

## Informacja Nr 63

o ważniejszych działaniach organizacyjno - gospodarczych w Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w okresie od dnia 01.07.2010 r. do dnia 30.09.2010 r.

### 1. Rada Nadzorcza .

W III kwartale br. Rada Nadzorcza Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej obradowała na czterech plenarnych posiedzeniach . Podjęto 13 uchwał o różnorodnej tematyce .

Omawiano sprawę ogłoszonego zgodnie z wolą mieszkańców przetargu na dobór i montaż podzielników oraz rozliczanie kosztów ogrzewania w zasobach PSM.

Informacji w tym temacie udzielił Zarząd który poinformował , iż w drodze przetargu wyłoniona została firma „TECHEM ” Techniki Pomiarowe Sp. z o. o. , która zaoferowała najkorzystniejsze dla Spółdzielni warunki umowy . Uchwałą Nr 30 z dnia 21 września 2010 r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o sfinansowaniu w całości z funduszu zasobowego kosztów wymiany i montażu podzielników centralnego ogrzewania ( z wyłączeniem łazienek ) dla członków PSM.

Przyjęto do wiadomości przedstawioną przez Zarząd analizę planu finansowego oraz stanu zadłużenia lokatorów na koniec pierwszego półrocza 2010 r.

Z wyjaśnień Zarządu wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni na dzień dzisiejszy jest dobra .

Omawiano sprawę zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rozbudowie pawilonu handlowo – usługowego położonego w Piotrkowie Tryb. przy ul. Belzackiej 66 oraz budowy garaży przy ul. Próchnika 3 .

Rada Nadzorcza uzyskała informacje na temat rozliczenia wody oraz wstępnych kosztów rozliczenia centralnego ogrzewania .

Omówiono składane podczas Walnego Zgromadzenia w 2010 roku wnioski oraz możliwość ich realizacji .

### 2. Zarząd .

Dla Rady Nadzorczej Zarząd opracowywał informacje i projekty uchwał , których rozpatrywanie i zatwierdzanie należy do kompetencji tego organu Spółdzielni. Powyższe informacje przedstawione zostały w pkt 1 informacji .

Realizując plan zamierzeń inwestycyjnych w 2010 r. Zarząd ogłosił przetargi i wyłonił wykonawców na wykonanie prac w zakresie :

- 1).robót ogólnobudowlanych obejmujących rozbudowę pawilonu handlowo – usługowego wraz z wykonaniem instalacji wewnętrznych oraz wykonaniem przyłącza kanalizacji sanitarnej na terenie nieruchomości przy ul. Belzackiej 66 w Piotrkowie Trybunalskim ,
- 2).robót drogowych na terenach administrowanych przez Spółdzielnię ,
- 3).opracowania projektów budowlano - wykonawczych :
  - budowy zatok parkingowych w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostromskiej 76 bl. 7 , Wyzwolenia 8/10 , Wyzwolenia 12/14 , Bugajskiej 16/20 ( szczyt budynków nr 7,8 i 9 ) ,
  - docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych OWT w Piotrkowie Trybunalskim ul. Kostromska 55 bl. 21 , Kostromska 57 bl. 22 , Garbarska blok nr 4,5,6, Wyzwolenia blok nr 7 i 8 oraz Bugajska blok 9 ,
  - wymiany wewnętrznych instalacji elektrycznych w budynkach mieszkalnych przy ulicy Sienkiewicza 21 i 23 ,
  - ustawienia oświetlenia zewnętrznego terenu przy ul. Próchnika 18/20 ,
  - wymiany wewnętrznej instalacji gazu w budynkach mieszkalnych przy ul. Garbarskiej blok nr 2

3, 4, 5 i 6 ,

Realizując planowane zadania Zarząd zlecił wybranym w drodze przetargu wykonawcom roboty instalacyjne w zakresie :

- wymiany wewnętrznej instalacji zimnej wody i gazu w budynkach przy ul. Hutniczej 13 , Wysokiej blok 8 ,
- przebudowy oraz wymiany istniejącej sieci niskoparametrowej centralnego ogrzewania i ciepłej wody w budynkach mieszkalnych nr 1, 2, 3, 4 i 5 na osiedlu „ Konecka ” w Sulejowie ,
- wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Chrobrego , Pasaż Rudowskiego 11.
- budowę drogi dojazdowej do placu manewrowego przy budynku mieszkalnym nr 3 i śmietnika oraz zjazdu z ulicy Okrzei na terenie nieruchomości przy ul. Hutniczej 13 i Wysokiej 5 bl. 3 w Piotrkowie Trybunalskim,
- wykonanie robót polegających na odtworzeniu układu komunikacyjnego w rejonie budynków mieszkalnych przy ul. Armii Krajowej 35 bl. 12 i 35 A bl. 13 oraz garaży przy ul. Dmowskiego, Armii Krajowej 35 A.

Przystąpiono do wykonania robót dekarских w zakresie wymiany pokrycia dachowego , obróbek blacharskich , rynien i rur spustowych na budynkach mieszkalnych w Sulejowie bl. 2 i 5 , w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Łódzkiej 40 A bl. 10 , Sienkiewicza 28 , Poprzeczna 13 bl. 4 , Garbarskiej 21 bl. 5 , Tuwima 4 bl. 12 .

Zarząd sprawował nadzór nad pracami firm świadczącymi usługi na rzecz Spółdzielni .

Rozpoczęto roboty dociepleniowe w zakresie usuwania wad technologicznych ścian osłonowych budynków mieszkalnych położonych przy ulicach :

- Norwida 7 bl. 20 ( strona zachodnia ) ,
- Poprzeczna 13 bl. 4 ( dwa szczyty ) ,
- Poprzeczna 15 bl. 1 ( strona zachodnia ) ,
- Sadowa 22 A bl. 8 ( ściany podłużne ) ,
- Łódzka 40 A bl. 10 ( ściany podłużne )
- Tuwima 8 bl. 10 ( strona zachodnia ) ,
- Tuwima 3 bl. 7 ( dwa szczyty ) ,
- Gałczyńskiego 2 bl. 6 ( strona zachodnia , południowa )
- w Moszczenicy ul. Spacerowa 7 ( strona zachodnia ) .

Wykonano izolację termiczną przez docieplenie stropów wentylowanych w budynkach mieszkalnych w Moszczenicy , Sulejowie blok 2 i 5 , w Piotrkowie Tryb. przy ul. Garbarska bl. 5 , Kostromska 57 blok 22 , Poprzeczna 13 blok 4 , Tuwima 4 bl. 12 , Łódzka 40 A blok 10 , Poprzeczna 15 blok 1 .

Dokonano montażu ultradźwiękowych ciepłomierzy kompaktowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Batorego blok 1, 2, 3 i 4 , Jagiellońska blok 5 i 8 , Krakowskie Przedmieście blok 6 i 7 , Pasaż Rudowskiego 11 .

Przystąpiono do wykonania robót ogólnobudowlanych związanych z posadowieniem kontenerów żelbetonowych ( osłon śmietnikowych ) na niżej wymienionych nieruchomościach gruntowych :

- ul. Garbarska ( przy garażach ) ,
- ul. Sulejowska ( szczyt bloku 11 i 12 ) ,
- ul. Łódzka blok 11 ,
- ul. Kostromska blok 21 i 22 ,
- ul. Poprzeczna blok nr 1 i 2 ,
- ul. Belzacka ( szczyt bloku nr 11 i 12 oraz 18 i 19 ) .

Zarząd zlecił wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych na ocieplone w budynkach mieszkalnych przy ulicy Batorego blok 3 i 4 oraz Słowackiego blok 1 .

Przeprowadzono roboty remontowe dźwigów osobowych w następujących budynkach mieszkalnych

- Dmowskiego blok 2 kl. III

- Słowackiego blok 1 kl. II
- Słowackiego blok 2 B kl. V ( wymiana wkładów gumowych układu chwytnego )
- Słowackiego blok 1 kl. V ( wymiana zespołu przekładni, drzwi szybowych, kabiny dźwigu i ryglowania drzwi ).

Realizując zadania nałożone ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w przedmiocie wyodrębnienia własności lokali, Zarząd podjął uchwały na garaże przy ul. Jagiellońskiej 9 i Piastowskiej 5/7. Projekty uchwał wyłożone były w siedzibie Spółdzielni celem zapoznania się przez zainteresowanych członków , o czym zostali oni powiadomieni na piśmie .

W dalszym ciągu prowadzona jest procedura w oparciu o art. 41 cytowanej ustawy w zakresie uregulowania spraw terenowo prawnych nieruchomości gruntowych w odniesieniu do nabycia prawa własności lub wieczystego użytkowania dotycząca budynków przy ulicach Próchnika 3 , Sienkiewicza 24 ,Pasaż Rudowskiego 11 , Garbarska blok 4 , 5 i 6 oraz zespołu garaży przy ul. Poprzecznej i Krakowskie Przedmieście.

W miesiącu wrześniu firma „Techem” dostarczyła rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.. Z ogólnej ilości mieszkań rozliczonych 25 % zużyło ciepła za kwotę powyżej wnoszonej zaliczki , a łączna kwota niedopłat wyniosła 476.005,06 zł. W 13 przypadkach koszt ogrzewania przekroczył opłatę ryczałtową czyli taką , jaką wnoszą mieszkania nieopomiarowane , 75 % użytkowników uzyskało nadpłatę na łączną kwotę 1.138.392,11 zł. Zima 2009/2010 była bardziej mroźna od poprzedniej .

W mieszkaniach opomiarowanych zużyto więcej o 708.061 jednostek co stanowi 12% zużycia w okresie rozliczeniowym 2008/2009 .

Na odzyskane przez Spółdzielnię mieszkania przy ulicach :

- Armii Krajowej 29 – 3 p + k – p.u.. 54,72 m<sup>2</sup>,
- Sienkiewicza 23 – 1 p + wnęka kuchenna - p.u. 21,98 m<sup>2</sup>,
- S. Batorego 9 bl. 4 A – 2 p + ciemna kuchnia – p.u. 36,54 m<sup>2</sup>,

ogłoszony został przez Zarząd przetarg w formie licytacji ustnej. Z osobami, które zaoferowały najwyższe kwoty podpisano akty notarialne o ustanowienie odrębnej własności.

Zarząd przyjął 20 nowych członków w związku z nabyciem prawa do mieszkania aktem notarialnym sprzedaży , prawem odrębnej własności , darowizny oraz nabyciem lokatorskiego prawa do mieszkania w Domu Seniora.

Na oddany przez dotychczasowego użytkownika lokal użytkowy przy ulicy :

- Dmowskiego 65 - o powierzchni 39,02 m<sup>2</sup> ,

Zarząd ogłosił przetarg w formie pisemnych ofert. Z osobą która zaoferowała najwyższą kwotę zawarto umowę o najem tego lokalu 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. Wykonywane były na bieżąco naprawy i likwidacje uszkodzeń w infrastrukturze budynków.

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

- wymiana uszkodzonych wodomierzy c.w. i z.w. w 30 przypadkach ,
- wymiana pionów z.w. w 20 przypadkach ,
- naprawa lub wymiana uszkodzonej instalacji kanalizacyjnej w 35 przypadkach ,
- udrażnianie instalacji kanalizacyjnej w 40 przypadkach ,
- wymiana wodomierzy w bloku nr 8 przy ul. Jagiellońskiej ,
- konserwacji uszkodzonego osprzętu elektrycznego tj. : włączników oświetlenia klatek

- schodowych (włączników 20 sztuk , przycisków 40 sztuk ), napraw oświetleniowych z kloszami (15 sztuk) oraz żarówek (600 sztuk),
- montaż nowego stycznika w bloku nr 23 przy ul. Sienkiewicza , który zasiliał – zabezpieczał windy w bloku nr 21 i 23 przy ul. Sienkiewicza ,
  - wymiana stolarki okiennej wraz z obramowaniem i obróbką w 12 przypadkach ,
  - koszenie trawy i żywopłotów w zasobach Administracji „ Centrum ”,
  - wymiana i naprawa drzwi wejściowych i piwnicznych oraz konserwacja zawiasów i samozamykaczy ,
  - likwidacja przecieków na dachach w 30 przypadkach ,
  - kontrola stanu technicznego instalacji gazowej w 1323 mieszkaniach ,
  - wymiana instalacji uziemiającej w pomieszczeniach piwnicznych w bloku nr 7 przy ul. Krakowskie Przedmieście ,
  - wykonanie instalacji elektrycznej w pomieszczeniu składu opału w Moszczenicy ,
  - naprawa schodów w bloku nr 5 przy ul. Jagiellońskiej 9 , Krakowskie Przedmieście bl 6 i 7 oraz Batorego bl. 1,
  - adaptacja pomieszczenia składu opału w celu przeznaczenia na boksy garażowe w Moszczenicy ,
  - przełożenie trelinki na ulicy dojazdowej do bloków nr 5 i 8 przy ul. Jagiellońskiej ,
  - wykonanie poręczy przy schodach w III klatce od parteru do pierwszego piętra w bloku przy ul. Szmida 13 ,
  - obróbka kominów na dachu budynku nr 7 przy ul. Krakowskie Przedmieście.

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 717 zleceń na naprawy awarii i uszkodzeń zgłaszanych przez użytkowników mieszkań, w tym :

- hydraulicznych - 299
- elektrycznych - 172
- ogólnobudowlanych - 246.

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

- wymiana uszkodzonych wodomierzy w ilości 34 sztuk ,
- udrożnienie przewodów kanalizacyjnych w 54 przypadkach ,
- wymiana uszkodzonych zaworów zimnej wody – 46 sztuk,
- wymiana uszkodzonych włączników i przycisków na klatkach schodowych i piwnicach w ogólnej ilości 15 sztuk ,
- wymiana uszkodzonych i uzupełnienie brakujących żarówek w ilości 980 sztuk ,
- wymiana uszkodzonych lamp oświetleniowych w ilości 24 sztuki ,
- modernizacja oświetlenia klatek schodowych ( załączanie za pośrednictwem czujników ruchu) bloku przy ul. Belzackiej 90/92 A,
- montaż liczników energii elektrycznej dla urządzeń dźwigowych w blokach nr 8 przy ulicy Norwida 2 oraz nr 2 A przy ul. Belzackiej 64 ,
- wymiana uszkodzonych włączników w klatkach schodowych w ilości 60 sztuki ,
- wymiana zabezpieczeń elektrycznych na klatkach schodowych w ilości 68 sztuk ,
- uzupełnienie wybitych szyb w ilości 18 m<sup>2</sup> szkła białego i 24 m<sup>2</sup> zbrojonego ,
- naprawa okienek piwnicznych i na klatkach schodowych w ilości 100 sztuk ,
- naprawa uszkodzonych samozamykaczy w ilości 32 sztuki ,
- naprawa sprzętu na placach zabaw ,
- uzupełnienie brakujących szczebli w ławkach ustawionych na osiedlu ,
- koszenie terenów zielonych ,
- wygrabianie skoszonej trawy i jej wywiezienie ,
- przycięcie żywopłotów ,

- montaż skradzionych kratki przy wejściu do klatek schodowych – 12 sztuk .

Ponadto usuwano na bieżąco zgłaszane awarie i przeprowadzano konieczne konserwacje w celu utrzymania budynków w prawidłowym stanie technicznym .

Konserwatorom z tej Administracji zostało wystawionych 1126 zleceń na naprawy awarii i uszkodzeń zgłaszanych przez użytkowników mieszkań, w tym :

- hydraulicznych - 281
- elektrycznych - 419
- ślusarskich - 199
- ogólnobudowlanych - 227.

#### **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.

Usunięto 363 usterki i nieprawidłowości w działaniu instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zgłoszonych przez użytkowników lokali.

Wymieniono grzejniki rurowe na drabinkowe w łazienkach ) w bloku nr1 przy ul. Słowackiego 86/88 segment I i II klatka I -IV w ilości 109 sztuk.

Wymieniono 83 sztuki zaworów grzejnikowych na zawory termostatyczne .

Przeprowadzono modernizację węzłów ciepłych W- 533 na Bazie PSM ul. Dmowskiego 65 oraz W -107 przy ul. Wysokiej 8.

#### **5. Obsługa Techniczna zasobów .**

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

#### **6. Odzyskiwanie zaległości.**

Miniony kwartał to okres wzmożonej pracy spółdzielni mającej na celu zmniejszenie zaległości czynszowych.

Do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim wniesiono 25 pozwów o zapłatę należności przeciwko użytkownikom lokali , którzy zalegają z opłatami powyżej 3 m-cy na łączną kwotę 40.499,63 zł.

Jeżeli w najbliższym czasie nie wpłacą zasądzonych należności ich sprawy zostaną skierowane do komorników z wnioskiem o wszczęcie egzekucji.

Monity i wezwania do zapłaty wysłano do 240 dłużników .

Wezwania przed sądowe wysłano do 197 członków Spółdzielni, którzy za używanie mieszkania nie płacą powyżej trzech miesięcy.

Pracownicy Sekcji ds. Windykacji dotarli do 149 dłużników przeprowadzając z nimi rozmowy dyscyplinujące.

W wyniku tych działań 229 osób uregulowało zadłużenie w całości, natomiast 135 osób zwróciło się z prośbą o możliwość rozłożenia spłaty zadłużenia na raty.

Dopływ ciepłej wody odcięto w mieszkaniach ośmiu dłużników.

W stosunku do pozostałych osób będą prowadzone dalsze działania prawne.

Sekcja ds. Windykacji przygotowała informacje o stanie zadłużenia poszczególnych członków Spółdzielni na dzień 30.09.2010 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,
- odcięcie dopływu ciepłej wody,
- kierowanie spraw na drogę sądową,
- egzekucja należności przez komorników sądowych,
- wykluczenie z szeregów członków Spółdzielni,
- 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 napotykać 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 9 dłużników.

Członkowie naszej Spółdzielni mogą w siedzibie Zarządu, w pokoju nr 15 uzyskać informację o zadłużeniach innych członków, np. sąsiadów.

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 293 kontrole 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.



**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**