

Biuletyn informacyjny

[nr 19/2011]

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. W.Z. NAŁKOWSKICH

Z okazji

*Świąt Bożego Narodzenia
oraz nadchodzącego Nowego Roku
prosimy przyjąć serdeczne życzenia wszelkiej pomyślności,
spełnienia wszystkich planów, pragnień i oczekiwań.*

*Zarząd i Rada Nadzorcza oraz Pracownicy
Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich*



Szanowni Państwo

W okresie kończącego się roku Zarząd i Rada Nadzorcza dokonując podsumowania najważniejszych działań i wyuzderzeń w całokształcie funkcjonowania naszej Spółdzielni pragniemy podzielić się z Państwem informacjami na temat wspólnie dokonanych, aktualnych osiągnięć bieżących spraw oraz zamierzeń, które w najbliższym czasie chcielibyśmy zrealizować. Priorytetem podejmowanych działań było, jest i będzie przede wszystkim poprawa jakości i skuteczności funkcjonowania Spółdzielni, jak również modelu zarządzania zasobami spółdzielczymi stanowiącymi o jej majątku i zasobności.

Podjęte zostały działania i decyzje organizacyjne związane z poprawą dyscypliny w obszarze kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na bieżące remonty oraz eksploatację zasobów. W tym celu zmieniono szereg regulaminów wewnętrznych, dotyczących gospodarki cieplnej, rozliczeń wody, montażu wodomierzy, przetargów na roboty remontowe i konserwacyjne, usługi i dostawy, windykacji wierzytelności i zadłużeń, funduszu remontowego itp. Ponadto od początku roku kładziony jest nacisk na prowadzenie analizy bieżącego zużycia wody zimnej i ciepłej, celem minimalizacji różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.

Zwiększająca się w ciągu ostatnich lat skala zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali, zmusiła Zarząd do podjęcia działań poprawiających skuteczność windykacji należności. Działania te przynoszą wymierne efekty ekonomiczne w postaci odzyskiwanych zadłużeń. Między innymi w 2011 roku w drodze przetargu dokonano sprzedaży trzech zadłużonych lokali mieszkalnych, dzięki czemu Spółdzielnia odzyskała pełne zadłużenie tych lokali w wys. ok. 130 tys. zł. Czynności windykacyjne w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich są realizowane systematycznie i obejmują dwa etapy postępowania windykacyjnego: przedsądową windykację należności oraz windykację sądową, której skutkiem jest uzyskanie tytułu wykonawczego i skierowanie sprawy do egzekucji komorniczej. W ramach czynności windykacji przedsądowej Spółdzielnia systematycznie monitoruje dłużników zalegających z opłatami za korzystanie z lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży. Z dłużnikami, są podpisywane umowy pozasądowe w przedmiocie dobrowolnej spłaty należności oraz harmonogramy spłaty zadłużenia. W wypadku braku stosownej reakcji na wezwania do zapłaty, bądź uchylania się od realizacji podpisanej umowy, Spółdzielnia wszczyna procedurę windykacji Sądowej, która skutkuje uzyskaniem prawomocnego wyroku Sądu i skierowaniem sprawy na drogę postępowania komorniczego. W celu skutecznej realizacji czynności windykacyjnych Spółdzielnia współpracuje z Krajowym Rejestrem Długów, do którego mogą być wpisywani dłużnicy zalegający z opłatami na rzecz Spółdzielni.

W październiku b.r. Rada Nadzorcza zatwierdziła rzeczowo-wartościowy plan remontowy na rok 2012 obejmujący najbardziej istotne zadania takie jak: rozpoczęcie sukcesywnej wymiany pionów gazowych w budynkach mieszkalnych, budowa nowych miejsc parkingowych, placów zabaw dla dzieci, remonty nawierzchni ulic i chodników, wymiana wodomierzy, których okres legalizacji upływa w 2012 roku, dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej itp.

Z przyjętej przez Radę Nadzorczą analizy ekonomicznej wykonania planu rzeczowo-finansowego za trzy kwartały 2011 r. wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni nie odbiega od założonego na rok 2011 planu. W listopadzie Rada Nadzorcza zatwierdziła plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni na rok 2012.

Mając na celu bardziej fachową, wnikliwą i sprawną obsługę naszych Mieszkańców w Dziale Księgowości Spółdzielni kontynuowane są prace nad wdrażaniem oprogramowania mikrokomputerowego firmy S.bit z Warszawy. Są to programy m.in. umożliwiające: ustalanie opłat za używanie lokali i prowadzenie rozrachunku z członkami i najemcami z tytułu opłat eksploatacyjnych, systemu finansowo-księgowego umożliwiającego prowadzenie pełnej księgowości, wykonywanie zestawień analitycznych i syntetycznych oraz sprawozdań księgowych w oparciu o dowolnie kształtowany przez użytkownika plan kont, prowadzenie rozliczeń z tytułu wynagrodzeń pracowniczych, prowadzenie ewidencji i rozliczeń środków trwałych, umożliwiającego prowadzenie ewidencji materiałowej, prowadzenie ewidencji i analiz kosztów w rozbiciu na budynki i nieruchomości, prowadzenie ewidencji stanu technicznego budynków i remontów, gromadzenie, analizę i przetwarzanie informacji o członkach i zasobach mieszkaniowych z punktu widzenia działań członkowsko-lokalowego i rozliczeń z członkami oraz obsługę księgowo-rozliczeniową członkowskich kont udziałów i wkładów, rozliczeń członków-inwestorów.

W ramach zawartej umowy obsługi finansowej z Bankiem Pocztowym, Spółdzielnia wynegocjowała między innymi obniżenie opłaty pocztowej za dokonywanie wpłat za użytkowanie lokalu z kwoty 2,25 zł na 1,45 zł. W następnym biuletynie poinformujemy Państwa o wynikach finansowych Spółdzielni za cały rok 2011.

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni

Pragniemy ponadto przekazać garść informacji z działalności Spółdzielni, między innymi:

Prace remontowe

Zakres prac remontowych wykonanych w roku 2011 wynika z przyjętego planu rzeczowego wykorzystania funduszu remontowego. Realizacja tych zadań odbywała się głównie systemem zleconym, drobne roboty wykonywane były przez własną grupę remontową. Do najistotniejszych wykonanych zadań można zaliczyć: budowę 42 miejsc parkingowych w rej. Samsonowicza 7 i 61 oraz Nałkowskich 115; przebudowę całej infrastruktury łącznie z placem zabaw, chodnikami i dojazdami od ul. Wapowskiego w rej. bud. Nałkowskich 134, Samsonowicza 61, 59, i 57 na łączną kwotę 332 tys. zł; przebudowę drogi dojazdowej do Samsonowicza 7 oraz chodnika o pow. 407 m²; budowę nowego chodnika w rej. ul. Samsonowicza 3 umożliwiającego dojazd do sklepów Biedronka i Lidl na kwotę 17.900 zł; przebudowę dwóch altan śmietnikowych przy Nałkowskich 103 i 101 (w trakcie przebudowy kolejne dwie altany przy Romera 22/24 i Nałkowskich 134); remont połaci dachowych uszkodzonych w okresie zimowym w 31 budynkach na łączną kwotę 629 tys. zł; dokonywanie bieżących remontów cząstkowych nawierzchni asfaltowych parkingów i chodników na terenie osiedla na łączną kwotę 32.600 zł; usuwanie bieżących nieprawidłowości funkcjonowania wentylacji grawitacyjnej oraz ciągów spalinowych i instalacji gazowych ujawnionych w trakcie okresowych przeglądów rocznych; wykonanie siłami własnymi ogrodzeń piaskownic, placu zabaw, remontu dwóch lokali socjalnych przy ul. Samsonowicza 63, wymiany 20 szt. włączników dachowych, schodów zewnętrznych w bud. Nałkowskich 104 itp.; wykonanie modernizacji oświetlenia na bardziej ekonomiczne i energooszczędne parkingów Nałkowskich 104-108, Samsonowicza 1 (rozpoczęliśmy montaż czujników ruchu do sterowania oświetlenia wejść do klatek schodowych); usuwanie na bieżąco awarii związanych z udrażnianiem pionów i poziomów przyłączy sanitarnych budynków; dofinansowanie do wymiany okien w 69 mieszkaniach na łączną kwotę 64 tys. zł. Jednocześnie przypominamy, że jednym z warunków uzyskania dofinansowania do wymiany okien jest wcześniejsze zgłoszenie się do biura Spółdzielni w celu podpisania stosownego porozumienia w tym zakresie.

Instalacje sanitarne

Bardzo nieprzyjemnymi zdarzeniami jest wybijanie ścieków z kanalizacji sanitarnej w najniższych punktach budynków (kratki ściekowe) i zalewanie ściekami korytarzy i piwnic lokatorskich. W 2011 r. pogotowie techniczne 17 razy udrażniało przykanaliki, poziomy i pionowy kanalizacyjne. Wielokrotnie też interweniował hydraulik Spółdzielni. Spółdzielnia zlecała również specjalistyczne czyszczenie i monitoring firmom zewnętrznym. Główną przyczyną niedrożności kanałów są przedmioty stałe, które nie powinny się znaleźć w przewodach kanalizacji. Apeluujemy do Państwa o nie wyrzucanie do kanalizacji resztek jedzenia (kości, warzywa), ręczników papierowych, materiałów opatrunkowych itp. Bardziej uważne korzystanie z kanalizacji pozwoli na uniknięcie zatykania się przewodów, przykrych tego konsekwencji dla mieszkańców, oraz niemałych kosztów udrażniania i czyszczenia, które obciążają fundusz budynku.

Rozliczenie wody

Od 2010 r. obowiązuje nowy regulamin rozliczania wody zgodnie z którym różnica między zużyciem wykazany przez wodomierz główny w budynku i sumą zużycia według wskazań wodomierzy w mieszkaniach rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia w poszczególnych mieszkaniach. Według publikowanych badań różnica ta może wynosić do 10% tylko z powodu dopuszczonego przepisami błędu wodomierzy. Są to przyczyny obiektywne, na które Spółdzielnia nie ma wpływu. Mamy wpływ na pozostałe przyczyny występujących różnic, dlatego Zarząd podejmuje działania w celu ich zminimalizowania. Poza stałą dbałością o szczelność instalacji wody w budynkach po każdym kwartale przeprowadzane są analizy odczytów, pracy wodomierzy i zużycia wody w mieszkaniach. W wyniku naszych działań w 2011 r. sukcesywnie zmniejszono różnicę w skali całego osiedla : w I kw. -7,87 %, w II kw. - 7,38 %, w III kw. - 7,03 %. Po III kwartale 2011 r. przeanalizowano odczyty we wszystkich mieszkaniach czego efektem było :

- 1) Sprawdzenie wszystkich wodomierzy, z których odczyty budziły wątpliwości. W przypadku awarii wodomierze zostały wymienione, a zużycie wody naliczone zgodnie z regulaminem ze średniego zużycia w poprzednich kwartałach.
- 2) Dla mieszkań, do których w poprzednim kwartale wysłano pisma o braku odczytów przez pracowników z co najmniej 2 kwartałów i pomimo to wodomierzy nie udostępniono do odczytu, naliczono zgodnie z regulaminem zużycie ryczałtowe znacznie przewyższające średnie zużycie wody ($10\text{m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ woda zimna i $5\text{m}^3/\text{osobę}/\text{m-c}$ woda ciepła).
- 3) Po III kwartale wysłano 77 takich pism z informacją o regulaminowych konsekwencjach.

Powyższe działania pozwoliły na znaczne obniżenie wielkości różnicy w wielu budynkach, a co za tym idzie mniejsze dodatkowe naliczenia na Państwa rachunkach. Żeby działania w kierunku obniżenia różnic wody były bardziej efektywne potrzebna jest Państwa współpraca i pomoc. Prosimy o :

udostępnianie pracownikom Spółdzielni wodomierzy do kwartalnych odczytów, sprawdzenie odczytów przed podpisaniem protokołu, umożliwienie pracownikom sprawdzenia pracy wodomierzy poprzez chwilowe spuszczenie z baterii niewielkiej ilości wody zimnej i ciepłej, sprawdzanie w trakcie kwartału czy liczyldo wodomierza nie zatrzymało się, a w przypadku awarii zgłoszenie wodomierza do wymiany, bieżące sprawdzanie szczelności instalacji wodnej w mieszkaniu, złożenie pisemnego oświadczenia w Spółdzielni w przypadku nie użytkowania mieszkania przez dłuższy czas i nie zużywania wody. Pozwoli to na uniknięcie dodatkowych naliczeń zużycia wody z powodu braku odczytów, sprawdzanie na bieżąco stanu technicznego wodomierzy i zgłaszanie niezwłocznie do Spółdzielni faktu zatrzymania liczydła wodomierza lub podejrzenia o jego nieprawidłową pracę.

Gospodarka ciepła

Dzięki dociepleniu wszystkich budynków zmniejszone zostało zapotrzebowanie na ciepło. Niemniej jednak należy pamiętać, że dostawca ciepła (LPEC) każdego roku systematycznie podnosi swoje ceny o kilka procent. Od 2003 r. w naszej Spółdzielni nie było podwyżek zaliczek na poczet kosztów ogrzewania, a w niektórych budynkach nawet obniżono stawki zaliczek. Za 2010 r. pierwszy raz wystąpił ujemny bilans poniesionych kosztów i zaliczek dla całego osiedla. W związku z tym Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu od 01.08.2011 r. uchwaliła zmianę stawek zaliczek uwzględniającą prognozowany wzrost kosztów ciepła. Zmiana ta pozwoli na zrównoważenie kosztów ciepła i zaliczek, co będzie miało przełożenie również na Państwa indywidualnych rachunkach. Ponieważ ceny energii stale rosną bardzo ważne jest prawidłowe gospodarowanie ciepłem we własnym mieszkaniu tak, żeby uzyskać optymalny komfort cieplny przy możliwie najmniejszym zużyciu ciepła. Najważniejsze zalecenia to :

1. Ustawienie zaworów grzejnikowych w zależności od potrzeb w poszczególnych pomieszczeniach.
2. Nie zastawianie meblami i nie zasłanianie zasłonami grzejników.
3. Zasadne jest zamontowanie za grzejnikami ekranów izolacyjnych (odbijają strumień ciepła od ściany).
4. Wietrzenie mieszkania krótko i intensywnie przy zamkniętych zaworach grzejnikowych.
5. Należy dbać o zamykanie okien i drzwi w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe i piwnice).

Nie powinno się zakręcać zaworów wszystkich grzejników. Wychłodzenie i brak wystarczającego wietrzenia może powodować zawilgocenie mieszkania, czego skutkiem może być powstawanie pleśni i grzybów. Od 2012 roku obowiązywać będzie zmiana w regulaminie rozliczania kosztów ciepła dotycząca mieszkań, w których koszt ciepła jest niższy niż 0,25 kosztu zmiennego średniego w budynku. Takie mieszkania zostaną obciążone kosztami zmiennymi w przeliczeniu na m^2 w wysokości 0,25 kosztu zmiennego średniego dla wszystkich mieszkań w danym budynku. Powyższa zmiana ma spowodować :

1. Mniejsze obciążenie kosztami mieszkań, w których normalnie pracuje instalacja c.o., i z których czerpią ciepło (przenikanie przez przegrody) mieszkania z wyłączoną instalacją.
2. Skłonić mieszkańców, którzy nadmiernie wyłączają grzejniki do racjonalnego poboru ciepła, co będzie miało wpływ na zmniejszenie zagrożenia występowania pleśni i grzybów.

Sprawy gospodarcze

W związku z ogromnymi kosztami odśnieżania osiedla w przeliczeniu 120 zł za godzinę pracy wynajętego sprzętu, na wniosek działu Administracji Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej dokonał zakupu ciągnika wraz z oprzyrządowaniem do prowadzenia prac na terenie osiedla. Wykorzystanie ciągnika spowodowało że prace związane z zimowym utrzymaniem ciągów pieszych i dróg przebiegały o wiele sprawniej niż dotychczas. Drugim zakupem związanym z obniżką kosztów był zakup rębarki ciągnikowej do drewna. Po roku pracy koszty zakupu rębarki w wysokości 7.500 zł zwróciły się całkowicie. Dbając o estetykę osiedla w okresie letnim przeprowadzono czterokrotne koszenie terenów osiedla. Aby obniżyć koszty związane z koszeniem terenów zielonych (koszt wykoszenia 1ha – 637 zł brutto) Administracja wykorzystując posiadany sprzęt dokonała 5 krotnego koszenia terenu osiedla o powierzchni 10 ha położonego pomiędzy ul. Romera i Nałkowskich. Niestety ze względu na wzrost cen paliwa koszty koszenia z roku na rok są coraz wyższe. W oparciu o zgłoszenia mieszkańców Administracja dokonuje wycinki chorych i zagrażających bezpieczeństwu drzew. Wszystkie dokonywane wycięcia drzew są uzgadniane z Wydziałem Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin, Administracja posiada stosowne zezwolenia. Obliguje to Spółdzielnię do dokonania odpowiedniej ilości nasadzeń nowych drzew i krzewów. Realizując postanowienia regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Administracja dokonała w roku 2011 oznaczenia 6 miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych. W celu poprawy i zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców Administracja na bieżąco realizuje zgłoszenia dotyczące montażu domofonów przy wejściach do klatek schodowych.

Do dnia dzisiejszego objęto konserwacją 1192 mieszkania w zasobach spółdzielni. Siłami Spółdzielni dokonano zagospodarowania terenu położonego w obrębie budynków Samsonowicza 57, 65 i Nałkowskich 132, 134, dzięki temu zniknął z tego terenu tzw. krajobraz księżycowy. Niestety z przykrością stwierdzamy brak poszanowania mienia członków przejawiający się w formie niszczenia placów zabaw, podpalania śmietników i altan śmietnikowych oraz oszpecanie elewacji budynków w formie tzw. graffiti. Przysparza to wiele problemów oraz naraża Spółdzielnię na wzrost kosztów. Po wielu latach udało się zatrzymać permanentne zmiany zatrudnienia wśród gospodarzy rejonów. Mamy nadzieję, że obecny skład coraz lepiej będzie reagował na Państwa potrzeby i wykonywał swoje zadania i obowiązki.

