

## **Wstęp**

Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni stanowią podstawowy dokument strategiczny, w oparciu o który Spółdzielnia buduje swoją tożsamość oraz wyznacza działania na przyszłość.

Czerpiemy doświadczenie z 30 - letniej działalności Spółdzielni, co pozwala nam stworzyć wiarygodną wizję przyszłości, dającą naszym mieszkańcom perspektywę stabilizacji i bezpieczeństwa na kolejne lata.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie kieruje swój wysiłek na zagwarantowanie wysokiego poziomu obsługi mieszkańców oraz sprawnego zarządzania nieruchomościami.

Świadomy, nie przymuszony wybór Spółdzielni jako formy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych daje możliwość budowania więzi społecznych i poczucia wspólnego dobra. Perspektywa stabilizacji i bezpieczeństwa daje pewność ochrony majątku osobistego mieszkańców. Usprawnianie procesów zarządzania, dbałość o istniejącą substancję mieszkaniową pozwoli na utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym przez długie lata.

## **Szanse i zagrożenia**

Szanse Spółdzielni na rozwój zależą zarówno od uwarunkowań zewnętrznych jak i wewnętrznych. Spółdzielnia działając od początku lat 90-tych ma ugruntowaną pozycję i znaną markę.

Zagrożeń można spodziewać się od czynników organizujących ład prawny w otoczeniu Spółdzielni. Negatywne uwarunkowanie zewnętrzne to również permanentna zmiana prawa regulującego funkcjonowanie Spółdzielni.

Koszty eksploatacji lokali i bieżącego zarządzania w 70% są niezależne od działań Spółdzielni.

Brak wpływu Spółdzielni na koszty mediów i podatków wraz ze znaczącym zubożeniem społeczeństwa to kolejne negatywne, niezależne czynniki mające wpływ na poziom rozwoju.

Innymi istotnymi zagrożeniami są procesy wewnętrzne takie jak zadłużenie mieszkańców, dewastacja zasobów i terenów otaczających nieruchomości.

## **Cele strategiczne**

- osiągnięcie wysokiego poziomu jakości pracy, poprzez usprawnianie i unowocześnianie procesów zarządzania zasobami mieszkaniowymi na poziomie gwarantującym wysokie zadowolenie Członków i pozostałych użytkowników lokali,
- dbałość o zasoby mieszkaniowe i otoczenie wraz z konsekwentnym realizowaniem planów remontowych,

- utrzymanie dobrej bieżącej płynności finansowej pozwalającej na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań,
- realizowanie zamierzeń w zakresie renowacji zasobów, instalacji i wyposażenia technicznego,
- prowadzenie działań modernizacyjnych instalacji i urządzeń, skutkujących oszczędnościami w kosztach zużycia energii elektrycznej i ciepłej,
- poprawa bezpieczeństwa w budynkach mieszkalnych i ich otoczeniu,

### **Kierunki rozwoju w obrębie poszczególnych celów**

#### **Członek Spółdzielni i jego rola w Spółdzielni**

- doskonalenie struktury organizacyjnej dla osiągnięcia maksymalnej efektywności obsługi,
- doskonalenie komunikacji głównie w formie elektronicznej,
- propagowanie zasad solidaryzmu i wspieranie inicjatyw mieszkańców mających na celu polepszenie warunków zamieszkiwania,
- współdziałanie z organami porządku publicznego we wszystkich sprawach dotyczących użytkowników lokali i ich mienia.

#### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

- budowanie i cykliczne aktualizowanie wieloletniego programu remontów w porozumieniu i statutową akceptacją ze strony Rady Nadzorczej,
- realizowanie remontów zmniejszających energochłonność budynków,
- realizowanie remontów poprawiających stan techniczny urządzeń i instalacji,
- dbanie o tereny zielone stanowiące część wspólną nieruchomości, a będące wizytówką Spółdzielni,
- doskonalenie infrastruktury technicznej otaczającej zasoby mieszkaniowe Spółdzielni poprzez jej remontowanie i modernizację.
- rozbudowa istniejących i pozyskiwanie terenów oraz miejsc na budowę nowych miejsc parkingowych,
- systematyczny przyrost przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uwzględniający warunki inflacyjne,
- przyrost odpisu na fundusz remontowy.

#### **Polityka informacyjna**

- aktualizacja danych osobowych wymaganych do korespondencji elektronicznej i wprowadzenie tej formy komunikacji z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych,
- wykorzystywanie poczty mailowej i sms-ów do przekazywania bezpośredniej, szybkiej informacji,

### **Źródła finansowania realizacji celów Gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

- Stawki zaliczek na utrzymanie i konserwację części wspólnych nieruchomości ustalane są indywidualnie dla każdej nieruchomości według rzeczywistych kosztów ich utrzymania.
- Stawki odpisu na fundusz remontowy są adekwatne do potrzeb remontowych nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni. Fundusz remontowy tworzony i wydatkowany jest globalnie z zachowaniem szczegółowej ewidencji wpływów i wydatków dla każdej nieruchomości oddzielnie. W ramach ugruntowanej w naszej Spółdzielni zasady solidaryzmu spółdzielczego wykorzystanie środków z odpisu na Fundusz remontowy innych nieruchomości, właściciele, w tym członkowie spółdzielni, wyrażają zgodę na przejściowe wykorzystanie zgromadzonych środków jednej nieruchomości na potrzeby remontowe innej. Spółdzielnia czyni starania w zakresie pozyskania środków zewnętrznych na realizację celów remontowych, które nie będą generowały dodatkowych kosztów ich pozyskania z możliwością częściowego ich umorzenia, co stanowić będzie ochronę interesów i majątku właścicieli i użytkowników lokali.

### **Kontrola realizacji kierunków rozwoju**

- kontrolowanie realizacji kierunków rozwoju przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w ramach uprawnień statutowych,
- okresowe sprawozdania Zarządu przedstawiane Radzie Nadzorczej z realizacji planów rzeczowo – finansowych,
- utrzymanie bezpiecznego poziomu płynności finansowej, pozwalającej na bieżące regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni,

### **Założenia planu remontów na lata 2024 -2028**

Plan przedsięwzięć stanowi podstawę tworzenia rocznych i wieloletnich harmonogramów prac remontowych budynków i infrastruktury towarzyszącej.

Planowanie podążać będzie w kierunku sukcesywnej realizacji prac już rozpoczętych, których celem jest poprawa standardu istniejących zasobów mieszkaniowych z ukierunkowaniem na racjonalizację kosztów i stałą poprawę warunków zamieszkiwania oraz bezpieczeństwa mieszkańców.

Oprócz zaplanowanych prac realizowane będą prace wynikające ze zdarzeń, nagłych, awarii bądź ujawnionego złego stanu technicznego np. fragmentu budynku, natychmiastowych napraw, niezwłocznej interwencji w przypadku zaistnienia zagrożenia dla osób lub mienia.

Roczny odpis środków na fundusz remontowy wszystkich nieruchomości, przy uwzględnieniu stawek określonych uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15.02.2024 r. wynosi obecnie 809 tys. zł.

**Kierunki działania i rozwoju**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Piastowskie” w Cieszynie**  
**na lata 2024-2028**

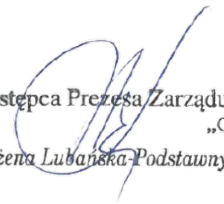
---

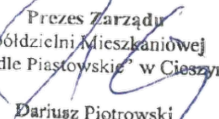
Zasady gromadzenia i wydatkowania środków określa Regulamin Funduszu remontowego przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej.

Nadrzędne cele wydatków z funduszu remontowego, w ramach których opracowywane będą plany roczne i wieloletnie to:

- remont i modernizacja instalacji elektrycznej wewnątrz budynków, rozdzielni licznikowych,
- remont dźwigów osobowych w budynkach wysokich,
- poszerzanie obszarów parkowania dla pojazdów mieszkańców Osiedla,
- dbanie o bezpieczeństwo w częściach wspólnych budynków tj. utrzymywanie sprawności systemów p.poż., dróg ewakuacyjnych, systemów alarmowych,
- dbanie o bezpieczeństwo wokół nieruchomości, tj. dróg, chodników, placów zabaw, poprzez utrzymywanie sprawności systemu monitoringowego,
- remonty balkonów, elewacji, dachów, kominów, w tym remont elewacji budynków wysokich po demontażu instalacji reklamowych,
- remont i modernizacja wewnętrznych instalacji budynków,
- modernizacje terenów zielonych zarówno w zakresie nowych nasadzeń roślin jak i utrzymania istniejących przy zachowaniu nowych trendów ochrony środowiska.

Cieszyn, 12 marca 2024 r.

  
Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Osiedle Piastowskie” w Cieszynie  
Bożena Lubajska-Podstawny

  
Prezes Zarządu  
Dariusz Piotrowski