

Kierunki rozwoju

Pińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w roku 2024

W ramach bieżącej działalności Spółdzielni realizujemy plany finansowe i remontowo - inwestycyjne zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na rok 2024. Plany te uwzględniają zewnętrzne i wewnętrzne uwarunkowania, które wywierają wpływ na działalność i osiąganie celów Statutowych.

Wśród czynników zewnętrznych wymienić należy:

- obowiązujące i stale zmieniające się regulacje w prawie (m.in. w prawie energetycznym i prawie budowlanym),
 - warunki świadczenia usług, dostaw mediów oraz towarów: dostaw ciepła, ciepłej i zimnej wody, odbioru śmieci i ścieków, energii elektrycznej i inne,
 - zmieniające się reguły świadczenia usług komunalnych,
 - zmieniane uregulowania prawne dotyczące mieszkalnictwa (m.in. budownictwa lokatorskiego),
- Wśród czynników wewnętrznych należy wymienić:
- rosnący poziom oczekiwań i potrzeb w zakresie poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych (m.in. zwiększające się zapotrzebowanie na ułatwienia dla osób niepełnosprawnych, w tym dźwigów w budynkach 5-cio kondygnacyjnych oraz brak terenów parkingowych),
 - dbałość o stan finansów gwarantujących płynność finansową i zdolność kredytową,
 - bardziej skuteczną windykację należności czynszowych oraz racjonalną działalność gospodarczą zapewniającą dodatni wynik finansowy.

Uwzględniając wymienione uwarunkowania i czynniki przewiduje się następujące preferencje:

I. W zakresie spraw organizacyjnych.

1. Wykonywanie uchwał organów statutowych oraz wniosków członków Spółdzielni.
2. dbałość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako przedsiębiorstwa i zarządcy nieruchomości
3. Wdrożenie i przestrzeganie zmian w Statucie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie między innymi: dotyczące informowania członków o terminie, miejscu i problematyce Walnego Zgromadzenia. W zakresie dostępu do dokumentów oraz informacji o sytuacji kosztowej ze szczególnym uwzględnieniem wyodrębnionych nieruchomości.
4. Bieżące naliczanie i rozliczanie kosztów w celu właściwego kształtowania czynszu i wydatków remontowych oraz ich korygowanie odpowiednio do poniesionych kosztów eksploatacyjnych i wydatków remontowych.
5. Podejmowanie decyzji prooszczędnościowych zarówno w polityce zatrudnieniowej jak również eksploatacyjnej, zmniejszanie kosztów energii elektrycznej, ciepłej, zużycia wody itp.
6. Doskonalenie systemu informatycznego nie tylko w celach rozliczeniowych ale również dostępu członków do rozliczeń kosztowych zamieszkiwanych nieruchomości (wdrożenie systemu BOK).
7. Stałe doskonalenie wewnętrznej struktury organizacyjnej poprzez zatrudnianie pracowników o wysokich kompetencjach i organizowanie szkoleń wewnętrznych i zewnętrznych.
8. Stosowanie kodeksu dobrych praktyk spółdzielczych spełniających wymogi RODO w zakresie ochrony danych osobowych.
9. Poprawa przepływu informacji spółdzielczych za pośrednictwem strony internetowej dotyczącej między innymi dostępu do obowiązujących przepisów prawnych, planów, harmonogramów, ogłoszeń, apeli i poradników eksploatacyjnych oraz bezpośredniego i oszczędnego użytkownika urządzeń technicznych.

10. Stałe analizowanie zasadności poniesionych kosztów, obejmujące całokształt działalności Spółdzielni.
11. Dbalność o regularne wpłaty z czynszów. W przypadku zaległości stosowanie dostępnych środków prawnych (upomnień, nakazów zapłaty, postępowań sądowych, komorniczych do eksmisji włącznie).
12. W trudnych sytuacjach socjalnych udzielanie pomocy w kontaktach z Urzędem Miejskim w przyznaniu dodatku mieszkaniowego lub objęcia opieką poprzez MOPS, PCPR, Caritas itp.

II. W zakresie spraw remontowych i inwestycyjnych

Podstawowym elementem utrzymania zasobów mieszkaniowych są remonty i bieżąca konserwacja. Utrzymanie budynków w sprawności technicznej wobec naturalnego ich technicznego zużywania z racji ich kilkudziesięcioletniej eksploatacji jest poważnym wyzwaniem. Zwiększają się też oczekiwania ich nowych mieszkańców co do ich parametrów technicznych. W szczególności ogromny nacisk położyliśmy w minionych latach na termomodernizację. Aktualnie wszystkie nasze budynki są ocieplone, a większość z nich ma wymienione okna, drzwi wejściowe, docieplone stropodachy, skończyliśmy wymianę wind na energooszczędne oraz kontynuujemy wymianę oświetlenia na klatkach schodowych.

Przed nami kolejne zadania m. in. kontynuacja likwidacji piecyków gazowych, wymiana wewnętrznych instalacji. Ważnym i pilnym problemem jest realizacja założonego 5 letniego programu remontów balkonów oraz zagospodarowanie przestrzeni wokół budynków. Remonty nawierzchni dróg osiedlowych, chodników i zieleni oraz wygospodarowanie dodatkowych przestrzeni pod nowe miejsca postojowe.

W uzasadnionych przypadkach podejmowane są decyzje o montażu instalacji fotowoltaicznych celem obniżenia kosztów eksploatacyjnych w budynkach (w szczególności w budynkach wysokich).

Dlatego przewidujemy:

1. Kontynuację okresowych przeglądów budynków obejmujących: stan techniczny budynków, przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, spalinowych, odgromowych, instalacji p.poż. i stanu technicznego urządzeń dźwigowych, placów zabaw, dróg i chodników osiedlowych (zgodnie z wymogami prawa budowlanego).
2. Wobec ograniczonych środków finansowych planowanie remontów w budynkach według gradacji ważności przy uwzględnieniu możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
3. Rosnące koszty energii wymuszają dalszą kontynuację działań na rzecz oszczędzania energii cieplnej i elektrycznej.
4. Poszukiwanie możliwości częściowego finansowania tych zamierzeń ze źródeł zewnętrznych poprzez zaciąganie kredytów celowych z Banku, poszukiwanie możliwości dofinansowania ze źródeł rządowych i unijnych (m.in. dla nowych instalacji fotowoltaicznych).
5. Poprawę efektywności w zakresie segregacji odpadów. W tym należy rozważyć akceptację mieszkańców budynków wysokich dla likwidacji zsyków, ponieważ ich użytkowanie jest w sprzeczności z obowiązującym systemem segregacji śmieci (przeprowadzenie ankiety w tych nieruchomościach).
6. Zwiększenie nadzoru nad jakością wykonywanych remontów poprzez firmy zewnętrzne wyłaniane w trybie regulaminu o przetargach.
7. Uwzględnienie w przetargach i konkursach ofertowych m.in. doświadczenia firmy, wielkości zatrudnienia, ubezpieczenia wykonywanych prac remontowych i inwestycyjnych, referencje itp.

8. Porządkowanie spraw terenowo - prawnych (m.in. przekształcanie gruntów na pełną własność pod lokalami użytkowymi i garażami) oraz służebności gruntowych, dotyczy to też użytkowanych dróg osiedlowych i chodników, wymiany gruntów z Gminą Piła pod potrzeby drogowe i parkingowe (m.in. ulic: Śniadeckich, Okrzei, Wyspiańskiego i Mickiewicza, Towarowej, Wawelskiej, Bydgoskiej i Okólnej).
9. Kontynuowanie działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego ze środków własnych, przyszłych nabywców mieszkań (uwzględnienie możliwości dofinansowania ze źródeł zewnętrznych).
10. Sprawną obsługę zgłaszanych usterek i awarii przez Sekcję Konserwatorów z zachowaniem pracy na II zmianie oraz dyżurów nocnych i w dniach wolnych od pracy.
11. Kontynuacja współpracy z przedsiębiorstwami komunalnymi, ENEA S.A, PGNiG, MZWiK oraz PRGOK i Altvater w zakresie ujawniania i usuwania awarii i usterek w instalacjach przesyłowych i sieciach oraz poprawy jakości świadczonych usług.
12. Bieżąca współpraca ze służbami miejskimi, a w szczególności ze Strażą Miejską i Policją oraz Strażą Pożarną w przedmiocie zabezpieczenia i likwidacji w zasobach Pilskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Pile zagrożeń i nieprawidłowości.

III. Prowadzenie działalności kulturalno-rekreacyjnej

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzimy działalność społeczną w ramach uiszczanej przez członków Spółdzielni miesięcznej opłaty w wysokości 0,10 zł/m² powierzchni lokalu.

Działalność realizujemy poprzez:

1. Organizowanie w klubach przy ul. Komuny Paryskiej oraz w „Labiryncie” przy ul. Sikorskiego stałych sekcji zainteresowań adresowanych do dzieci, młodzieży i seniorów (między innymi: plastycznych, brydżowych, poetyckich, teatralnych i itp.).
2. Kontynuowanie imprez, turnieje brydżowe, akcje nieobozowe letnie i zimowe, wernisaże i spektakle teatralne, zadumki poetyckie i wiele innych oraz powrót w miarę możliwości do imprez masowych z wieloletnimi tradycjami, między innymi turniej piłki nożnej, tenisa stołowego, Bieg Pokoleń „Raz do roku do wokół bloku”
3. Dalszą współpracę z samorządem gminnym, organizacjami społecznymi, zakładami pracy, stowarzyszeniami, szkołami, przedszkolami.

Za wiodący kierunek w swej działalności Zarząd uznaje utrzymanie stałej równowagi finansowej. Podejmowanie nowych form aktywności gospodarczej, eksploatacyjnej, remontowo-inwestycyjnej wymaga pozytywnej akceptacji ze strony naszych mieszkańców.

Ważnym jest codzienny kontakt i sprawna obsługa naszych członków i bieżące informowanie za pośrednictwem internetu i lokalnych środków przekazu (telewizji kablowych i prasy).

Bardzo ważną rolę pełni coroczne Walne Zgromadzenie, na które zapraszamy corocznie wszystkich naszych członków.

Przekładając Walnemu Zgromadzeniu wyżej wymienione kierunki działalności Spółdzielni w 2024 roku, Zarząd wnosi o ich zatwierdzenie poprzez jego członków jako dokument ramowy przy podejmowaniu uchwał i decyzji podejmowanych między innymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, planów finansowych i remontowych oraz innych dotyczących rozwoju Spółdzielni.

Piła, kwiecień 2024 r.

PREZESA ZARZĄDU

Henryk Kądziała

PREZES ZARZĄDU

Lucjan Szutkowski