

Informacja Nr 61
o ważniejszych działaniach organizacyjno - gospodarczych
w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w okresie od dnia 01.01.2010 r. do dnia 31.03.2010 r.

1. Rada Nadzorcza.

Na posiedzeniu w dniu 26.01.2010 r. Rada Nadzorcza omawiała sprawy związane z odśnieżaniem chodników, ciągów pieszo-jezdnych i parkingów oraz usuwaniem z dachów budynków sopli lodowych zagrażających mieszkańcom zasobów Spółdzielni.

Rada zaleciła Zarządowi bezwzględne egzekwowanie od firm realizujących tego rodzaju usługi, właściwe i bezpieczne dla mieszkańców wykonywanie prac.

W bieżącym roku kończy się umowa z firmą TECHEM na rozliczanie zużycia energii cieplnej.

Informację na ten temat złożył Radzie Nadzorczej Zarząd, wyjaśniając, że zostały już wysłane pisma do firm specjalizujących się w opomiarowaniu zużycia ciepła.

Ponadto do mieszkańców zostanie wysłane zapytanie dotyczące sposobu rozliczenia energii tj. czy poprzez opłatę ryczałtową czy zaliczkową związaną z opomiarowaniem.

W dniu 23.02.2010 r. Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2009 rok.

Sprawozdanie było wcześniej przedmiotem analizy dokonanej przez Komisję Rewizyjną, która wniosowała o jego zaakceptowanie.

Z przedstawionego sprawozdania wynika, że w poszczególnych dziedzinach działalności Spółdzielni występują oszczędności jak i przekroczenia planu wydatków.

W sumie jednak działalność Spółdzielni została zamknięta nadwyżką przychodów nad kosztami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 217.242,03 zł.

Na tym samym posiedzeniu Rada Nadzorcza omówiła działalność Klubu Kultury „Jaskółczyn” w wyniku kontroli w Klubie przeprowadzonej przez Komisję Społeczno - Samorządową Rady.

W dyskusji nad organizacją pracy Klubu Komisja wniosowała o podjęcie przez Zarząd działań dotyczących pozyskania środków z zewnątrz na rozszerzenie działalności Klubu.

Rada zaznajomiła się ze sprawami terenowo-prawnymi Spółdzielni.

Dotyczyło to gruntów będących własnością Spółdzielni oraz tych do których Spółdzielnia ma prawo wieczystego użytkowania.

Nieuregulowane sprawy terenowo-prawne występują jeszcze tylko pod budynkami przy ulicy Garbarskiej 17/19 bl. 4, Garbarskiej 21 bl. 5, Garbarskiej 23/25 bl. 6 oraz w rejonie ulic Sienkiewicza, Pasaż Rudowskiego i Próchnika.

2. Zarząd Spółdzielni.

W ramach swoich statutowych obowiązków Zarząd przygotował :

- sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2009 rok,
- sprawozdanie z działalności Zarządu w 2009 roku.

Dokumenty te poza innymi jeszcze materiałami będą przedstawione członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu, które odbędzie się w czerwcu 2010 roku.

Dla Rady Nadzorczej Zarząd opracował informacje i projekty uchwał, których rozpatrywanie i zatwierdzanie należy do kompetencji tego organu Spółdzielni.

Realizując zadania wynikające z uchwalonego planu gospodarczego Zarząd zlecił, w ramach obowiązujących umów wykonanie robót :

- 1/ dekarских w zakresie wymiany pokrycia dachu, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych na zespole garaży przy ulicy Leonarda 13/17,

2/ drogowych obejmujących :

- a) remont chodnika przed klatkami schodowymi oraz opaski odprowadzającej wody opadowe wokół budynku przy ulicy Poprzecznej 9 bl. 6,
- b) przebudowę układu komunikacyjnego tj. wyjazdu z parkingu do ulicy Belzackiej (przy bloku nr 18),
- c) ułożenie chodnika przed klatkami schodowymi budynku przy ulicy Słowackiego 86/88 bl. 1 oraz nowej nawierzchni na parkingu przed tym budynkiem.
- d) ułożenie chodników, opaski odprowadzającej wody opadowe przy garażach, poszerzenie miejsc postojowych na samochody, niwelacja terenu obok budynku przy ulicy Łódzkiej 33 bl. 11,

Na wcześniejsze zlecenie Zarządu, firmy które wygrały przetargi opracowały dokumentację budowlano-wykonawczą na ujęte w planie zamierzenia inwestycyjne i remontowe polegające na :

- a) budowie drogi dojazdowej do budynku nr 3 i śmietnika zlokalizowanych na terenie nieruchomości przy ulicach Hutniczej i Wysokiej oraz budowę zjazdu z tej nieruchomości na ulicę Okrzei,
- b) wymianie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ulicy Poprzecznej 5 bl. 8,
- c) wymianie 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 i Wschodniej 17 A bl. 5 (Sulejów),
- d) wymianie osiedlowej niskoparametrowej sieci centralnego ogrzewania i ciepłej wody z węzła cieplnego do budynków przy ulicach Sadowej 22 A bl. 8 i Łódzkiej 40 A bl. 10.

Zarząd ogłosił przetargi nieograniczone które wyłoniły wykonawców na :

- wykonanie usług w zakresie cięcia sanitarnego drzew, wycinki drzew oraz nasadzeń drzew i krzewów na terenach PSM,
- wykonywanie usług kominiarskich w budynkach PSM.

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

Dotyczyła ona zespołu garaży (107 sztuk) przy zbiegu ulic Kostromskiej i Belzackiej.

Projekt uchwały był wyłożony w siedzibie Spółdzielni celem zapoznania się z nią przez zainteresowanych członków, o czym zostali powiadomieni na piśmie.

Kontynuowana jest procedura dotycząca uregulowania spraw terenowo-prawnych w odniesieniu do nabycia prawa własności lub wieczystego użytkowania gruntów oraz ujednoczenia stanów prawnych terenów pod budynkami przy ulicach : Próchnika 3, Sienkiewicza24, Pasaż Rudowskiego 11, Garbarskiej 17/19 bl. 4, Garbarskiej 21 bl. 5, Garbarskiej 23/25 bl 6 oraz zespołów garaży przy ulicach Krasickiego, Krakowskie Przedmieście i Poprzecznej.

W odniesieniu do terenów, do których Spółdzielnia ma ustalony tytuł prawny tj. prawo własności lub wieczystego użytkowania, czynności dotyczące wyodrębnienia lokali na pisemne żądanie zainteresowanego, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, prowadzone są na bieżąco.

W marcu zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok.

Badanie wykonała firma biegłych rewidentów wyłoniona w drodze przetargu.

Opinia niezależnego biegłego rewidenta stwierdza, że zbadane sprawozdanie finansowe :

- 1/ przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2009 r., jak też wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r., składającego się z :

- a) zysku netto na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi w kwocie 554.559,29 zł,

- b) nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2009 roku w kwocie 217.242,03 zł, która zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlega rozliczeniu z członkami w następnym roku,
- 2/ zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- 3/ jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania przepisami prawa i postanowieniami statutu.

Badanie wykazało, że stan finansowy Spółdzielni jest dobry a wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilności gospodarczej.

Na oddane przez dotychczasowych użytkowników lokale użytkowe przy ulicach :

- Batorego 15 - o łącznej powierzchni 89,51 m²,
- Dmowskiego 65 - o powierzchni 39,06 m²,

Zarząd ogłosił przetarg w formie pisemnych ofert.

Z osobami które zaoferowały najwyższe kwoty zawarto umowy o najem tych lokali na działalność gospodarczą.

3. Administracja osiedli.

Administracja „Osiedle Centrum” i Administracja „Osiedle 35-lecia” przygotowały się do realizacji zaplanowanych zadań remontowych i konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni.

Ponadto wykonywane były na bieżąco naprawy i likwidacja uszkodzeń w infrastrukturze budynków.

1/ Z ważniejszych prac wykonanych w Administracji „Osiedle Centrum” należy wymienić następujące :

- malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach przy ulicach : Roosevelta 4 A bl. 2 - kl. IV, Roosevelta 10 bl. 4 - kl. II - IV oraz Wyzwolenia 2/4 bl. 12 kl.- I i II,
- wymiana wodomierzy którym minął okres legalizacji (5 lat) na nowe legalizowane, w budynkach przy ulicach litewskiej 4 i Piastowskiej 4/6
- łącznie 125 sztuk,
- wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych i piwnicach budynków na osiedlu - łącznie 22 sztuki,
- udroźnienie odcinków instalacji kanalizacyjnej zapchanych odpadami przez użytkowników mieszkań - łącznie 24 przypadki,
- wymiana skorodowanych pionów zimnej wody w budynkach, na rury z PCV - łącznie 8 odcinków,
- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonego osprzętu elektrycznego tj. : włączników oświetlenia klatek schodowych (60 sztuk), opraw oświetleniowych z kloszami (10 sztuk) oraz żarówek (600 sztuk),
- naprawa drzwi wejściowych do klatek schodowych i naprawa samozamykaczy (20 sztuk),
- likwidacja przecieków pokrycia dachów (40 przypadków),
- wymiana oraz naprawa uszkodzonych rynien,
- odśnieżanie dachów i strącanie sopli lodowych (37 budynków).

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 846 zleceń na naprawy awarii i uszkodzeń zgłaszanych przez użytkowników mieszkań, w tym :

- hydraulicznych - 372
- elektrycznych - 224
- ogólnobudowlanych - 250.

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

- malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni i piwnic w budynkach przy ulicach :
Łódzkiej 33 bl 11 - kl. V i VII,
Belzackiej 64 bl. 2 a - kl I i II,
- roboty remontowe dźwigów osobowych w budynkach przy ulicach :
Słowackiego 86/88 bl. 1 - kl. VI wymiana tablic sterowniczych
Dmowskiego 25/31 bl. 1 - kl. IV
Dmowskiego 17/23 bl. 2 - kl II, wymiana wkładów gumowych układów chwytnych,
- wymiana wodomierzy którym minął okres legalizacji (5 lat) na nowe legalizowane, w budynkach przy ulicach : Dmowskiego 17/23 bl. 2, Norwida 1 bl. 9 i Norwida 2 bl. 8 - łącznie 492 sztuki,
- wymiana stolarki okiennej w klatkach schodowych i piwnicach budynków na osiedlu - łącznie 58 sztuk,
- udrożnienie odcinków instalacji kanalizacyjnej zapchanych odpadami przez użytkowników mieszkań - łącznie 47 przypadków,
- wymiana skorodowanych pionów zimnej wody w budynkach, na rury z PCV - łącznie 55 odcinków,
- udrożnienie zapchanych przewodów zsypowych - 19 przypadków,
- uzupełnienie i wymiana w ramach konserwacji uszkodzonego osprzętu elektrycznego tj. :
włączników oświetlenia klatek schodowych (15 sztuk),opraw oświetleniowych z kloszami (12 sztuk), automatów wyłączających oświetlenie (13 sztuk) oraz żarówek (800 sztuk),
- naprawa okien w klatkach schodowych i piwnicach (30 sztuk), samozamykaczy (81 sztuk), uzupełnienie wybitych szyb,
- wykonanie i zamontowanie poręczy przed wejściem do klatki schodowej budynku przy ulicy Nałkowskiej 48 bl. 27 - kl. IV,
- wykonanie i zamontowanie w miejsce skradzionych, kratki przed wejściami do klatek schodowych (4 sztuki),
- usuwanie śniegu z ciągów pieszych i zatok parkingowych.

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 1028 zleceń na naprawy awarii i uszkodzeń zgłoszanych przez użytkowników mieszkań, w tym :

- | | |
|---------------------|--------|
| - hydraulicznych | - 350 |
| - elektrycznych | - 323 |
| - ślusarskich | - 186 |
| - ogólnobudowlanych | - 169. |

4. Gospodarka cieplna.

W trakcie trwającego okresu grzewczego konserwatorzy Działu Ciepłego, który zajmuje się dystrybucją energii cieplnej zakupionej na potrzeby zasobów Spółdzielni, systematycznie nadzorowali prace urządzeń węzłów ciepłych.

Na bieżąco przeprowadzono przeglądy i naprawy w węzłach ciepłych elementów automatyki regulacyjnej, układów pomiarowych, pomp cyrkulacyjnych centralnego ogrzewania i ciepłej wody, silników i rozdzielnic elektrycznych, armatury odcinającej, czyszczono filtry, odmulacze i magnetyzery.

Ponadto usunięto 516 usterek i nieprawidłowości w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zgłoszonych przez użytkowników lokali.

5. Obsługa techniczna.

Obsługę techniczną zasobów Spółdzielni oraz nadzór nad realizacją zadań zaleconych do wykonania firmom wyłonionym w drodze przetargów, prowadzi Dział Obsługi Technicznej.

Ponadto pracownicy Działu na potrzeby Administracji Osiedli wykonali 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 przedstawione zostało w punkcie 3 niniejszej Informacji.

Dział Obsługi Technicznej zajmuje się również załatwianiem spraw terenowo-prawnych między Spółdzielnią a Urzędem Miasta, dotyczących gruntów do których Spółdzielnia nie ma jeszcze ustalonego prawa własności lub wieczystego użytkowania.

Uregulowanie tych spraw umożliwi zrealizować przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące podziału nieruchomości i wyodrębnienia własności lokali tym użytkownikom mieszkań którzy do tej pory byli pozbawieni tej możliwości.

6. Odzyskiwanie zaległości.

Do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim wniesiono 30 pozwów o zapłatę należności przeciwko użytkownikom lokali którzy nie regulują określonych statutem opłat kwotą 51.249,07 zł. Jeżeli w najbliższym czasie nie wpłacą zasadzonych należności ich sprawy zostaną skierowane do komorników z wnioskiem o wszczęcie egzekucji i wyegzekwowanie zaległości.

Z kolei do 298 dłużników zalegających z opłatami do trzech miesięcy, wysłano monity i wezwania do zapłaty.

Wezwania przedsądowe wysłano do 164 członków Spółdzielni, którzy za używanie mieszkania nie płacą powyżej trzech miesięcy.

Pracownicy Sekcji ds. Windykacji dotarli do 184 dłużników przeprowadzając z nimi rozmowy dyscyplinujące.

W wyniku tych działań 267 osób uregulowało zadłużenie w całości. Część osób (136) złożyło podania o rozłożenie zaległości na raty.

W 13 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 31.03.2010 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:

- 1) dla Spółdzielni:
 - utrata płynności finansowej,
 - brak możliwości regulowania opłat za media, co może spowodować wstrzymanie dostaw energii cieplnej i elektrycznej a nawet wody,
- 2) 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 40 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.

OGŁOSZENIE

Zgodnie z § 9 ust. 2 pkt 1 i 2 Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach PSM w stosunku do użytkowników lokali, którzy nie udostępnili mieszkania do odczytu wodomierzy przynajmniej raz w roku, stosuje się: 1) opłatę ryczałtową w ilości 6 m³ zimnej wody i 5 m³ ciepłej wody na osobę miesięcznie dla lokali z centralnie dostarczaną ciepłą wodą.

2) opłatę ryczałtową w ilości 10 m³ zimnej wody na osobę miesięcznie w lokalach z podgrzewaczami wody.

Jednocześnie informujemy, że nie będą honorowane kartki ze stanami wodomierzy pozostawione przez lokatorów.

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 - 22.00 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. 07.00 -15.00 - 44-647-61-22,

15.00 – 22.00 - 44 649-54-78,

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 Ciepły:

- 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