

Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Za Skwerem” na lata 2026-2028

Dokument ma charakter kierunkowy i planistyczny oraz określa główne założenia działalności Spółdzielni na lata 2026–2028.

Proponowane kierunki działalności Spółdzielni mają na celu:

- Systematyczną poprawę warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielni,
- Utrzymanie równowagi finansowej polegającej na zapewnieniu dochodów niezbędnych do pokrycia kosztów.
- Racjonalne i zdyscyplinowane gospodarowanie środkami finansowymi Spółdzielni.

W ramach podstawowych zadań Spółdzielni na lata 2026-2028 przyjęto w szczególności:

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

1. Działania w kierunku ograniczenia kosztów ogrzewania nieruchomości:
 - a) docieplenie stropodachu - 2026
 - b) wymiana zaworów termostatycznych w mieszkaniach - 2026
 - c) zamontowanie automatycznych klap oddymiających - 2026
2. Działania w kierunku naprawy powierzchni dachu:
 - a) wymiana 5 wentylatorów mechanicznych na dachu budynku - 2026
 - b) montaż drabiny wyłazowej na czapę budynku w I klatce - 2026
 - c) konserwacja i naprawa dachu, w tym montaż nowej instalacji odgromowej - 2026
3. Działania w kierunku zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców nieruchomości
 - a) instalacja systemu monitoringu – 2026/2027
 - b) przeniesienie zaworów gazowych z pomieszczenia piwnicznego na zewnątrz budynku – 2027/2028
 - c) modernizacja dźwigów tak, aby był możliwy zjazd do piwnic budynku - 2027
4. Działania w kierunku modernizacji i docieplenia elewacji zewnętrznych.

W tym zakresie Zarząd proponuje:

 - a) docieplenie w pierwszym etapie elewacji wschodniej wąskiej oraz elewacji zachodniej wąskiej (łącznie 12 balkonów). Zadanie to dotyczyć będzie docieplenia opisanych elewacji wraz z remontem balkonów. Szacowany koszt to ca 600 000,00 zł. - 2026
 - b) W zależności od stanu finansów, możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego lub dotacji realizacja kolejnych etapów planowana jest w kolejnych 3 latach.

2. Racjonalizacja kosztów eksploatacyjnych nieruchomości w roku 2026:

W tym zakresie podjęte działania:

- a) podpisanie porozumienia ze Stowarzyszeniem „Piotrkowska 235/241” w zakresie zarządzania miejscami parkingowymi przed budynkiem, od strony ul. Piotrkowskiej. W ramach porozumienia Stowarzyszenie płaci Spółdzielni kwotę 1 589,96 zł brutto miesięcznie.

- b) Wejście wspólnie z Veolia w porozumienie w zakresie białych certyfikatów, związanych z oszczędnościami energii cieplnej, w wyniku docieplenia stropodachu. Planowane dofinansowanie to kwota około 5 000,00 zł.
- c) Nawiązanie współpracy z Veolia ESCO w zakresie efektywnego zarządzania energią ciepłą w budynku, przy zastosowaniu rozwiązań bazujących na inteligentnych i zdalnie zarządzanych urządzeniach sterujących. Wstępne rozmowy z Veolia i przeprowadzony audyt wykazał, iż wejście przez Spółdzielnię w tym program pozwoli na zmniejszenie zużycia ciepła o 13%. Prognozowana roczna oszczędność finansowa to ca 40 000,00 zł.
- d) Kontynuowanie działań związanych z zakończeniem spraw podziałowych i uregulowaniem kwestii majątkowych Spółdzielni. W kwietniu 2026 roku Spółdzielnia „Za Skwerem” przekazała do Sądu Okręgowego prowadzącego sprawę podziałową zaliczkę w wysokości 4 000,00 zł na poczet opinii biegłego w zakresie finansów.

Gospodarka finansowa.

Działania w tym zakresie koncentrować się będą na:

1. stosowaniu mechanizmów zapewniających utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni- poprzez:

- ustalanie właściwego poziomu opłat eksploatacyjnych,
- egzekwowanie przestrzegania terminów płatności,
- dostosowanie wydatków Spółdzielni do wpływów finansowych.

2. kontynuowanie działań zmierzających do ograniczenia wielkości zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali poprzez:

- intensyfikację windykacji należności Spółdzielni, w tym zawieranie ugód z lokatorami w zakresie spłaty należności,
- podejmowanie działań do skutecznej realizacji orzeczonych wyroków,

Gospodarka remontowa.

Realizacja robot remontowych zgodnie z ustalonym przez Radę Nadzorczą planem robót.

Realizacja zakresu robot finansowana będzie ze środków zgromadzonych na Funduszu Remontowym.

W ramach przyjętego planu remontów na rok 2026 wykonane zostaną między innymi:

1. docieplenie stropodachu,
2. wymiana zaworów termostatycznych w mieszkaniach,
3. zamontowanie automatycznych klap oddymiających,
4. wymiana 5 wentylatorów mechanicznych na dachu budynku,
5. montaż drabiny wyłazowej na czapę budynku w I klatce,
6. konserwacja i naprawa dachu, w tym montaż nowej instalacji odgromowej
7. instalacja systemu monitoringu

Realizacja robót termomodernizacyjnych.

docieplenie w pierwszym etapie elewacji wschodniej wąskiej oraz elewacji zachodniej wąskiej (łącznie 12 balkonów). Zadanie te dotyczyć będzie obejmuje docieplenie opisanych elewacji wraz z remontem balkonów. Szacowany koszt to ca 600 000,00 zł

Realizacja zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1. bieżące uaktualnianie wewnętrznych przepisów Spółdzielni wynikających ze zmieniającego się ustawodawstwa i ustaleń statutowych.

Sekretarz Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący Walnego Zgromadzenia

.....