

STRATEGIA DZIAŁANIA I ROZWOJU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W ŻARACH

ul. Wieniawskiego 1

NA LATA 2015 – 2020

(aktualizacja)

BEZPIECZEŃSTWO-EFEKTYWNOŚĆ-WYGODA-WSPÓŁPRACA

STRATEGIA DZIAŁANIA I ROZWOJU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻARACH
na lata 2015-2020

MISJA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żarach, kieruje swój wysiłek na zagwarantowanie wysokiego poziomu obsługi mieszkańców oraz sprawnego zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków. Czerpiemy doświadczenie z 54 letniej tradycji naszej Spółdzielni, co pozwala nam stworzyć wiarygodną wizję przyszłości, dającą naszym członkom perspektywę stabilizacji i bezpieczeństwa . Cele nasze wiążemy z usprawnianiem procesów zarządzania nieruchomościami, których efektem będzie spełnianie potrzeb naszych członków w zakresie utrzymania wysokiego poziomu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej oraz podniesienie standardów jakościowych życia mieszkańców. Pragniemy budować więzi społeczne i poczucie korzyści z przynależności do Spółdzielni, wraz ze świadomym wyborem tej formy zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

WIZJA

Wiarygodna i przyjazna Spółdzielnia, spełniająca oczekiwania członków, wynikające ze Statutu i Regulaminów. Sprawnie zarządzana, realizująca przyjętą strategię rozwoju i działania w interesie wszystkich członków Spółdzielni. Kierująca się dobrem i potrzebami swoich członków, zapewniając im obsługę na najwyższym poziomie. Konsekwentnie inwestująca w wiedzę i rozwój, stanowiące istotę przyjętej strategii.

Cele strategiczne to:

1. **Osiągnięcie wysokiego poziomu jakości pracy Spółdzielni, poprzez usprawnianie i unowocześnianie procesu zarządzania zasobami mieszkaniowymi oraz stworzenie pracownikom warunków sprzyjających poprawie efektywności pracy oraz rozwoju zawodowego.**
2. **Dbalność o zasoby mieszkaniowe członków Spółdzielni oraz otaczającą ją infrastrukturą, zgodnie z jej przeznaczeniem, wymaganiami ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, wraz z konsekwentnym realizowaniem przyjętych planów remontowych w oparciu o posiadane środki finansowe.**
3. **Budowanie kompetentnego i odpowiedzialnego samorządu, konsekwentnie dążącego do realizacji celów ukierunkowanych na "wspólne dobro" oraz stymulowanie i rozwijanie aktywności członków w kierunku podejmowania społecznych inicjatyw, na rzecz całej wspólnoty spółdzielczej.**
4. **Dążenie do zwiększenia poczucia stabilności oraz bezpieczeństwa członków Spółdzielni i ich rodzin, poprzez określenie jasnej i zrozumiałej perspektywy organizacyjnej, której celem będzie utrzymanie jedności istniejących zasobów mieszkaniowych.**

Planowane wyżej cele operacyjne zapewniają realizację istoty spółdzielczości mieszkaniowej jaką jest, dobrowolne zrzeszanie się osób zainteresowanych wspólnym działaniem, na rzecz zaspakajania swoich potrzeb mieszkaniowych, jednocześnie zachowując:

- dobrowolność zrzeszania się i współdziałania,
- prawa członków do wpływu na działalność Spółdzielni,
- równe prawo głosu,
- podwójny charakter Spółdzielni, jako instytucji gospodarczej i zrzeszenia osób.

Zamierzony czas realizacji strategii rozwoju:

Strategia obejmuje lata 2015 - 2020,

Czynniki warunkujące osiągnięcie zamierzonych celów:**1.Zależne od Spółdzielni:**

a/ czynniki pozytywne;

- 54 letnia tradycja , poparta doświadczeniem w budowaniu samorządności spółdzielczej,

- duże i zadbane zasoby mieszkaniowe,
 - znacznie zaawansowany proces termomodernizacji,
 - dobrze rozbudowana baza lokali użytkowych,
 - stabilna sytuacja finansowa,
 - dobry systematycznie poprawiany stan infrastruktury technicznej,
 - rezerwa terenowa pod budownictwo mieszkaniowe,
- b/czynniki negatywne;
- bariery architektoniczne dla niepełnosprawnych,
 - dewastacja i brak poszanowania wspólnego mienia spółdzielczego,
 - brak dostatecznej liczby miejsc parkingowych.

2. Niezależne od Spółdzielni:

- nie w pełni sprecyzowana polityka mieszkaniowa państwa,
- ograniczenia w zakresie możliwości pozyskiwania dodatkowych środków na termomodernizację,
- brak środków wspierających rozwój spółdzielni z działalności operacyjnej,
- brak inwestycji poprawiających infrastrukturę osiedli spółdzielczych, spełniających oczekiwania mieszkańców,
- niepewna sytuacja spółdzielczości mieszkaniowej, spowodowana niekorzystnymi zmianami prawa spółdzielczego.

CELE SZCZEGÓŁOWE I SPOSOBY ICH ROZWIĄZAŃ

BEZPIECZEŃSTWO

1/Doskonalenie infrastruktury – dotyczy:

- ciągów komunikacyjnych (wymiana zużytych płyt chodnikowych, krawężników itp.) w sposób ciągły, w miarę potrzeb.
- parkingów – bieżące utrzymanie i konserwacja istniejących,
- rekultywacja terenów zielonych i rekreacyjnych w sposób ciągły w miarę potrzeb
- likwidacji barier architektonicznych dla niepełnosprawnych (w miarę potrzeb) – ciągła konserwacja i modernizacja istniejących. placów zabaw dla dzieci .

2/ Doskonalenie przepływu informacji poprzez:

- unowocześnienie i usprawnienie strony internetowej Spółdzielni z możliwością komunikacji z lokatorami,

- uruchomienie stron aktywnych – kontakt z Administracją i Zarządem,,
 - współpraca z lokalnymi mediami w zakresie przekazywania istotnych informacji dla członków Spółdzielni – w sposób ciągły,
 - prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej dotyczącej działalności organów Spółdzielni poprzez wydawanie broszur informacyjnych o aktualnych problemach Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 3/ Program ochrony przed azbestem: obejmuje usunięcie płyt eternitowych z balkonów i zastąpienie ich innym materiałem do 2020 roku z uwzględnieniem współpracy z Urzędem Miasta Żary
 - 4/ Wyprowadzenie głównych gazowych na zaworów na zewnątrz budynków – przewidywane zakończenie tych prac w 2018 roku.
 - 5/ Dalsze usuwanie barier architektonicznych – w miarę występujących potrzeb.
 - 6/Zmiana dostarczenia ciepłej wody do mieszkań (likwidacja piecyków gazowych)

EFEKTYWNOŚĆ

Efektywność energetyczna

- 1/ Dalsza realizacja procesu termomodernizacji.
 - dostosowanie stanu technicznego budynku do standardów unijnych z ewentualnym wykorzystaniem zewnętrznych środków finansowych (termomodernizacja – zmniejszenie zużycia ciepła o 30% w stosunku do 1990 r)
- 2.Zakończenie w 2015 roku wymiany cieczowych podzielników ciepła na elektroniczne z odczytem radiowym.
- 3.Kontynuowanie pracy nad doskonaleniem funkcjonowania automatyki pogodowej.
- 4.Zmiana sposobu rozliczenia zużytego ciepła z wykorzystaniem średniorocznej temperatury wewnętrznej lokalu.
- 5.Optymalizacja sieci zaopatrzenia posiadanych nieruchomości w.c.o., i c.w.u. (dostosowanie średnic przewodów przesyłowych do aktualnych potrzeb,rury proizolowane),
- 6.Analiza stanu ocieplenia ścian zewnętrznych pod kątem grubości izolacji (pojedyncze ściany z zewnętrzne oraz szczyty).
- 7.Przyjęcie nowej Strategii w podejściu do ocieplania posiadanych nieruchomości ze Strategii ocieplenia całościowego na Strategię częściową.

8. Przyjęcie zasady, że w pierwszej kolejności będą ocieplane budynki posiadające wystarczające środki finansowe na wykonanie termomodernizacji.

Efektywność i racjonalność zatrudnienia

1/ Dostosowanie zatrudnienia do aktualnych potrzeb.

- szersze niż dotychczas wykorzystanie systemu informatycznego w księgowości i administracji (kontynuacja E-konta, zgłoszenie usterek do Administracji i inne,
- restrukturyzacja i racjonalizacja zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej – proces ciągły.
- dalsza aktywizacja pracy Komisji Rady Nadzorczej z członkami zalegającymi z opłatami,

2/ Przekazywanie części zadań dla podmiotów zewnętrznych w miarę występujących potrzeb

Efektywność finansowa

1/ Usprawnienie systemu windykacji

- wdrażanie systemu informatycznego (elektroniczne kartoteki, bieżący monitoring),
- szersze włączenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w proces windykacji,
- dalsza aktywizacja pracy Komisji do spraw rozmów z Członkami zalegającymi z opłatami,
- zintensyfikowanie działania na rzecz pozyskiwania lokali socjalnych od Gminy.
- okresową i systematyczną informację członków o występującym aktualnym zadłużeniu,

2/ Nowa polityka czynszowa.

- dalsze indywidualne rozliczanie budynków z funduszu remontowego,
- zmianę sposobu rozliczania kosztów c.o.
- różnicowanie wnoszonych zaliczek za zużycie wody zimnej i ciepłej, aktywny udział członków Spółdzielni,
- dążenie do ustalania maksymalnie korzystnych dla mieszkańców cen na odbiór odpadów.

Efektywność prac remontowych (umożliwienie członkom Spółdzielni poprawę warunków mieszkaniowych przez realizację zadań remontowych)

Plan rzeczowy remontów jest sporządzany na podstawie przeglądów jesiennych stanu technicznego budynków oraz zgłaszanych potrzeb i usterek przez mieszkańców.

Zasady kwalifikacji (typowania) robót remontowych.

1. Malowanie klatek schodowych – częstotliwości malowania co 8 lat z możliwością korekty w dół i górę.
2. Zakończenie funkcjonowania systemu dopłat do wymiany okien w mieszkaniach do 2019 roku
3. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych - na bieżąco.
4. Remont balkonów - wykonywany będzie wraz docieplaniem budynków.
5. Uszczelnienie złączy płyt – na indywidualne zgłoszenia lokatorów o przeciekach wody deszczowej do mieszkań.
6. Do 2018 roku powinno się zakończyć wykonanie głównej próba szczelności wewnętrznej instalacji gazowej – po tym okresie wykonywana będzie sukcesywnie według obowiązujących przepisów,
7. Remonty dachów będą wykonywane na uzasadnione indywidualne zgłoszenia lokatorów.
8. Współpraca z Urzędem Miejskim w Żarach oraz wspólnotami w sprawie remontów chodników, placów, parkingów i dróg dojazdowych, miejsc wspólnych..
9. Remont instalacji energetycznej – ze względu na duże koszty w pierwszej kolejności będą wykonywane w budynkach gdzie występują częste awarie (instalacja aluminiowa), przebudowa sieci elektrycznej części wspólnych i piwnic z ograniczeniem mocy do 1000W.
10. Remont instalacji odgromowej – będzie realizowany zgodnie z istniejącymi przepisami
11. Modernizacja instalacji c.o., i c.w.u wg potrzeb mieszkańców i możliwości finansowej Spółdzielni.

WSPÓLPRACA

Współpraca Spółdzielni Mieszkaniowej z innymi podmiotami.

- 1/ Dalszy rozwój współpracy z Gminą Miejską w zakresie monitoringu miejsc szczególnie narażonych na niebezpieczeństwo.
- 2/ Wspieranie Straży Miejskiej i Policji w zapewnieniu ładu i porządku na terenie Spółdzielni.
- 3/ Współpraca ze Wspólnotami w celu realizacji zadań wspólnych (pergole śmietnikowe, chodniki, drogi, place zabaw, place postojowe itp.)

WYGODA – (wyżej wymienione czynności pozwolą na osiągnięcie komfortu mieszkaniowego)

1. Warunki konieczne do zachowania komfortu ciepła w mieszkaniach są następujące:

Warunki komfortu

- temp.pomieszczeń – zima 22⁰ ; lato max 26⁰
- wilgotność 35-55%
- prędkość ruchu powietrza 0,15 m/s, zimą; 0,25m/s lato
- zawartość CO₂ - poniżej 3%
- niska zawartość jonów dodatnich

Aby osiągnąć powyższe warunki materiał użyty musi spełniać następujące parametry:

Dz.U. Nr 12 póź. 114 warunki ochrony cieplnej bud.

1/ współczynniki przenikania ciepła U

- ściany zewnętrzne poniżej 0,25W/m² /K
- okna poniżej 1W/m² /K (1,5-2,0).

2/ wskaźnik zapotrzebowania sezonowego na energię cieplną

- UE 30-70 KWh/m²/rok
- Polska 90-120 KWh/m²/rok

Kierownictwo Spółdzielni

Uwaga!

Dla realizacji szczególnych celów opracowane będą przez Zarząd szczegółowe harmonogramy ich realizacji na poszczególne lata (w ramach planów finansowo-gospodarczych).

Dokument został przyjęty w czasie Walnego Zgromadzenia w dniu 08-9-10 czerwca 2015 roku uchwałą nr 10/2015.