

TO JUŻ 45 LAT!

Jubileusz Spółdzielni
Mieszkaniowej w Opolu.
Str. 3

ZASTAWIONE DROGI
EWAKUACYJNE

Co możemy i powinniśmy z tym
zrobić jako mieszkańcy?
Str. 6

WIOSENNE REMONTY

Działamy, remontujemy,
naprawiamy, poprawiamy komfort
zamieszkania.
Str. 9

TROSZKĘ KULTURY

Zobacz, co dzieje się w naszym
Spółdzielczym Domu Kultury.
Str. 12



SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
W OPOLU

nr 1 (103)
2026
ISSN 1643-3807
www.sm.opole.pl

NASZE OSIEDLOWE SPRAWY

GAZETA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OPOLU

Zielona Transformacja już prawie na półmetku



Termomodernizacja 10 wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu



Na jakim etapie
są prace na
poszczególnych
budynkach?
Sprawdź koniecznie
– str. 4-5

Trwa jeden z największych programów modernizacyjnych ostatnich lat w naszej Spółdzielni. Projekt „Zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń i zwalczanie ubóstwa energetycznego poprzez termomodernizację 10 wielorodzinnych budynków mieszkalnych” to kompleksowe remonty elewacji, docieplenia oraz prace poprawiające efektywność energetyczną budynków.

To inwestycja ważna nie tylko dla wyglądu osiedli, ale także dla komfortu mieszkańców i ograniczenia strat ciepła.

W tym wydaniu

Specjalny dodatek poświęcony Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu. Walne Zgromadzenie odbędzie się w dniach: 7, 8, 14, 15 maja.

WSZYSTKIE CZĘŚCI WALNEGO ZGROMADZENIA ODBĘDĄ SIĘ
W AULI PUBLICZNEJ SZKOŁY PODSTAWOWEJ Nr 5, PRZY UL. MAJORA HUBALA 2

Znajdziesz w nim:

- Porządek obrad
- Sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej z 2025 roku
- Sprawozdanie z lustracji
- Opinia biegłego rewidenta

Nasz mural dostrzeżony na świecie!



Mural przedstawiający Czesława Niemena został wyróżniony w międzynarodowym konkursie Street Art Cities Awards. Wizerunek artysty zdobi ścianę budynku przy ul. Batalionu „Zośka” 7.

Str. 8

Czekamy na ukwiecone balkony

Zapraszamy do tegorocznej edycji Konkursu na Najładniejszy Balkon/Loggię oraz Ogródek/Taras w zasobach spółdzielczych!

Str. 2



Szanowni Państwo,
Przed nami jedno z najważniejszych wydarzeń w życiu naszej Spółdzielni – Walne Zgromadzenie Członków, które w tym roku odbędzie się w czterech częściach: 7, 8 oraz 14 i 15 maja. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni jest najważniejszym Organem naszej Spółdzielni, do którego wyłącznej kompetencji należą decyzje, ważne dla dalszego dobrego funkcjonowania Spółdzielni.

W majowym wydaniu „Naszyc Osiedlowych Spraw” przekazujemy Państwu komplet materiałów, które przedstawiają podsumowanie naszej działalności w minionym roku i będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia: Sprawozdanie Rady Nadzorczej, Sprawozdanie finansowe za 2025r. wraz z Sprawozdaniem Niezależnego Biegłego Rewidenta z jego badania oraz sprawozdanie Zarządu z działalności za rok 2025.

Zwołanie Walnego Zgromadzenia i przedstawienie Członkom Spółdzielni sprawozdania z działalności, są naszym obowiązkiem i wymogiem wynikający z przepisów. Zachęcam Państwa do zapoznania się z przygotowanymi materiałami oraz do aktywnego udziału w spotkaniach. Państwa głos, opinie i zaangażowanie mają bezpośredni wpływ na funkcjonowanie naszej społeczności.

Cd. str. 2



ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W OPOLU



WAŻNE TELEFONY I ADRESY

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI, ul. Sosnkowskiego 40 - 42, 45-273 Opole
tel.: +48 77 4624 700

e-mail: spoldzielnia@sm.opole.pl

www.sm.opole.pl

facebook.com/smwopolu

TU MOŻESZ ZGŁOSIĆ PROBLEM LUB AWARIE

Administracja Osiedla Nr I, ul. Sosnkowskiego 40-42
tel. 77 4555 717, 77 442 17 52

Administracja Osiedla Nr II, ul. J. Bytnara Rudego 19
tel. 77 4555 830, 77-442 13 71

Administracja Osiedla Nr III, ul. Sosnkowskiego 6/15
tel. 77 4559 297, 77 442 01 21

Administracja Osiedla Nr IV – „Malinka” ul. Ozimska 183a
tel. 77- 4559 079, 77 441 65 22

GODZINY PRACY SPÓŁDZIELNI

poniedziałek	7:00 - 15:00
wtorek	7:00 - 16:00
środa	7:00 - 15:00
czwartek	7:00 - 15:00
piątek	7:00 - 14:00

ZGŁOSZENIA NOCNE TECHNICZNE SPÓŁDZIELNI
(w godz. 22.00-7.00): tel. 77 462 47 09

PRZYJĘCIA PREZESA SPÓŁDZIELNI

Prezes Zarządu Spółdzielni przyjmuje mieszkańców we wtorki od 13:00 do 16:00 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Sosnkowskiego 40-42, pokój 114.



OD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Szanowni Państwo

cd. ze str. 1
Wielu z nas nie widzi potrzeby uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, bo przecież jest dobrze, uważamy, że szkoda czasu, że to nic nie zmieni-oni ustalili sobie jakiś porządek, a nas interesuje, ile płacimy czynszu, jak się mieszka czy jest, gdzie zaparkować. Nic bardziej mylnego, Walne Zgromadzenie to nie tylko formalny obowiązek, ale przede wszystkim realna możliwość współdecydowania o kierunkach rozwoju naszej Spółdzielni. To czas podsumowań minionego roku, oceny działań Rady Nadzorczej i Zarządu, a także podejmowania decyzji istotnych dla naszej wspólnej przyszłości. Uchwały podjęte na Walnym pozwolą nam przekazać nadwyżkę bilansową za 2025 rok na poczet opłat eksploatacyjnych, czyli obniżą nasze opłaty.

Wierzę, że dzięki wspólnym działaniom i odpowiedzialności będziemy nadal rozwijać naszą Spółdzielnię jako komfortowe i dobre miejsce do zamieszkania.

W tym wydaniu „Naszych Osiedlowych Spraw” przedstawiamy najważniejsze kwestie, które miały miejsce w minionym roku oraz co aktualnie się u nas dzieje. Wszyscy mamy świadomość, że istotnym elementem naszych budżetów domowych są opłaty za mieszkania. Mimo tego, że inflacja spada, ceny energii i ciepła są nadal bardzo wysokie i raczej już pozostaną z nami na tym poziomie. Sytuacja trwających na świecie wojen oraz makroekonomiczna wpływa na ceny usług, materiałów i robót. Poziom opłat niezależnych od Spółdzielni to dwie trzecie opłat za mieszkanie. Działania oszczędnościowe i trzymanie w ryzach kosztów eksploatacji oraz efekty prac wykonanych w minionych latach mają wpływ na niższe koszty eksploatacji. System zarządzania energią ciepłą w węzłach stawiących własność Spółdzielni, zapewnia stały monitoring zużycia ciepła. Mimo tego, że w 2025 roku aura nas nie rozpieszczała a średnie temperatury były o 12% niższe niż rok wcześniej, zużycie ciepła było wyższe o niespełna 9%. Odzwierciedla to również niższa dynamika wzrostu opłat za ciepło w stosunku do wzrostu cen ciepła. Kontynuacja działań oszczędnościowych jest niezbędna, bo tylko konsekwencja zapewni nam utrzymanie kosztów na niższym poziomie.

Ważnymi działaniami jest wymiana dźwigów na nowe energooszczędne. W 2025 roku kontynuowaliśmy kompleksową wymianę dźwigów na Osiedlach Nr II i III. Wymiana jest realizowana w ramach programu „Dostępność plus” i preferencyjnej pożyczki (stałe oprocentowanie 0,15% w skali roku) z Banku Gospodarstwa Krajowego. Umowy pożyczek umożliwiają wymianę większej ilości dźwigów. Z nowych dźwigów możemy korzystać „od razu” a spłata nakładów będzie następowała z funduszu remontowego w kolejnych latach. W nowych dźwigach zastosowano wszystkie możliwe udogodnienia, m.in. automatyczne drzwi rozsuwane, jednoprzestrzenne kabiny bez kraty przedziałowej, zapowiedzi głosowe. Ponadto nowe kabiny dźwigowe zostały wyposażone w wewnętrzne kamery monitoringu. W budynkach, w których układ konstrukcyjno-architektoniczny to umożliwia, likwidujemy bariery architektoniczne, wykonując dodatkowe przystanki na poziomie „0”.

Kontynuujemy usuwanie azbestu wraz z pozyskaniem na ten cel dotacji. Na usunięte w 2025 roku materiały za-

wierające azbest pozyskaliśmy kolejne 199 tys. złotych. Od 2012 r. Spółdzielnia usunęła 550 ton materiałów zawierających azbest. W bieżącym planujemy pozyskać kolejne 250 tys. złotych na ten cel.

W 2025 roku rozpoczęliśmy termomodernizację 10 budynków na osiedlach I, II i III, w ramach programu Zielonej Transformacji Miast z finansowaniem z preferencyjnej pożyczki z Banku BGK. Całość robót zakończy się w połowie przyszłego roku. Więcej o tym projekcie znajdziecie Państwo na łamach tego wydania NOS.

Remontujemy nasze budynki i nieruchomości. Prace remontowe na wszystkich nieruchomościach, realizujemy w ramach środków funduszu remontowego każdej nieruchomości odrębnie. Wartość wykonanych robót remontowych w 2025 roku wyniosła ponad 14 mln złotych.

Pozyskujemy środki zewnętrzne, a pozyskane dofinansowania to ponad 12 mln złotych, które zasilają fundusze remontowe. Środki zewnętrzne w efekcie końcowym obniżają koszty realizacji robót, skutkują obniżeniem zużycia energii oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Ponadto umożliwiają wykonanie większych zakresów prac-przykładem są termomodernizacje Domu Złotej Jesieni, budynków na Osiedlu nr IV i aktualnie realizowany projekt Zielonej Transformacji Miast. Efektem tych prac jest znaczne obniżenie zużycia ciepła w tych budynkach, co przekłada się na stawki opłat. Wymaga to również wysiłku ze strony użytkowników mieszkań, ponieważ nakłady są spłacane ze środków funduszu remontowego, a zatem z naszych opłat na fundusz remontowy.

Niestety, nie wszystkie sprawy idą po naszej myśli. W tym numerze przedstawiamy również nasze bolączki a są nimi dewastacje, zastawianie dróg ewakuacyjnych, podrzucanie odpadów oraz malowanie graffiti na wyremontowanych ścianach. Niestety koszty dewastacji są nadal bardzo wysokie. Namawiamy do dbania o nasz wspólny majątek.

To w skrócie podstawowe informacje. Szczegółowe informacje znajdziecie Państwo w sprawozdaniach Rady Nadzorczej i Zarządu w niniejszym numerze „NOS”, a projekty uchwał udostępnione są dla Członków w biurach i Administracjach Spółdzielni oraz po zalogowaniu do Internetowej Obsługi Kontrahenta.

Podsumowując - kondycja Spółdzielni jest bardzo dobra i potwierdza to raport niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2025 rok. W zakresie remontów, będziemy je kontynuować tak, aby utrzymać budynki w należytym i bezpiecznym stanie technicznym jak również podnosić komfort zamieszkania. W zakresie eksploatacji cały czas będziemy konsekwentnie prowadzić działania zmierzające do utrzymania kosztów eksploatacji nieruchomości.

Zapraszamy Państwa na Walne Zgromadzenie, do zobaczenia.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OPOLU SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OPOLU

ZAPRASZA DO UDZIAŁU W **KONKURSIE**

NA NAJŁADNIEJSZĄ LOGGIĘ, BALKON, OGRÓDEK PRZYDOMOWY LUB TARAS NA OSIEDLACH NASZEJ SPÓŁDZIELNI

NA UCZESTNIKÓW CZEKAJĄ NAGRODY!

SZCZEGÓŁY W TYM REGULAMIN KONKURSU ORAZ DRUKI ZGŁOSZEŃ DOSTĘPNE SĄ NA STRONIE: WWW.SM.OPOLE.PL ORAZ W ADMINISTRACJACH OSIEDLI

TERMIN ZGŁOSZEŃ DO 30 CZERWCA 2026 r.

„NASZE OSIEDLOWE SPRAWY”
– bezpłatna gazeta członków SM w Opolu
Redaktor naczelna:
Katarzyna Jezierska-Nowak
Zastępca redaktor naczelnej:
Monika Zborowska-Szubert
Adres redakcji: SM w Opolu, ul.
Sosnkowskiego 40-42, 45-273 Opole
Kontakt: nos@sm.opole.pl

Druk: Polska Press sp. z o.o., Oddział
Poligrafia, drukarnia w Sosnowcu
W sprawach zamieszczenia reklamy
kontakt z sekretariatem SM
tel. 77 4624 702, e-mail: nos@sm.opole.pl
Zastrzegamy sobie prawo skracania
i adiacji nadesłanych tekstów.
Materiałów niezamówionych nie zwracamy.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OPOLU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu

oferuje możliwość zamieszczania reklam i ogłoszeń w kwartalniku „Nasze Osiedlowe Sprawy” oraz w gablotach wolnostojących na terenie Osiedli.
W sprawie zamieszczenia reklamy/ogłoszenia prosimy o kontakt tel.: 77 4624 702, e-mail spoldzielnia@sm.opole.pl

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W OPOLU

To już 45 lat razem

– jubileusz Spółdzielni Mieszkaniowej



Tu na razie jest ściernisko... Zdjęcie pochodzi z albumu „Odkrywanie świata Fryderyka Kremsera” wydanego z okazji wystawy jego prac w 2018. Jedno z najsłynniejszych zdjęć z okresu powstawania naszego osiedla: zderzenie ówczesnej nowoczesności – bloków z wielkiej płyty i symbolu mijającej epoki w tym miejscu – rolnictwa. Źródło: www.polska-org.pl

W 2026 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu obchodzi 45-lecie działalności. To dobra okazja, by przypomnieć, jak powstawały nasze osiedla, jak zmieniały się przez lata i jaką drogę przeszła Spółdzielnia.

Historia tej części miasta zaczęła się jeszcze zanim pojawiły się pierwsze bloki. Na terenach dawnych Gosławic, włączonych do Opoli w 1974 roku, w latach 70. i 80. powstało osiedle znane najpierw jako Osiedle ZWM, a później jako Osiedle Armii Krajowej (więcej w ramce poniżej).

Rozwój był bardzo dynamiczny. Już na koniec 1981 roku Spółdzielnia zrzeszała prawie 6 tysięcy członków i posiadała 47 własnych budynków mieszkalnych z 3 872 mieszkańami. Pięć lat później liczyła już prawie 10 tysięcy członków, a na osiedlach działały pawilony handlowo-usługowe, przedszkola, żłobki, punkty pocztowe, apteka, ośrodki zdrowia i wiele innych punktów usługowych.

Dziś Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu to 10 319 członków, 8 634 lokale mieszkalne, 4 osiedla i 137 budynków. To przestrzeń codziennego życia dla tysięcy mieszkańców – z własną infrastrukturą, terenami zielonymi, usługami i miejscami spotkań. Przez lata osiedla rosły, dojrzewały i zmieniały się razem z miastem.

Współczesna Spółdzielnia to jednak nie tylko zarządzanie zasobami. To także systematyczne inwestycje i działania, które odpowiadają na dzisiejsze potrzeby mieszkańców. W ostatnich latach szczególny nacisk położono na poprawę efektywności energetycznej, likwidację barier architektonicznych oraz modernizację budynków i infrastruktury. Trwa m.in. termomodernizacja 10 budynków w ramach programu Zielona Transformacja Miast, której celem jest ograniczenie zużycia energii i poprawa jakości życia mieszkańców. Kontynuujemy również program wymiany dźwigów na nowe.

Ważnym elementem działalności są także inicjatywy społeczne. Przykładem jest Dom Złotej Jesieni przy ul. Hubala 4 – budynek z 146 mieszkańami dla seniorów, zaprojektowany z myślą o ich potrzebach. Istotną rolę pełni również Spółdzielczy Dom Kultury przy ul. Bytnara „Rudego” 2, gdzie odbywają się zajęcia, warsztaty i wydarzenia integrują-

Jak to się wszystko zaczęło?

W połowie XIX wieku na gruntach wsi Gosławice powstała kolonia, nazwana Kolonią Gosławicką. W 1974 Gosławice zostały włączone do Opoli. Właśnie na gruntach dawnej wsi Gosławice w latach 70 i 80 zbudowano osiedle mieszkaniowe, nazwane Osiedlem ZWM, potem przemianowane na Osiedle Armii Krajowej.

Pierwszy blok największego osiedla w województwie – które projektowano jeszcze jako dzielnicę Opole Wschód – oddano do użytku 14 lutego 1977 roku – był to budynek przy ul. Grota Roweckiego 4.

Na Zebraniu Założycielskim Samodzielnej Spółdzielni Mieszkaniowej Osiedli ZWM i Malinki w Opolu w dniu 25.03.1981 r. podjęto między innymi Uchwałę o powołaniu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej imieniem ZWM na pełnym rozrachunku gospodarczym, z osobowością prawną od dnia 01.07.1981 r. Tą też datę należy przyjąć jako dzień powstania naszej spółdzielni.



FOT. MUZEUM ŚLĄSKA OPOLSKIEGO, PUBLIKACJA WOINTE OPOLE, „WPISANA W DZIEJE OJCZYSTE” Z 1979 ROKU, ROMAN KWAŚNIEWSKI

Te dwa zdjęcia oddziela zaledwie 7 lat, a łączy miejsce, z którego zostały wykonane - Wieża Ciśnień i kultowy dla miasta obiekt - Okraglak, dziś zwany Stegu Arena Opole. Pierwsze pochodzi z 1969 roku. Chyba nikt wtedy nie sądził, że kiedyś w tle „opolskiego UFO” wyróżnie potężne i rozbudowane osiedle. Drugie, z 1976 roku, to osiedle ZWM w budowie, jeszcze nie wszystko gotowe: ulica Związku Walki Młodych - obecna gen. Sosnkowskiego - jest bardziej umownym przejazdem niż ulicą, tereny zielone nadal są tylko na planach, ale w tle stoją żurawie wznoszące wieżowce osiedla. Okraglak doczekał się nawet sąsiada - Cieplaka (dzisiejsze Toyota Park).



ce mieszkańców. To pokazuje, że Spółdzielnia od lat tworzy nie tylko zasoby mieszkaniowe, ale też sąsiedzką wspólnotę.

Na jubileusz warto spojrzeć także przez liczby i symbole. Na terenie Spółdzielni znajduje się dziś 8 murali, a najmłodszym budynkiem jest obiekt przy ul. Bielskiej 3, 5, 7, oddany do użytku w 2019 roku. Od 2013 roku Spółdzielnia pozyskała ponad 12 mln zł środków zewnętrznych na działania i inwestycje.

Dorobek 45 lat to efekt pracy wielu osób i zaangażowania mieszkańców. To historia bu-

dynków, ale przede wszystkim historia ludzi, którzy przez lata tworzyli nasze osiedla, mieszkali tu, wychowywali dzieci i współdecydowali o wspólnej przestrzeni. Jubileusz jest więc nie tylko okazją do wspomnień, ale także do spojrzenia w przyszłość. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu rozwija się dalej – z szacunkiem do swojej historii i z myślą o kolejnych pokoleniach mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni



Osiedle ZWM rok 1994

ZRÓDŁO: [HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/ZDJECIA.OPOLA/PHOTOS](https://www.facebook.com/ZDJECIA.OPOLA/PHOTOS)



Powstające Osiedle Nr II (J. Bytnara Rudego, po lewej strony akademiki przy ul. Mikołajczyka).

Zielona Transformacja Miast: trwa termomodernizacja

Lukasz Bondarenko

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Opolu realizuje jeden z największych programów modernizacyjnych ostatnich lat. W ramach projektu „Zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń i zwalczanie ubóstwa energetycznego poprzez termomodernizację 10 wielorodzinnych budynków mieszkalnych” prowadzone są remonty elewacji, docieplenia oraz prace poprawiające efektywność energetyczną budynków. To inwestycja ważna nie tylko dla wyglądu osiedla, ale także dla komfortu mieszkańców i ograniczenia strat ciepła.

Projekt realizowany jest przy wsparciu pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach programu Zielona Transformacja Miast (ZTM). Całkowity koszt inwestycji wynosi około 17 mln zł brutto, z czego 11,7 mln zł stanowi finansowanie zewnętrzne. Realizacja przewidziana jest na lata 2025–2027.

Zakres robót obejmuje m.in. docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów, remont

loggii i balustrad, a w wybranych budynkach także modernizację wiatrołapów. Towarzyszą temu analizy techniczne i energetyczne oraz ekspertyzy przyrodnicze, które mają zapewnić prawidłowe i bezpieczne prowadzenie prac. Efektem inwestycji będą mniejsze straty ciepła, poprawa estetyki budynków, większy komfort mieszkańców oraz korzyści dla środowiska.

Zasady wyboru budynków do realizacji

Do programu wybrano budynki, które najbardziej potrzebowały poprawy efektywności energetycznej i remontu elewacji. Pod uwagę brano m.in. dane o zużyciu ciepła, kosztach ogrzewania i stanie technicznym budynków.

WARTOŚĆ
17
mln



Termomodernizacja 10 wielorodzinnych budynków mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu

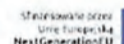


Harmonogram realizacji

Realizacja projektu została poprzedzona postępowaniem przetargowym i podzielona na etapy do realizacji przez kilku wykonawców wyłonionych w tym postępowaniu:

- 2025-2026 r. – główny okres realizacji prac dla budynków: ul. Szarych Szeregów 13, ul. Grota Roweckiego 14, ul. Jana Bytnara „Rudego” 20, ul. Jana Bytnara „Rudego” 17, ul. Fieldorfa 6, ul. Szarych Szeregów 15-21, ul. Szarych Szeregów 25-31, ul. Skautów Opolskich 1.
- 2026-2027 r. – zakończenie części inwestycji dla budynków przy: ul. Grota Roweckiego 13, ul. Jana Bytnara „Rudego” 13.

W roku 2025 zakończono docieplenia stropodachów 10 budynków, w tym zakresie prace zrealizowano na podstawie opracowanych audytów energetycznych oraz wykonano ekspertyzy ornitologiczne, które wskazały m.in. działania kompensacyjne w ramach prowadzonych remontów. Pozostały zakres dotyczy remontu wraz z dociepleniem ścian, remontu loggii oraz częściowo wiatrołapów wybranych budynków.



Każdy z nich został objęty audytem, który wskazał, gdzie ucieka najwięcej ciepła i jaki zakres prac przyniesie najlepszy efekt.

Do realizacji wybrano budynki:

- o najgorszych parametrach energetycznych,
- których elewacje wymagają remontu
- spełniające kryteria efektywności wymagane w ramach programu ZTM.

Zadanie obejmuje budynki zlokalizowane na trzech osiedlach:

- Osiedle nr I – przy ul. Grota Roweckiego 13, 14; ul. Bytnara Rudego 13
- Osiedle nr II – przy ul. Bytnara Rudego 17, 20; ul. Fieldorfa 6
- Osiedle nr III – przy ul. Szarych Szeregów 13, 15–21, 25–31; ul. Skautów Opolskich 1

Podsumowanie

W ostatnich latach wszyscy odczuwamy wzrost kosztów energii i ogrzewania. Dlatego każda inwestycja, która poprawia efektywność energetyczną budynków, ma dziś szczególne znaczenie. Lepsze docieplenie to mniejsze straty ciepła, a więc krok w stronę bardziej racjonalnego gospodarowania energią. Ale równie ważny jest codzienny komfort. Odnowione elewacje, poprawiony stan loggii i lepszy standard części wspólnych po prostu podnoszą jakość i wartość mieszkania. Program Zielona Transformacja Miast to więc nie tylko remont. To inwestycja w nowocześniejsze, bardziej przyjazne i lepiej przygotowane na przyszłość osiedla.

Projekt termomodernizacji 10 budynków mieszkalnych to jedna z największych inwestycji Spółdzielni w ostatnich latach.

Grant OZE na zieloną energię

Spółdzielnia otrzymała grant OZE na inwestycję o łącznej wartości 214 tys. zł, z czego dofinansowanie wyniosło 99 tys. zł. W ramach przedsięwzięcia wykonano instalację fotowoltaiczną, pompę ciepła i magazyn energii dla bu-

dynków przy ul. Pużaka 20-28. Instalacja będzie wspierać podgrzewanie ciepłej wody użytkowej i jest kolejnym krokiem w stronę bardziej nowoczesnych i energooszczędnych zasobów.



Systematycznie usuwamy niebezpieczny azbest

Od 2023 roku Spółdzielnia prowadzi etapowe usuwanie azbestowo-cementowych rur zspowych. W latach 2023–2025 zlikwidowano 22 zsypy, a w samym 2025 roku usunięto kolejne 20 ton materiałów zawierających azbest. Dzięki pozyskiwanym dotacjom koszty tych prac nie obciążają funduszy remontowych nieruchomości. W 2026 roku planowana jest likwidacja następnych 5 zsyków. Po zakończeniu prac po-

mieszczenia po zsykach są adaptowane na cele gospodarcze i rowerownie dla mieszkańców. Należy pamiętać, iż zgodnie z ustawowymi wymogami Spółdzielnia musi usunąć cały azbest ze swoich zasobów do 2032 roku. Na prace związane z usuwaniem azbestu pozyskaliśmy na przestrzeni lat dotacje na łączną kwotę 1 mln 308 tys. złotych.

Azbest w liczbach

Od 2012 r. Spółdzielnia usunęła łącznie 41.640,00 m² płyt zawierających azbest oraz 728 mb azbestowo-cementowych rur zspowych tj. około 549 ton materiałów zawierających azbest. Od 2012 r. pozyskano dotacje na usuwanie materiałów zawierających azbest w wysokości łącznej 1.307.754 zł.

OSIEDLE NR I – budynki przy ul. Bytnara Rudego i Grota Roweckiego

ul. Grota Roweckiego 14

- Zaawansowanie rzeczowe: 14%
- Wykonano: Etap 1
– wzmocnienie warstwy fakturowej ścian, częściowe docieplenie ścian styropianem/wełną mineralną (80%), warstwę zbrojącą pod tynk (45%)



Budynek przy ul. Grota Roweckiego 14 – widok elewacji w trakcie remontu

Osiedle nr II – budynki przy ul. Bytnara Rudego i Fieldorfa

ul. Bytnara Rudego 17

- Zaawansowanie rzeczowe: 22%
- Wykonano: Etap 1 i 2
– wzmocnienie warstwy fakturowej ścian, częściowe docieplenie ścian

styropianem/wełną mineralną, warstwę zbrojącą pod tynk, tynki na ścianach (100%) oraz ścianach i sufitach loggii (70%)



Budynek przy ul. Bytnara Rudego 17 – widok elewacji po remoncie

OSIEDLE NR II – ul. Fieldorfa

ul. Fieldorfa 6

- Zaawansowanie rzeczowe: 14%
- Wykonano: Etap 1 – wzmocnienie warstwy fakturowej ścian, częściowe docieplenie ścian styropianem/wełną mineralną (80%), warstwę zbrojącą pod tynk (45%)



Budynek przy ul. Fieldorfa 6 – widok elewacji po remoncie

OSIEDLE NR III – budynki przy ul. Szarych Szeregów

ul. Szarych Szeregów 25–31

- Zaawansowanie rzeczowe: 15%
- Wykonano na całym budynku wzmocnienie warstwy fakturowej ścian Etapu 1, docieplenie ścian styropianem wraz z warstwą zbrojącą pod tynki (50%)



Budynek przy ul. Szarych Szeregów 25-31 – widok elewacji w trakcie remontu

OSIEDLE NR III – budynki przy ul. Szarych Szeregów

ul. Szarych Szeregów 15–21

- Zaawansowanie rzeczowe: 65%
- Wykonano pełny zakres robót z Etapu 1, 2, 3, 4; Etap 5, 6 – wykonano wzmocnienie warstwy fakturowej ścian;

Etap 5 – wykonano: docieplenie ścian styropianem, warstwę zbrojącą pod tynki oraz tynki na ścianach oraz ścianach i sufitach loggii



Budynek przy ul. Szarych Szeregów 15-21 – widok elewacji po remoncie

OSIEDLE NR I – budynki przy ul. Skautów Opolskich

ul. Skautów Opolskich 1

- Zaawansowanie rzeczowe: 16%
- Wykonano pełny zakres robót z Etapu 1



Budynek przy ul. Skautów Opolskich 1 – widok elewacji po remoncie

Zastawione drogi ewakuacyjne – cichy problem naszych osiedli

Monika Szubert

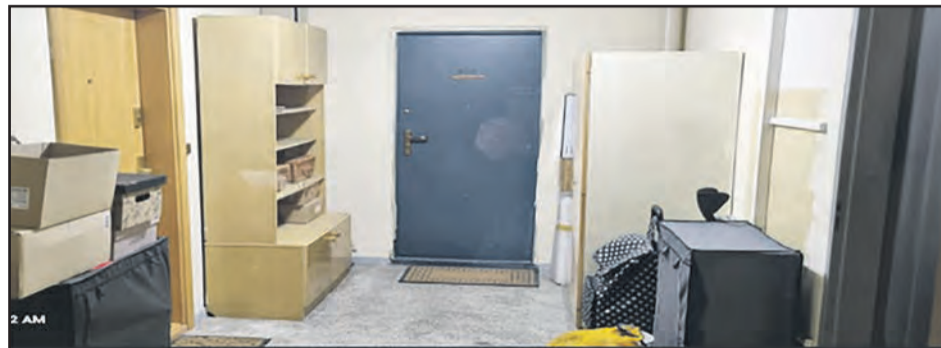
Na wielu osiedlach mieszkaniowych można zauważyć zjawisko, które z pozoru wydaje się jedynie drobną niedogodnością – samochody zaparkowane „na chwilę” w miejscach niedozwolonych, rowery przypięte do poręczy, szafki, wózki czy kartony pozostawione na klatkach schodowych. W rzeczywistości jednak takie sytuacje mogą stanowić poważne zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.

Dlaczego to tak niebezpieczne?

Drogi ewakuacyjne – zarówno te na zewnątrz budynków, jak i wewnątrz nich – muszą być zawsze drożne. Ich głównym zadaniem jest umożliwienie szybkiego i bezpiecznego opuszczenia budynku w sytuacjach zagrożenia, takich jak pożar, ulatniający się gaz czy inne awarie.

Zastawianie tych przestrzeni niesie za sobą konkretne ryzyka:

- Utrudniona ewakuacja – w sytuacji paniki każda przeszkoda może spowolnić opuszczanie budynku, zwiększając ryzyko strat.



- Zagrożenie dla służb ratunkowych – źle zaparkowane pojazdy mogą blokować dojazd straży pożarnej czy pogotowia.

- Rozprzestrzenianie się ognia – przedmioty pozostawione na klatkach schodowych często są łatwopalne, co sprzyja szybkiemu rozwojowi pożaru.

- Ograniczona widoczność i zadymienie – dodatkowe elementy na drogach ewakuacyjnych utrudniają orientację, zwłaszcza w warunkach ograniczonej widoczności.

Warto pamiętać, że klatka schodowa to nie dodatkowa komórka lokatorska, lecz prze-

strzeń wspólna o kluczowym znaczeniu dla bezpieczeństwa.

Wspólna odpowiedzialność

Zastawione drogi ewakuacyjne to nie tylko kwestia estetyki czy wygody – to realne zagrożenie, które może mieć tragiczne skutki. W sytuacji kryzysowej liczą się sekundy, a każda przeszkoda może zdecydować o czyimś życiu.

Dlatego warto spojrzeć na ten problem szerzej – jako na element wspólnej odpowiedzialności za bezpieczeństwo całej społeczności.

Co mogą zrobić mieszkańcy?

Warto:

- Parkować zgodnie z zasadami – nie blokować dróg pożarowych ani wjazdów.
- Nie zastawiać klatek schodowych – unikać przechowywania przedmiotów w częściach wspólnych.
- Reagować na nieprawidłowości – zgłaszać problem do Straży Miejskiej lub administracji zamiast go ignorować.
- Rozmawiać z sąsiadami – często wystarczy spokojna uwaga, by ktoś zmienił swoje zachowanie.
- Dawać przykład – przestrzeganie zasad przez jednych wpływa na postawy innych.

Co robimy jako spółdzielnia?

Do najważniejszych działań należą:

- Regularne kontrole – sprawdzanie drożności dróg ewakuacyjnych w budynkach oraz reagowanie na nieprawidłowości.
- Oznakowanie przestrzeni – czytelne znaki zakazu parkowania oraz oznaczenia dróg pożarowych i ewakuacyjnych.
- Działania edukacyjne – informowanie mieszkańców o zagrożeniach i konsekwencjach niewłaściwych zachowań.
- Współpraca ze służbami – np. strażą miejską lub pożarną w przypadku uporczywych naruszeń.
- Możliwość nakładania sankcji – w granicach prawa, np. poprzez regulaminy porządkowe lub zgłaszanie wykroczeń.

Czasem wystarczy niewiele: odrobina uwagi, wyobraźni i szacunku dla wspólnej przestrzeni.

BEZPIECZEŃSTWO TO WSPÓLNA SPRAWA. NAWET NAJLEPSZE PRZEPISY NIE ZASTĄPIĄ ODPOWIEDZIALNOŚCI SAMYCH MIESZKAŃCÓW.

Na fotografiach przedstawiamy przykłady utrudnień ewakuacyjnych i zagrożeń pożarowych z klatek schodowych naszych osiedli.



Dostępność Plus – trwa wymiana wind



Na terenie naszej Spółdzielni działa 137 dźwigów. Program ich wymiany trwa od 2020 roku. W 2025 r. wymieniono 15 wind w budynkach na terenie Osiedli Nr I, II i III. W 2026 r. do wymiany zaplanowano 8 dźwigów.

Tam, gdzie pozwala na to konstrukcja budynku, wymiana łączy się także z wykonaniem przystanku na poziomie „0”, co poprawia dostępność dla mieszkańców.

Prace są realizowane przy wsparciu programu „Dostępność Plus”.



Dźwig osobowy Skautów Opolskich 1 wraz ze strefą wejścia z poziomu „0”

Stawki opłat w 2026 roku – jak będą się kształtowały?

W 2026 roku musimy się liczyć ze wzrostem części opłat niezależnych od Spółdzielni. Chodzi o koszty wynikające z decyzji dostawców mediów i instytucji zewnętrznych.

Od stycznia 2026 r. cena ciepła wzrosła o około 3,5%. Średnio o około 4%. wzrost też podatek od nieruchomości.

Zmieniły się także stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi – opłata miesięczna wzrosła z 28 zł do 38 zł od osoby (tj. 36%), a w przypadku braku segregacji z 56 zł do 76 zł. Podwyżka objęła również wodę – stawka wzrosła o ponad 4%.

To właśnie takie opłaty – niezależne od Spółdzielni – w największym stopniu wpływają dziś na wysokość miesięcznych należności.

Opracowała
Katarzyna Jezierska-Nowak



Dewastacja wspólnej przestrzeni to wspólny koszt

Adrian Wojciechowski

Zniszczone windy, uszkodzone ogrodzenia, śmieci porzucane obok wiat i odpady składowane w częściach wspólnych - to nie pojedyncze incydenty, ale problem, z którym na co dzień mierzą się nasze osiedla. Każdego roku przypadki dewastacji i niewłaściwego użytkowania wspólnej przestrzeni generują koszty, które ostatecznie ponoszą wszyscy mieszkańcy.

Skala problemu widoczna jest na każdym kroku od terenów zewnętrznych po wnętrza budynków: rozjeżdżone przez samochody trawniki, pozostawione poza wiatami śmieci, niedbale wyrzucone i nieposegregowane. Podrzucone odpady wielkogabarytowe w miejscach do tego nieprzeznaczonych, takich jak strefy wejściowe np. chodniki i trawniki lub w sąsiedztwie dawnych komór zsympowych. Na porządku dziennym dochodzi do zaśmiecania korytarzy piwnicznych oraz pomieszczeń wspólnych (suszarnie, wózkownie, rowerownie), a także niszczenia elewacji budynków poprzez graffiti.

Niestety, zdarzają się również sytuacje skrajnie nieprzyjemne dla mieszkańców a szczególnie uciążliwe dla służb porządkowych - polegające na zanieczyszczeniu odchodami naszych pupili klatek schodowych, wind, chodników czy nawet placów zabaw.

Nasilenie różnego rodzaju nieprzyjemnych zdarzeń i aktów wandalizmu odnotowujemy ostatnio w rejonie ulic: Hubala oraz Fieldorfa na Osiedlu nr II.

Poza tematami bieżącymi wspomnianymi powyżej są też takie wymagające zgłaszania organom ścigania. W 2025 roku tylko z terenu Osiedla nr II zgłoszono 15 przypadków dewastacji mienia do Towarzystwa Ubezpieczeniowego UNIQA. Ponad połowa zgłoszeń dotyczyła wind, w tym aż 8 przypadków uszkodzeń drzwi kabinowych. Odnotowano także uszkodzenia lusterek oraz wykładzin w kabinach, m.in. poprzez ich mechaniczne niszczenie.

Poza windami niszczone są także inne elementy infrastruktury. Przykładem może być wiaty śmietnikowe przy budynku Hubala 18C uszkodzona przez samochód, narożnik wiatrołapu przy ul. Bytnara 14A zniszczony przez cofający pojazd, uszkodzone okna na korytarzach przy ul. Hubala 20A czy zniszczone ogrodzenie placu zabaw przy ul. Fieldorfa 8A-C.

Każde takie niszczenie oznacza konkretny wydatek. Naprawa elementów windy to koszt od kilku do kilkunastu tysięcy złotych. Naprawa narożnika wiatrołapu przekroczyła 2 000 zł, a koszt jednego przęsła ogrodzenia wynosi około 250 zł. To środki, które można byłoby przeznaczyć na inne potrzeby osiedli.

Dodatkowym problemem jest niewłaściwe wykorzystywanie pomieszczeń wspólnych, takich jak suszarnie, wózkownie i rowerownie. Miejsca te coraz częściej traktowane są jako przestrzeń do składowania odpadów wielkogabarytowych.

Wśród pozostawianych przedmiotów znajdują się m.in. odpady remontowe, zużyty sprzęt AGD, opony czy nawet materiały łatwopalne, takie jak farby. Tego rodzaju praktyki nie



tylko generują dodatkowe koszty wywozu, ale również stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa mieszkańców.

Należy podkreślić, że każdy mieszkaniec Opola może bezpłatnie oddać do punktu PSZOK odpady tekstylne, elektrośmieci, do 4 opon oraz do 2 ton odpadów poremontowych. Jeśli jednak odpady trafiają pod wiaty śmietnikowe lub do pomieszczeń wspólnych, Spółdzielnia musi ponosić dodatkowe koszty ich wywozu i utylizacji. Ostatecznie obciąża to wszystkich mieszkańców

Na bieżąco usuwane są także drobniejsze szkody, takie jak zniszczone wkładki zamków,

uszkodzone klamki, wgniecenia drzwi, wyrwane samozamykacze, zawiasy czy zniszczone ławki i kosze na śmieci. Dokładamy starań, aby wszystkie usterki były usuwane możliwie szybko, ale najlepszym rozwiązaniem jest po prostu zapobieganie takim sytuacjom

Zwracamy się z prośbą do mieszkańców o reagowanie na wszelkie przejawy dewastacji oraz zgłaszanie nieprawidłowości odpowiednim służbom, takim jak Policja lub Straż Miejska.

Reagujmy wspólnie - to nasza wspólna przestrzeń i wspólne koszty.

Spotkanie z notariuszem

16 lutego w Spółdzielczym Domu Kultury odbyło się spotkanie zorganizowane dla mieszkańców z notariuszami z kancelarii Renaty Palej. Podczas spotkania mieszkańcy mogli nieodpłatnie uzyskać porady o pełnomocnictwach, testamentach i sprawach

spadkowych. Z tej możliwości skorzystało ponad 50 osób, co pokazuje, że takie praktyczne spotkania są potrzebne i cieszą się dużym zainteresowaniem. Spółdzielnia planuje organizować kolejne wydarzenia o podobnym, praktycznym charakterze.



Koszty ciepła w 2025

W 2025 r. koszty ciepła wzrosły o 6% w stosunku do 2024 r., podczas gdy zużycie ciepła zwiększyło się o 9%. Średnia temperatura zewnętrzna, rok 2025 do roku 2024 była niższa o 12%. Wzrost zużycia i kosztów ciepła był przede wszystkim spowodowany gorszymi warunkami atmosferycznymi w sezonie grzewczym w 2025 roku.



Apel: szanujmy nasz wspólny majątek



Na budynku przy ul. Szarych Szeregów 15-21, gdzie trwa remont w ramach KPO - Zielona Transformacja, doszło do dewastacji elewacji. Niestety nie wszystkie miejsca mogą być objęte monitoringiem, dlatego tak ważna jest czujność mieszkańców. Dbajmy razem o nasze otoczenie.

DO WYNAJĘCIA – lokal użytkowy przy ul. Grota Roweckiego 15

Oferujemy wynajem przestronnego lokalu użytkowego, zlokalizowanego na I piętrze Pawilonu Handlowego przy ul. Grota Roweckiego 15. Lokalizacja w centrum Osiedla Nr II! W okolicy znajdują się inne pawilony usługowe oraz zabudowa wielokondygnacyjna, w sąsiedztwie Politechnika Opolska na ul. Mikołajczyka. Lokal o powierzchni 692,27 m² był wcześniej użytkowany przez PKO BP. Składa się z kilku większych powierzchni oraz mniejszych pomieszczeń, posiada zaplecze sanitarne, nową windę oraz przebudowaną klatkę schodową. Przeznaczenie lokalu – do uzgodnienia. Wariantów działalności sporo, z pewnością na dłuższą współpracę. Chętnie pomożemy w ramach naszych możliwości. Możliwość obejrzenia lokalu na miejscu. Zapraszamy do kontaktu z Działem Lokali Użytkowych:

tel. 77/ 4624 731, 77/ 4624 729, 665 444 071



Nasz mural doceniony na świecie!

Na Osiedlu Nr III na budynku przy ul. Batalionu „Zośka” 7 powstał kolejny mural przedstawiający **Czesława Niemena**.

Autorem pracy jest **Przemysław „Sainer” Blejzyk**. To nie tylko ciekawy akcent artystyczny w przestrzeni osiedla, ale też powód do dumy – mural został wyróżniony w międzynarodowym konkursie Street Art Cities Awards.

Ten barwny mural, który zdobi ścianę budynku przy ul. Batalionu „Zośka” 7, to nie tylko imponujące dzieło street artu. To przede wszystkim hołd dla legendy polskiej muzyki, Czesława Niemena – artysty, którego muzyka poruszała pokolenia i stała się znakiem rozpoznawczym naszej kultury.



Deszczówka po kasacji

W dniu 3 lutego br. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił kasację Miasta Opolu w sprawie wyroku dotyczącego Regulaminu odprowadzania wód opadowych i deszczowych do systemów kanalizacyjnych. Oznacza to, że Regulamin ten jest nieważny.

Biorąc pod uwagę wcześniejszy prawomocny wyrok w sprawie nieważności uchwały Rady Miasta Opolu w sprawie opłat za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 18 maja 2022 r. nie obowiązywały żadne podstawy prawne do ustalania tej opłaty.

Nasza Spółdzielnia podjęła działania w sprawie odzyskania opłat wniesionych za okres, w którym podstawy ich poboru zostały skutecznie zakwestionowane.



FOT. KATARZYNA JEZERSKA

Opracowała:

Katarzyna Jezierska-Nowak

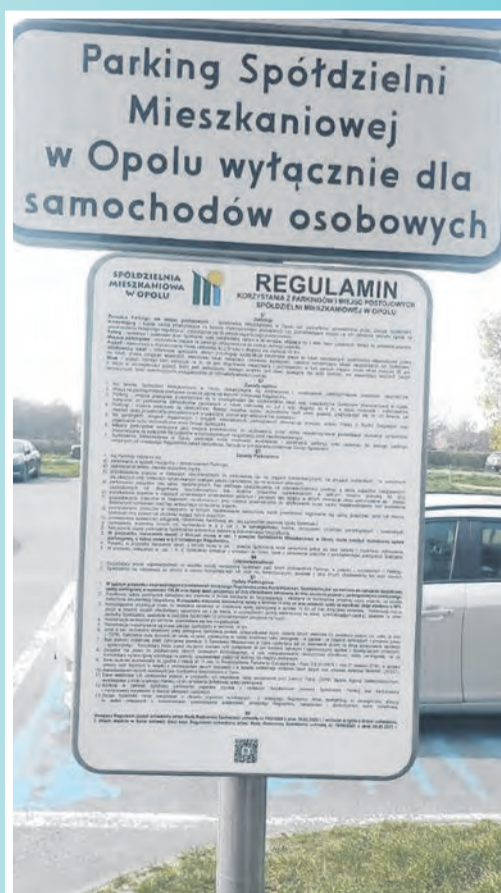


WAŻNE!

Nowy Regulamin korzystania z parkingów i miejsc postojowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Opolu

18 lutego 2026 r. Rada Nadzorcza uchwaliła nowy Regulamin korzystania z parkingów i miejsc postojowych na terenach Spółdzielni. Jego celem jest uporządkowanie zasad parkowania, poprawa dostępności miejsc oraz ułatwienie reagowania na pozostawiane wraki i cięższe pojazdy dostawcze.

Katarzyna Jezierska-Nowak



Tulipany zagościły na osiedlu



Osiedle Nr III w tulipanowej odświeżce - wygląda to pięknie i cieszy oczy mieszkańców.

CZY WIESZ, ŻE...

W Polsce funkcjonuje około **3 300** spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnie zarządzają około **1,8 mln** mieszkań.

NASZE BIEŻĄCE REMONTY

– sprawdź, co już wykonane



Katarzyna Jezierska-Nowak

Działamy, remontujemy, naprawiamy, poprawiamy komfort zamieszkania.

Oczywiście wszystko w ramach posiadanych środków finansowych z funduszu remontowego, przy czym jego zasobność powoduje, że musimy etapować duże zakresy remontów.

W tym numerze przedstawiamy Państwu realizowane i planowane roboty budowlane w I kwartale 2026r.

OSIEDLE NR I

- 1) remont dachu budynku przy ul. J. Bytnara Rudego 11,
- 2) remont dachu budynku przy ul. J. Bytnara Rudego 3a,
- 3) remont dachu budynku przy ul. Jankowskiego 18-28,
- 4) docieplenie stropodachów budynków: Grota Roweckiego 5 i 6, J. Bytnara Rudego 3a, Jankowskiego 8-28,
- 5) wymiana osłony attyki budynku SDK przy ul. J. Bytnara Rudego 2,
- 6) termomodernizacja i remont elewacji Grota Roweckiego 14 – roboty w ramach ZTM,
- 7) dostawa i montaż 2 sztuk wiat śmietnikowych przy ul. Grota Roweckiego 6 i 8 (roboty zakończone)
- 8) wymiana poziomów wody zimnej i ciepłej wraz z cyrkulacją w budynku przy ul. J. Bytnara Rudego 10 i 11 (roboty zakończone)
- 9) wymiana zaworów termostatycznych na zawory równoważące w budynku przy ul. J. Bytnara Rudego 12a-c (roboty zakończone)
- 10) remont wiatrołapów przy ul. Grota Roweckiego 9c i 10E (roboty zakończone)



Nowa wiatra śmietnikowa przy ul. Grota Roweckiego 8



Termomodernizacja i remont elewacji budynku przy ul. Grota Roweckiego 14

OSIEDLE NR II

- 1) Termomodernizacja i remont elewacji budynku przy ul. Fieldorfa 6 wraz z remontem 75 szt. loggii i montażem osłon loggii – roboty w ramach ZTM.
- 2) Termomodernizacja i remont elewacji budynku przy ul. Jana Bytnara „Rudego” 17 wraz z remontem 88 szt. loggii i montażem osłon loggii – roboty w ramach ZTM
- 3) Wymiana drzwi wewnętrznych oraz naświetli na korytarzach i klatkach schodowych Segment 2 oraz segment 1A w budynku mieszkalnym przy ul. Mjr Hubala 4
- 4) Remont części elewacji zachodniej (szczytowej) budynku przy ul. Mjr Hubala 3a-d
- 5) Remont części elewacji południowo-zachodniej budynku przy ul. Mjr Hubala 5a-f
- 6) Remont części elewacji południowej budynku przy ul. Jana Bytnara „Rudego” 21a-b wraz z remontem 44 szt. loggii i montażem osłon loggii
- 7) Wymiana wodomierzy w ramach legalizacji w budynkach mieszkalnych przy ul. Jana Bytnara „Rudego” 17, 18a-e, mjr Hubala 1, 3, 5, 12, 13, 17, 18, 20 (roboty zakończone)
- 8) Mycie części elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Jana Bytnara „Rudego” 15 C-F (roboty zakończone i odebrane)
- 9) Dostawa i wykonanie wiaty śmietnikowej przy budynku ul. Fieldorfa 4a-b (roboty zakończone, trwają czynności odbiorowe)
- 10) Wykonanie chodnika przy wiacie śmietnikowej ul. Mjr Hubala 20a oraz wykonanie placu manewrowego przy parkingu ul. Mjr Hubala 12



Termomodernizacja i remont elewacji budynku przy ul. Jana Bytnara Rudego 17



Umyta elewacja budynku mieszkalnego przy ul. Jana Bytnara „Rudego” 15



Termomodernizacja i remont elewacji budynku przy ul. Fieldorfa 6

OSIEDLE NR III

- 1) wymiana dźwigu osobowego Skautów Opolskich 7 wraz ze strefą wejścia z poziomu „O” (roboty zakończone)
- 2) wymiana dźwigu towarowego Batalionu Parasol 17 wraz ze strefą wejścia z poziomu „O” (roboty zakończone)
- 3) wymiana dźwigu osobowego Skautów Opolskich 1 wraz ze strefą wejścia z poziomu „O”. (roboty zakończone)
- 4) ocieplenie stropodachów Batalionu Zośka 5-7, Skautów Opolskich 2, Batalionu Parasol 1-7, 9-11, 13. (roboty zakończone)
- 5) termomodernizacja i remont elewacji budynków przy ul. Szarych Szeregów 15-21, Szarych Szeregów 25-31, Skautów Opolskich 1 – roboty w ramach ZTM,
- 6) wymiana wyłazłów dachowych Szarych Szeregów 13, 15-21, 16, 25-31. (roboty zakończone)
- 7) mycie elewacji budynku Szarych Szeregów 4-14. (roboty zakończone)
- 8) wymiana dźwigu osobowego Skautów Opolskich 3 wraz ze strefą wejścia z poziomu „O”.
- 9) wymiana dźwigu osobowego Batalionu Zośka 3 wraz ze strefą wejścia z poziomu „O”.
- 10) remont dachu Batalionu Zośka 3.



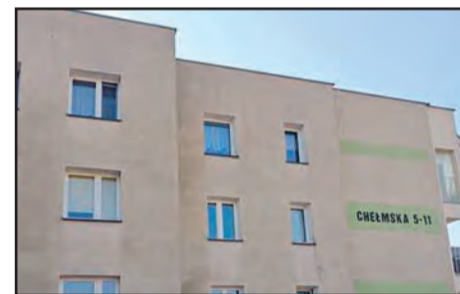
Remont elewacji budynku przy ul. Szarych Szeregów 15-21



Wymiana dźwigu osobowego Skautów Opolskich 7 wraz ze strefą wejścia z poziomu „O”

OSIEDLE NR IV

- 1) remont nawierzchni chodnika przy ul. Bielskiej 37-43,
- 2) mycie elewacji budynków przy ul. Cieszyńskiej 2-30 oraz ul. Chełmskiej 5-11,
- 3) remont balkonów i loggii w budynku przy ul. Cieszyńskiej 12.
- 4) wymiana drabin na wyższy poziom dachu w celu dostosowania do przepisów BHP oraz obowiązujących norm. Budynki przy ul. Bielskiej 22-30, 42-50, 51-61, Chełmska 22-28,30-36,38-40, Kielecka 1,3-5,15-19, Witosa 12-16, 22-24



Elewacja budynku Chełmska 5-11: przed myciem



Elewacja budynku Chełmska 5-11: po umyciu



Remont loggii na budynku przy ul. Cieszyńskiej 12

Nowe zasady pełnomocnictw na Walne Zgromadzenie – co warto wiedzieć

Anita Szelewska

Od 28 stycznia 2026 r. obowiązują nowe przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych. Dla członków naszej Spółdzielni najważniejsza zmiana dotyczy zasad udzielania pełnomocnictw do udziału w Walnym Zgromadzeniu. Warto zapoznać się z nimi wcześniej, ponieważ będą miały zastosowanie już podczas najbliższego walnego w maju br.

Zgodnie z nowymi przepisami pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być tylko:

– osoba bliska członka, tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona,

- adwokat, radca prawny,
- inny członek Spółdzielni.

Co istotne pełnomocnikiem nie może być osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu, jeśli nie mieści się w ustawowym katalogu osób bliskich (np. partner/ka, konkubent/ka).

Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pełnomocnik może reprezentować tylko jednego członka Spółdzielni.

Pełnomocnikiem nie może być pracownik Spółdzielni.

Dodatkowo pełnomocnik nie można brać udziału w głosowaniu w sprawie wyboru lub odwołania członków organów spółdzielni.

W przypadku pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej, członek Spółdzielni lub pełnomocnik zobowiązany jest dołączyć oświadczenie pełnomocnika, złożone na piśmie pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia, potwierdzające spełnianie wymogów do pełnienia funkcji pełnomocnika. Oświadczenie to musi zawierać klauzulę: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”.

Brak oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa.

Pełnomocnictwo musi być złożone w Spółdzielni na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

W związku z nowymi przepisami konieczne będzie także dostosowanie Statutu Spółdzielni. Dlatego podczas planowanego w dniach 7, 8, 14 i 15 maja Walnego Zgromadzenia członkowie będą głosować nad zmianami przygotowanymi przez Zarząd.

Zasady udzielania pełnomocnictw według nowych przepisów będą obowiązywały członków naszej Spółdzielni przy najbliższym Walnym Zgromadzeniu w miesiącu maju br. Szczegółowe informacje w tym zakresie oraz druki pełnomocnictw zostały udostępnione członkom Spółdzielni przy Zawiadomieniu o Walnym Zgromadzeniu i wywieszono na klatkach budynków oraz udostępniono na stronie internetowej Spółdzielni.

Zgodnie z nowymi przepisami pełnomocnikiem członka Spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka,
- adwokat, radca prawny,
- inny członek Spółdzielni

Pełnomocnictwo musi być złożone w Spółdzielni na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

CZY KSEF COŚ ZMIENIA DLA MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI?

Krajowy System e-Faktur

2 lutego Spółdzielnia uruchomiła Krajowy System e-Faktur, czyli ogólnopolski system elektronicznego obiegu faktur. Od tego dnia odbieramy w nim faktury od firm zewnętrznych, a od 1 kwietnia również sami wystawiamy dokumenty w tej formie. Dla mieszkańców to przede wszystkim znak, że Spółdzielnia przechodzi na nowocześniejsze i sprawniejsze rozwiązania w obsłudze dokumentów.

Z praktycznego punktu widzenia – dla Nas, użytkowników mieszkań nic się nie zmienia – dalej będziemy Państwa informować w drodze zawiadomień i zobowiązań eksploatacyjnych. KSeF będzie miał zastosowanie przede wszystkim w rozliczeniach z najemcami lokali użytkowych.

Krajowy System
e-Faktur

Co nowego w Spółdzielni? Ważne zmiany, spotkania i koszty, które warto znać

Miniony okres przyniósł kilka zmian, które mieszkańcy mogą odczuć na co dzień. Część z nich dotyczy spraw organizacyjnych, jak wdrożenie KSeF, część życia osiedla, jak spotkanie z notariuszem, a część domowego budżetu – kosztów ciepła, odpadów i innych opłat niezależnych od Spółdzielni.

Dodatkowe koszty wywozu odpadów w 2025 roku

Ta kwota to łącznie 34.880,48 zł. Najwyższe koszty dotyczyły Osiedla nr II – 11 533,00 zł, następnie Osiedla nr IV – 9 285,98 zł, Osiedla nr I – 7 387,50 zł i Osiedla nr III – 6 674,00 zł.

To pieniądze, które można byłoby przeznaczyć na inne potrzeby osiedli, dlatego tak ważne pozostają prawidłowa segregacja i dbałość o porządek przy altanach śmietnikowych.



WYWÓZ GABARYTÓW

OSIEDLE I, II, III,
ul. Rzeszowska

maj: 13, 27
czerwiec: 10, 24
lipiec: 8, 22
sierpień: 5, 19

ul. Jankowskiego

maj: 8, 21
czerwiec: 5, 18
lipiec: 2, 16, 30
sierpień: 13, 27

OSIEDLE NR IV

maj: 14, 28
czerwiec: 11, 25
lipiec: 9, 23
sierpień: 6, 20





TUŻ OBOK – OPOWIEŚCI SĄSIEDZKIE

Każde osiedle to mały świat pełen różnych historii – tych zabawnych, wzruszających, a czasem pełnych wyzwań. Wszyscy znamy uroki wspólnego życia: sąsiedzkie rozmowy na klatce, przypadkowe spotkania w windzie, ale też dylematy, jak poradzić sobie z hałaśliwym lokatorem czy zaginionym listem.

Warto zawsze szukać rozwiązań, rozmawiać i poprawiać nasze życie na lepsze. W tym cyklu właśnie o tym piszemy, w lekkiej, beletrystycznej formule, bo przecież życie pisze najlepsze scenariusze.

Dzisiaj kolejna część opowieści z blokowiska.

Docierają do nas informacje, że cykl się Państwo spodobał, zatem – zobaczmy, co nowego wydarzyło się w sympatycznej rodzinie.

OPOWIEŚCI Z BLOKOWISKA cz. 3



Katarzyna Jezerska-Nowak

Wiosna w pełni na naszym Osiedlu. Pięknie kwitną drzewa i krzewy.

I nagle ona – samotna, wyschnięta choinka pod wiatą śmietnikową...

Wracając do domu z Hanią dziecko ewidentnie zainteresowało się zaschłym drzewkiem, przypominającym bardziej dramatyczny obraz sucho-igielkowej transformacji niż choinkę.

Wielkanocna „choinka”

Hania od razu podbiegła pod uschniętą choinkę i zaczęła ją „reanimować”.

– Popatrz mamusiu – zawołała z zachwytem – ona ma jeszcze bombki! – powiedziała z uśmiechem.

Faktycznie, wyschnięte drzewko było z pewnością pamiątką po zeszłorocznym Bożym Narodzeniu. Mając na uwadze fakt, że właśnie minęła Wielkanoc, ktoś uparczywie nie chciał się pozbyć tejsze dekoracji.

– Zostaw to Haniu, to drzewko już do niczego się nie przyda – zwróciłam się do córki.

Na marginesie, wyrzucenie drzewka po świętach jest aż tak trudnym i zajmującym zadaniem. Naprawdę ktoś był aż tak leniwy czy aż tak przywiązany do jego widoku? – zaśmiałam się w myślach. Przecież przez dwa miesiące: styczeń i luty, można wyrzucić choinki pod wiatę i są one na bieżąco zabierane.

A teraz – tylko czekać, aż przybędzie ekipa chłopców i rozciągnie suche drzewko po trawniku, inscenizując zapewne najnowszy wersję „Piratów z Karaibów”...

Hania posmutniała. Miała już w głowie koncepcję zbudowania bazy z suchych gałązek, aż tu nagle jej twarz ponownie rozpromieniała.

– Mama, patrz, ile ptaszek! – krzyknęła i wbiegła w chmarę gołębi znajdujących się nieopodal na trawie.

Gołębie i szczury

Faktycznie, obok wiaty śmietnikowej, na trawniku było mnóstwo gołębi dziobiących rozsypany chleb.

– Haniu! – zawołałam. – Chodź do mnie, pójdziemy do domku coś zjeść – zaproponowałam córce.

Nie jest to odpowiednie miejsce do zabawy. Przecież wyrzucanie chleba jest nie tylko niehigieniczne, ale i groźne. To pseudo dokarmianie ptaków i to jeszcze o tej porze roku jak robi się ciepło...

Dokarmianie ptaków resztkami jedzenia, zwłaszcza chlebem, przyciąga szczury, które są nosicielami wielu chorób i stanowią zagrożenie dla ludzi, zwierząt domowych oraz infrastruktury. Zatem problemem są już nie tylko wszechobecne gołębie, które niszczą zarówno elewacje jak i dachy, ale i szczury, pojawiające się w zabudowaniach.

Niektórzy mieszkańcy dokarmiają te ptaki, co niweczy jakiegokolwiek działania podejmowane przez Spółdzielnię w celu niwelacji tego zjawiska. Deratyzacja przeprowadzana systematycznie nie wystarcza, jeśli mieszkańcy będą jednocześnie pozostawiać żywność na terenie otwartym, co zachęca szczury do przemierzania się bliżej ludzi.

Z pozostawionych na trawniku czy pod wiatą śmietnikową resztek żywności chętnie korzystają najczęściej właśnie szczury. Gdy zwierzęta te mają wystarczającą ilość pożywienia, ich liczebność bardzo szybko wzrasta. Cóż... pozostaje tylko edukować i edukować ludzi.

Do skutku....

Chleb dla ptaków to zły pomysł (i wiedzą to nawet nastolatki)

Po powrocie do domu z Hanią, do domu wróciła także starsza córka Lena. Oczywiście milcząca jak zawsze, przeciw nastolatkom chyba płacząc za wypowiedzianie minimalnej ilości słów.

Ale Hania, jak to przedszkolak, pełna werwy i energii, od razu poinformowała siostrę o nowym rodzinie lokatorów pod śmietnikiem, a mianowicie grupie ptaków. I że mama powiedziała, że nie wolno karmić ptaszek – jak to smutnym tonem oznajmiła.

Spojrzałam na Lenę, już czekałam aż odpali swoją wizję ratowania świata, zwierząt i w ogóle planety, a ja przecież w tym momencie chciałam na pewno zniszczyć ekosystem gołębi. Jednak jej stanowisko mnie nieco zdziwiło.

– Hanka – powiedziała Lena – jak tak każdy będzie wyrzucać chleb niby dla ptaków, to będziemy mieć zaszczurzone i zabrudzone trawniki, a ptaki zachorują, bo tak naprawdę nie powinny jeść chleba. Zresztą, o tej porze roku gołębie potrafią samodzielnie już znaleźć żywność. Nie potrzeba im pomocy człowieka.

– Hmm, jakie to dojrzałe – powiedziałam w stronę Leny z uśmiechem.

– Rozrzucone jedzenie to także zagrożenie epidemiczne, szczególnie w okresie letnim, a w okresie zimowym przyciąga szczury, czym niweczy przeprowadzaną regularnie deratyzację – wyrecytowała poważnym tonem Lena i zniknęła w czeluściach swojego pokoju.

Wciąż zadziwia mnie to dziecko – mruknęłam pod nosem i zabrałam się za szykowanie obiadu.

Hania posmutniała...

Śmieciowy pożar

Wtem do domu wpadł Marek, mój mąż, nieco zdyszany. Już myślałam, że rozpoczął sezon rowerowy i swoje dojazdy do pracy na rowerze (a niestety z kondycją już nie jak 20 lat temu). Ale nie, mąż przyniósł innego rodzaju nowinkę.

– Widziałaś co się dzieje w bloku obok? – zapytał zziębnięty.

Wyjrzałam przez okno. W budynku naprzeciwko dymił się z okna na drugim piętrze. Pod



blokiem stały już wozy straży pożarnej i uwijali się strażacy. Oczywiście, nieodzownym elementem takich zdarzeń jest tłum gapiów z telefonami w rękach.

– Co się dzieje? – zapytałam pełna niepokojem.

– Podobno zapaliły się jakieś śmieci w mieszkaniu w kuchni – odrzekł mąż już spokojnym tonem. – Niestety ludzie gromadzą mnóstwo niepotrzebnych rzeczy, często łatwopalnych. A to już zagrożenie nie tylko dla nich, ale i dla mieszkańców całego bloku. Niezbyt to odpowiedzialne – dodał wchodząc do kuchni.

Zjedliśmy obiad. Za oknem akcja ratownicza dobiegała końca.

Nie było karetki więc nikomu nic się nie stało – pomyślałam.

Wtem do drzwi zadzwonił dzwonek.

„Widzieliście, że się paliło?”

Czyli sąsiedzka straż czuwa

Otworzyłam. Przyszła sąsiadka z klatki obok. Już wiedziałam, że zaraz otrzymamy sporą dawkę informacji, bowiem starsza pani, acz miła bardzo, była głównym informatorem w naszej okolicy. Zawsze wszystko o wszystkich wiedziała. I tym razem się na niej nie zawiedliśmy.

– Widzieliście, że się paliło? – zapytała stojąc w progu.

– Tak, oczywiście. – Odrzekłam i zaprosiłam panią Krysię do środka. – Może herbatki? – zaproponowałam.

Ja sprzątałam po obiedzie i średnio wiedziało mi się gaworzenie z naszą lokalną kumoszką. Ale cóż...

– A nie dziękuję – odparła pani Krysia – muszę jeszcze zajść do innych, tylko wam powiem co byście już wiedzieli, że tam, ten pożar to przez śmieci. Zapaliły się śmieci pod zlewozmywakiem. Szybko tam ugasili te strażaki, ale zalali wodą mieszkanie poniżej. Biedaczki, mam nadzieję, że byli ubezpieczeni – dodała. – Na szczęście nikomu nic się nie stało. No ale takie coś, wie Pan, żeby tyle śmieci i się zapaliły – to zagrożenie dla nas wszystkich – dodała wychodząc.

– Z pewnością nasza Spółdzielnia wystosuje ponownie apel co do porządków i gromadzenia rzeczy na korytarzach – powiedział mój mąż – ale Pani Krysiu, jak każdy nie będzie odpowiedzialny za siebie, to się nie uda...

– Tak, trza myśleć! – krzyknęła pani Krysia. Biegając po korytarzu, już zniknęła w windzie.

„Chodźmy nakarmić ptaszki!”

Uff, poszła – pomyślałam. Teraz herbatka i kanapa – zamarzyłam.

– Mamo! – zawołała Hania. – Pójdziemy poglądać ptaszki? Zanim umrą z głodu, bo nie chcesz im dać chlebka...

Mąż stanął i spojrzał na mnie bardzo zdziwiony.

– Nic nie mów – odrzekłam ściągając fartuch. – Opowiem ci później. Teraz wyjdę z Hanią na plac zabaw – powiedziałam z wymuszonym uśmiechem.

Mąż mrugnął do mnie okiem.

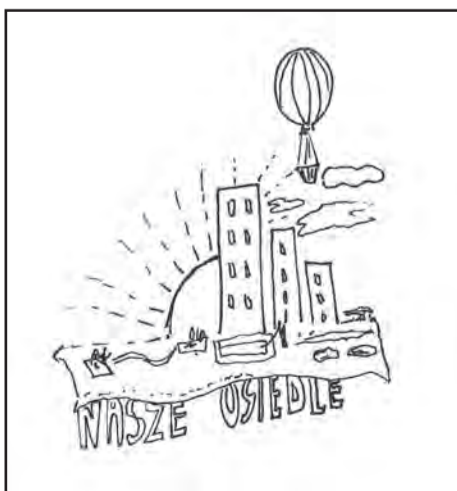
– Ja chętnie też się przewietrzę – dodał

– Super! Super! – krzyknęła Hania – pójdziemy ratować ptaszki!!!!

Wychodząc przed blok zauważyliśmy, że pracownicy Spółdzielni naklejają ogłoszenia na drzwi wejściowe do klatek:

„W jednym z mieszkań na drugim piętrze w budynku przy ul. Zawiszków 14 odnotowano pożar w pomieszczeniu kuchennym – zapaliły się śmieci pod zlewozmywakiem. Elementy konstrukcyjne budynku nie uległy uszkodzeniu. Pożar został szybko ugaszony. Interweniowała Straż Pożarna, która zabezpieczyła mieszkanie. Uszkodzeniu uległy odcinki pionów w instalacji wod. – kan. w szachcie kuchennym oraz szacht w przedmiotowym lokalu. Częściowo zalane zostały mieszkania zlokalizowane poniżej.

W związku z powyższym przypominamy o NIEGROMADZENIU ZBĘDNYCH RZECZY W DOMACH, NA KORYTARZACH, PIWNICACH ORAZ POMIESZCZENIACH WSPÓLNYCH” Dbajmy o swój komfort i bezpieczeństwo wspólnie”



„Zaczarowana menażeria” – karnawał w świecie zwierząt!

12 lutego 2026 r. w naszym SDK „9” zorganizowaliśmy zabawę karnawałową dla dzieci z naszego osiedla. W imprezie wzięło udział łącznie 22 osoby.

Karnawał dla dzieci pod hasłem „Zaczarowana menażeria” przeniósł uczestników do kolorowego, pełnego wyobraźni świata zwierząt. Każde dziecko wystąpiło w przebraniu swojego ulubionego zwierzęcia – wśród barwnych kostiumów pojawiły się m.in. lwy, koty, lisy, pieski, motylki oraz wiele innych fantastycznych stworzeń. Program wydarzenia

obfitował w mnóstwo zabaw, konkursów, jak również w przepyszny poczęstunek.



Moje zwierzęce alter ego”

Podczas regularnych zajęć dla młodzieżowej grupy plastycznej w naszym SDK „9”, powstały niezwykle dzieła nawiązujące do twórczości wybitnego ekspresjonisty Franza Marca

Kolorowe, zgeometryzowane sylwetki zwierząt stały się dla młodzieży impulsem do dalszych twórczych poszukiwań. Gratulujemy raz jeszcze zdolnym artystom i z niecierpliwością czekamy na ich kolejne projekty!



Natura zatrzymana w „kropli” żywicy

19 marca 2026 roku w naszym SDK „9” odbyły się zajęcia artystyczne, podczas których uczestnicy – nasi seniorzy pod okiem naszej instruktorki, odkrywali tajniki pracy z żywicą epoksydową. Oprócz wprowadzenia i krótkiego teoretycznego wykładu postawiono przede wszystkim na praktykę, co zaowocowało powstaniem autorskich kolczyków, zakładek do książek oraz breloków wykonanych w bezpiecznych i komfortowych warunkach.

Inicjatywę tych warsztatów podjęliśmy z myślą o seniorach, chcąc zaoferować im wartościowe urozmaicenie codzienności oraz przestrzeń do rozwoju.



Rzemiosło z charakterem



Pracownia plastyczna w naszym SDK-u 12 marca zamieniła się w prawdziwy warsztat kaletniczy. Tym razem zaprosiliśmy do wspólnego tworzenia dorosłych oraz młodzież powyżej 12. roku życia, stawiając na pełną swobodę twórczą i realizację własnych projektów. Podczas spotkania uczestnicy mieli okazję poznać tajniki pracy z naturalną skórą – od nauki cięcia profesjonalnymi nożami, przez przygotowanie otworów, aż po precyzyjne, ręczne szycie. Warsztaty były nie tylko okazją do zdobycia unikalnych umiejętności, ale też dowodem na to, że tradycyjne rzemiosło w połączeniu z nowoczesnym designem daje ogromną satysfakcję.

Teksty i zdjęcia **Marta Ostrowska**

Między kadrami – o tym, co nas łączy

W naszej przestrzeni odbyła się wyjątkowa wystawa fotograficzna poświęcona tematowi więzi – relacji, które budują codzienność, nadają sens doświadczeniom i kształtują to, kim jesteśmy. Zainteresowanie wydarzeniem przerosło oczekiwania organizatorów, a liczna obecność mieszkańców tylko potwierdziła, jak bliski i uniwersalny jest to temat.

Prezentowane fotografie stały się pretekstem do zatrzymania się i spojrzenia głębiej – na drugiego

człowieka, emocje, gesty i chwile, które często umykają w codziennym pośpiechu. Widzowie chętnie dzielili się refleksjami, wracali do własnych wspomnień i doświadczeń.

Dziękujemy artystom, ich opiekunom oraz wszystkim uczestnikom za obecność, otwartość i współtworzenie tej wyjątkowej atmosfery. Wiary, że to spotkanie pozostawi trwałe ślady i stanie się inspiracją do dalszych refleksji nad tym, co łączy nas na co dzień.

