

INFORMATOR
ORGANIZACYJNO – GOSPODARCZY NR 56
PIOTRKOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Informacja o ważniejszych wydarzeniach organizacyjno - gospodarczych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od dnia 1 października do dnia 31 grudnia 2008 roku.

W czwartym kwartale najważniejszym zadaniem Spółdzielni było przygotowanie i uchwalenie planu gospodarczego na 2009 rok.

W tym zakresie współpracowały ze sobą ściśle wszystkie organy statutowe Spółdzielni.

1. Rada Nadzorcza.

Na posiedzeniu w dniu 28.10.2008 r. Rada Nadzorcza spośród przedstawionych ofert, dokonała wyboru firmy zrzeczającej biegłych rewidentów do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2008 rok.

Na przedmiotowe badanie został ogłoszony przetarg na który zgłosiło się kilka firm oferujących za badanie ceny w różnej wysokości.

Wszystkie złożone oferty rozpatrywała Komisja Rewizyjna a następnie przedstawiła Radzie Nadzorczej opinię zalecającą wybór firmy dającej gwarancję rzetelnego wykonania badania za najniższą cenę.

Rada zatwierdziła ten wybór podejmując w tym względzie stosowną uchwałę.

Badanie sprawozdania finansowego będzie przeprowadzone do 31.03.2009 r.

Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza, po pozytywnych opiniach Komisji Rewizyjnej oraz Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, uchwaliła następujące regulaminy:

- 1) Regulamin rozliczania kosztów związanych z przeniesieniem własności lokali na członków,
- 2) Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) Regulamin funduszu remontowego,
- 4) Regulamin w sprawie trybu rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w eksploatowanych zasobach lokalowych,
- 5) Regulamin rozliczania kosztów inwestycji obiektów budowlanych za realizację których odpowiada Piotrkowska Spółdzielnia Mieszkaniowa,
- 6) Regulamin przeprowadzania przetargu na lokale stanowiące własność Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Ponadto Rada Nadzorcza uchwaliła założenia planistyczne Spółdzielni na 2009 r., rekomendowane po ich analizie przez Komisję Rewizyjną.

Na posiedzeniu w dniu 25.11.2008 r. Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu z wykonania planu gospodarczego za okres od 1.01.2008 r. do 31.10.2008 r.

Podjęto uchwałę w sprawie zatwierdzenia Regulaminu porządku domowego.

W dniu 17.12.2008 r. Rada Nadzorcza rozpatrywała

przygotowany przez Zarząd pakiet materiałów i projektów uchwał dotyczących planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni w poszczególnych rodzajach działalności w 2008 roku.

Zagadnienia z tym związane były przedmiotem analizy dokonanej przez Komisję Rewizyjną. Komisja uznała merytoryczną zasadność przyjęcia planu gospodarczego Spółdzielni oraz opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i innych opłat, rekomendując ich przyjęcie.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza podjęła stosowną uchwałę zatwierdzającą plan a w celu zabezpieczenia realizacji zaplanowanych zadań i zapewnienia równowagi finansowej między przychodami i kosztami, również uchwał w sprawie:

- ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- ustalania innych opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
- ustalania opłat za energię ciepłą.

Wszystkie te uchwały wchodzi w życie od 1.01.2009 r.

Dla Zarządu który przygotowywał projekty tych uchwał, szczególnie skomplikowany był problem ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości PSM.

Wynika to z wymogów określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczania każdej nieruchomości oddzielnie a także ze względu na rodzaj posiadanego prawa do lokalu.

W związku z tym stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zostały podzielone na następujące grupy:

- 1) opłata dla właścicieli lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni,
- 2) opłata dla właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni,
- 3) opłata dla osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu będących członkami Spółdzielni,
- 4) opłata dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami Spółdzielni.

Stawki powyższych opłat są zróżnicowane dla każdej nieruchomości w zależności od wysokości kosztów jakie zostały poniesione na jej utrzymanie.

Uchwała ma zastosowanie do 67 nieruchomości do których Spółdzielnia na ustalone prawo do gruntów.

Natomiast dla 35 nieruchomości o nieregulowanych sprawach terenowo - prawnych i w stosunku do których nie zostały podjęte uchwały dotyczące określenia własności lokali, opłaty wynoszą:

- 1) dla osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu będących członkami Spółdzielni - $3,01 \text{ zł/m}^2$,
- 2) dla osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu niebędących członkami Spółdzielni - $3,06 \text{ zł/m}^2$.

Wymieniona wysokość opłat obowiązuje w budynkach przy ulicach: Garbarskiej 17/19 bl. 4, Garbarskiej 21 bl. 5, Garbarskiej 23/25 bl. 6, Roosevelta 4A bl. 2, Roosevelta 6 bl. 3, Roosevelta 10 bl. 4, Sienkiewicza 21, Sienkiewicza 23, Sienkiewicza 24, Sienkiewicza 28, Próchnika 3, Próchnika 13, Próchnika 18/20, Pasaż Rudowskiego 11, Wojska Polskiego 127 seg. B, Wojska Polskiego 127 seg. C, Armii Krajowej 29 bl. 9, Armii Krajowej 31 bl. 10, Armii Krajowej 35 bl. 12,

Armii Krajowej 35A bl. 13, Poprzecznej 15 bl. 1, Poprzecznej 15A bl. 2, Poprzecznej 15B bl. 3, Poprzecznej 13 bl. 4, Poprzecznej 11 bl. 5, Poprzecznej 9 bl. 6, Poprzecznej 7 bl. 7, Poprzecznej 5 bl. 8, Dmowskiego 17/23 bl. 2, Dmowskiego 25/31 bl. 1, Łódzkiej 50/52A bl. 5, Łódzkiej 50/52B, Łódzkiej 44 bl. 3a, Łódzkiej 46 bl. 3b, Łódzkiej 48 bl. 3c.

Kolejna uchwała podjęta przez Radę Nadzorczą dotyczyła ustalenia innych opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Określono że ich wysokość będzie wynosić miesięcznie:

1) Opłata na pokrycie kosztów utrzymania lokali użytkowych o statusie własnościowym - 3,36 zł/m².

Po rozliczeniu rzeczywistych kosztów lokali użytkowych za 2008 r., Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 26.02.2009 r. podwyższyła opłatę na 5,53 zł/m².

2) Opłata na utrzymanie węzłów cieplnych:

a) lokale mieszkalne:

- Piotrków Tryb.	- 0,28 zł/m ² ,
- Sulejów	- 0,48 zł/m ² ,
- Moszczenica	- 0,61 zł/m ² ,

b) lokale użytkowe własnościowe - 0,39 zł/m²,

c) lokale użytkowe – najem - 1,55 zł/m².

3) Pozostałe opłaty eksploatacyjne:

a) garaże:

Piotrków Tryb. - 2,60 zł/m²,

W związku z licznymi uwagami przekazanymi do Spółdzielni, Zarząd dogłębnie przeanalizował poszczególne elementy kosztów utrzymania garaży w odniesieniu do faktycznego wykonania za 2008 r. W związku z powyższym uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26.02.2009 r. opłata eksploatacyjna została obniżona do wysokości 1,52 m² dla osób mieszkających w zasobach PSM i 2,42 zł/m² dla niemieszkańców.

Sulejów - 1,03 zł/m²,

Moszczenica - 0,90 zł/m²,

b) dźwigi osobowe - 5,43 zł/od osoby,

c) domofony - 1,98 zł/od domofonu.

4) Odpis na fundusz remontowy:

a) Piotrków Tryb:

- lokale mieszkalne	- 1,10 zł/m ² ,
- węzły cieplne	- 0,14 zł/m ² ,
- dźwigi osobowe	- 7,54 zł/od osoby,
- garaże	- 0,90 zł/m ² ,

b) Sulejów:

- lokale mieszkalne	- 1,32 zł/m ² ,
- węzły cieplne	- 0,14 zł/m ² ,
- garaże	- 0,90 zł/m ² ,

c) Moszczenica:

- lokale mieszkalne	- 1,15 zł/m ² ,
- węzły cieplne	- 0,14 zł/m ² ,

- garaże - 0,90 zł/m².

5) Inne opłaty:

a) stanowiska postojowe na samochody - 2,11 zł/m²,

b) boksy na motor, rower - 7,62 zł/szt.,

c) boksy na samochód - 34,70 zł/szt.,

d) piwnice do 5 m² p.u.-dodatkowe - 5,40 zł/szt.

e) piwnice powyżej 5 m² p.u.-dodatkowe - 6,91 zł/szt.,

f) boksy na półpiętrze - 4,57 zł/szt.,

g) konserwacja wodomierzy - 1,40 zł/szt.,

h) opłata za wodomierz główny w budynku i pokrycie niedoboru wody - 2,59 zł/od lokalu,

i) energia elektryczna za garaż - wg. ceny za 1 kWh,

j) opłata za pakiet podstawowy telewizji UPC - 2,20 zł/od mieszkania,

k) opłata za doręczanie korespondencji na adres poza zasobami PSM - wg. ceny Poczty Polskiej i firmy kurierskiej.

Ostatnią uchwałą dotyczącą opłat podjętą na tym posiedzeniu, była uchwała w sprawie ustalenia opłat za energię cieplną.

Ich wysokość od 1.012009 r. będzie wynosić miesięcznie:

A. Dla lokali mieszkalnych:

1) Na potrzeby centralnego ogrzewania:

a) dla mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów:

- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii cieplnej płatna w okresie 12 miesięcy - 0,55 zł/m²,

- opłata zaliczkowa płatna w okresie 12 miesięcy:

* Piotrków Tryb. - 1,37 zł/m²,

* Sulejów - 1,68 zł/m²,

* Moszczenica - 1,68 zł/m²,

b) dla mieszkań bez podzielników kosztów:

- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania

energii cieplnej płatna w okresie 12 miesięcy - 0,55 zł/m²,

- opłata ryczałtowa płatna w okresie 12 miesięcy:

* Piotrków Tryb. - 4,34 zł/m²,

* Sulejów - 5,11 zł/m²,

* Moszczenica - 5,11 zł/m².

2) Na potrzeby podgrzewania wody:

a) w mieszkaniach wyposażonych w wodomierze ciepłej wody:

- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania wody - 4,90 zł/mieszkanie,

- opłata za podgrzewanie wody:

* Piotrków Tryb - 15,56 zł/m³,

* Sulejów - 16,09 zł/m³,

* Moszczenica - 16,09 zł/m³.

b) w mieszkaniach bez wodomierzy:

- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość

do dostarczania energii cieplnej na podgrzewanie wody - 4,90 zł/mieszkanie,

- opłata ryczałtowa za podgrzewanie wody - 77,80 zł/od osoby.

B. Dla lokali użytkowych:

1) Na potrzeby centralnego ogrzewania:

a) dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów:

- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii cieplnej płatna w okresie 12 miesięcy - 1,04 zł/m²,
- opłata zaliczkowa płatna w okresie grzewczym tj. od 1 października do 30 kwietnia - 2,18 zł/m²,
- b) dla lokali bez podzielników kosztów:
 - opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii cieplnej płatna w okresie 12 miesięcy - 1,68 zł/m²,
 - opłata ryczałtowa płatna w okresie 12 miesięcy - 5,44 zł/m².
- 2) Na potrzeby podgrzewania wody:
 - a) w lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze ciepłej wody:
 - opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii cieplnej na podgrzewanie wody - 0,10zł/m²,
 - opłata za podgrzewanie wody - 19,32 zł/m³,
 - b) dla lokali użytkowych bez wodomierzy:
 - opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii cieplnej na podgrzewanie wody - 0,10 zł/m²,
 - opłata za podgrzewanie wody - 2,18 zł/m².

Przedstawione wyżej posiedzenie Rady Nadzorczej było ostatnim zebraniem w 2008 roku.

Na wszystkich posiedzeniach Rada Nadzorcza oprócz podejmowania uchwał omawiała także bieżące sprawy Spółdzielni oraz rozpatrywała podania i wnioski wpływające do Rady od członków Spółdzielni i użytkowników lokali załatwiając je zgodnie z przepisami prawa, statutem i regulaminami wewnętrznymi.

2. Zarząd Spółdzielni.

Podstawowym zadaniem dla Zarządu było przygotowanie planu gospodarczego dla Spółdzielni.

Działanie to zostało poprzedzone wnikliwą analizą realizacji planu gospodarczego określającego zadania na 2008 rok i poniesionych na nie wydatków.

Bowiem od ilości posiadanych środków finansowych uzależnione jest ustalenie niezbędnego zakresu robót, których wykonanie poprawi stan techniczny szczególnie najstarszych budynków Spółdzielni oraz warunki zamieszkiwania w nich.

Potrzeby w zakresie usuwania wad technologicznych budynków, remontów infrastruktury i wyposażenia są ogromne. Najwięcej potrzeb jest w zakresie dociepleń ścian zewnętrznych budynków, pokryć dachowych, wymiany zużytej stolarki okiennej, wymiany instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, instalacji elektrycznej i gazowej, malowania klatek schodowych, remontów wiatrołapów oraz robót drogowo- chodnikowych.

Zarząd znając doskonale w których budynkach jakie prace należy wykonać, zakwalifikował do planu tylko najpilniejsze i na które będzie pokrycie finansowe.

Wymienione zadania będą realizowane w części wytypowanych budynków.

Inne budynki, w których takie prace powinny być wykonane, będą ujmowane w planach lat przyszłych.

Podstawową i jedyną możliwością realizacji planowanych

zmieżeń są opłaty za używanie mieszkania.

Innych możliwości pozyskania funduszy Spółdzielnia nie posiada.

Dlatego tak ważne jest regulowanie przez wszystkich i w terminie opłat za korzystanie z lokali.

Przygotowując projekt planu gospodarczego Zarząd dokonał analizy kosztów gospodarki zasobami.

Wynikało z niej, że na proponowane do wykonania zadania i związane z nimi wydatki nie wystarczy dotychczasowa wysokość opłat.

Konieczne było za tym podwyższenie opłat za używanie lokali tym bardziej, że wzrosły ceny energii elektrycznej, wywozu nieczystości, dostaw towarów i usług.

Projekty dokumentów obejmujących te problemy Zarząd przedłożył Radzie Nadzorczej.

Przyjęte uchwały dotyczące planu i wysokości opłat podane zostały w punkcie 1 niniejszej Informacji.

O realizacji uchwalonego planu gospodarczego użytkownicy lokali będą powiadamiani na bieżąco za pośrednictwem kolejnych wydawanych co kwartał Informacji o ważniejszych działaniach organizacyjno - gospodarczych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wracając do spraw związanych z opłatami za korzystanie z lokali, należy podkreślić bardzo ważną dla mieszkańców bloków kwestię obowiązkowego (wynikającą z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) rozliczania odrębnie każdego bloku z kosztów ponoszonych na jego utrzymanie.

Będzie to wymagało większego szanowania swojego miejsca zamieszkania.

Bo im więcej kosztów zostanie poniesionych na obsługę danego budynku tym wyższe będą w nim opłaty eksploatacyjne.

Wpływ na to będzie miało niszczenie infrastruktury - drzwi, okien, wind, ławek, włączników oświetlenia, opraw oświetleniowych, ścian klatek schodowych itp.

W związku z tym wystąpi zróżnicowanie wysokości opłat w poszczególnych budynkach - im większe zniszczenia tym wyższe opłaty.

Oprócz omówionych wyżej zadań Zarząd zajmował się problemami dotyczącymi bieżącej działalności Spółdzielni.

Ogłoszony został przetarg w wyniku którego wyłoniono wykonawcę na opracowanie projektu budowlano - wykonawczego na realizację zamierzenia inwestycyjnego pod nazwą budowa budynku garażowego - 5 boksów garażowych.

W ramach obowiązującej umowy zlecono opracowanie projektów budowlano -wykonawczych w zakresie wymiany wewnętrznej instalacji zimnej wody i gazowej w budynkach przy ulicach: Armii Krajowej 35A bl. 13, Chrobrego 3 i Pasaż Rudowskiego 11.

Realizując zadania nałożone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali, Zarząd podjął kolejne uchwały.

Dotyczyły one budynku przy ulicy Sienkiewicza 21 oraz garaży przy ulicach Garbarskiej i Leonarda.

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

Na odzyskanie przez Spółdzielnię mieszkania przy ulicach:

Belzacka 80/88A bl.16 - 2p+k - 32,30 m²,

Słowackiego 86/88 bl.1 - 2p+k - 31,37 m²,
został ogłoszony przetarg.

Z osobami, które zaoferowały najwyższe kwoty podpisano akty notarialne o ustanowienie odrębnej własności.

3. Administracje osiedli.

Administracja "Osiedle Centrum" i Administracja "Osiedle 35-lecia" kontynuowały realizację ujętych w planie zadań remontowych i konserwacyjnych a także robót polegających na przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy.

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

- wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych budynku przy ulicy Sulejowskiej 13/15 bl. 11 oraz malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w tym budynku - I etap,
- malowanie klatek schodowych i piwnic w budynku przy ulicy Wyzwolenia 8/10 bl. 8 - II etap,

- zamontowanie nowych wodomierzy w miejsce tych, którym minął okres legalizacji (5 lat) w budynkach przy ulicach: Koneckiej 72 bl. 3, Koneckiej 76 bl. 4 i Wschodniej 17A bl. 5 (Sulejów) - łącznie 164 sztuki,

- wymiana skorodowanego poziomu zimnej wody w piwnicy budynku przy ulicy Wschodniej 17A bl. 5 w Sulejowie,

- 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 512 mieszkań w 11 budynkach przy ulicach: Bugajskiej 13 bl.10, Bugajskiej 16/20 bl. 9, Wyzwolenia 2/4 bl. 12, Wyzwolenia 8/10 bl. 8, Wyzwolenia 12/14 bl. 7, Sulejowskiej 13/15 bl. 11, Koneckiej 70 bl. 2, Koneckiej 72 bl. 3, Koneckiej 74 bl. 1, Koneckiej 76 bl. 4, i Wschodniej 17A bl. 5 (Sulejów),

- udrożnienie przewodów kominowych budynków - łącznie 15 sztuk,

- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonych włączników oświetlenia klatek schodowych (10 sztuk), opraw oświetleniowych z kloszami (8 sztuk) oraz żarówek (500 sztuk),

- wykonanie i zamontowanie poręczy przed wejściami do klatek schodowych budynków przy ulicach:

Roosevelta 4A bl.2 kl. II i Sulejowskiej 13/15 bl.11 – kl. II,

- naprawa przeciekających pokryć dachowych - 19 przypadków,

- przegląd budynków przed zimą i naprawa uszkodzonych drzwi wejściowych do klatek schodowych, zamków, samozamykaczy oraz wstawienie szyb w miejsce wybitych.

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 607 zleceń na roboty oraz naprawy awarii i uszkodzeń zgłoszonych przez użytkowników w tym:

- hydraulicznych - 235,

- elektrycznych - 210,

- ogólnobudowlanych - 162.

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

- malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach przy ulicach:

Belzackiej 64 bl. 2 a - kl. III i IV oraz Armii Krajowej 35 bl. 12,

- malowanie drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach przy ulicach: Norwida 5 bl. 15, Norwida 7 bl. 20,

Wysokiej 5 bl. 3 i Wysokiej 8 bl. 24,

- zamontowanie nowych wodomierzy w miejsce tych, którym minął już okres legalizacji (5 lat) w mieszkaniach budynków przy ulicach: Kostromskiej 76 bl. 7, Nałkowskiej 42 bl. 24, Nałkowskiej 48 bl. 27 i Nałkowskiej 50 bl. 28 - łącznie 490 sztuk,

- remont dźwigów osobowych w budynkach przy ulicach: Armii Krajowej 11/13 bl. 2 – kl. V, Dmowskiego 17/23 bl. 2 – kl. II i Słowackiego 106 bl. 2c – kl. II,

- wymiana skorodowanych odcinków pionów zimnej wody w budynkach - 29 przypadków,

- udrożnienie zapchanych przez użytkowników mieszkań odcinków instalacji kanalizacyjnej - 60 przypadków,

- przegląd stanu technicznego instalacji gazowej oraz naprawa wykrytych uszkodzeń i przecieków gazu we wszystkich mieszkaniach i budynkach na osiedlach tej Administracji - łącznie 1099 mieszkań w 15 budynkach przy ulicach: Armii Krajowej 31 bl. 10, Armii Krajowej 35 bl. 12, Armii Krajowej 35A bl. 13, Dmowskiego 17/23 bl. 2, Dmowskiego 25/31 bl. 1,

- Galczyńskiego 5 bl. 3, Galczyńskiego 7 bl. 4, Poprzecznej 5 bl. 8, Poprzecznej 7 bl. 7, Poprzecznej 9 bl. 6, Poprzecznej 11 bl. 5,

- Poprzecznej 13 bl. 4, Poprzecznej 15 bl. 1, Poprzecznej 15A bl. 2 i Poprzecznej 15B bl. 3,

- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonych włączników oświetlenia klatek schodowych (54 sztuki), automatów wyłączających oświetlenie (16 sztuk), opraw oświetleniowych (11 sztuk), zabezpieczeń elektrycznych (30 sztuk) oraz żarówek (560 sztuk),

- zamontowanie boków wiatrołapowych przed drzwiami wejściowymi do klatek schodowych budynków przy ulicach:

Hutniczej 13 bl. 1 (8 sztuk), Wysokiej 3 bl. 2 (8 sztuk) i Wysokiej 5 bl. 3 (2 sztuki),

- wymiana stolarki okiennej w lokalu użytkowym w pawilonie przy ulicy Dmowskiego 37,

- wykonanie i zamontowanie poręczy schodowych w budynkach przy ulicach: Armii Krajowej 11/13 bl. 2 i Dmowskiego 25/31 bl. 1.

- zamontowanie w miejsce skradzionych, nowych kratki przed wejściami do klatek schodowych budynków – łącznie 12 sztuk,

- naprawa chodników przed budynkami przy ulicach: Armii Krajowej 35A bl. 13 i Belzackiej 49/57A bl. 11,

- naprawa nawierzchni parkingu obok budynku przy ulicy Słowackiego 86/88 bl. 1,

- ustawienie znaków drogowych przy zatoce parkingowej przed budynkiem przy ulicy Belzackiej 90/92 bl. 18,

- przegląd budynków przed zimą i naprawa uszkodzonych podestów (15 sztuk) przed wejściami do klatek schodowych,

- drzwi wejściowych, zamków, samozamykaczy (36 sztuk), okien na klatkach schodowych i piwnicach (25 sztuk) oraz wstawienie szyb w miejsce wybitych (110 m²).

Konserwatorom z tej Administracji zostały wystawione 994 zlecenia na roboty oraz naprawy awarii i uszkodzeń zgłoszonych przez użytkowników lokali, w tym:

- hydraulicznych - 395,

- elektrycznych - 279,

- ślusarskich - 174,

- ogólnobudowlanych - 146.

4. Gospodarka cieplna.

Zadaniami związanymi z dostarczaniem ciepła i ciepłej wody do budynków spółdzielczych zajmuje się Dział Ciepłny.

Sezon grzewczy rozpoczęto 17.09.2008 r. Poprzedni okres trwał 216 dni tj. od 25.09.2007 r. do 28.04.2008 r.

Okres przed włączeniem ogrzewania konserwatorzy Działu Ciepłnego wykorzystali do dodatkowych przeglądów w węzłach ciepłych elementów automatyki regulacyjnej, układów pomiarowych, pomp cyrkulacyjnych, centralnego ogrzewania i ciepłej wody, silników i rozdzielni elektrycznych, armatury odcinającej, filtrów, odmulaczy, magnetyzerów i wymienników ciepła.

Ponadto konserwatorzy Działu Ciepłnego naprawili 723 awarie i uszkodzenia w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody zgłoszonych przez użytkowników lokali.

W większości były to zapowietrzenia grzejników i przecieki instalacji po uruchomieniu ogrzewania.

Zapowietrzenie instalacji centralnego ogrzewania podczas napełniania jej wodą nie powinno występować, ze względu na zamontowane centralnie w budynkach urządzenia odpowietrzające.

Przypadki takie zdarzają się wówczas, kiedy niektórzy użytkownicy mieszkań mają zakręcone termostawy a odkręcają je okazjonalnie po napełnieniu układu.

Przy takim działaniu otwarcie zaworów powoduje napełnienie grzejników ale jednocześnie obniżanie się ciśnienia cieczy, co w skutkach prowadzi do zapowietrzenia instalacji.

Zakłócenia w działaniu centralnego ogrzewania powodują więc ci użytkownicy lokali, którzy pomimo wywieszania na tablicach ogłoszeń, przed rozpoczęciem sezonu grzewczego apeli o odkręcenie przy wszystkich grzejnikach zaworów termostatycznych na pełny zakres pracy (czerwony znaczek) nie robią tego, powodując w następstwie zapowietrzenie systemu i związane z tym perturbacje.

Innym problemem z jakim zwracają się użytkownicy lokali jest fakt, że kaloryfery nie grzeją mimo odkręcenia zaworów.

Spowodowane to jest zanieczyszczeniem czynnika grzewczego i osadzaniem się na iglicach zaworów kamienia.

Unieruchomione iglice nie przepuszczają wody.

Aby uniknąć takich przypadków należy co jakiś czas poruszać zaworami poprzez ich zakręcanie i odkręcanie.

Wszystkie roboty konserwacyjne i remontowe związane z utrzymaniem w należytej sprawności technicznej:

- osiedlowej sieci niskoparametrowej,

- węzłów ciepłych,

- wewnętrznej (w budynkach) instalacji centralnego ogrzewania i centralnie dostarczanej ciepłej wody, finansowane są z opłat na eksploatację i remonty węzłów ciepłych.

5. Obsługa techniczna.

Dział Obsługi Technicznej przygotowywał sprawy związane z przeprowadzaniem przetargów na wykonanie w zasobach Spółdzielni robót zapisywanych w planie gospodarczym.

Dotyczyło to dociepleń budynków, wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazowej i elektrycznej oraz innych prac budowlanych.

Dział prowadził nadzór nad realizacją tych zadań przez kontrahentów Spółdzielni a także realizował produkcję

pomocniczą na potrzeby administracji osiedli, w tym malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach.

Prace te wymienione są w punktach 2 i 3 niniejszej Informacji.

Ponadto w ramach produkcji pomocniczej z zakresu robót stolarskich wykonano między innymi następujące zadania:

- wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - 4 sztuki,
- wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych, suszarniach i w piwnicach budynków - łącznie 163 sztuki,
- wykonanie:
 - * parapetów i podokienników - 93 sztuki,
 - * tablice ogłoszeń - 4 sztuki,
 - * łopat do śniegu - 30 sztuk,
 - * palików do drzewek - 55 sztuk.

6. Odzyskiwanie zaległości:

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

1) Do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb., wniesiono:

- 53 pozwy na kwotę - 79.422,54 zł.

2) Do komorników Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb skierowano:

- 14 wniosków o wszczęcie egzekucji i odzyskanie należności zasądzonych przez Sąd na kwotę - 20.219,82 zł.

Dotyczyło to między innymi osób, które nie dotrzymały złożonych na piśmie obietnic, że swoje zadłużenie spłacą w ratach.

Przygotowywane są również dalsze pozwy do Sądu.

Z kolei do 296 dłużników zalegających z opłatami do trzech miesięcy, wysłano monity i wezwania do zapłaty.

Wezwania przedsądowe wysłano do 302 członków Spółdzielni, którzy za używanie mieszkania nie płacą powyżej trzech miesięcy.

Ponadto pracownicy Sekcji ds. Windykacji dotarli do 109 dłużników przeprowadzając z nimi rozmowy dyscyplinujące.

W wyniku tych działań 432 osoby uregulowały zadłużenie w całości. Część osób (60) złożyła 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 31.12.2008 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.

Z kolei 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 KR D napotykać na znaczne utrudnienia w korzystaniu z ulg finansowych (kredyty, zakupy ratalne, leasing), telekomunikacyjnych (możliwość kupna telefonu w abonamencie), multimedialnych (telewizja 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 kolejnych 9 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 u Urzędzie Gminy.

Przeprowadzono 35 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.

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.

I. 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 "Osiedle 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.

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

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

ZARZĄD

Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Piotrkowie Tryb.
ul. Belzacka 66