

INFORMACJA

o ważniejszych działaniach organizacyjno – gospodarczych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od dnia 1 lipca do dnia 30 września 2008 roku.

1. Rada Nadzorcza.

Na swoich posiedzeniach Rada Nadzorcza na bieżąco realizowała swoje statutowe kompetencje dotyczące nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni, między innymi poprzez dokonywanie okresowych ocen wykonywania zadań gospodarczych ujętych w planie na 2008 rok.

Tym problemom poświęcone było posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 30.09.2008 r.

Omówiono na nim wykonanie planu gospodarczego Spółdzielni za I półrocze 2008 roku.

Materiały dotyczące tego problemu przedstawione przez Zarząd przeanalizowała Komisja Rewizyjna.

Wykonanie planowanych prac, w ocenie Komisji jest właściwe i w oznaczonych terminach.

Daje to gwarancje, że zamierzenia remontowe i konserwacyjne zostaną w pełni zrealizowane .

Jednocześnie gospodarka finansowa prowadzona była w sposób prawidłowy i nie występuje zagrożenie dla płynności finansowej Spółdzielni.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła przedmiotowe sprawozdanie bez zastrzeżeń.

Rada podjęła też dwie uchwały w sprawie zatwierdzenia następujących regulaminów:

- Regulaminu gospodarki finansowej Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
- Regulaminu określającego zasady rozliczania wody i odprowadzenia ścieków oraz montażu i użytkowania liczników wody (wodomierzy) w lokalach Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Na tym samym posiedzeniu przewodniczący Komisji Konkursowej oceniającej Najpiękniej Ukwiecony Balkon omówił przebieg konkursu, zasady oceniania oraz odczytał protokół z nazwiskami laureatów.

Zostali nimi:

Maria Dwornik - ul. Belzacka 49/57 bl. 12 - I nagroda,

Zofia Krupa - ul. Armii Krajowej 31 bl. 10- II nagroda,

Zofia Sekulska - ul. Nałkowskiej 48 bl. 27 - III nagroda.

Nagrody a najładniejsze ogródki przed balkonami otrzymali:

Kazimiera Cieślak - ul. Sygietyńskiego 7 bl.22,

E. Maciejewska - ul. Trzcіńskiej 1 bl.19.

Rada przyjęła do akceptującej wiadomości propozycje Komisji ustalając, że podsumowanie Konkursu odbędzie się w SKK „Jaskółczyn” w dniu 2.10.2008 r.

Na uroczystość zostaną zaproszeni wszyscy uczestnicy konkursu a nagrodzonym zostaną wręczone upominki.

Obecnie w siedzibie Spółdzielni przy ul. Belzackiej 66 urządzona jest wystawa zdjęć uczestników konkursu i ich kwiatów.

2. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd na bieżąco nadzorował realizację uchwalonego na 2008 rok planu gospodarczego Spółdzielni analizując terminy, przebieg wykonanych prac oraz ich koszty.

Okres letni sprzyjał wykonawcom robót a szczegółowe ich zestawienie jest zamieszczone w dalszej części niniejszej Informacji.

Ponadto Zarząd załatwiał problemy dotyczące zarządzania i gospodarowania zasobami lokalowymi i terenami oraz sprawy zgłoszone przez członków Spółdzielni.

Z tego zakresu realizując, zadania nałożone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali, Zarząd pojął kolejne uchwały.

Dotyczyły one określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach przy ulicy Jagiellońskiej 9 bl. 5 i Krakowskie Przedmieście 15 bl. 6 oraz garaży przy ulicy Dmowskiego 65.

W Urzędzie Miasta czynione są starania o uregulowanie spraw terenowo – prawnych nieruchomości gruntowych przy ulicach:

Garbarskiej 17/19 bl. 4, Garbarskiej 21 bl. 5, Garbarskiej 23/25 bl. 6, Pasaż Rudowskiego 11, Próchnika 3, Sienkiewicza 24, Łódzkiej i Sadowej oraz Poprzecznej.

Na wniosek Spółdzielni Urząd Miasta wszczął postępowanie w sprawie dokonania podziału nieruchomości

położonych w Piotrkowie Tryb. przy ulicach Sienkiewicza 21, Sienkiewicza 23, Sienkiewicza 28 i Próchnika 13.

Na terenach do których Spółdzielnia ma ustalony tytuł prawny, czynności dotyczące wyodrębnienia lokali prowadzone są na bieżąco.

W okresie objętym niniejszą Informacją zostały podpisane 84 akty notarialne ustanawiające prawa odrębnej własności oraz przenoszące własność tych lokali na ich użytkowników.

Dla Rady Nadzorczej Zarząd przygotował stosowne materiały, projekty uchwał i informacje.

Przedstawiono do zatwierdzenia Radzie Regulamin gospodarki finansowej Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i Regulamin określający zasady rozliczania wody i odprowadzania ścieków oraz montażu i użytkowania liczników (wodomierzy) w lokalach Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wyciąg z drugiego Regulaminu uchwalonego przez Radę, zostanie dostarczony wszystkim użytkownikom lokali.

W czerwcu przedstawiciele firmy "TECHEM" dokonali odczytów wskazań podzielników kosztów.

Natomiast Zarząd na potrzeby rozliczenia zużytego ciepła przygotował zestawienie kosztów zakupu energii cieplnej w okresie od 1.07.2007 do 30.06.2008 r. w podziale na poszczególne grupy budynków.

Do rozliczenia w Spółdzielni było 5744 mieszkań z opomiarowanym zużyciem energii cieplnej i opłatami zaliczkowymi oraz 557 mieszkań, z których za centralne ogrzewanie był płacony ryczałt.

W trzeciej dekadzie sierpnia firma TECHEM rozpoczęła dostarczanie kart z rozliczeniem centralnego ogrzewania.

Okazało się że dopłacić za centralne ogrzewanie musi 804 użytkowników mieszkań.

W sezonie grzewczym 2008/2009 wskaźnik wzrostu kosztu zakupu energii cieplnej wynosi 11,41 % a wskaźnik wzrostu kosztu zakupu mocy – 2,86 %. W sumie koszt zakupu ciepła w Piotrkowie Tryb. wzrósł o 14,27 %.

O fakcie tym powiadomił Spółdzielnię dostawca energii cieplnej Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Spółka z o. o. pismem z dnia 1.08.2008 r. znak: MZGK/1511/ES/2008 r.

Zakład poinformował, że od 1.09.2008 r. wprowadza nowe ceny i stawki ujęte w taryfie ciepła zatwierdzonej Decyzją Nr OŁO-4210-17(5)2008/205/IX/BW Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 4.07.2008 r.

Taryfa została opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 242,poz.2179 z dnia 19.07.2008 r.

3. Administracje osiedli.

Administracja "Osiedle Centrum" i Administracja "Osiedle 35-lecia" realizowały ujęte w planie zadania remontowe, konserwacyjne i porządkowe w budynkach i na terenach zielonych będących w zasobach Spółdzielni.

1) Z ważniejszych prac z tego zakresu już wykonanych w Administracji "Osiedle Centrum" należy wymienić następujące:

- malowanie klatek schodowych i piwnic w budynku przy ulicy Wyzwolenia 8/10 bl.8 - I etap,
- malowanie po pracach stolarsko - murarskich w lokalu użytkowym w budynku przy ulicy Piastowskiej 5/7,
- zamontowanie nowych wodomierzy w miejsce tych którym minął już okres legalizacji (5 lat), w mieszkaniach budynków przy ulicy Koneckiej 74 bl.1 i Koneckiej 70 bl.2 (Sulejów) łącznie 100 szt,
- wymiana skorodowanych odcinków pionów instalacji zimnej wody (z żeliwnych na PCV), w mieszkaniach gdzie wystąpiła awaria, w budynkach przy ulicach:
Pasaż Rudowskiego 11 i Sulejowskiej 13/15 bl.11,
- udrożnienie zapchanych przez użytkowników mieszkań odcinków instalacji kanalizacyjnej - łącznie 35 przypadków,
- przegląd stanu technicznego instalacji gazowej oraz naprawa wykrytych uszkodzeń i przecieków gazu we wszystkich mieszkaniach i budynkach na osiedlach tej Administracji - łącznie 1617 mieszkań w 30 budynkach (ulice: Garbarska, Bugajska, Litewska, Piastowska, Próchnika, Chrobrego, Sienkiewicza, Pasaż Rudowskiego, Jagiellońska, Roosevelta),
- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonych włączników oświetlenia klatek schodowych (22 sztuki) oraz żarówek (360 sztuk),
- naprawa przeciekających pokryć dachowych - łącznie 15 przypadków,
- naprawa murku oporowego budynku przy ulicy Jagiellońskiej 7 – pawilon handlowo - usługowy,
- naprawa uszkodzonych drzwi wejściowych do klatek schodowych, zamków, samozamykaczy i wstawienie szyb,

- koszenie trawy na terenach zielonych i cięcie żywopłotów,

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 569 zleceń na roboty oraz naprawy awarii i uszkodzeń zgłoszonych przez użytkowników mieszkań, w tym:

- hydraulicznych - 229
- elektrycznych - 188
- ogólnobudowlanych - 152.

2) Z ważniejszych prac wykonanych w zasobach Administracji "Osiedle 35-lecia" należy wymienić następujące:

- wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Armii Krajowej 35 bl. 12,
- malowanie klatek schodowych i piwnic w budynku przy ulicy Nałkowskiej 42 bl. 24 - kl. I - III,
- malowanie fragmentów klatek schodowych po wymianie pocztowych skrzynek oddawczych w budynkach przy ulicach: Poprzecznej, Kostromskiej i Wysokiej - łącznie 56 klatek,
- malowanie drzwi do dźwigów osobowych w budynku przy ulicy Dmowskiego 25/31 bl. 1 – kl. IV,
- wymiana okien na klatkach schodowych, piwnicach i suszarniach w budynku na osiedlach - łącznie 85 sztuk,
- remont dźwigów osobowych w budynkach przy ulicach: Słowackiego 86/88 bl. 1 – kl. VII, Słowackiego 98 bl. 2b - kl. I i II, Norwida 1 bl. 9 - kl. I i Dmowskiego 17/23 bl. 2 kl. IV,
- zamontowanie nowych wodomierzy w miejsce tych którym minął już okres legalizacji (5 lat) w mieszkaniach budynków przy ulicach: Armii Krajowej 35 bl. 12, Trzcіńskiej 4 bl. 20, Trzcіńskiej 6 bl. 21, Sygietyńskiego 5 bl. 23 i Sygietyńskiego 7 bl. 22 - łącznie 278 sztuk,
- udrożnienie zapchanych odcinków instalacji kanalizacyjnej - 25 przypadków,
- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonych włączników oświetlenia klatki schodowej (20 sztuk), lamp oświetleniowych (18 sztuk), automatów wyłączających oświetlenie (5 sztuk) oraz żarówek (750 sztuk),
- wykonanie i zamontowanie poręczy przed wejściem do klatki schodowej budynku przy ulicy Belzackiej 80/88 bl.17 – kl. IV,
- wykonanie i zamontowanie nowej szafki gazowej na ścianie budynku przy ulicy Nałkowskiej 50 bl. 28,
- wykonanie słupków ogrodzeniowych, trzech furtek i bramy oraz ogrodzenie placu zabaw dla dzieci obok budynku przy ulicy Słowackiego 106 bl. 2 c,
- wykonanie i ustawienie nowej bramki na boisku przed budynkiem przy ulicy Belzackiej 49/57 bl. 12,
- naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych (30 sztuk), wymiana zamków (5 sztuk), naprawa samozamykaczy (40 sztuk),
- naprawa sprzętu zabawowego dla dzieci na placach zabaw,
- po uzyskaniu zgody Wydziału Ochrony środowiska usunięto 30 starych drzew - topoli stwarzających zagrożenie dla ludzi; w zamian zostaną posadzone nowe drzewa,
- koszenie trawy i przycięcie żywopłotów.

Konserwatorom z tej Administracji zostały wystawione 1002 zlecenia na roboty oraz naprawy awarii i uszkodzeń zgłoszonych przez użytkowników mieszkań, w tym:

- hydraulicznych - 403
- elektrycznych - 372
- ślusarskich - 121
- ogólnobudowlanych - 106.

4. Gospodarka cieplna.

Zadaniami związanymi z dostarczeniem ciepła do budynków spółdzielczych zajmuje się Dział Ciepłny. Okres letni został wykorzystany do realizowania zaplanowanych prac remontowych i konserwacyjnych przygotowujących węzły cieplne, rozdzielnie oraz instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody do sezonu grzewczego.

Wykonane zostały prace, które mają wpływ na zmniejszenie zużycia energii cieplnej.

Zaliczyć do nich należy:

- remont kolejnych dwóch węzłów cieplnych usytuowanych w budynku przy ulicy Słowackiego 86/88 bl.1,
- wymiana instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Armii Krajowej 35 bl.12,
- przegląd, naprawy i konserwacje w węzłach cieplnych elementów automatyki regulacyjnej, układów pomiarowych, pomp cyrkulacyjnych centralnego ogrzewania i ciepłej wody, silników i rozdzielnic elektrycznych, armatury odcinającej, czyszczenie filtrów, odmulaczy i wymienników ciepła.

Dodatkowo konserwatorzy Zakładu Ciepłego naprawili 549 uszkodzeń, awarii i nieprawidłowości w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zgłoszonych przez użytkowników lokali. Ze względu na warunki atmosferyczne, w dniu 17.09.2008 r. w budynkach uruchomione zostało centralne ogrzewanie.

5. Obsługa techniczna zasobów.

Nadzór nad realizacją zadań zleconych do wykonania kontrahentom Spółdzielni wyłonionym w drodze przetargów, prowadzi Dział Obsługi Technicznej.

Dotyczy to robót remontowych zapisanych w planie gospodarczym Spółdzielni, w tym między innymi wymiana wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i remont dźwigów osobowych.

Z kolei w ramach produkcji pomocniczej pracownicy Działu wykonali na potrzeby Spółdzielni prace polegające na malowaniu klatek schodowych, wymianie okien na klatkach schodowych i piwnicach a także remontach balkonów.

Szczegółowo gdzie prace te wykonano przedstawione zostały w punkcie 3 niniejszej Informacji.

W Dziale tym przygotowywane są również sprawy związane z uregulowaniem problemów terenowo - prawnych umożliwiających realizację przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali.

6. Odzyskiwanie zaległości.

Wobec kolejnych członków Spółdzielni, którzy nie przestrzegają statutowego obowiązku wnoszenia opłat za używanie mieszkania zostały podjęte następujące działania:

1) do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. wniesiono 58 pozwy na kwotę 89.236,18 zł,

2) do Komornika Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb skierowano:

- 14 wniosków o wszczęcie egzekucji i odzyskanie należności zasądzonych przez Sąd na kwotę 29,722,50 zł. Dotyczyło to między innymi osób, które nie dotrzymały złożonych obietnic, że swoje zadłużenie spłacą w ratach.

Przygotowywane są również dalsze pozwy do Sądu.

Z kolei do 256 dłużników zalegających z opłatami do trzech miesięcy, wysłano monity i wezwania do zapłaty.

Wezwania przedsądowe wysłano do 157 członków Spółdzielni, którzy za używanie mieszkania nie płacą powyżej trzech miesięcy.

Pracownicy Sekcji ds. Windykacji dotarli do 79 dłużników przeprowadzając z nimi rozmowy dyscyplinujące.

W wyniku tych działań 329 osób uregulowało zadłużenie w całości. Część osób (42) złożyło podania o rozłożenie zaległości na raty. W 5 mieszkaniach dłużnikom odcięto dopływ ciepłej wody. W stosunku do pozostałych osób będą prowadzone dalsze działania prawne.

Sekcja ds. Windykacji przygotowała informacje o stanie zadłużenia poszczególnych członków Spółdzielni na dzień 30.09.2008 r.

Na każdej klatce schodowej wszystkich budynków wywieszono te informacje, podając ilu użytkowników mieszkań zalega z opłatami i na jaką kwotę.

Poinformowano mieszkańców, że konsekwencją nieterminowego wnoszenia opłat może być:

- dla Spółdzielni:

* utrata płynności finansowej,

* brak możliwości regulowania opłat za media, co może spowodować wstrzymanie dostaw energii cieplnej i elektrycznej a nawet wody,

- dla użytkowników lokali mieszkalnych:

* naliczanie odsetek,

* kierowanie spraw na drogę sądową,

* egzekucja należności przez komorników sądowych,

* wykluczenie z szeregów członków Spółdzielni,

* odcięcie dopływu ciepłej wody,

* eksmisja z zajmowanego lokalu.

Spółdzielnia podpisała umowę z Krajowym Rejestrem Długów. Jest do jeszcze jeden sposób dyscyplinowania dłużników.

Zadłużenia użytkowników mieszkań są przekazywane do tego Rejestru.

Umieszczenie informacji o zobowiązaniach finansowych wobec Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Długów skutkuje ograniczeniem możliwości swobodnego funkcjonowania na rynku konsumenckim lub prowadzenia działalności gospodarczej, nawet na 10 lat.

Dłużnicy notowani w KRD napotykają na znaczne utrudnienia w korzystaniu z usług finansowych (kredyty, zakupy ratalne, leasing), telekomunikacyjnych (możliwość kupna telefonu w abonamencie), multimedialnych (televizja kablowa, szerokopasmowy dostęp do internetu), wynajmu lokali (mieszkania, biura, magazyny) itp., banki, firmy leasingowe i pośrednictwa ratalnego, operatorzy telefoniczni, telewizje kablowe i wiele innych firm w takim przypadku mogą odmówić współpracy albo zaoferować ją na gorszych warunkach.

Do Rejestru wpisanych zostało dalszych 6 dłużników.

Członkowie naszej Spółdzielni mogą w siedzibie Zarządu, w pokoju nr 15 uzyskać informację o zadłużeniach innych członków.

Chcąc uniknąć tych skutków należy przestrzegać podstawowego obowiązku użytkownika mieszkania i regulować należne opłaty, co miesiąc do 20 każdego miesiąca.

Jednocześnie Zarząd informuje o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego z Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie z siedzibą przy ulicy Sienkiewicza 16, a w Moszczenicy i Sulejowie w Urzędzie Gminy.

Przeprowadzono 108 kontroli zużycia wody. Dotyczyło to mieszkań, w których stwierdzono odbiegające od norm zużycie wody a także tych, w których odczytujący co kwartał wskazania wodomierzy pracownicy nie zastali nikogo bądź ich nie wpuszczono.

Aby ograniczyć niekontrolowane zużycie wody, czyli różnic między wskazaniami głównego licznika wody a sumą wskazań w poszczególnych mieszkaniach budynku, kontrole takie będą prowadzone systematycznie.

I. Uwaga:

Spółdzielnia posiada do sprzedaży po obniżonej cenie (50%) nietypową stolarkę okienną. Cena okna drewnianego w zależności od wymiarów wynosi od 150 zł do 350 zł.

Osoby zainteresowane zakupem prosimy o kontakt z Działem Obsługi Technicznej, ul. Dmowskiego 65 w godz. 7.00-15.00. Telefony: 044-649-26-69, 605-100-433.

II. Ważne telefony:

1. Zarząd Spółdzielni - ul. Belzacka 66:

- centrala - 044-649-78-52, 044-649-71-60,
- e-mail psmpt@psmpt.com.pl

2. Administracja "Osiedla 35-lecia" - ul. Belzacka 66:

- telefony jw. a ponadto:
- zgłaszanie awarii:
 - 1) w godz. 7.00 - 22.00 (wszystkie dni tygodnia oraz w niedziele i święta) - 044-649-54-78,
 - 2) w godz. 22.00 - 7.00 (we wszystkie dni tygodnia) kierownik Administracji - 0603-789-558.

3. Administracja "Osiedle Centrum"- ul. Jagiellońska 7:

- 044-647-61-22,
- zgłaszanie awarii:
 - 1) w dni robocze 7.00-22.00 - 044-647-61-22,
 - 2) w dni wolne, niedziele i święta 7.00 - 22.00 - 044-649-54-78,
 - 3) w godz. 22.00-7.00 (we wszystkie dni tygodnia) kierownik Administracji - 0601-910-053.

4. Dział Ciepłny:

- zgłaszanie awarii w dni robocze 7.00 - 15.00 - 044- 649-78-52, 044-649-71-60,
- zgłaszanie awarii 15.00 - 22.00 (wszystkie dni tygodnia oraz niedziele i święta) - 044-649-52-93.

5. Dział Obsługi Technicznej - ul. Dmowskiego 65:

- 044-649-26-69,
- 605-100-433.

6. Strona internetowa Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej: www.psmpt.com.pl**7. Służby miejskie:**

- pogotowie energetyczne - 044-647-52-83 lub 991,
- pogotowie gazowe - 044-649-56-80 lub 992,
- pogotowie wod.-kan. - 044-645-16-06,
- pogotowie dźwigowe - 044-646-67-54 lub 0601-489-967,
- straż miejska - 044-732-37-60 lub 044-732-37-61.

8. Telefony alarmowe:

- pogotowie ratunkowe - 999,
- policja - 997, z tel. komórkowego 112,
- straż pożarna - 998,
- straż miejska - 986.

III. Zarząd Spółdzielni przyjmuje interesantów w każdy wtorek (roboczy) w godzinach:
10.30 - 13.00 oraz 16.00 - 17.00.

IV. Przedstawiciel Rady Nadzorczej przyjmuje interesantów w każdy pierwszy wtorek miesiąca w godzinach 16.00 - 17.00 w siedzibie Spółdzielni przy ul. Belzackiej 66.