SPRAWDZA SIĘ NOWY SYSTEM PARKOWANIA

Mimo kryzysu 2022 rok można uznać za udany

O tym, jak kryzys gospodarczy wpłynął na funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych oraz o tym, co mieszkańców SM „ORUNIA” czeka w najbliższym czasie, rozmawiamy z jej prezesem Andrzejem Różańskim.

– Kryzys gospodarczy dotarł także do spółdzielni. Jak bardzo odczuliście jego negatywne skutki?

– Większość cen; jeśli nie wszystkie, usług i materiałów, jakie spółdzielnia wykorzystuje do swojej bieżącej działalności, uległa znacznym podwyżkom. Tym samym podniosły nam się koszty. Staramy się oczywiście amortyzować wydatki eksploatacyjne, aby za głęboko nie sięgać do kieszeni mieszkańców. Zatwierdzono plan gospodarczy na przyszły rok i już teraz mogę powiedzieć, że z dochodów, jakie spółdzielnia uzyskuje z tytułu działalności gospodarczej, dopłacać będziemy naszym członkom co miesiąc ponad 50 groszy od każdego m2 mieszkania aby obniżyć opłatę eksploatacyjną. Zmiany stawek nie możemy uniknąć i wejdzie w życie od 1 kwietnia przyszłego roku.

– Jednak zdecydowana większość składowych opłat jakie ponoszą mieszkańcy, nie zależy w żaden sposób od spółdzielni mieszkaniowych.

– Zgadza się. Mieszkańcy nie zdają sobie sprawy z faktu, że zdecydowana większość kosztów nie jest zależna od nas. To na spółdzielnię spadła niewdzięczna rola poborcy opłat. Największym obciążeniem są opłaty za ciepło, podgrzanie wody oraz energię elektryczną i gaz a także opłata za odbiór odpadów komunalnych. Spółdzielnia ma wpływ jedynie na ok. 40% kosztów jakie ponoszą mieszkańcy na utrzymanie lokali.

Znacznie wzrosły ceny usług – w tym m.in. remontów i przeglądów technicznych czy utrzymania terenów zielonych. Ma to oczywiście związek ze wzrostem płac. Inną kategorią koszów, na którą nie mamy żadnego wpływu, są podatki i opłaty lokalne. W wieczystym użytkowaniu posiadamy kilka hektarów gruntów. Są to tereny wspólne, na których znajdują się m.in. drogi, place zabaw tereny zielone czy parkingi. Wiadomo już, że od 1 stycznia, decyzją Miasta Gdańska opłata za wieczyste użytkowanie gruntów kosztować nas będzie ponad 40 proc. więcej niż w roku obecnym. Spodziewamy się też większych kosztów za wodę i odprowadzanie ścieków, co również zależy od gminy.

– Jak zatem ocenia prezes Różański miniony rok?

– Myślę, że nie był to do końca tak zły okres. Dużym sukcesem spółdzielni była likwidacji jednej z dwóch stacji grupowego zasilania w ciepło15 budynków mieszkalnych i 2 usługowych. Posiadają one teraz indywidualne węzły cieplne, dzięki czemu spodziewamy się oszczędności w kosztach operacyjnych. Nie będziemy też pokrywać kosztów strat, jakie do tej pory występowały między stacją

zbiorczą a poszczególnymi budynkami. Dzięki temu mieszkańcy zapłacą w końcu za realnie zużyte ciepło.

Na naszym osiedlu funkcjonuje jeszcze jeden węzeł grupowy, który wymaga likwidacji. Rozmawiamy na ten temat z przedstawicielami spółki GPEC, ale obawiam się, że inwestycja nie dojdzie do skutku w przyszłym roku. Nasza oferta jest taka sama. My zajmiemy się budową węzłów indywidualnych, a GPEC przebudową sieci.

– Czy w całości udało się zrealizować tegoroczny plan remontów?

– Mimo że koszty wzrosły, plan remontowy został zrealizowany niemal w całości. Na przyszły rok, uwagi na długotrwałe uzgodnienia z miastem, musieliśmy przesunąć jedną rzecz. Negocjacje niektórych prac remontowych prowadziliśmy już pod koniec 2021 roku. Dzięki temu ceny robót okazały się dość atrakcyjne. Pieniądze z nadwyżki bilansowej zasilają też fundusz remontowy, dzięki czemu – przy tak dużych podwyżkach – jesteśmy w stanie realizować zaplanowany zakres prac remontowych. Najważniejszym zadaniem była likwidacja węzła grupowego, o czym już mówiłem. Przy okazji tych prac przeprowadziliśmy remont kanalizacji światłowodowej, ponieważ w ciągu najbliższych lat chcemy polepszyć funkcjonowanie osiedlowego monitoringu. Na klatkach schodowych prowadziliśmy wymianę stolarki okiennej. W ostatnim budynku wymieniliśmy stolarkę w wiatrołapach.

– Wzrost cen przyczyni się do podwyżki funduszu remontowego?

– Patrząc na wiek naszych zasobów, to nasz fundusz remontowy jest na bardzo niskim poziomie. Potrzeby remontowe są duże, a budżet na ich wykonanie niewystarczający. Będziemy rozmawiać z mieszkańcami, szczególnie budynków z wielkiej płyty, czy zgodzą się na podwyżkę funduszu remontowego, ponieważ na pierwszy plan wysuwa się niezwykle kosztowny proces termomodernizacji. Być może warto byłoby zastanowić się nad dotowanymi kredytami, ale szukamy także zewnętrznych środków finansowych, które pomogłyby w realizacji robót docieplenowych. Dodam, że trzeba je wykonać na 26 budynkach. Nie muszę chyba nikomu przypominać, że po zrealizowaniu tych prac będzie mniejsze zużycie energii cieplnej potrzebnej do ogrzewania mieszkań w tych budynkach i poprawi się znacząco estetyka nieruchomości co spowoduje wzrost ich rynkowej wartości.

– Ważnym wydarzeniem minionego roku było bez wątpienie walne zgromadzenie.

– W tym roku dyskusja skoncentrowała się na wprowadzonym 1 lipca nowym systemie parkowania na drogach osiedlowych. Przypomnę, że decyzją rady nadzorczej uchwalono regulamin korzystania z miejsc postojowych i wprowadziliśmy identyfikatory. Niedawno zorganizowaliśmy spotkanie, na którym pojawili się przedstawiciele Policji i Straży Miejskiej. Zdania mieszkańców są podzielone. Jedni uważają, że to był dobry pomysł, ale są i tacy, którzy się z tym nie zgadzają. Trzeba jednak powiedzieć, że mieszkający w sąsiedztwie szkoły mają łatwiejszy dostęp do wolnych miejsc postojowych. Zdajemy sobie oczywiście sprawę z tego, że całkowicie problemu nie rozwiążemy, gdyż wprowadzenie identyfikatorów nie zwiększy ilości miejsc do parkowania. Okazało się jednak, że dzięki nowemu regulaminowi i odpowiedniemu oznakowaniu z naszych ulic usunięto kilka wraków.

– Na pewno wiadomo już, jakie prace remontowe zaplanowano na przyszły rok.

– Likwidacja węzła grupowego i modernizacja sieci ciepłowniczej kosztowała nas bardzo wiele, dlatego też jak również z uwagi na obecną inflację przyszłoroczny plan remontów jest nieco skromniejszy. W nadchodzącym roku zaplanowaliśmy remont elewacji jednego budynku. Chcemy kontynuować wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnych, która ma już swoje lata i nie do końca spełnia swoje zadanie. W tej chwili testujemy nową metodę frezowania i uszczelniania pionów kanalizacyjnych. W jednym budynku takie rozwiązanie zostało już zastosowane. Efekty są dość obiecujące, dlatego być może użyjemy tego sposobu, zamiast wymieniać wszystkie instalacje.

W dalszym ciągu nie możemy – w związku z opieszałością gdańskich urzędników – dokończyć projektu dotyczącego wymiany śmietników. Od kwietnia czekamy na zgodę magistratu na przebudowę altan śmietnikowych przy ul. Uranowej, ale mam nadzieję, że prace te zakończymy w roku przyszłym.

Mamy nadzieję, że przyszły rok nie będzie aż taki zły i bez większych problemów uda się osiągnąć zamierzone cele.

– Dziękuję za rozmowę.

Rozmawiał:
Krzysztof Lubański