BIULETYN INFORMACYJNY

Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów”

WROCŁAW listopad 2015

Prezes Zarządu S.M. przyjmuje interesantów w czwartki w godz. 15^{00} –17^{00}

Kontakt ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gądów" We Wrocławiu

ul. Na Ostatnim Groszu 24
54-207 WROCŁAW

71/351 57 68,

www.smgadow.pl
e-mail:
sekretariat@smgadow.pl

poniedziałek, wtorek, środa, 7^{00} – 15^{00}
czwartek 7^{00} –17^{00}
piątek 7^{00} -13^{00}

Szanowni Państwo !
W przyszłym roku zostaną zakończone na terenie naszego osiedla prace związane z remontami balkonów. Tym samym zostanie w tym zakresie zrealizowany plan remontów, przyjęty przez Radę Nadzorczą na lata 2014-2016.
Zarząd Spółdzielni przekazuje Państwu w niniejszym biuletynie informacje dotyczące dwóch ważnych zagadnień, które w naszej ocenie powinny być rozwiązane w najbliższej przyszłości.

REMONT DŹWIGÓW OSOBOWYCH.

W zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów" znajduje się 56 dźwigów osobowych (38 jedenastoprzystankowych oraz 18 ośmioprzystankowych). Z liczby tej w latach 2005 – 2015 wyremontowano 18 dźwigów, w tym w 16 dokonano remontu kapitalnego. Pozostałe windy są w różnym stanie technicznym. Spółdzielnia zawarła z Przedsiębiorstwem Usługowo-Produkcyjnym „Kon-Rem" sp. z o.o. umowę na obsługę pod względem technicznym na podstawie, której dokonywane są bieżące naprawy, umożliwiające stałe utrzymanie wind w ruchu. W ramach ww. umowy dokonywane są obowiązkowe przeglądy i dopuszczenia do użytkownia wystawiane przez Dozór Techniczny.

Z utrzymaniem dźwigów wiążą się również koszty ich remontów oraz koszty pobieranej energii.

W związku z rozpoczęciem wymiany liczników przez dostawcę energii elektrycznej w nieruchomościach, w których zainstalowane są windy zaczęto ewidencjonować tzw. energię bierną.

Jest to wskaźnik nowy, który nie był mierzony przez poprzednie liczniki. Ewidencja energii biernej związana jest z funkcjonowaniem przestarzałego osprzętu dźwigów. Uwzględnianie jej w rozliczeniach spowodowało znaczący wzrost kosztów.
Od bieżącego roku kompleksowe remonty uwzględniają montaż wyposażenia ograniczającego ewidencjonowanie energii biernej (falowniki).

Koszty remontów kapitalnych dźwigów nie są małe. W przypadku dźwigu jedenastoprzystankowego to około 120.000 zł, natomiast ośmioprzystankowego – około 115.000 zł.
Niezbędne nakłady jakie trzeba zgromadzić do wykonania pełnego remontu wymagających tego wind to kwota około 4.500.000 zł.
W przypadku ograniczenia remontów jedynie do elementów, mających wpływ na koszt energii, wartość modernizacji osprzętu elektrycznego oraz elementów napędu dźwigów wyniosłaby 1.350.000 zł.

Odpisy roczne na fundusz remontowy dźwigów pozwalają na remont kapitalny dwóch dźwigów rocznie. W przypadku przeznaczenia na fundusz remontowy części nadwyżki budżetowej dalszych, dwóch. W tym cyklu remont kapitalny wszystkich dźwigów trwałby około dziesięciu lat.

Zarząd Spółdzielni w latach poprzednich zwracał uwagę na ten problem członkom Rady Nadzorczej oraz spółdzielcom na WZCz.

W chwili obecnej niezbędne jest podjęcie decyzji w sprawie finansowania remontów dźwigów. Istnieją dwie możliwości :

1) zawieszenie na pewien czas remontów związanych ze stanem technicznym budynków i przeznaczenie większych środków z funduszu remontowego na remonty dźwigów,
2) finansowanie remontu z kredytu bankowego i jego spłata z rocznego odpisu na fundusz remontowy dźwigów.
   Ten sposób jest bardziej efektywny, jednakże droższy, bowiem związany z koniecznością spłaty odsetek od zaciągniętego kredytu. Wymaga on również podjęcia w tej sprawie decyzji przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni będzie rekomendował Radzie Nadzorczej wykonanie remontów dźwigów ze środków funduszu remontowego.
Akceptacja rozwiązania wymagała będzie podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwały przyjmującej takie rozwiązanie.
Program remontów wind zostanie zaprezentowany Państwu na najbliższym WZCz.

Oczekujemy Państwa opinii w tej sprawie.

ZMIANA ORGANIACJI RUCHU NA NASZYM OSIEDLU.

W 2013 roku Rada Nadzorcza opracowała ankietę, w której można było wypowiedzieć się na temat podstawowych problemów dotykających mieszkańców naszego osiedla.
Ankieta ta była ważnym źródłem informacji i stanowiła podstawę opracowywanych przez Zarząd Spółdzielni planów gospodarczych.
Jeden z najczęściej poruszanych problemów, nurtujących członków naszej Spółdzielni dotyczył braku miejsc postojowych i parkingów na terenie osiedla oraz natężenia ruchu pojazdów spoza osiedla.
Opracowany w 2013 roku plan budowy nowych miejsc postojowych nie znalazł Państwa pełnej akceptacji. Z zaproponowanych lokalizacji jedynie kilka nie zostało oprotestowanych. W miejscach tych, dodatkowe stanowiska do parkowania powstały lub zostaną zbudowane w roku przyszłym.

W takiej sytuacji koniecznym stało się poszukiwanie innych rozwiązań problemu, efektem których jest projekt nowej organizacji ruchu na naszym osiedlu.
Nie jest możliwe ograniczenie ruchu poprzez zamknięcie osiedla przy użyciu barier ruchomych, ponieważ na osiedle wjeżdża się poprzez dziesięć skrzyżowań z drogami publicznymi. W związku z tym, Zarząd Spółdzielni proponuje inne rozwiązanie, które może poprawić komfort życia mieszkańców .

Przygotowany projekt organizacji ruchu przewiduje :
- włączenie osiedla do ruchu publicznego poprzez ustawienie na skrzyżowaniach, znaków „strefa ruchu". Spowoduje to obowiązywanie na naszych ulicach przepisów ustawy „Prawo o ruchu drogowym" a tym samym umożliwi służbom publicznym reagowanie na nieprzestrzeganie obowiązującego prawa,

- ograniczenie prawa do korzystania z miejsc postojowych ,pozostawiając uprawnienia tylko osobom posiadającym odpowiednie zezwolenie na parkowanie w miejscach wyznaczonych. Zezwolenia takie otrzymywałyby osoby posiadające samochody oraz prawo do lokalu na terenie naszego osiedla,

-wyznaczenie dwóch parkingów ogólnodostępnych, zlokalizowanych w różnych miejscach osiedla (ul. Bystrzycka – w okolicach pawilonu SM „Piast" oraz ul. Na Ostatnim Groszu – w sąsiedztwie siedziby Spółdzielni) dla osób nieuprawnionych (goście, klienci firm prowadzących działalność gospodarczą).

Przewidywany termin wprowadzenia nowej organizacji ruchu to drugie półrocze 2016 roku. Przed jego uruchomieniem umożliwimy wszystkim osobom uprawnionym uzyskanie odpowiedniego zezwolenia.
Wyrażamy nadzieję, że planowana zmiana spowoduje, przynajmniej w części, zmniejszenie dolegliwości związanych z parkowaniem .
Jednocześnie będziemy prowadzić dalsze prace mające na celu powiększenie liczby miejsc postojowych.