich m.in. obiekty handlowe i usługowe, które spółdzielnia wynajmuje, generując stałe przychody.

Lokaty – konkretne efekty

W ciągu 11 miesięcy 2025 roku nasze nadwyżki finansowe przyniosły 123.062,81 zł odsetek.

Dzięki zmianie banku na oferujący lepsze oprocentowanie i niższe koszty obsługi, środki Spółdzielni pracują efektywnie i bezpiecznie, przynosząc realne korzyści dla wszystkich Członków.

To pokazuje, że rozsądne lokowanie nadwyżek finansowych przynosi wymierne rezultaty i pozwala lepiej planować przyszłe inwestycje oraz wydatki Spółdzielni.

Przed nami duże zmiany w rozliczeniach – nowa polityka rachunkowości

Z myślą o większej przejrzystości i wygodzie dla mieszkańców, wprowadzamy **nową politykę rachunkowości**. Co to oznacza dla Państwa?

- **Koszty będą przypisane bezpośrednio do nieruchomości, których dotyczą** – każdy będzie dokładnie wiedział, za co płaci.
- **Zawiadomienia czynszowe oraz rozliczenia zużycia wody i centralnego ogrzewania będą bardziej czytelne** – łatwiej będzie sprawdzić szczegóły rozliczeń.
- **Informacje o zadłużeniu będą przysyłane również drogą SMS** – szybciej i wygodniej.

Komunikacja z mieszkańcami – poprawiamy obsługę

Dotychczas zdarzało się, że:

- sprawy zgłaszane w pismach nie były załatwiane,
- niektóre pisma ulegały zagubieniu,
- brakowało jednolitej procedury odpowiadania mieszkańcom.

Zarząd rozpoczął proces uporządkowania zaległości i wdrożył nowe rozwiązania:

- systematyczne odpisywanie na wszystkie pisma,
- uporządkowanie zaległych spraw, aby żadna sprawa nie została pominięta,
- nagrywanie rozmów telefonicznych w celu lepszej i bardziej rzetelnej obsługi mieszkańców.

Zaznaczamy, że nie jesteśmy w stanie wyprowadzić wszystkich zaległości z dnia na dzień, dlatego prosimy o wyrozumiałość i przypominanie o sprawach, jeśli zauważą Państwo opóźnienia.

Dzięki tym zmianom mieszkańcy mogą liczyć na szybką, przejrzystą i skuteczną obsługę.

Digitalizacja dokumentacji technicznej

Zarząd Spółdzielni zastał dokumentację techniczną w złym stanie – część akt była zawilgocona, wyblakła lub uszkodzona.

Aby nie utracić cennych danych, w tym informacji zawartych w projektach bloków, rozpoczęto proces cyfryzacji dokumentów.

Dzięki temu:

- wszystkie dane są bezpiecznie przechowywane w formie elektronicznej,
- ograniczamy ryzyko utraty lub uszkodzenia dokumentów,
- zapewniamy łatwy dostęp do projektów i dokumentacji technicznej dla potrzeb spółdzielni.

Digitalizacja to krok w stronę nowoczesnego, bezpiecznego zarządzania dokumentacją, co ułatwia bieżące decyzje i planowanie inwestycji.

Nowa organizacja sprzątania w naszych zasobach

Aby efektywniej gospodarować środkami Spółdzielni, sprzątanie w naszych zasobach będzie teraz odbywać się dwa razy w tygodniu.

Dotychczas zdarzało się, że z powodu braków kadrowych niektóre osiedla były pozbawione regularnego sprzątania. Współpraca z profesjonalną firmą sprząającą pozwoli ten problem wyeliminować.

Dzięki temu:

- Zapewniamy ciągłość i terminowość sprzątania – koniec z problemem nieobecności czy zastępstw.
- Koszty pozostają pod kontrolą – usługa nie jest droższa niż utrzymanie pracowników etatowych, a jednocześnie eliminuje dodatkowe wydatki (np. chorobowe, urlopy).
- Czystość i porządek przez cały tydzień – profesjonalna firma zadba o nasze wspólne przestrzenie zgodnie z harmonogramem.

Dzięki tej zmianie wszyscy mieszkańcy mogą korzystać z zadbanych pomieszczeń, a Spółdzielnia lepiej planuje swoje wydatki.

Zarobki Członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 128 ust. 5 wysokość wynagrodzenia w formie ryczałtu dla Członków Rady Nadzorczej wynosi: dla Przewodniczącego RN 20%, dla Zastępcy Przewodniczącego RN 19%, dla Sekretarza Rady Nadzorczej 19%, dla Członków Rady Nadzorczej 18% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego na podstawie Ustawy regulującej wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który ryczałt wypłacono, czyli od 619,23 zł do 651,91 zł na rękę.

Zarobki Nieetatowych Członków Zarządu

Zgodnie z § 140 ust. 5 Nieetatowi Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu w wysokości 30% minimalnego wynagrodzenia za pracę, określonego na podstawie Ustawy regulującej wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu, za który ryczałt wypłacono, bez względu na ilość posiedzeń i jest to kwota 1.135,82 zł na rękę.

Prace remontowe w 2025 roku

W 2025 roku w naszych zasobach realizowaliśmy prace remontowe i modernizacyjne.

Wykonaliśmy ponad sto zadań, m.in.:

- remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych,
- wymianę i modernizację elementów instalacji technicznych,
- wykonanie zaleceń kominiarskich tam, gdzie były konieczne,
- montaż nowych domofonów,
- usuwanie awarii i mniejszych usterek poprawiających funkcjonowanie budynków,
- prace porządkowe i estetyczne w otoczeniu nieruchomości.

Część planowanych zadań zostanie wykonana w 2026 roku. Najczęściej wynika to z braku ofert wykonawców, zbyt wysokich cen, konieczności dodatkowych uzgodnień technicznych lub braku zasadności realizacji po przeprowadzonych oględzinach.

W wielu budynkach przeprowadzono również drobne naprawy eksploatacyjne, które podniosły bezpieczeństwo i ułatwiły codzienne użytkowanie mieszkań.

Dziękujemy wszystkim mieszkańcom za zgłaszane uwagi i wsparcie. Wasze spostrzeżenia pomagają nam planować prace tak, aby jak najlepiej odpowiadały realnym potrzebom.

Czynności wymagające zgody Spółdzielni

Prace konstrukcyjne

- Wyburzanie, przesuwanie lub stawianie ścian działowych i nośnych
- Powiększanie lub przenoszenie otworów drzwiowych i okiennych
- Zmiana układu pomieszczeń (np. kuchnia → łazienka)
- Ingerencja w stropy, belki i inne elementy konstrukcyjne

Instalacje

- Przeróbki instalacji gazowej, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, CO i CWU w częściach wspólnych

- Montaż/demontaż grzejników, ogrzewania podłogowego, zmiana ustawień zaworów głównych
- Zmiana przebiegu kominów, wentylacji, przewodów spalinowych
- Montaż urządzeń o dużym poborze wody/prądu (np. jacuzzi, sauna)
- Montaż dodatkowych instalacji w częściach wspólnych

Elewacja, balkon, dach

- Montaż anten, klimatyzatorów, reklam, markiz, banerów na elewacji
- Zabudowa balkonów/loggii (szklenie, rolety, zabudowy)
- Zmiana kolorystyki balustrad
- Wprowadzanie zmian w dachu, rynnach, rurach spustowych

Estetyka i części wspólne

- Zmiana drzwi wejściowych, domofonów, skrzynek pocztowych niezgodnie ze standardem
- Zmiana wysokości posadzek/sufitów ingerująca w konstrukcję
- Trwale zajmowanie korytarzy, klatek, przedsionków (meble, rowery, skrzynie)
- Malowanie / tapetowanie / oklejanie ścian w częściach wspólnych

Zasady wykonywania prac

- Tylko w godzinach ustalonych przez Spółdzielnię (zwykle 8:00–18:00 w dni robocze)
- Prace wykonują osoby z odpowiednimi kwalifikacjami
- W razie potrzeby – obowiązek dostarczenia dokumentacji powykonawczej

Konsekwencje samowoli

- Nakaz przywrócenia stanu pierwotnego
- Obciążenie kosztami napraw
- Zgłoszenie sprawy do nadzoru budowlanego

Więcej informacji w Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali.

Strefa ruchu – korzyści dla Mieszkańców

W obrębie osiedla **Czarny Potok**, w rejonie sklepu **Biedronka**, została zaprojektowana i wkrótce zostanie wprowadzona **strefa ruchu**. Co to oznacza dla mieszkańców?

Większe bezpieczeństwo

W strefie ruchu obowiązują te same zasady, co na drogach publicznych – kierowcy muszą ustępować pierwszeństwa zgodnie z przepisami, a piesi są lepiej chronieni.

Porządek w organizacji ruchu

Jasne zasady dotyczące prędkości, kierunku jazdy i parkowania zmniejszą chaos oraz liczbę niebezpiecznych sytuacji.

Lepsza ochrona pieszych i dzieci

Strefa ruchu ma szczególne znaczenie w obszarach zamieszkałych i uczęszczanych – zwiększa czytelność zasad zarówno dla mieszkańców, jak i kierowców spoza osiedla.

Możliwość egzekwowania przepisów

Dzięki wprowadzeniu strefy ruchu służby mogą reagować na wykroczenia drogowe – np. nieprawidłowe parkowanie czy przekraczanie prędkości.

Racjonalne gospodarowanie ciepłem w budynkach

Wzrost cen energii cieplnej sprawia, że coraz ważniejsze staje się rozsądne korzystanie z ogrzewania w mieszkaniach. Choć nie mamy wpływu na ceny, możemy realnie ograniczyć koszty poprzez właściwe użytkowanie instalacji grzewczej.

Warto pamiętać o podstawowych zasadach: zakręcaniu grzejników podczas wietrzenia, krótkim i intensywnym wietrzeniu pomieszczeń, niezasłanianiu kaloryferów oraz regularnym ich odpowietrzaniu. Obniżanie temperatury na noc lub podczas nieobecności również przynosi oszczędności. Należy także dbać o prawidłową wentylację i zamykać niepotrzebnie otwarte okna w częściach wspólnych budynku.

Istotne jest zrozumienie działania zaworów termostatycznych – nawet skręcony grzejnik może grzać, jeśli temperatura w pomieszczeniu spadnie poniżej poziomu zabezpieczającego przed zamarzaniem.

Każdy mieszkaniec ma wpływ na zużycie ciepła i wysokość rachunków – zarówno we własnym lokalu, jak i w częściach wspólnych. Świadome i odpowiedzialne korzystanie z ogrzewania to korzyść dla wszystkich mieszkańców budynku.

Dbajmy o kanalizację – czego nie wrzucać do toalety

Przyczyną większości awarii kanalizacji w zasobach Spółdzielni są zatory spowodowane odpadami wrzucanymi do toalet - głównie chusteczki nawilżane, resztki jedzenia oraz inne elementy, które nie powinny tam trafiać.

Aby ograniczyć liczbę awarii i koszty ich usuwania, przypominamy mieszkańcom, że toaleta służy wyłącznie do odprowadzania papieru toaletowego i ścieków. Wszystkie inne odpady – w tym chusteczki nawilżane, ręczniki papierowe i serwetki, podpaski, tampony, wkładki higieniczne, pieluchy, waciki, patyczki kosmetyczne, resztki jedzenia, tłuszcze, oleje czy włosy – powinny trafiać do kosza na śmieci.

Regularne zatory nie tylko powodują cofanie się ścieków i nieprzyjemne zapachy, ale także narażają budynki na kosztowne interwencje techniczne przy użyciu profesjonalnego sprzętu i specjalistycznej wiedzy, co wiąże się z naprawdę kosztownymi usługami, za które musi zapłacić Spółdzielnia. Odpowiedzialne korzystanie z instalacji to realna oszczędność dla wszystkich członków Spółdzielni.

Dbajmy wspólnie o sprawnie działającą kanalizację – wystarczy niewielka zmiana codziennych nawyków, aby uniknąć poważnych awarii. Jeśli zauważysz problemy z odpływem, zgłoś je niezwłocznie do Działu technicznego.

Załącz eBOK i miej wszystko pod kontrolą

Spółdzielnia oferuje możliwość korzystania z Elektronicznego Biura Obsługi Klienta (eBOK) – jest to bezpieczne i nowoczesne narzędzie umożliwiające całodobowy dostęp do informacji o lokalu bez wychodzenia z domu. Korzystanie z eBOK-a ogranicza również koszty druku i kolportażu dokumentów.

W eBOK-u można m.in.: sprawdzić płatności, pobrać rozliczenia i faktury oraz zgłaszać usterki i reklamacje.

Ważne! Założenie konta w eBOK nie oznacza automatycznej zmiany sposobu dostarczania dokumentów. Nadal będą Państwo otrzymywać faktury i rozliczenia w dotychczasowej formie (papierowej lub elektronicznej – w zależności od wcześniejszego wyboru), eBOK jest dodatkowym udogodnieniem.

Rejestracja jest prosta: <https://ebok.krynicksasm.pl>.

Zarząd prosi o aktualizację numerów telefonów i adresów e-mail w sekretariacie Spółdzielni zgodnie z poniższym formularzem. Kontakt: tel. (18) 534 95 00, e-mail: sekretariat@krynicksasm.pl

/imię i nazwisko/.....

/adres/.....

/adres/.....

/telefon kontaktowy/.....

Kod lokatora

Krynica-Zdrój, dn.

**Krynicka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa
ul. Wspólna 5
33-380 Krynica – Zdrój**

Proszę o przesyłanie wszelkiej korespondencji dotyczącej w/w lokalu pocztą na adres e-mail:

.....

.....

/podpis/