

INFORMACJA Nr 60
o ważniejszych działaniach organizacyjno-
gospodarczych w Piotrkowskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od
dnia 1 października 2009 r. do dnia
31 grudnia 2009 r.

I. Rada Nadzorcza.

Jednym z najważniejszych zadań Rady Nadzorczej jest kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Uprawnienie to realizowane jest między innymi poprzez badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych.

Na posiedzeniu w dniu 27.10.2009 r. Rada podjęła uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 r.

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

Wszystkie złożone oferty rozpatrzyła Komisja Rewizyjna a następnie przedstawiła Radzie Nadzorczej opinię zalecającą wybór firmy dającej gwarancję dobrego wykonania badania za najniższą cenę. Rada zatwierdziła wniosek Komisji przyjmując w tym względzie stosowną uchwałę, ustalając, że badanie sprawozdania finansowego będzie przeprowadzone do dnia 31.03.2010 r.

Na posiedzeniu w dniu 23.11.2009 r. Rada Nadzorcza przyjęła informację Zarządu z wykonania planu gospodarczego za okres od 01.01.2009 r. do 31.10.2009 r.

Było to postępowanie przygotowawcze do opracowania planu gospodarczego Spółdzielni na 2010 rok.

Natomiast przyjęcie przygotowanego przez Zarząd planu gospodarczo-finansowego poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni na 2010 rok nastąpiło uchwałą Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 22.12.2009 r.

Zamierzenia w tym względzie proponowane przez Zarząd wraz z pakietem materiałów i projektów uchwał dotyczących planu gospodarczego były wcześniej przedmiotem analizy dokonanej przez Komisję Rewizyjną. Komisja uznała, że zadania zawarte w planie

zapewniają właściwą działalność Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów w dobrym stanie technicznym i zarekomendowała jego przyjęcie wraz z wysokością opłat eksploatacyjnych za lokale oraz innych opłat. Biorąc pod uwagę sugestie Komisji Rada Nadzorcza a w celu zapewnienia realizacji zaplanowanych zadań i zabezpieczenia równowagi finansowej między przychodami i kosztami podjęła uchwały w następujących sprawach :

1.Ustalenie opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2010 rok.

Uchwała określa wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla :

- 1/ właścicieli będących członkami PSM,
- 2/ właścicieli niebędących członkami PSM,
- 3/ dla osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu :
 - będących członkami Spółdzielni,
 - niebędących członkami PSM,
- 4/ podatek od nieruchomości,
- 5/ wieczyste użytkowanie gruntów.

Opłaty wymienione pod pkt 1), 2) i 3) wchodzi w życie od dnia 01.04.2010 r. a wymienione dalej od dnia 01.01.2010 r. i wszystkie dotyczą poszczególnych 99 nieruchomości do których Spółdzielnia ma ustalone prawo do gruntów.

2.Ustalenie opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2010 rok.

Uchwała określa wysokość opłat na :

- 1/ pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla :
 - a/ właścicieli,
 - b/ dla osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
- 2/ podatek od nieruchomości,
- 3/ wieczyste użytkowanie gruntów.

3.Ustalenie opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali - garaży stanowiących własność Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na 2010 rok.

Uchwała określa wysokość opłat na :

- 1/ pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania

garaże samochodowych dla :

a/ mieszkańców PSM,
b/ dla niemieszkańców PSM,
2/ podatek od nieruchomości,
3/ wieczyste użytkowanie gruntów.
Uchwały dotyczące wysokości opłat przedstawionych w ust. 2 i 3 pkt 1) wchodzi w życie od dnia 01.04.2010 r. a pod pkt 2) i 3) od dnia 01.01.2010 r. Stawki opłat, zależnych od Spółdzielni wymienionych w powyższych uchwałach są zróżnicowane dla każdej nieruchomości w zależności od wysokości kosztów jakie zostały poniesione na jej utrzymanie, w tym między innymi na likwidację uszkodzeń i zniszczeń dokonywanych przez mieszkańców w wyposażeniu technicznym budynków. Natomiast wysokość podatku od nieruchomości i opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntu ustalana jest przez Urząd Miasta.

4. Ustalenie innych opłat dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

Uchwała określa wysokość następujących opłat :

- 1/ czynsz za najem lokali mieszkalnych - 3,73 zł/m²,
- czynsz za najem lokali użytkowych - garaży - 5 % wzrostu.
w stosunku do obecnej stawki.
- 2/ Opłata na utrzymanie węzłów cieplnych :
- a) lokale mieszkalne :
- Piotrków Tryb. - 0,34 zł/m²,
 - Sulejów - 0,51 zł/m²,
 - Moszczenica - 0,46 zł/m²,
- b) lokale użytkowe - własnościowe - 0,47 zł/m²,
- c) lokale użytkowe - najem - 1,88 zł/m².
- 3/ Pozostałe opłaty :
- a) dźwigi osobowe - 8,07 zł/ od osoby,
b) domofony - 2,49 zł/od domofonu.
- 4/ Odpis na fundusz remontowy :
- a) Piotrków Tryb.- lokale mieszkalne - 1,20 zł/m²,
b) Piotrków Tryb. - węzły cieplne - 0,15 zł/m²,
c) Sulejów - lokale mieszkalne - 1,42 zł/m²,

- d) Sulejów - węzły cieplne - 0,15 zł/m²,
e) Moszczenica - 1,25 zł/m²,
f) Moszczenica - 0,15 zł/m²,
g) garaże /Piotrków Tryb, Sulejów, Moszczenica/ - 1,00 zł/m²,
h) Piotrków Tryb. - dźwigi osobowe - 7,88 zł/od osoby.
- 5/ Opłata na pokrycie kosztów wywozu nieczystości dla lokali mieszkalnych :
- a) Piotrków Tryb. - 8,50 zł/od osoby,
b) Sulejów - 4,64 zł/od osoby,
c) Moszczenica - 3,59 zł/od osoby.
- 6/ Opłata na pokrycie kosztów wymiany wodomierzy :
- a) Piotrków Tryb. - 0,96 zł/za wodomierz,
b) Moszczenica - 0,96 zł/za wodomierz.
- 7/ Opłata na działalność społeczno - wychowawczą - 0,04 zł/m².
- 8/ Inne opłaty :
- a) stanowiska postojowe na samochody - 2,18 zł/m²,
b) boksy na motor, rower - 7,89 zł/szt.,
c) boksy na samochód - 35,91 zł/szt.,
d) piwnice do 5m² p.u. - dodatkowe - 5,59 zł/szt.,
e) piwnice powyżej 5 m² p.u. - dodatkowe - 7,15 zł/szt.,
f) boksy na półpiętrze - 4,73 zł/szt.,
g) opłata za wodomierz główny w budynku i na pokrycie niedoboru wody dla nieruchomości położonych w Piotrkowie Tryb. - 1,91 zł/ od lokalu/mieszkania,
h) energia elektryczna za garaż - wg. ceny 1 KWh,
i) opłata za doręczenie korespondencji na adres poza zasobami PSM - wg. ceny Poczty Polskiej i firmy kurierskiej,
j) opłata za wodomierz główny w budynku

- w Moszczenicy - 0,36 zł/ od
lokalu/mieszkania.
- Opłaty wymienione w powyższej uchwale obowiązuja od dnia 01.04.2010 r. z wyjątkiem p. punktu 5 wchodzącego w życie z dniem 01.01.2010 r.
- 5. Ustalenie opłat za energię cieplną.**
Uchwała wchodzi w życie od dnia 01.01.2010 r. i określa wysokość opłaty miesięcznej w następującym zakresie :
- 6. Opłaty za dostarczoną energię cieplną 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
- 0,66 zł/m²,
 - opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie płatna w okresie 12 miesięcy :
Piotrków Tryb. - 1,40 zł/m²,
Sulejów - 1,85 zł/m²,
Moszczenica - 1,85 zł/m²,
- b) dla mieszkań bez podzielników kosztów :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii cieplnej, płatna w okresie 12 miesięcy
- 0,66 zł/m²,
 - opłata ryczałtowa za centralne ogrzewanie płatna w okresie 12 miesięcy :
Piotrków Tryb. - 4,49 zł/m²,
Sulejów - 5,62 zł/m²,
Moszczenica - 5,62 zł/m².
- 2/ Na potrzeby podgrzewania wody :
- a) dla mieszkań wyposażonych w wodomierze ciepłej wody :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii, płatna w okresie 12 miesięcy
- 5,88 zł/mieszkanie,
 - opłata za podgrzewanie wody :
Piotrków Tryb. -17,12 zł/m³,
Sulejów -17,70 zł/m³,
Moszczenica -17,70 zł/m³.
- b) dla mieszkań bez wodomierzy :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii, płatna w okresie 12 miesięcy :
- 5,88 zł/mieszkanie,
 - opłata ryczałtowa za podgrzewanie wody
- 85,58 zł/od osoby.
- 7. Opłaty za dostarczaną energię cieplną dla lokali użytkowych :**
- 1/ Na potrzeby centralnego ogrzewania :
- a) dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii, płatna w okresie 12 miesięcy
- 1,25 zł/m²,
 - opłata zaliczkowa za centralne ogrzewanie płatna w okresie grzewczym tj. od 1 października do 30 kwietnia
- 2,51 zł/m²,
- b) dla lokali bez podzielników kosztów :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość dostarczania energii, płatna w okresie 12 miesięcy
- 2,02 zł/m²,
 - opłata ryczałtowa za centralne ogrzewanie płatna w okresie grzewczym tj. od 1 października do 30 kwietnia
- 6,26 zł/m².
- 2/ Na potrzeby podgrzewania wody :
- a) dla lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze ciepłej wody :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii, płatna w okresie 12 miesięcy
- 0,12 zł/m²,
 - opłata za podgrzewanie wody
- 21,25 zł/m³,
- b) dla lokali użytkowych bez wodomierzy :
- opłata stała (ryczałtowa) za gotowość do dostarczania energii, płatna w okresie 12 miesięcy
- 0,12 zł/m²,
 - opłata za podgrzewanie wody
- 2,40 zł/m².
- 8. Ustalenie stawek czynszu najmu lokali użytkowych**
stanowiących własność Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Uchwała ustala minimalne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej dla niżej wymienionych rodzajów lokali użytkowych :
- 1/ Lokale handlowe :

- a) spożywcze i przemysłowe - 11,00 zł,
- b) apteki - 13,00 zł.
- 2/ Lokale gastronomiczne :
 - a) bar bezalkoholowy - 6,00 zł,
 - b) pozostałe - 9,00 zł.
- 3/ Lokale wytwórcze i produkcyjne :
 - a) piekarnie, ciastkarnie i inne spożywcze -10,00 zł,
 - b) pozostałe -12,00 zł.
- 4/ Lokale usługowe :
 - a) magiel - 6,00 zł,
 - b) pozostałe -10,00 zł.
- 5/ Lokale biurowe :
 - a) banki -20,00 zł,
 - b) inne -10,00 zł.
- 6/ Lokale: biurowe, magazynowe i składowe :
 - a) na bazie PSM - 7,00 zł,
 - b) w piwnicach i na strychach - 6,00 zł,
 - c) wiaty - 3,00 zł,
 - d) budynek użytkowy przy ul. Kobyłeckiego -10,00 zł.
- 7/ Lokale różne :
 - biblioteki, czytelnie, przedszkola, świetlice, przychodnie ZOZ-u, łącznik Domu Seniora - 5,00 zł.

Uchwała ustaliła podział miasta na 2 strefy, dla których obowiązywać będą zróżnicowane współczynniki stawki czynszowej tj. :

- a) strefa I - centralna - współczynnik zwiększający stawkę bazową - 1, 3 obejmuje ulice : Wyzwolenia, Leonarda, Pasaż Rudowskiego, Słowackiego, Kostromską, Dmowskiego, Armii Krajowej, Belzacką,

- b) strefa II - współczynnik 1,0 obejmuje wszystkie pozostałe ulice oraz Dmowskiego 65. Wymienione wyżej stawki nie obejmują opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokali, bądź pomieszczeń, w tym opłat za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, wywóz nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę oraz domofon.

9. Ustalenie opłat za dzierżawę terenu.

Uchwała ustaliła minimalne stawki opłat za dzierżawę 1 m² powierzchni w następującej wysokości :

- 1/ Dzierżawa terenu na cele działalności gospodarczej :
 - a) na czas określony - 3,24 zł/m²,
 - b) na czas nieokreślony - 2,93 zł/m²,
 - c) z przeznaczeniem na działalność parkingową - 0,80 zł/m².
- 2/ Dzierżawa terenu na cele niegospodarcze - 0,23 zł/m².
- 3/ Dzierżawa terenu pod garażami dla członków PSM (Moszczenica) - 0,31 zł/m².
- 4/ Dzierżawa terenu pod stanowiska postojowe dla członków PSM (Piotrków Tryb.)- 0,36 zł/m².

Uchwała obowiązuje od dnia 01.02.2010 r.

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. Podane wyżej różne terminy wejścia w życie uchwał dotyczących wysokości opłat tj. od 01. 01.2010 r. lub od 01.04.2010 r. są uzależnione od faktu czy są to opłaty zależne od Spółdzielni czy też niezależne.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody, odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

II. Zarząd Spółdzielni.

Podstawą działalności Zarządu w zakresie zadań remontowych i konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni jest plan gospodarczy. Plan taki przygotowujący jest corocznie w czwartym kwartale i obejmuje zamierzenia na następny rok. Przygotowanie do opracowania takich planów, w tym i na 2010 rok jest poprzedzane analizą realizacji planu gospodarczego określającego potrzeby z tego zakresu w roku poprzednim wraz z poniesionymi kosztami.

Koszty to podstawowe kryterium ustalania niezbędnego zakresu robót w zasobach Spółdzielni. Do planu wstawiane są przede wszystkim zadania mające na celu poprawę stanu technicznego szczególnie najstarszych budynków.

Dotyczy to potrzeb docieplenia ścian budynków, remontu pokryć dachów, wymiany : stolarki okiennej, instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, instalacji elektrycznej i gazowej oraz malowania klatek schodowych, remontów wiatrołapów, robót drogowo-chodnikowych.

Wymienione zadania będą realizowane w części wytypowanych budynków.

Inne budynki w których takie prace powinny być wykonane będą obejmowane planami przyszłych lat. Jednakże zależy to od wielkości środków jakimi będzie dysponować Spółdzielnia, co z kolei związane jest z terminowym regulowaniem opłat za używanie lokali.

Przygotowując projekt planu Zarząd dokonał analizy kosztów gospodarki zasobami.

Okazało się, że na proponowane do wykonania zadania i związane z nimi wydatki nie wystarczy dotychczasowa

wysokość opłat, tym bardziej, że wzrosły ceny energii elektrycznej, wywozu nieczystości, oraz dostaw towarów i usług. Projekty dokumentów dotyczących tych problemów Zarząd przedłożył do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Przyjęte uchwały dotyczące planu i wysokości opłat podane zostały w rozdziale I niniejszej Informacji.

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

Z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika obowiązek rozliczania odrębnie każdej nieruchomości z kosztów ponoszonych na jej utrzymanie.

Będzie to wymagało większego szanowania swojego miejsca zamieszkania.

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

Wysokość opłat będzie uzależniona od kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości, w tym między innymi na likwidację uszkodzeń i zniszczeń dokonywanych przez mieszkańców w wyposażeniu technicznym budynku tj. między innymi : drzwi wejściowych do klatek schodowych, okien, wind, ławek, włączników oświetlenia, opraw oświetleniowych, ścian klatek schodowych itp.

O wysokości opłat zależnych od Spółdzielni mieszkańcy zostali poinformowani z odpowiednim wyprzedzeniem, zgodnie z wymogami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Ogłoszone zostały przetargi w wyniku których wyłoniono wykonawców na opracowanie projektów budowlano-wykonawczych w zakresie :

- wykonania przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej budynków nr 1-8 na osiedlu przy ulicy Jagiellońskiej,

- budowy drogi dojazdowej do budynku nr 3 i śmietnika zlokalizowanych na terenie nieruchomości przy ulicach Hutniczej i Wysokiej oraz budowę zjazdu z wymienionej nieruchomości na ulicę Okrzei,
- wymiany wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Poprzecznej 5 bl. 8,
- wymiany osiedlowej niskoparametrowej sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody z węzła cieplnego do budynków przy ulicy Sadowej 22 A bl. 8 i Łódzkiej 40 A bl. 10,
- wymiany osiedlowej niskoparametrowej sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody do budynków przy ulicach : Koneckiej 74 bl. 1, Koneckiej 70 bl. 2, Koneckiej 72 bl. 3, Koneckiej 76 bl. 4, Wschodniej 17 A bl. 5 (Sulejów),
- docieplenia ścian zewnętrznych budynków przy ulicy Poprzecznej 15 bl. 1, Poprzecznej 15 A bl. 2, Poprzecznej 13 bl. 4, Poprzecznej 11 bl. 5, Poprzecznej 9 bl. 6 i Poprzecznej 7 bl. 7, z uwzględnieniem indywidualnej kolorystyki elewacji na poszczególne budynki,
- realizację zamierzenia inwestycyjnego obejmującego rozbiórkę i budowę garaży (5 boksów) przy ulicy Próchnika 3.

W ramach obowiązującej umowy zostało zlecone wykonanie projektów budowlano-wykonawczych na wymianę wewnętrznej instalacji zimnej wody i gazu w budynkach przy ulicach : Litewskiej 4 i Piastowskiej 5/7.

Zakończone zostały procedury w zakresie uregulowania spraw terenowo-prawnych w rejonie ulic : Dmowskiego, Armii Krajowej i Poprzecznej.

Umożliwiło to Zarządowi podjęcie kolejnych uchwał w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali w budynkach przy ulicach : Poprzecznej 15 bl. 1, Poprzecznej 13 bl. 4, Poprzecznej 11 bl. 5, Poprzecznej 9 bl. 6, Poprzecznej 7 bl. 7, Poprzecznej 5 bl. 8 i Dmowskiego 25/31 bl. 2.

Projekty tych uchwał były wyłożone w siedzibie Spółdzielni celem zapoznania się z

nimi przez zainteresowanych członków o czym byli powiadomieni na piśmie. Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali na terenach do których Spółdzielnia posiada prawo własności lub wieczystego użytkowania. W dalszym ciągu prowadzone są działania w Urzędzie Miasta dotyczące uregulowania spraw terenowo-prawnych nieruchomości gruntowych pod budynkami przy ulicach : Garbarskiej 17/19 bl. 4, Garbarskiej 21 bl. 5, Garbarskiej 23/25 bl. 6, Próchnika 3, Sienkiewicza 24, Pasażu Rudowskiego 11 oraz zespołów garażowych przy ulicach : Poprzecznej i Krakowskie Przedmieście. Zarząd Spółdzielni otrzymał uchwałę Nr XLVI /772/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 17 grudnia 2009 roku w sprawie uchwalenia stawek i opłat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków. Opłaty obowiązywać będą od dnia 01.01.2010 r. do dnia 30.06.2011 r. w wysokości :

- opłata za 1 m³ dostarczonej wody
- 2,94 zł (wzrost o 0,13 zł),
- opłata za 1 m³ odprowadzenie ścieków
- 4,45 zł (wzrost o 0,54 zł).

O fakcie tym Zarząd powiadomił użytkowników lokali na piśmie.

Na odzyskane przez Spółdzielnię mieszkania przy ulicach :

- Armii Krajowej 31 bl. 10 - 1 p + k - 25,13 m²,
- Dmowskiego 25/31 bl. 1 - 1 p + k - 25,31 m²,
- Piastowskiej 12 - 2 p + k - 47,50 m²,

Zarząd ogłosił przetarg.

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

Przetarg ogłoszono również na wynajęcie lokalu użytkowego przy ul. Belzackiej 66.

III. Administracje osiedli.

Administracja „Osiedle Centrum” i Administracja „35-lecia” realizowały ujęte w planie zadania remontowe i konserwacyjne

oraz prace polegające na przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy.

1. Z ważniejszych prac już wykonanych z tego zakresu w Administracji „Osiedle Centrum” należy wymienić następujące :

- położenie nowego pokrycia dachu oraz wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na budynku przy ulicy Jagiellońskiej 7 (pawilon handlowo-usługowy),
- malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach przy ulicy Roosevelta 4 A bl. 2 - kl. I-III, Roosevelta 6 bl. 3 i Roosevelta 10 bl. 4 - I etap,
- malowanie pomieszczeń zsyków w budynkach przy ulicy Sienkiewicza 21 i Sienkiewicza 23,
- wymiana stolarki okiennej w lokalach użytkowych w budynku przy ulicy Pasaż Rudowskiego 11,
- zamontowanie nowych wodomierzy w miejsce tych, którym minął okres legalizacji (5 lat) w budynkach przy ulicach : Garbarskiej 26/28 bl. 2, Garbarskiej 30 bl. 3, Szmidta 13 bl. 3, Batorego 9 bl. 4, Batorego 11 bl. 3, Batorego 13 bl. 2, Roosevelta 6 bl. 3, Roosevelta 10 bl. 4 i Sienkiewicza 28 – łącznie 641 sztuk,
- przegląd stanu technicznego instalacji gazowej w mieszkaniach i budynkach tej Administracji przy ulicach : Bugajskiej 13 bl. 10, Bugajskiej 16/20 bl. 9, Sulejowskiej 13/15 bl. 11, Wyzwolenia 2/4 bl. 12, Wyzwolenia 8/10 bl. 8 oraz Koneckiej 74 bl. 1, Koneckiej 70 bl. 2, Koneckiej 72 bl. 3, Koneckiej 76 bl. 4 i Wschodniej 17 A bl. 5 - łącznie 462 mieszkania,
- remont dźwigu osobowego w budynku przy ulicy Sienkiewicza 21 (wymiana kabli zwisowych i lin nośnych),
- wymiana poziomów instalacji zimnej wody wraz z zaworami odcinającymi w pomieszczeniach piwnic budynków przy ulicach : Chrobrego 3 i Piastowskiej 5/7,
- udrożnienie rur kanalizacyjnych zapchanych przez użytkowników mieszkań 25 przypadków,

- remonty zakwalifikowanych balkonów w budynkach na osiedlach, obejmujące wymianę wylewek betonowych, izolacji i obróbek blacharskich,
- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonego sprzętu elektrycznego tj. : włączników oświetlenia klatek schodowych (55 sztuk), opraw oświetleniowych (10 sztuk) oraz żarówek (700 sztuk),
- wykonanie pergoli śmietnikowej z elementów metalowych obok budynku przy ulicy Piastowskiej 4/6,
- naprawa przeciekających pokryć dachowych - 27 przypadków,
- wykonanie i zamontowanie poręczy przed wejściem do budynku przy ulicy Batorego 11 bl. 3 - kl. III,
- remont chodnika w szczycie budynku przy ulicy Garbarskiej 30 bl. 3,
- przegląd budynków przed okresem zimowym i naprawa uszkodzonych drzwi wejściowych do budynków, zamków, samozamykaczy (35 sztuk), wstawienie szyb w miejsce wybitych oraz zamontowanie nowej stolarki okiennej w pralniach, suszarniach, kłatkach schodowych i w piwnicach - łącznie 41 sztuk.

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 811 zleceń na roboty oraz naprawy awarii i uszkodzeń zgłoszonych przez użytkowników lokali, w tym :

- hydraulicznych - 432
- elektrycznych - 253
- ogólnobudowlanych - 126.

2. Z ważniejszych prac wykonywanych w zasobach Administracji „Osiedle 35-lecia” należy wymienić następujące :

- wykonanie konstrukcji dachu wraz z ociepleniem wełną mineralną i pokryciem papą termozgrzewalną na budynku przy ulicy Belzackiej 66 (pawilon handlowo-usługowy),
- położenie nowego pokrycia dachu wraz z wymianą obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na budynku po kotłowni przy ulicy Poprzecznej 15 B bl. 3,
- wymiana pokrycia dachu z płyt cementowo – azbestowych na blachę

- trapezową na budynku magazynowym przy ulicy Dmowskiego 65,
- malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach przy ulicach : Tuwima 8 bl. 10, Armii Krajowej 35 A bl. 13 - II etap, Słowackiego 86/88 bl. 1 - kl. IV piętro X - XI oraz Łódzkiej 33 bl. 11 - kl. IV,
 - malowanie stolarki okiennej w klatkach schodowych budynku przy ulicy Łódzkiej 50/52 bl. 4,
 - wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych , pralniach, suszarniach i piwnic budynków na osiedlach - łącznie 112 sztuk,
 - zamontowanie nowych wodomierzy w miejsce tych którym minął okres legalizacji (5 lat) w budynkach przy ulicach : Armii Krajowej 31 bl. 10, Dmowskiego 25/31 bl. 1, Poprzecznej 5 bl. 8 i Hutniczej 13 bl. 1 - łącznie 530 sztuk,
 - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych w budynku przy ulicy Dmowskiego 37,
 - naprawa uszkodzonych szafek na instalację elektryczną i gazową w klatkach schodowych budynku przy ulicy Armii Krajowej 35 A bl. 13,
 - remont dźwigów osobowych w budynkach przy ulicach : Belzackiej 64 bl.2 a - kl. I, Wojska Polskiego 127 Segm. B i C (wymiana kół ciernych i lin nośnych) oraz Słowackiego 106 bl. 2 c - kl. IV (wymiana tablicy sterowej),
 - remonty zakwalifikowanych balkonów w budynkach na osiedlach, obejmujące wymianę wylewek betonowych, izolacji i obróbek blacharskich,
 - uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonego osprzętu elektrycznego tj. włączników oświetlenia klatek schodowych (25 sztuk), lamp oświetleniowych (8 sztuk), automatów wyłączających oświetlenie (6 sztuk) i żarówek (1200 sztuk),]
 - wykonanie i zamontowanie poręczy przed wejściem do klatki schodowej budynku przy ulicy Trzcіńskiej 1 bl. 19 - kl. VI,
 - ułożenie chodnika przed klatkami schodowymi budynku przy ulicy Słowackiego 106 bl. 2 c,
 - remont chodnika, opaski odwadniającej oraz niwelacja terenu przed budynkiem przy ulicy Łódzkiej 33 bl. 11,
 - ułożenie nawierzchni z mieszanki mineralno - bitumicznej na odcinku drogi dojazdowej do budynków przy ulicy Belzackiej 90/92 A i Belzackiej 90/92 bl. 19 oraz do zespołu garaży u zbiegu ulic Belzackiej-Kostrómskiej a także, na terenie przeznaczonym na miejsca postojowe dla samochodów pomiędzy budynkami przy ulicy Poprzecznej 15 A bl. 2 i Poprzecznej 15 B bl. 3,
 - przegląd budynków przed okresem zimowym i naprawa uszkodzonych drzwi wejściowych do budynków, zamków, samozamykaczy (31 sztuk), wstawienie szyb w miejsce wybitych,
 - naprawa okien w klatkach schodowych i w piwnicach - łącznie 50 sztuk.
 - zamontowanie nowych samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych budynków przy ulicach : Trzcіńskiej 4 bl. 20, Kostrómskiej 57 bl. 22 - kl. I, Armii Krajowej 11/13 bl. 2 - kl. IV i Dmowskiego 25/31 bl. 1 – kl. II. Konserwatorem z tej Administracji zostały wystawione 842 zlecenia na roboty oraz naprawy i uszkodzenia zgłoszone przez użytkowników lokali, w tym :

- hydraulicznych	- 258
- elektrycznych	- 260
- ślusarskich	- 165
- ogólnobudowlanych	- 159.
- IV. Gospodarka cieplna.**
 Gospodarką cieplną polegającą na dostarczaniu do budynków Spółdzielni centralnego ogrzewania i ciepłej wody zajmuje się Dział Ciepłny.
 Sezon grzewczy 2009 - 2010 rozpoczęto 05.10.2009 r.
 Poprzedni okres trwał 220 dni tj. od 17.09.2008 r. do 24.04.2009 r.
 Przed włączeniem ogrzewania konserwatorzy Działu Ciepłnego przeprowadzili w węzłach ciepłych przeglądy elementów automatyki

regulacyjnej, układów pomiarowych, pomp cyrkulacyjnych centralnego ogrzewania i ciepłej wody, silników i rozdzielnic elektrycznych, armatury odcinającej, filtrów, odmulaczy, magnetyzerów i wymienników ciepła.

W wyniku tego przeglądu przykładowo, zamontowano spusty odpowietrzające w instalacji ciepłej wody i cyrkulacji ciepłej wody w rozdzielniach budynków przy ulicy Koneckiej w Sulejowie.

Ponadto konserwatorzy Działu Ciepłego otrzymali 1190 zleceń na naprawę awarii i uszkodzeń w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

W większości były to zapowietrzenia grzejników i przecieki w 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 lokali mają zakręcone termostawy a odkręcają je okazjonalnie po napełnieniu układu.

Przy takim działaniu otwarcie zaworu powoduje napełnienie grzejników ale jednocześnie obniżenie poziomu 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 (czerwony znaczek) nie robią tego, powodując w następstwie zapowietrzenie systemu i związane z tym problemy.

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

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

Unieruchomione iglice nie przepuszczają wody.

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

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

- osiedlowej sieci niskoparametrowej, węzłów cieplnych,
- wewnętrznej (w budynkach) instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, finansowane są z opłat na eksploatację i remonty węzłów cieplnych.

V. Obsługa techniczna zasobów.

Zadania dotyczące technicznego utrzymania budynków, zlecone do wykonania kontrahentom Spółdzielni wyłonionym w drodze przetargów, nadzoruje Dział Obsługi Technicznej.

Obejmowało to roboty remontowe zawarte w planie gospodarczym Spółdzielni, w tym między innymi docieplenia ścian zewnętrznych budynków, prace dekarско-blaharskie, wymiana instalacji centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody, gazu, remont dźwigów osobowych oraz inne prace budowlane.

Dział Obsługi Technicznej przygotowywał sprawy związane z prowadzeniem przetargów na przedstawione wyżej prace. Na potrzeby administracji osiedli wykonano prace z zakresu malowania klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach, wymiany stolarki okiennej w klatkach schodowych i piwnicach. Szczegółowo gdzie prace te zostały wykonane przedstawiono w punkcie 3 niniejszej Informacji.

Dział Obsługi Technicznej zajmuje się również załatwianiem sprawy terenowo - prawnych między Spółdzielnią a Urzędem Miasta.

Umożliwia to na bieżąco realizować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące podziału nieruchomości i wyodrębnienia własności lokali.

VI. Odzyskiwanie zaległości.

Do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. wniesiono 88 pozwów na kwotę 164.034,65 zł. Dotyczyło to mieszkańców którzy nie regulują określonych statutem opłat za używanie lokali.

Jeżeli nie spłacą zaległości w najbliższym czasie, ich sprawy zostaną skierowane do komorników sądowych z wnioskami o wszczęcie egzekucji i wyegzekwowanie należności.

Z kolei do 196 dłużników zalegających z opłatami do trzech miesięcy, wysłano monity i wezwania do zapłaty.

Wezwania przedsądowe wysłano do 184 członków Spółdzielni, którzy za używanie mieszkania nie płacą powyżej trzech miesięcy.

Pracownicy Sekcji ds. Windykacji dotarli do 82 dłużników przeprowadzając z nimi rozmowy dyscyplinujące.

W wyniku tych działań 497 osób uregulowało zadłużenie w całości. Część osób (128) złożyło podania o rozłożenie zaległości na raty.

W 142 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 30.09.2009 r.

Na każdej klatce schodowej wszystkich budynków informacje te wywieszono, 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 współpracuje 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 ulg finansowych (kredyty, zakupy ratalne, leasing), telekomunikacyjnych (możliwość kupna telefonu w abonamencie), multimedialnych (telewizja kablowa, dostęp do internetu), wynajmu lokali (mieszkania, biura, magazyny) itp. Banki, firmy leasingowe i pośrednictwa ratalnego, operatorzy telefoniczni, telewizje kablowe oraz wiele innych firm w takim przypadku mogą odmówić współpracy albo zaoferować ją na gorszych warunkach.

Do Rejestru wpisanych zostało kolejnych 13 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 28 kontroli zużycia wody.

Dotyczyło to mieszkań, w których stwierdzono odbiegające od norm zużycie wody a także tych, w których odczytujący ostatnio wskazania wodomierzy pracownicy nie zastali nikogo bądź ich nie wpuszczono.

Aby ograniczyć niekontrolowane zużycie wody, czyli różnice 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: 44-649-26-69, 605-100-433.

I. Ważne telefony:**1. Zarząd Spółdzielni - ul. Belzacka 66:**

- centrala - 44-649-78-52, 44-649-71-60,
- 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 - 15.00 we wszystkie dni tygodnia oraz

w niedziele i święta - 44-649-54-78,

2) w godz. 22.00 - 7.00 (we wszystkie dni tygodnia)

kierownik Administracji - 0603-789-558.

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

- 44-647-61-22,

- zgłaszanie awarii:

1) w dni robocze w godz. 7.00-15.00 - 44-647-61-22,

2) w dni wolne, niedziele i święta w godz. 7.00 - 22.00 - 44-649-54-78,

3) w godz. 22.00-7.00 (we wszystkie dni tygodnia)

kierownik Administracji - 0601-910-053.

4. Dział Ciepłny:

- zgłaszanie awarii:

1) w dni robocze w godz. 7.00 - 15.00
44- 649-78-52, 44-649-71-60,

2) w godz. 15.00 - 22.00 (we wszystkie dni tygodnia oraz niedziele i święta) – 44-649-52-93,

3) w godz. 22.00 – 7.00 (we wszystkie dni tygodnia)

kierownik Działu – 0603-981-903.

5. Dział Obsługi Technicznej –**ul. Dmowskiego 65:**

- 44-649-26-69,
- 605-100-433.

6. Strona internetowa Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej:

www.psmpt.com.pl

7. Służby miejskie:

- pogotowie energetyczne - 44-647-52-83 lub 991,

- pogotowie gazowe - 44-649-56-80 lub 992,

- pogotowie wod.-kan. - 44-645-16-06,

- pogotowie dźwigowe - 44-646-67-54 lub 0601-489-967,

- straż miejska - 44-732-37-60 lub 44-732-37-61.

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**