

KIERUNKI ROZWOJU I ZAMIERZENIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI NA 2017 r.

W 2017 r. kontynuowane będą kierunki z lat poprzednich, w tym działania związane z realizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Będziemy nadal prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb każdej z nieruchomości w oparciu o przeglądy techniczne budynków.

Działania Zarządu Spółdzielni będą koncentrować się na:

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni,
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni,
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność Spółdzielni,
- działaniach związanych z windykacją zaległości czynszowych,
- dbałości o zasoby mieszkaniowe Spółdzielni oraz otaczającą ją infrastrukturę, zgodnie z jej przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska,
- dbaniu o bezpieczeństwo ludzi i mienia,
- realizowaniu przyjętego planu remontowego,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze,.

Najważniejsze jest bezpieczeństwo mieszkańców, w związku z czym priorytetem objęte zostaną przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, ogromowych, wind oraz usuwanie wszelkich zagrożeń i usterek.

Ponadto w zakresie poprawy bezpieczeństwa mieszkańców Spółdzielnia nadal współpracować będzie ze służbami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo mieszkańców w celu wspólnego zwalczania szkodliwych i niebezpiecznych zdarzeń.

Obecnie nie ma barier technicznych, projektowych, wykonawczych i materiałowych ograniczających wykonywanie robót remontowych lub modernizacyjnych. Natomiast występuje zdecydowany brak środków finansowych do realizacji takich przedsięwzięć. W naszej Spółdzielni obowiązuje samofinansowanie, tzn.: nie pobieramy kredytów i pożyczek, a środki finansowe na działalność i remonty pochodzą głównie z opłat czynszowych.

W dalszym ciągu priorytetowym zagadnieniem pozostaje sprawa dokończenia **termomodernizacji zasobów Spółdzielni**. Termomodernizacja budynków przyczynia się do poprawy komfortu zamieszkiwania mieszkańców oraz zmniejszenia kosztów ogrzewania. Docieplenie budynków oraz wymiana okien na klatkach schodowych były pierwszym jej etapem. Prace związane z regulacją hydrauliczną instalacji centralnego ogrzewania i montażem podzielników kosztów w mieszkaniach zaplanowano w kolejnych 6 budynkach. Ich koszt wyniesie ok. 630.000,00 zł. Sukcesywnie wykonujemy również ocieplenia stropodachów i cokołów budynków oraz wymianę drzwi wejściowych do budynków.

W 2017 r. rozpoczęto dwuletni program **opomiarowania zużycia wody** w budynkach Spółdzielni. Jedną z przyczyn wprowadzenia tego programu było przekonanie, że obowiązujący system rozliczania dostawy wody do lokali mieszkalnych niewyposażonych w liczniki wody, stwarza możliwości nadużyć ze strony części lokatorów, zaś rozliczanie lokali opomiarowanych nie spełnia wymogów dokładności.

Nowo wybrany Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o nie obciążaniu kosztami właścicieli mieszkań i sfinansowaniu kosztów montażu lub wymiany wodomierzy z funduszu remontowego mienia Spółdzielni. Montowane wodomierze wyposażone są w moduł radiowy, umożliwiający zdalny odczyt wskazań wodomierzy. Są to wodomierze o wysokiej klasie dokładności.

Zalety wodomierzy z modułem radiowym to m.in.:

1. zapewnienie jednoczesności odczytu, co jest jednym z czynników wpływających na ilość tzw. „wody różnicowej” (różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach),
2. użytkownik nie musi przebywać w mieszkaniu podczas odczytu, nie zachodzi konieczność ustalania terminów odczytów,
3. zapewnienie dokładności odczytu danych, brak konieczności szacowania zużycia, rzetelne rozliczenie,
4. informacje o awariach wodomierza, próbach manipulacji i ingerencji w układ pomiarowy.

W naszych zasobach jest obecnie:

- 1868 lokali wyposażonych w wodomierze,
- 1393 lokali nieposiadających wodomierzy.

Znaczną pozycję kosztów w bieżącym roku stanowią będą prace związane z wymianą nawierzchni dróg wewnętrznych i remontów chodników. Ogółem na ten cel zaplanowano kwotę 835.000,00 zł.

W bieżącym roku m.in. zaplanowano:

- remont drogi Żytnia 15 ,17, Wiśniowa 14, 16, 18, 20 – koszt 500.000,00 zł.
- wymianę nawierzchni drogi wewnętrznej i przewiązki przy budynku Senatorska 25 – koszt 100.000,00 zł.

W miarę możliwości Spółdzielnia podejmować będzie działania mające na celu znoszenie barier architektonicznych i umożliwienie niepełnosprawnym korzystanie z komunikacji wewnątrz budynku i swobodnego wyjścia na zewnątrz. W 2017 r. zaplanowano wykonanie podjazdu dla niepełnosprawnych przy budynku Żytnia 17. Koszt tych prac wyniesie ok 45.000,00 zł

Na 2017 r. zaplanowano wymianę windy w budynku przy ul.: Łobzowskiej 57 na kwotę 150.000,00 zł

W miarę posiadanych środków finansowych będą realizowane prace związane z remontem dachów oraz malowaniem klatek schodowych. Od kilku lat Spółdzielnia systematycznie montuje na klatkach schodowych budynków tzw. inteligentne oświetlenie, które jest oszczędniejsze od istniejących zwykłych żarówek.

Po zakończeniu regulacji hydraulicznej instalacji centralnego ogrzewania przystąpimy do wymiany WLZ (wewnętrznych linii zasilających) we wszystkich budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni nadal będzie prowadził oszczędną gospodarkę środkami finansowymi i dążyć do ograniczania kosztów oraz zintensyfikowania działań windykacyjnych wobec swoich dłużników.

Kraków, dnia 24.04.2017 r.

CZŁONEK ZARZĄDU


Halina Pajak
Główny Księgowy

Wiceprezes ds. Eksploatacji
S.M. "Budynki Rozproszone"


Piotr Majak

PREZES
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej
"Budynki Rozproszone"

inż. Józef Michura