

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