

**STRATEGIA DZIAŁANIA I ROZWOJU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**W ŻARACH**

**ul. Wieniawskiego 1**

**NA LATA 2010 – 2015**

**STRATEGIA DZIAŁANIA I ROZWOJU**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŻARACH**  
*na lata 2010-2015*

**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 50 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 okres dwóch kadencji, łącząc cele bieżące i perspektywiczne na lata 2010 - 2015, z perspektywą możliwości realizacji do roku 2020 i dalej.

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

a/ czynniki pozytywne;

- 50 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 realizacji:**

### **1. Dalsza realizacja procesu termomodernizacyjnego**

- dostosowanie stanu technicznego budynku do standardów unijnych z ewentualnym wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii  
( termomodernizacja – zmniejszenie zużycia ciepła o 20% w stosunku do 1990 r)

### **2. Opracowanie i realizacja planów 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.

2. Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach - po uprzednim zakwalifikowaniu do wymiany przez Administrację Spółdzielni oraz zgodnie z kolejnością zgłoszenia.
3. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej na klatkach schodowych - będzie realizowana w powiązaniu z planowanym malowaniem klatki schodowej lub ociepleniem budynku.
4. Remont balkonów - wykonywany będzie wraz docieplaniem budynków.
5. Uszczelnienie złączy płyt – na indywidualne zgłoszenia lokatorów o przeciekach wody deszczowej do mieszkań.
6. Główna próba szczelności wewnętrznej instalacji gazowej - wykonywana będzie sukcesywnie według obowiązujących przepisów,
7. Docieplanie ścian budynków – w pierwszej kolejności będą docieplane budynki, gdzie występuje przemarzanie ścian oraz przecieki wody deszczowej do mieszkań.
8. Remonty dachów będą wykonywane na uzasadnione indywidualne zgłoszenia lokatorów.
9. Remonty chodników, placów, parkingów i dróg – będą wykonywane na bieżąco wg zaistniałych potrzeb.
10. Remont instalacji energetycznej – ze względu na duże koszty w pierwszej kolejności będą wykonywane w budynkach gdzie występują częste awarie (instalacja aluminiowa).
11. Remont instalacji odgromowej – będzie realizowany zgodnie z istniejącymi przepisami,
12. Modernizacja instalacji c.o., wg potrzeb i możliwości finansowej Spółdzielni.

### **3. Doskonalenie infrastruktury – dotyczy:**

- ciągów komunikacyjnych (wymiana zużytych płyt chodnikowych, krawężników itp.) 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 .

**4. Polityka czynszowa Spółdzielni będzie obejmowała następujące zagadnienia (zapewnienie właściwej gospodarki finansowej dla każdej nieruchomości)**

- indywidualne rozliczanie budynków w termomodernizacji i remontach,
- zmianę organizacji rozliczania opłat za ciepłą i zimną wodę oraz c.o.,
- różnicowanie obciążeń za zużycie wody zimnej i ciepłej,
- zmiana sposobu rozliczenia niedoboru wody,
- dążenie do ustalania maksymalnie korzystnych dla mieszkańców cen na odbiór odpadów.

**5. Dostosowanie zatrudnienia do aktualnych potrzeb Spółdzielni, w tym**

- przekazywanie części zadań do podmiotów zewnętrznych,
- szersze niż dotychczas wykorzystanie systemu informatycznego w księgowości i administracji,
- restrukturyzacja i racjonalizacja zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej,

**6. Usprawnienie systemu windykacji poprzez:**

- wdrażanie systemu informatycznego (elektroniczne kartoteki, bieżący monitoring 2010r),
- szersze włączenie członków Spółdzielni Mieszkaniowej w proces windykacji 2010r ,
- 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,

**7. Dalszy rozwój współpracy z Gminą i poprawa stanu bezpieczeństwa mieszkańców (wprowadzenie bieżącej kontroli nieruchomości w celu zapewnienia bezpieczeństwa wszystkim mieszkańcom) poprzez:**

- wprowadzanie monitoringu miejsc niebezpiecznych na osiedlach mieszkaniowych,
- przyjęcie przez Spółdzielnię Mieszkaniową zadań związanych z montażem i eksploatacją domofonów cyfrowych,
- zaproponowanie współpracy Straży Miejskiej w zakresie patrolowania osiedli
- podjęcie działalności społeczno-kulturalnej dla mieszkańców Spółdzielni.

## **8. Doskonalenie przepływu informacji poprzez :**

- uruchomienie strony internetowej Spółdzielni z możliwością komunikacji z lokatorami 2010,
- uruchomienie stron aktywnych ,
- współpraca z lokalnymi mediami w zakresie przekazywania istotnych informacji dla członków Spółdzielni – w sposób ciągły,
- prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej dotyczącej działalności organów Spółdzielni.

### **Kierownictwo Spółdzielni**

Uwaga!

Dla realizacji celów operacyjnych i szczegółowych po ich zatwierdzeniu zostaną opracowane przez Zarząd harmonogramy ich realizacji na poszczególne lata.