

## KIERUNKI ROZWOJU

### Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” na lata 2018-2023.

Spotkania z mieszkańcami i rozmowy na temat sposobów zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jednoznacznie wskazują, które winny być zaspokajane w pierwszej kolejności. Potrzeby te wyznaczają pożądane kierunki rozwoju naszej Spółdzielni, a mianowicie efektywne korzystanie z dostarczanej energii oraz zapewnienie mieszkańcom poczucia bezpieczeństwa i komfortu.

Istotnym zagadnieniem, który determinować będzie działalność Spółdzielni w nadchodzących latach, to efektywne gospodarowanie środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym. Niestety wiele budynków ma ujemne saldo na funduszu remontowym, a to oznacza, że w okresie gromadzenia środków, w niektórych przypadkach ten okres wynosi 3-4 lata, inwestycje rozwojowe będą ograniczone. Wymuszać to będzie racjonalizm i oszczędności w gospodarowaniu tymi środkami, konieczność skupiania tylko na najważniejszych pracach i powodować wydłużenie okresu oczekiwanych zmian powyżej roku 2023.

Poniżej przedstawiamy działania, które są realizacją zakreślonych **KIERUNKÓW ROZWOJU** Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK”.

#### **I. Termomodernizacja**

Wraz z ociepleniem budynków powinny się skończyć zgłaszane przez mieszkańców problemy z niedogrzanymi mieszkaniami. Dyskomfort z tego powodu jest na bieżąco zgłaszany Zarządowi. W wyniku termomodernizacji winno nastąpić zmniejszenie zużycia energii na zapewnienie odpowiednich warunków komfortu użytkowania i odpowiedniego mikroklimatu w pomieszczeniach.

W poprzednich latach podjęto decyzję o częściowym ociepleniu budynków. To połowiczne rozwiązanie powoduje, że obecnie trudno jest spełnić wymogi audytu energetycznego mającego wpływ na uzyskanie dofinansowania ze środków publicznych. O ile kondycja finansowa Spółdzielni zezwoli, należy rozważyć zaciągnięcie kredytu komercyjnego na realizację przedsięwzięć energetycznych.

Termomodernizacją winny być objęte następujące budynki i nieruchomości:

1. Osiedle Norwida (tył i przód budynków);
2. Mylna 60/Jeżycka 9/11 (1 ściana, ocieplenie od strony podwórza);
3. Mylna 58 (2 ściany przód i tył budynku);
4. Jeżycka 3/5, Mączna 2 (ocieplenie 1 ściany od strony podwórza);
5. Jeżycka 8/10 (po badaniach konstrukcji budynku, tj. pęknięć i zarysowań);
6. Dąbrowskiego 18 (ocieplenie od strony podwórza i ulicy);
7. Niegolewskich 28 i 30;
8. Bogusławskiego 10 (dwie ściany, od strony podwórza i front budynku);
9. Lodowa 34a (od strony podwórza).

Przyjęty przez Zarząd w 2017 rok plan robót 10-letni przewiduje wydanie na termomodernizację blisko 9 mln złotych. Z tego powodu, o ile nie zostaną uzyskane środki finansowe ze źródeł zewnętrznych, realizacja termomodernizacji może wybiegać poza okres 10 lat. W programie termomodernizacji zawiera się również ocieplenie stropodachów. To przedsięwzięcie także będzie sukcesywnie, w miarę posiadanych środków realizowane.

## **II. Naprawy dekarские dachów**

Pilnym zadaniem są remonty dekarские na dachach budynków. Coroczne przeglądy budowlane ujawniają konieczność dokonywania napraw dachów. Zaciekające sufity i powodowana tym wilgotność są problemem zdrowotnym i estetycznym dla wielu mieszkańców.

## **III. Budowa nowych parkingów**

Brak wystarczających miejsc parkingowych jest bolączką mieszkańców wszystkich nieruchomości. Szczególnie jest to zgłaszane przez mieszkańców osiedla Norwida oraz w kompleksie ulic Mylna – Kościelna. O ile na osiedlu Norwida po uregulowaniu kwestii własnościowych gruntów możliwe jest nowe spojrzenie na zagospodarowanie terenu, i w tym wyznaczenia parkingów, o tyle w innych nieruchomościach te możliwości są już ograniczone. Mogą się odbywać kosztem posiadanych terenów zielonych. Ten sam problem dotyczy mieszkańców przy ulicy Niegolewskich.

## **IV. Naprawa drogi wewnętrznej nieruchomości Kościelna – Mylna**

Droga wewnętrzna nieruchomości Kościelna (42 i 44) - Mylna wymaga pilnego remontu nawierzchni i przylegających do niej miejsc parkingowych. Rozważenia wymaga nowe usytuowanie altan śmietnikowych wzdłuż tej ulicy.

## **V. Usuwanie barier architektonicznych. Ułatwianie poruszania się**

Konstrukcja naszych budynków uniemożliwia wybudowanie wind. Dlatego prostym rozwiązaniem, tam gdzie można to zrobić, będzie wybudowanie podjazdów i zaopatrzenie wejść do budynków w poręcze przy schodach. Stosowanym urządzeniem w wielu spółdzielniach mieszkaniowych są montowane na półpiętrach klatek schodowych krzeselka naścienne z mechanizmem samopowrotnym, na których można przysiąść i odpocząć przed, i w trakcie wchodzenia po schodach. Szczególnie doceniane są przez seniorów i matki z małymi dziećmi.

## **VI. Zagospodarowanie miejsc wokół budynków**

Tereny wokół budynków powinny być strefą zieleni, ciszy i relaksu. Zarząd wspólnie z mieszkańcami wyznaczy miejsca przeznaczone do odpoczynku i parkowania samochodów oraz składowania odpadów.

## **VII. Uregulowanie spraw własności gruntów na osiedlu Norwida**

## **VIII. Wybudowanie budynku mieszkalnego przy ul. Jeżyckiej 48a**

W latach wcześniejszych została opracowana dokumentacja budowlana na budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Jeżyckiej 48a. Zasadne ekonomicznie jest dokończenie tej inwestycji.

- IX. Prowadzenie planowej gospodarki remontowej zasobów SM „BLOK” poprzez realizowanie zaleceń określonych w czasie przeglądów rocznych i pięcioletnich budynków w tym:**
1. remonty izolacji przeciwwilgociowych;
  2. remonty instalacji zimnej i ciepłej wody, kanalizacji oraz centralnego ogrzewania;
  3. remonty instalacji gazowych;
  4. remonty instalacji elektrycznych (WLZ).
- X. Prowadzenie planowej gospodarki rzeczowo - finansowej zasobów SM „BLOK” poprzez:**
1. monitorowanie cen dostaw energii elektrycznej i poszukiwanie atrakcyjniejszych ofert;
  2. prowadzenie skutecznej windykacji zaległości w opłatach za mieszkania i lokale użytkowe;
  3. analizowanie rozwiązań technicznych zastosowanych w zarządzanych obiektach pod względem kosztów utrzymania i inicjowanie koniecznych zmian.
- XI. Prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami obcymi**
1. Należy wykorzystać posiadany potencjał do zarządzania lub administrowania nieruchomościami, które nie stanowią mienia Spółdzielni, np. wspólnotami mieszkaniowymi.
- XII. Pozostałe działania niezbędne dla zwiększenia poczucia bezpieczeństwa i satysfakcji z rozwiązywania zgłaszanych problemów:**
1. popularyzowanie odpowiedzialności za los Spółdzielni, nieagresywnego dialogu i polubownego rozpatrywania naturalnych sporów;
  2. usprawnienie procesu komunikacji między administracją, a mieszkańcami;
  3. organizowanie cyklicznych spotkań Zarządu Spółdzielni z mieszkańcami i informowanie o działaniach inwestycyjnych;
  4. doskonalenie obsługi spółdzielców i interesantów, w tym usprawnienie obiegu skarg i reklamacji;
  5. rozbudowa monitoringu na osiedlach;
  6. organizowanie imprez kulturalnych i sportowych dla mieszkańców Spółdzielni.

Poznań, dnia 17 maja 2018 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu