

Kierunki rozwoju działalności

Spółdzielnia Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2020 roku.

Gdy pisane są te słowa w Polsce mijają pierwsze dni epidemii koronawirusa z Wuhan. Dlatego, pomimo rozmaitych planów i zamierzeń na bieżący rok, należy liczyć się z tym, że być może wiele z nich nie uda się zrealizować. Już samo funkcjonowanie Spółdzielni jest ograniczone z uwagi na względy bezpieczeństwa związane z kontaktami z innymi ludźmi, co ma wpływ na wykonywanie codziennych obowiązków.

Tak jak w latach poprzednich, przewiduje się cały szereg zadań do zrealizowania. W zakresie planów remontowych kontynuowana będzie wymiana okien przez naszych konserwatorów w lokalach mieszkalnych zgodnie z kolejnymi zatwierdzonymi podaniami. To samo dotyczy naprawy pylących podłóg. Wiele osób z kolejki wykonuje te prace we własnym zakresie i otrzymują one wówczas ekwiwalent pieniężny. Przeprowadzono na początku roku próby wymiany pionów instalacji wodociągowej wraz z kanalizacyjną w budynku 173. Jednak mieszkańcy nie udostępnili swoich lokali, mimo że stan rur wskazuje na potrzebę takiego remontu, a ponadto pozwoliłoby to obniżyć koszty ciepłej wody w tej nieruchomości (rury znalazłyby się w ocieplającej otulinie). Już kilka lat temu Spółdzielnia chciała wymienić instalację wodną, ale wówczas mieszkańcy również nie udostępnili swoich mieszkań, a swoją zgodę uzależniali od wymiany także rur kanalizacyjnych. Tym bardziej dziwi obecny brak zgody. W tej sytuacji odpowiedzialność Spółdzielni za stan instalacji wodnokanalizacyjnej w tym budynku podlegać będzie znacznemu ograniczeniu. Udało się tylko wymienić instalacje poziome w piwnicy. W związku z tym remont pionów i poziomów rur wodociągowych zostanie przeprowadzony w blokach 179 i 181. W bieżącym roku zostanie również wymieniony pion deszczowy w bloku 190. Na korytarzach w klatkach schodowych firma zewnętrzna przeprowadziła już, a nasze służby remontowe dalej prowadzą kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. Z innych ważnych prac przewidzianych na 2020 rok należy wymienić: generalny remont wind (w I klatce bl. 192 oraz w II bl. 185), kontynuację procesu remontu elewacji trzech pionów loggii bloku 187, który nie został ukończony w zeszłym roku, remont dwóch pionów loggii w budynku 189, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach niektórych bloków w granicach potrzeb, remont dachu wraz z montażem tzw. turbowentów na budynku 193, uzupełnienie krutek wentylacyjnych stropodachu

oraz wymiana siatek zabezpieczających na XI piętrze w bl. 172 i 174. Wymienione zostaną cztery piony p-poż. na nawodnione w blokach 170 i 171 wraz z doprowadzeniem instalacji z hydroforni. Z prac drogowych zakończono trzeci etap remontu ul. Sympatycznej oraz przeprowadzone będą interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni na całym osiedlu. W klatkach III i IV bloku 172 nastąpi remont tablic elektrycznych. Planuje się również postawienie w różnych miejscach na osiedlu dwóch zagródek (pergol) na odpady wielkogabarytowe.

Oczywiście mogą się również zdarzyć w bieżącym roku z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie. Przeprowadzone zostaną również czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonane zostaną przeglądy kominiarskie i gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana będzie oporność izolacji przewodów elektrycznych.

Stałym problemem są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych do połowy marca (czyli do momentu sporządzania tego opracowania) podjęto już szereg działań, które będą kontynuowane przez cały rok:

- skierowano 73 wezwania do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 11 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- uzyskano 2 sądowe nakazy zapłaty.

Zarząd będzie kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służy temu wynajmowanie lokali użytkowych i dzierżawa gruntów pod budowę pawilonów handlowo-usługowych. Dochody mogą być jednak mniejsze z uwagi na problemy firm wynikające z powszechnej kwarantanny.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, które będą mieć miejsce przez cały bieżący rok, to od jego początku już:

- grono członków zwiększyło się o 9 osób;
- ubyło z rejestru 7 członków;
- 1 lokal mieszkalny został sprzedany przez osobę, której przysługiwało do niego spółdzielcze własnościowe prawo, a 3 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- 1 prawo odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- przeprowadzono darowizny 1 prawa odrębnej własności do lokali.

Kontynuowany jest także proces uwłaszczenia. Odbywać się będą kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane będą umowy przeniesienia prawa odrębnej własności do lokali. W tym roku będzie można rozpocząć też ten proces w bloku 196. Spółdzielnia czeka także na udzielenie bonifikat z Urzędu Miasta z tytułu jednorazowej zapłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami mieszkalnymi na prawo własności.

Gdy chodzi o sprawy organizacyjne, należy przypomnieć, że zmienione zostaną „rotacyjne” kadencje członków Rady Nadzorczej na jedną, odbywającą się w tym samym czasie kadencję wszystkich osób w niej zasiadających. Na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu wygasną kadencje wszystkich członków Rady i należy wybrać cały jej skład na jedną kadencję. W bieżącym roku Zarząd zamierza również kontynuować wybory do Rad Nieruchomości, które, zgodnie z obowiązującymi już zapisami Statutu, zastąpią Komitety Domowe.

Należy życzyć, aby wszystkie zaplanowane w tym roku działania udało się, mimo wszystko, zrealizować i aby przyniosły one Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” same korzyści.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Aleksandra Maliniewicz

Prezes Zarządu
mgr Jacek Ulański

