

Kierunki rozwoju działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2024 roku.

Nadal wysoki, choć mniejszy niż w poprzednim roku, poziom inflacji, co jest szczególnie widoczne w cenach usług remontowych oraz kosztach dostawy mediów, ma ogromny wpływ na plany Spółdzielni oraz wysokość opłat jej członków.

Podobnie jak w latach ubiegłych, czeka Spółdzielnię cały szereg zadań do wykonania, Koniecznością, z uwagi na poruszoną już sprawę inflacji, stała się podwyżka opłaty tj. odpisu na fundusz remontowy. W zakresie planów remontowych przewiduje się wymianę pionów rur wodociągowych i kanalizacyjnych oraz gazowych, która zostanie przeprowadzona w 6 pionach bloku 172. W ramach działań przeciwpożarowych poprowadzona zostanie instalacja od bloku 173 do bloku 174. W blokach: 185, 188 oraz 189 wymienione będą niektóre pionów deszczowe. Z innych ważnych prac przewidzianych na 2024 rok należy wymienić: generalny, niewykonany w poprzednim roku, remont wind (w kl. II bl. 175, kl. II bl. 189) oraz nowy w 2 windach wskazanych w terminie późniejszym. Poza tym: remont elewacji, tj. niektórych pionów loggii w blokach: 187, 189, 190, 191 oraz 193, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach budynków: 179 (kl.I), 183 (kl.I), 191 (kl.I), montaż tzw. turbowentów według potrzeb. Uzupełnione zostaną kratki wentylacyjne stropodachów oraz siatki przeciwko gołębiom na XI piętrach. Z prac drogowych należy wskazać zakończenie remontu ulicy Batalionów Chłopskich na odcinku od przedszkola i bloków 191, 192 do ul. Armii Krajowej. Przeprowadzane będą także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. W zakresie prac elektrycznych nastąpi remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana w/z, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsykach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w kl. I i II bloku 186. Na początku roku przeprowadzono proces wymiany legalizacyjnej wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Oczywiście mogą się również zdarzyć w bieżącym roku z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские, szklarskie oraz obejmujące instalację p-poż. Przeprowadzone będzie również czyszczenie i odkażanie zsyków oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonane zostaną w większym zakresie przeglądy, ponieważ nie tylko kominiarskie i gazowe oraz instalacji odgromowych, ale także 5-letnie instalacji WLZ oraz przeglądy instalacji p-poż. W 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, co potwierdził wyższy niż zapowiadane w zeszłym roku 40% wzrost cen ciepła). W bieżącym roku zdrożeje również zimna woda, której cena nie zmieniała się od 6 lat oraz wzrosną istotnie koszty energii elektrycznej i gazu, wcześniej „zamrożone”. Wracając jeszcze do kosztów centralnego ogrzewania należy wskazać, że w wyniku obowiązków wprowadzonych przez Prawo energetyczne, na rozliczeniach kosztów ciepła za ubiegły rok podano informacje porównujące zużycie z poprzednim okresem oraz ze średnim w danej nieruchomości, a także o wyliczonym dla prawidłowego funkcjonowania budynku (aby nie był niedograny) minimalnym i maksymalnym zużyciu energii cieplnej dla danego lokalu mieszkalnego. W rozliczeniu za bieżący rok podobne wyliczenie będzie już wytyczną w nim stosowaną (nie będzie można ponieść kosztu mniejszego niż za minimalne, ani większego niż za maksymalne zużycie).

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 78 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 8 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- przygotowano do wniesienia do sądu 2 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.

Pisząc o sprawach finansowych, nie można nie wspomnieć o tym, że w bieżącym roku zbadanie bilansu za poprzedni okres zostało zlecone zewnętrznej firmie audytorskiej i przeprowadzane jest przez biegłego rewidenta. Wyniki tego badania zostaną przedstawione Radzie Nadzorczej, która sformułuje odpowiedni wniosek do Walnego Zgromadzenia.

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 29 osób;
- ubyło natomiast z rejestru 25 członków;
- 8 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, również 8 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- 8 praw odrębnej własności, a także 2 spółdzielcze-własnościowe podlegały dziedziczeniu;
- przeprowadzono 1 dział spadku, w skład którego wchodziło prawo odrębnej własności lokalu;
- dokonano podziału majątku wspólnego obejmującego 1 odrębną własność lokalu;
- przeprowadzono darowizny 3 praw odrębnej własności do lokali i 1 spółdzielczego własnościowego.

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 były już 2 takie umowy). Podpisano na początku roku także 3 umowy dotyczące wykupu miejsc postojowych na ogrodzonych parkingach, dzięki uchwałom ostatniego Walnego Zgromadzenia, które objęły taką możliwością osoby ubiegające się o to od lat.

Należy tylko życzyć, aby wszystkie planowane w bieżącym roku działania przyczyniły się do dalszego rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

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

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA
I. Borowicz
mgr Izabella Wacławska-Borowska

Prezes Zarządu
T. Ulański
mgr Tadeusz Ulański