



*Z okazji Święta Narodzenia Pańskiego
oraz nadchodzącego Nowego Roku
prosimy przyjąć serdeczne życzenia marzeń,
o które warto walczyć wartości, którymi warto się dzielić,
przyjaciół, z którymi warto być i nadziei, bez której nie da się żyć
Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nalkowskich*

Szanowni Państwo.

Przekazujemy Państwu, po dłuższej przerwie, kolejny numer Biuletynu informacyjnego, w którym pragniemy przedstawić informacje na temat najważniejszych działań, jakie Zarząd i Rada Nadzorcza podjęły i zrealizowały w drugim półroczu bieżącego roku. Rok 2009 był w Spółdzielni rokiem wielu zmian, również personalnych. Podjęto decyzje i działania organizacyjne, których celem była poprawa jakości i skuteczności funkcjonowania Spółdzielni. Priorytetem podjętych działań było utrzymanie na odpowiednim poziomie kosztów, aby nie dopuścić do wzrostu opłat czynszowych ponoszonych przez Członków Spółdzielni. Realizowano to poprzez ścisłe przestrzeganie planu remontów założonego na 2009 r. oraz zwiększenie dyscypliny w obszarze kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, również z tytułu bieżącej eksploatacji. Ważnym elementem prawidłowego działania Spółdzielni w zakresie rozliczeń dokonywanych z jej członkami oraz określania zasad współżycia mieszkańców osiedla są wewnętrzne regulaminy Spółdzielni. Kilka z obowiązujących w naszej Spółdzielni regulaminów wymagało zmian lub dostosowania do przepisów ogólnych. W celu poprawy rozliczeń wody Zarząd zawnioskował do Rady Nadzorczej o zatwierdzenie zmian w „Regulaminie rozliczania zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Spółdzielni oraz użytkowania indywidualnych wodomierzy i ustalania opłat za wodę”. Dokonano zmiany sposobu uzyskiwania informacji o zużyciu wody przez mieszkańców Spółdzielni. W dniach 28 – 29 grudnia 2009r. upoważnieni pracownicy Spółdzielni dokonają odczytu wodomierzy ciepłej i zimnej wody w mieszkaniach. Celem tego działania jest ustalenie różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierzy w blokach a sumą wskazań wodomierzy zgłoszonych przez mieszkańców – są bloki, w których 1/3 mieszkańców nie podaje stanu wodomierzy! Różnica ta (im większa tym trudniejsza do rozliczenia) obciąża praktycznie wszystkich naszych mieszkańców, niezależnie od ilości zużytych metrów sześciennych wody w ich mieszkaniach. Dokonanie odczytów przez naszych pracowników pozwoli na urealnienie kosztów, jakie każdy z Państwa będzie ponosić za faktycznie zużytą wodę. Kolejnym regulaminem, którego zmianę zatwierdziła na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza jest „Regulamin określający zasady najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, dodatkowych powierzchni przynależnych oraz miejsc parkingowych”. Dokonane zmiany pozwolą osobom posiadającym uprawnienia inwalidzkie wynikające z niepełnosprawności narządów ruchu bezpłatnie korzystać z wydzielonych dla nich miejsc parkingowych, tzw. „kopert”. Wierzymy, że rozwiązanie to ułatwi życie wielu naszym członkom. W ostatnich latach, mimo, iż nastąpił wzrost zadłużenia czynszowego członków Spółdzielni, nie podjęto żadnych działań w celu poprawy skuteczności windykacji należności. Wobec wysokiej kwoty ogólnego zadłużenia członków Spółdzielni, narastającego od kilku lat, koniecznością było podjęcie działań poprawiających skuteczność jej odzyskiwania. Zarząd opracował i przedłożył do przyjęcia Radzie Nadzorczej „Regulamin windykacji wierzytelności”. Oceniając, że dotychczasowy sposób prowadzenia działań windykacyjnych (powodujący nieuzasadnione rozciągnięcie windykacji w czasie) sprzyja powstawaniu wielomiesięcznych zadłużeń, trudniejszych do spłacenia przez zadłużonych mieszkańców, Zarząd uznał za warunek skuteczności szybką reakcją Spółdzielni w przypadku powstania zaległości czynszowych. Dotyczy to zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych. Tylko w miesiącach sierpień–październik 2009 r. wystosowano do osób posiadających zaległości czynszowe 329 wezwań do zapłaty na ogólną kwotę 1.177.992,00. zł, co spowodowało spadek liczby osób zadłużonych. Wychodząc naprzeciw członkom posiadającym zadłużenia, po konsultacji z Komisją Mieszkaniową Rady Nadzorczej, wyrażono zgodę 34 osobom na rozłożenie spłaty ich zadłużenia na raty, natomiast w stosunku do 19 członków zostały podjęte działania, zmierzające do wykluczenia ich z grona członków Spółdzielni. Wskutek podjęcia intensywnych działań zmierzających do odzyskania zaległych czynszów tylko w miesiącu grudniu Spółdzielnia odzyskała kwotę ponad 35.000 złotych. Dostosowania do aktualnych przepisów oraz poprawy wymagają również inne regulaminy Spółdzielni. Prace nad ich zmianą trwają, konieczne zmiany zostaną dokonane na początku przyszłego roku. Zarząd Spółdzielni podjął również działania związane ze sprawami poruszonymi na Walnym Zgromadzeniu. Jedną z tych spraw dotyczy gruntu pod przychodnią zdrowia. Zarząd Spółdzielni dokonał wstępnych ustaleń w tej sprawie z Dyrektorem Wydziału Gospodarki Mieniem UM w Lublinie, które zmierzają do ostatecznego rozwiązania sprawy tego gruntu. Strony, zgodne co do faktu istnienia problemu, potwierdziły wolę oraz możliwość jego rozwiązania w sposób satysfakcjonujący dla naszej Spółdzielni. Wyjaśniana jest też sprawa gruntu bloku Nalkowskich 107. W bieżącym roku rozwiązano po wielu latach ważny problem braku pomieszczenia socjalnego dla gospodarzy rejonów. Pomieszczenie zostało przekazane pracownikom do użytkowania. Dokonano też zmiany czasu pracy gospodarzy, co przynosi wymierny efekt ekonomiczny w postaci zaoszczędzonych kwot na godziny nadliczbowe tych pracowników. W listopadzie Rada Nadzorcza zatwierdziła rzeczowo-wartościowy plan remontów na 2010 rok. Ważną jego pozycją jest docieplenie ostatnich 12 budynków naszej Spółdzielni, 4 wieżowców oraz 8 budynków pięciokondygnacyjnych. Do sfinansowania dociepleń zostanie wykorzystana premia termomodernizacyjna. Dobiega końca wykonanie zleconego audytu energetycznego tych nieruchomości. Poza tymi pracami w planie znalazły się takie pozycje jak: zwrot członkom Spółdzielni kosztów wymiany stolarki; przebudowa oraz remonty nawierzchni dróg, chodników i parkingów; wykonanie nowych parkingów i dróg dojazdowych; remonty i przebudowa altan śmietnikowych. W 2009 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z firmą Venta umowę na kompleksową obsługę domofonów w budynkach Spółdzielni. Z wielu przyczyn prace dotyczące montażu nowych i modernizacji starych domofonów opóźniły się, jednak Zarząd Spółdzielni otrzymał od firmy zapewnienie, iż do robót przystąpi ona w pierwszych dniach stycznia 2010 r. Poza opisanymi wyżej, podjęliśmy w ostatnim półroczu wiele ważnych spraw i tematów, które aktualnie są w fazie zaawansowanych projektów. O sposobie ich realizacji będziemy Państwa informować w przyszłym roku na bieżąco, powracając do regularnego wydawania biuletynu informacyjnego. W następnym wydaniu biuletynu poinformujemy Państwa o wynikach finansowych Spółdzielni za 2009 rok.

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni

Pragniemy ponadto przekazać garść informacji z bieżącej działalności Spółdzielni, między innymi :

Budowa budynku mieszkalno – usługowego

W fazie wykończeniowej znajduje się obecnie budowa nowego budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Nałkowskich 103 o zdolności użytkowej 20 mieszkań oraz 6 lokali użytkowych, o łącznej powierzchni użytkowej 1402 m². Ponadto w rejonie tego budynku zostaną przebudowane istniejące dwa parkingi, droga dojazdowa, powstaną nowe chodniki oraz zatoki parkingowe na 19 stanowisk.

Prace termomodernizacyjne

W kolejnym IV etapie termomodernizacji budynków naszego osiedla w bieżącym roku zostały docieplone dwa budynki XI-kondygnacyjne przy ul. Samsonowicza 17 i 29. Ogółem docieplono 6386 m² ścian zewnętrznych. W budynkach tych wymieniono również okna na kłatkach schodowych i korytarzach – z metalowych na PCV oraz zewnętrzne drzwi na aluminiowe, co zdecydowanie wpłynie na oszczędność ogrzewania mieszkań.

Komunikacja wewnątrzsiedlowa

W zakresie poprawy komunikacji wewnątrzsiedlowej zostały wykonane w roku bieżącym następujące roboty drogowe :

- **budowa nowych parkingów i zatok** : 1. Parking Nałkowskich 96/98 – na 8 stanowisk, 2. Zatoka postojowa przy ul. Nałkowskich 98 – na 8 stanowisk, 3. Zatoka postojowa przy ul. Nałkowskich 104 – na 8 stanowisk, 4. Zatoka postojowa przy ul. Nałkowskich 108 – na 19 stanowisk, 5. Zatoki postojowe przy ul. Samsonowicza 45/49 – na 10 stanowisk, 6. Parking przy ul. Romera 52 – na 8 stanowisk, 7. Chodnik wzdłuż budynku przy ul. Samsonowicza 45 i połączenie do Samsonowicza 49 wraz ze schodami terenowymi z poręczami i zjazdem dla wózków oraz remontem chodnika przy kiosku – o powierzchni 446 m².

- **położenie nowej nawierzchni z asfaltu** : 1. Parking przy ul. Nałkowskich 118/120/122 – o powierzchni 768 m², 2. Parking przy pawilonie Merkur przy ul. Samsonowicza 1 – o powierzchni 530 m², 3. Parking przy ul. Nałkowskich 97 – o powierzchni 382 m², 4. Nawierzchnia uliczki wewnętrznej przy ul. Romera 46-Romera 28, – o powierzchni 271 m².

Powyższy zakres wykonanych prac nie wyczerpuje naszych potrzeb w tym zakresie, lecz planowany fundusz remontowy został wykorzystany w całości, dlatego pozostałe, niezbędne do wykonania prace, będą wykonywane sukcesywnie w miarę posiadanych środków.

Realizacja prac remontowych w zakresie instalacji sanitarnych w 2009 r.

Dokonano wymiany ponad 2100 wodomierzy wody zimnej i ciepłej w mieszkaniach oraz wszystkich lokalach użytkowych. Zakończona została wymiana zaworów odcinających na pionach wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji oraz zaworów termoregulacyjnych w budynkach mieszkalnych. Wymieniono łącznie 486 zaworów z lat 70-tych oraz część kształtek i odcinków przewodów na poziomie piwnic, które stwarzały zagrożenie awarią. Sprawna armatura regulacyjna na pionach cyrkulacji jest konieczna do utrzymania prawidłowych parametrów i sprawnej dostawy wody ciepłej do mieszkań. Wykonano nowoczesne węzły dwufunkcyjne zasilane wodą o wysokich parametrach w budynkach przy ul. Romera 22 i 24. Jest to kolejny etap modernizacji systemu ciepłowniczego osiedla.

Informacje Rady Nadzorczej

„Spółdzielnie nie powstają dla generowania zysków, lecz dla zaspokojenia potrzeb swoich członków a ludzie nie tworzą ich po to, aby się bogacić, lecz po to, aby nie popadać w biedę”.

Szanowni Państwo

Dobiegający końca rok 2009 jest rokiem dużych zmian w naszej Spółdzielni. 30 maja Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru nowej Rady Nadzorczej. W lipcu Pan Leszek Kraczkowski, który od dnia 1czerwca przebywał na zwolnieniu lekarskim, złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu Spółdzielni i z dniem 31 lipca, na mocy porozumienia stron, zakończył pracę w Spółdzielni. Wybór nowej Rady w dużym stopniu był wyrazem niezadowolonia członków Spółdzielni, reakcją na szereg nierozwiązanych problemów mieszkańców oraz na pewne napięcia i konflikty, które pojawiły się w naszej społeczności. Są w Spółdzielni osoby, które nadal nie potrafią zaakceptować dokonanego przez Państwa wyboru oraz zmian, jakie dokonały się w bieżącym roku w Spółdzielni. Wiemy, że każde, nawet najlepsze nasze działania czy decyzje, będą przez te osoby ocenione, jako błędne, jednak siłą napędową naszych działań i pracy jest świadomość odpowiedzialności, jaka spoczęła na nas, kiedy podjęliśmy się trudnej, ale szacownej funkcji członka Rady Nadzorczej oraz zaufanie, jakim nas Państwo obdarzyli. Chcemy zapewnić Państwa o tym, że nie zawiedzimy Waszego zaufania. Dziękujemy Państwu za okazane zaufanie, za wspieranie nas w naszych działaniach, za otwartość i współpracę. Zapraszamy też wszystkich Państwa do dalszej współpracy z nami – dzięki niej będziemy mogli skutecznie pracować na rzecz naszej Spółdzielni.

Od czerwca Rada Nadzorcza spotkała się na 11 posiedzeniach, podjęła 15 uchwał. Członkowie Rady uczestniczyli w pracach kilku komisji powołanych w celu podjęcia decyzji w bieżących sprawach Spółdzielni. Początek naszej pracy nie był łatwy, gdyż członkowie poprzedniej Rady Nadzorczej okazali dużą niechęć do jakiegokolwiek współpracy z nami, nie przekazując nam nawet niezbędnych dokumentów. Poradziliśmy sobie i chcemy Państwa zapewnić, że Rada Nadzorcza na bieżąco wykonuje swoje wszystkie obowiązki statutowe. Powołane Komisje stałe Rady Nadzorczej również na bieżąco wykonują swoją pracę. W związku z wakatem na stanowisku Prezesa Zarządu, Rada ogłosiła konkurs na to stanowisko, który jednak na razie nie został rozstrzygnięty. Rada spośród swoich członków oddelegowała do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu Pana Michała Starobrata. Zarząd pracuje zatem w pełnym składzie i prawidłowo wykonuje swoje zadania. Rada nasza postrzega swoją misję jako służbę na rzecz osób, które nas wybrały. Dlatego uznając nadrzędną rolę, jaką powinna spełniać Spółdzielnia - stworzenie dobrych i bezpiecznych warunków życia swoim członkom - podjęliśmy starania o to, aby zażegnać konflikty, jakie pojawiły się wśród naszych mieszkańców. Z przykrością jednak musimy stwierdzić, że choć do przywrócenia spokoju społecznego na osiedlu potrzebne są wysiłki obu stron konfliktu, niestety, takiej dobrej woli części mieszkańców osiedla nie widać. Na jednym z parkingów osiedlowych od czerwca do grudnia **przeciętych zostało w samochodach członków spółdzielni ponad 50 opon!!! Trudno to nawet skomentować, oceńcie Państwo sami....**

Szanowni Państwo. Spółdzielnia i osiedle to nasza mała ojczyzna, nasz wspólny dom. Postarajmy się, aby wszyscy jego mieszkańcy poczuli się w nim dobrze i bezpiecznie. Jest to możliwe. Spróbujmy jedynie na co dzień traktować naszych sąsiadów i współmieszkańców z osiedla jak partnerów a nie wrogów i konkurentów. Rozwiązujemy problemy poprzez dialog a nie wyrządzanie szkód innym. Wspólnie możemy zrobić wiele dobrego, to od nas wszystkich, od naszej tolerancji, wzajemnego szacunku i zrozumienia zależy, jak poukładamy nasze wewnętrzne, spółdzielcze sprawy. Nadchodzący okres świąt Bożego Narodzenia jest czasem refleksji. Apelujemy do Państwa o chwilę refleksji również na ten temat. Łamiąc się w Wigilię opłatkiem z bliskimi pomyślmy też o tym, jakimi sąsiadami jesteśmy i co możemy zrobić, aby nasza Spółdzielnia stała się wspólnotą ludzi umiejących i chcących ze sobą współpracować, dla dobra nas wszystkich. Niech przesłanie jakie niesie nam Boże Narodzenie, przesłanie pokoju i obietnica radości dla wszystkich ludzi dobrej woli, pozwoli nam zapamiętać o nietolerancji i nienawiści, będzie podstawą pokoju i dobrej współpracy w naszej społeczności. Tego Państwu i sobie życzymy z okazji nadchodzących Świąt Bożego Narodzenia oraz Nowego Roku. **I Niech świąteczne życzenia mają moc spełnienia te całkiem błahe i te ważne, te dostojne i te ciut niepoważne, niech się spełnią**

Rada Nadzorcza

