

Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej „Pax - Naftobudowa” na lata 2017 - 2019

1. Działalność ogólna

Podstawowym celem działania Spółdzielni powinno być utrzymanie i zarządzanie posiadanymi zasobami w celu zwiększania zadowolenia członków i mieszkańców Spółdzielni oraz współdziałanie z członkami i mieszkańcami w sprawach dotyczących ich nieruchomości.

W celu dalszego rozwoju praw członków i mieszkańców należy:

- planować zamierzenia remontowe przy udziale członków - właścicieli lokali,
- zapewniać mieszkańcom szybki dostęp do informacji oraz załatwianie spraw związanych z działalnością Spółdzielni poprzez pracowników i stronę internetową,
- wspierać wszelkie inicjatywy mające na celu poprawę warunków zamieszkiwania zwłaszcza te, które nie powodują powstanie dodatkowych kosztów.

Działania Spółdzielni związane z eksploatacją nieruchomości zmierzać powinny do poprawy ich stanu techniczno-eksploatacyjnego w kontekście minimalizowania kosztów związanych z eksploatacją oraz poprawy komfortu, bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania.

2. Kierunki działań

Do głównych zadań kierunkowych na najbliższe dwa lata zaliczyć należy:

- 1/ realizowanie prac zmierzających do zmniejszenia kosztów ciepła stanowiących najistotniejszy składnik opłaty czynszowej poprzez składanie wniosków o dofinansowanie ze środków pomocowych krajowych i Unii Europejskiej.

W tym zakresie wskazane jest skorzystanie w ramach dostępnych regionalnych programów operacyjnych z możliwości dofinansowania instalacji odnawialnych źródeł energii lub innych dotyczących termomodernizacji. Korzyści z dofinansowania na poziomie 85% są niezaprzeczalne, a zwrot inwestycji następuje po kilku latach. Do czasu możliwości uzyskania dofinansowania nie kontynuować rozpoczętego docieplania bloku warstwą styropianu – inwestycja taka z kilkudziesięcioletnią stopą zwrotu nie ma uzasadnienia ekonomicznego.

- 2/ realizacja zadań remontowych w ujętych w planach rzeczowo – finansowych remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą, w tym w szczególności wprowadzanie nowoczesnych i dostępnych rozwiązań w zakresie odczytu zużycia wody.

Zakup i instalacja wodomierzy radiowych pozwoli na dokładniejsze i nie absorbujące mieszkańców odczytywanie wskazań tych urządzeń oraz przyspieszenie i usprawnienie rozliczenia mediów, a także stworzy możliwość szybkiego ujawniania i reagowania na nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji wodnej.

3/ dokonać analizy posiadanych terenów oraz terenów sąsiadujących pod kątem ich możliwości i pojemności na utworzenie miejsc parkingowych/postojowych lub garaży.

Niedostatek miejsc postojowych stanowi dziś w obrębie osiedla jedno z głównych zadań do rozwiązania mających wpływ na warunki zamieszkiwania dlatego należy zwrócić uwagę na ten problem w dokumencie kierunkowym. Tam, gdzie to możliwe realizować zadanie w ramach przyjętych planów gospodarczych.

4/ Zwiększać bezpieczeństwo mieszkańców i porządek poprzez sukcesywne ogradzanie terenu i monitoring posesji należącej do Spółdzielni.

5/ Niezależnie od powyższego w miarę możliwości i posiadanych środków realizować działalność społeczno – kulturalną poprzez udzielanie pomocy wszelkim inicjatywom mieszkańców zmierzających do zagospodarowania miejsca zamieszkania, współpracę z organizacjami pozarządowymi, tworzenie miejsc zabaw dla dzieci, pomoc osobom niepełnosprawnym oraz organizację spotkań, gier i zabaw.

Za realizację powyższych zadań kierunkowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni. Rada Nadzorcza okresowo kontroluje stan ich realizacji i zgodność, a powyższymi kierunkami działalności.

Poprawki

proponowane do *Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni...* zgodnie z sugestiami przedstawianymi Zarządami w czasie pomiędzy obradami Walnego Zgromadzenia (propozycje te nie stanowią stanowiska Zarządu, odzwierciedlają jedynie różne projekty Mieszkańców – właścicieli lokali):

1.

Wykreślić zdanie drugie ust. 2 pkt 1/ „Do czasu możliwości uzyskania dofinansowania nie kontynuować rozpoczętego docieplania bloku warstwą styropianu – inwestycja taka z kilkudziesięcioletnią stopą zwrotu nie ma uzasadnienia ekonomicznego.”

Zamiast tego wpisać:

„Kontynuować rozpoczęte ocieplenie bloku a dotychczasowych warunkach. Środki na termomodernizację pozyskać z kredytu bankowego w wysokości do 400 tysięcy zł. z maksymalnym okresem spłaty do 10 lat, funduszu remontowego i sprzedaży lokali Spółdzielni. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o wysokości podwyżki na fundusz remontowy.”

2.

Wykreślić zdanie trzecie i czwarte ust. 2 pkt 1/ „Korzyści z dofinansowania na poziomie 85% są niezaprzeczalne, a zwrot inwestycji następuje po kilku latach. Do czasu możliwości uzyskania dofinansowania nie kontynuować rozpoczętego docieplania bloku warstwą styropianu – inwestycja taka z kilkudziesięcioletnią stopą zwrotu nie ma uzasadnienia ekonomicznego.”

Zamiast tego wpisać:

„Korzyści z dofinansowania na poziomie min. 30% są warunkiem, że inwestycja staje się opłacalna. Kontynuować ocieplenie bloku w przypadku możliwości pozyskania dotacji ze środków zewnętrznych na ten cel. O kontynuacji i zasadach prowadzenia rozpoczętej inwestycji ze środków własnych lub jej zaniechaniu albo ograniczeniu do odnowienia elewacji bloku decyduje Walne Zgromadzenie.”

3.

W pkt 3/ po zdaniu „Niedostatek miejsc postojowych stanowi dziś w obrębie osiedla jedno z głównych zadań do rozwiązania mających wpływ na warunki zamieszkiwania dlatego należy zwrócić uwagę na ten problem w dokumencie kierunkowym. Tam, gdzie to możliwe realizować zadanie w ramach przyjętych planów gospodarczych.”

Dopisać:

„Wprowadzić zasadę: na jeden lokal możliwość wjazdu jednego samochodu oraz system kontroli. Wzrost opłaty eksploatacyjnej z tego tytułu określi Rada Nadzorcza.”