

## Kierunki rozwoju działalności

### Spółdzielnia Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2023 roku.

Próby powrotu gospodarki kraju na dawne tryby po epidemii, jak i najazd Rosji na Ukrainę, spowodowały dawno niewidziany wysoki poziom inflacji, co jest szczególnie widoczne w cenach usług budowlano-remontowych oraz kosztach dostawy mediów. Wszystko to ma oczywiście wpływ na plany Spółdzielni oraz wysokość opłat jej członków.

Podobnie jak w latach ubiegłych, czeka Spółdzielnię cały szereg zadań do wykonania, choć jak wskazano wyżej, prawdopodobnie za znacznie wyższe ceny. Dlatego koniecznością stała się podwyżka opłaty tj. odpisu na fundusz remontowy. W zakresie planów remontowych przewiduje się wymianę poziomów rur wodociągowych i kanalizacyjnych, która zostanie przeprowadzona w bloku 172. W ramach działań przeciwpożarowych poprowadzona zostanie instalacja od bloku 172 do bloku 173 wraz z wykonaniem podejść do tego ostatniego oraz zaktualizowana zostanie dokumentacja na montaż instalacji oddymiania w bloku 170. W bloku 185 wymieniony będzie pion deszczowy. Na części korytarzy w klatkach schodowych bloku 187 firma zewnętrzna przeprowadziła już, a nasze służby remontowe w blokach 197 i 198 dalej prowadzą kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. Z innych ważnych prac przewidzianych na 2023 rok należy wymienić: generalny remont wind (w kl. II bl. 175, kl. II bl. 189), remont elewacji, tj. pionów loggii (w kl. I, pierwsze od prawej w blokach 175 i 176 oraz w kl. I, drugi pion od prawej w bl. 193), interwencyjne demontaże skruszałych betonowych lusterek balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach budynków od strony klatki II bloku 179, kl. I 180 oraz kl. I 185, remont dachu wraz z montażem tzw. turbowentów na budynku 194. W granicach potrzeb uzupełnione zostaną kratki wentylacyjne stropodachów na XI piętrach. Z prac drogowych należy wskazać remont ulicy Batalionów Chłopskich na odcinku od przedszkola i bloków 191, 192 do ul. Armii Krajowej. W wyniku przesunięcia z planu 2022 r. wyremontowane zostały alejki żwirowe na skwerze przy ul. Retkińskiej. Przeprowadzane będą także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. Na placu zabaw koło Lidla wymieniony będzie tzw. „zamek”. W zakresie prac elektrycznych nastąpi remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana wlvz, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsypanach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w klatkach III i IV bloku 173. Pod koniec roku rozpocznie się proces wymiany legalizacyjnej wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

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

Jak wskazano wyżej sytuacja inflacyjna (w tym olbrzymie wzrosty cen energii) spowodowała konieczność podwyżki opłaty eksploatacyjnej oraz m.in. opłaty za ciepłą wodę oraz za centralne ogrzewanie (i to pomimo rozmaitych „tarcz antyinflacyjnych”, które w praktyce nie zawsze w pełni działają).

Stałym problemem, wynikającym ze wzrostu wysokości opłat, ale także z utraty wartości dochodów ludności, są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych w pierwszym kwartale podjęto już szereg działań, które będą kontynuowane przez cały rok:

- skierowano 270 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 16 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- przygotowano do wniesienia do sądu 3 sprawy o zapłatę.

Zarząd będzie kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków Spółdzielni, m.in. poprzez podwyżki opłat dla dzierżawców i najemców lokali użytkowych.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, które będą mieć miejsce przez cały bieżący rok, to w pierwszym kwartale:

- grono członków powiększyło się o 16 osób;
- ubyło z rejestru również 16 członków;
- 2 lokale mieszkalne zostały sprzedane przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 4 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- 8 praw odrębnej własności, a także 5 spółdzielczych-własnościowych podlegało dziedziczeniu;
- dokonano podziału majątku wspólnego obejmującego 1 spółdzielcze własnościowe prawo;

- przeprowadzono darowizny 1 prawa odrębnej własności do lokali, 1 spółdzielczego własnościowego oraz 1 prawa do wkładu mieszkaniowego.

Kontynuowany jest także proces uwłaszczenia. Odbywać się będą kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane będą umowy przeniesienia prawa odrębnej własności do lokali (od początku roku było już 5 takich umów).

Pozostaje tylko życzyć, aby wszystkie planowane w bieżącym roku działania udało się zrealizować i aby przyczyniło się to do dalszego rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S EKONOMICZNYCH  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
*I. Borowska*  
- Izabella Waclawska-Borowska

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
ds. Techniczno-Exploatacyjnych  
*[Signature]*  
mgr inż. Grzegorz Tylman

Prezes Zarządu  
*[Signature]*  
mgr Tadeusz Ulański