

Kierunki rozwoju działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2022 roku.

Na początku roku trwała fala zakażeń wariantem wirusa Covid o nazwie Omikron. Jednak po pierwszych dwóch miesiącach epidemia zaczęła przygasać co pozwala na łagodzenie rozmaitych obostrzeń. Tym niemniej sama epidemia, próby powrotu gospodarki kraju na dawne tryby, jak i najazd Rosji na Ukrainę, spowodowały dawno nie widziany wysoki poziom inflacji, co jest szczególnie widoczne w cenach usług budowlano-remontowych oraz kosztach dostawy mediów. Szły one jednak w górę co najmniej od roku. Uwidoczniło się to w rozliczeniu kosztów ciepła za 2021 rok, przy którym znaczenie miało również to, że zima w tym okresie rozliczeniowym była znacznie bardziej mroźna niż w poprzednich latach. Spółdzielnia udało się tymczasem, dzięki korzystnej umowie, zapobiec równie gwałtownym wzrostom cen dostawy gazu do mieszkań.

Podobnie jak w latach ubiegłych, czeka Spółdzielnię cały szereg zadań do wykonania, choć jak wskazano wyżej, prawdopodobnie za znacznie wyższe ceny. W zakresie planów remontowych przewiduje się wymianę pionów i poziomów rur wodociągowych i kanalizacyjnych, która zostanie przeprowadzona w blokach 195 i 198 oraz po przesunięciu części prac z 2021 r. w blokach 197 i 199. W zakresie działań przeciwpożarowych nastąpi wymiana „suchych” na „nawodnione” 6 pionów w bloku 172. W kl. II bl. 175 (2 sztuki), kl. I bl. 185 oraz kl. I bl. 186 wymienione będą pionowy deszczowe. Na części korytarzy w klatkach schodowych bloków 185 i 186 firma zewnętrzna przeprowadziła już, a nasze służby remontowe w blokach 178 i 180 dalej prowadzą kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. W budynkach 174, 196 i 197 pomalowane zostały już klatki schodowe. Z innych ważnych prac przewidzianych na 2022 rok należy wymienić: przesunięty z 2021 r. generalny remont wind (w III i V klatce bl. 173) oraz przewidziany na bieżący rok w kl. II bl. 192 oraz kl. III bl. 193. Kolejne planowane remonty to remont elewacji po jednym pionie loggii w blokach 186, 191 i 192, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach bloków 178 (kl. I), 181 (kl. I) oraz 185 (kl. II) w granicach potrzeb, remont dachów wraz z montażem tzw. turbowentów na budynkach 173, 178 oraz 180. W budynkach 173, 174, 188, 189 i 190 uzupełnione zostaną kratki wentylacyjne stropodachów, wraz z wymianą niektórych siatek zabezpieczających na XI piętrach. Z prac drogowych należy wskazać wymianę płyt chodnikowych na kostkę brukową na odcinku od bloku

192 w kierunku ul. Armii Krajowej wraz z miejscem do handlu oraz na części przebiegów i powierzchni prowizorycznie utwardzonych. Wyremontowane zostaną alejki żwirowe na skwerze przy ul. Retkińskiej. Przeprowadzane będą także interwencyjne miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. W zakresie prac elektrycznych nastąpi remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana wlv, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsypach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w kl. I i II bl. 173, jak również remont instalacji oświetleniowej w klatkach schodowych bl. 175. Bieżący rok to także czas wymiany baterii w podzielnikach kosztów centralnego ogrzewania lub w ogóle całych podzielników, jeśli będzie to łatwiejsze dla monterów, choć w tej samej cenie. Niezbędne są również działania związane z uzupełnianiem zasobu rozmaitych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, wynikające z ciągle zmieniających się zasad ich wywozu.

Oczywiście mogą się również zdarzyć w bieżącym roku z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie. Przeprowadzone zostanie 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 w pierwszym kwartale podjęto już szereg działań, które będą kontynuowane przez cały rok:

- skierowano 87 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 20 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- przygotowano do wniesienia do sądu 9 spraw o zapłatę.

Zarząd będzie kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków Spółdzielni. Służy temu wynajmowanie lokali użytkowych i dzierżawa gruntów pod budowy, a następnie już pod świeżo uruchomione pawilony handlowe i usługowe, ponieważ prace budowlane ich dotyczące kończą się w tym roku.

Rok 2022 jest szczególnie jeśli chodzi o sprawy podatkowe. Biorąc pod uwagę zamieszanie związane z wdrożeniem Polskiego Ładu, z którym mamy obecnie do czynienia – w najbliższym czasie należy się spodziewać kolejnych zmian w przepisach podatkowych. Teoretycznie zmiany powinny iść w dobrą stronę i stopniowo usuwać występujące obecnie

problemy. W praktyce zmiana przepisów podatkowych w trakcie trwania roku podatkowego nigdy nie jest zjawiskiem pożądanym.

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 31 osób;
- ubyło z rejestru 21 członków;
- 11 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 2 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- 6 praw odrębnej własności, a także 8 spółdzielczych-własnościowych podlegało dziedziczeniu;
- dokonano działu spadku obejmującego 1 prawo odrębnej własności;
- przeprowadzono darowizny 3 praw odrębnej własności do lokali oraz 2 spółdzielczych własnościowych.

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 takie 3 dotyczące 4 umów). W tym miejscu można podkreślić, że Spółdzielnia włączyła się również w pomoc dla uchodźców z ogarniętej wojną Ukrainy, przygotowując pomieszczenie, w którym mała rodzina może znaleźć czasowe schronienie.

Gdy chodzi o sprawy organizacyjne, należy ponownie wyrazić nadzieję, że zmienione zostaną „rotacyjne” kadencje członków Rady Nadzorczej na jedną, odbywającą się w tym samym czasie kadencję wszystkich osób w niej zasiadających, czego nie można było zrobić w zeszłym roku z uwagi na pandemię, a co postulowane było w poprzednim protokole lustracyjnym.

Należy życzyć, aby wszystkie realizowane już oraz te planowane w bieżącym roku działania zakończyły się pozytywnie i aby przyczyniło się to do dalszego rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

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

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański