

Kierunki rozwoju działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2026 roku.

Spółdzielnię Mieszkaniową „Sympatyczna”, podobnie jak w latach poprzednich, czeka cały szereg zadań do zrealizowania. Koniecznością, z uwagi na inflację, jak również przygotowania do ewentualnego obniżania wind osobowych do poziomu chodnika, stała się podwyżka z dniem 1. kwietnia bieżącego roku opłaty tj. odpisu na fundusz remontowy dźwigów. Pilotażowy remont z zakresu obniżania szybów windowych do chodnika, zostanie przeprowadzony w bloku 190, gdzie nie wymaga to likwidacji zsypu, ponieważ nastąpiło to już wiele lat temu. W zakresie innych planów remontowych przewiduje się wymianę poziomów w piwnicach rur wodociągowych z.w., c.w., cyrkulacji oraz rur gazowych w kl. VI bloku 173 oraz w trzech pionach mieszkań (wybranych po przeprowadzeniu ankiet) bloku 172. W ramach działań przeciwpożarowych przeprowadzona zostanie wymiana pionów suchych na nawodnione w dwóch klatkach bloku 173, jak również doraźne remonty instalacji p-poż w innych budynkach. Z innych ważnych prac przewidzianych na 2026 rok należy wymienić: remont elewacji, tj. niektórych pionów loggii (nie wszystkich) w blokach: 179, 180, 182, 183, 188, 189, 192, 196 i 199, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach budynków: 183 (kl. II), 193 (kl. I) i 198 (kl.I), montaż tzw. turbowentów według potrzeb. Uzupełnione zostaną kratki wentylacyjne stropodachów. Zarząd chce także zlecić wykonanie remontu i nowego wykończenia zewnętrznego wiatrołapu, zawierającego m.in. oznaczenie adresu budynku, oświetlenie, wymianę drzwi (także drzwi do lokali użytkowych od strony zachodniej) i przeszklenia w bl. 190 oraz zlecić stworzenie projektów wykonawczych przebudowy takich wejść w blokach od 170 do 176. Z prac drogowych należy wskazać odbiór i uruchomienie ostatnio wykonanych etapów na parkingu między blokami 175, 176 a 193; zlecenie projektu remontu jezdni od bloku 193 do al. Wyszyńskiego przy bloku 176 oraz projektu utwardzenia terenu przed blokiem 178 od strony wschodniej. Przeprowadzane będą także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. Planuje się utwardzenie „prздеptów” wzdłuż boiska przy blokach 170 i 171; oświetlenie chodnika wzdłuż bloków 199 i 181 od strony południowej, w kierunku bloku 185 oraz częściowo przy ul. Hokejowej. W zakresie prac elektrycznych nastąpi remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana włz, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsypach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w bloku 185. Zaplanowane są również

naprawy lub wymiany instalacji odgromowych w blokach: 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 183, 197, 198 i 199.

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 przeglądy kominiarskie, gazowe oraz instalacji p-poż. W lokalach użytkowych sprawdzana będzie oporność izolacji przewodów elektrycznych.

Dużym zadaniem, które postawił sobie Zarząd, są starania o uzyskanie dotacji na system półpodziemnych pojemników do segregacji odpadów, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, taką jak pojemniki na małe agd, wymianę książek, oświetlenie, monitoring, otoczenie zielenią. Jeżeli uda się uzyskać dofinansowanie, prace rozpocząłby się w 2027 r., a następnym krokiem mogłaby być likwidacja zsyków, a co za tym idzie, modernizacja dźwigów z obniżeniem ich do poziomu chodnika i przebudowa wiatrołapów.

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 147 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 23 wezwania przedsądowe do zapłaty,
- przygotowano do wniesienia do sądu 11 spraw o zapłatę,
- uzyskano 1 prawomocny wyrok.

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 23 osoby;
- ubyło natomiast z rejestru 29 członków;
- 7 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, jak również 7 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- 5 praw odrębnej własności oraz 6 spółdzielczych własnościowych podlegało dziedziczeniu;

- przeprowadzono 1 darowiznę prawa odrębnej własności;
- zawarto 1 umowę o podział majątku wspólnego obejmującą prawo odrębnej własności i 1 obejmującą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Kontynuowany będzie także proces uwłaszczenia, w ramach którego odbywać się będą kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, w celu podpisywania umów przeniesienia prawa odrębnej własności do lokali. W pierwszym kwartale parafowano już 3 takie umowy.

Z działań prawotwórczych podkreślenia wymaga przygotowanie nowych regulaminów normujących działanie komisji Rady Nadzorczej, co wynika ze zmniejszenia jej składu i co za tym idzie ilości komisji z czterech do dwóch. Przejęły one kompetencje dotychczasowych.

Z zakresu spraw organizacyjnych należy wskazać, że z powodu zmiany systemu Windows, koniecznością staną się wydatki na oprogramowanie, jak i na część sprzętu komputerowego. Z innych spraw porządkowych podkreślenia wymaga przeniesienie warsztatu konserwatorów z bloku 176 do bloku 192.

Pozostaje życzyć nam wszystkim, aby wszelkie zamierzenia udało się zrealizować i aby przyniosły one Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” same korzyści.

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

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

Prezes Zarządu
Tadeusz Ulański
mgr Tadeusz Ulański

