

KIERUNKI PRACY PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ W 2020 ROKU.

Podstawowym zadaniem 2020 roku, tak jak i w latach poprzednich będzie utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni, zapewnienie bieżącej sprawności technicznej i estetycznej zasobów, prowadzenie remontów przy jednoczesnym przestrzeganiu zasady minimalizowania kosztów zarządzania zasobami.

Plan pracy Spółdzielni na 2020 rok uwzględnia następujące zamierzenia:

I. W zakresie ważniejszych robót remontowych:

1. Częściowy remont elewacji na 3 budynkach mieszkalnych i częściowo na 1 pawilonie.
2. Remont dachu na 5 budynkach mieszkalnych.
3. Remont 8 sztuk dźwigów osobowych w 6 budynkach mieszkalnych.
4. Remont instalacji elektrycznej wewnętrznej linii zasilającej w 17 budynkach.
5. Remont poziomów instalacji wodno – kanalizacyjnej w 14 budynkach mieszkalnych i w 1 częściowo oraz w 1 pawilonie.
6. Remont ścian i sufitów w 57 klatkach schodowych w 16 budynkach mieszkalnych oraz w 1 pawilonie.
7. Remont posadzek i biegów schodowych na klatkach schodowych w 12 budynkach mieszkalnych.
8. Remont pionów instalacji wodno – kanalizacyjnej w 1 budynku mieszkalnym częściowo.
9. Wymiana wodomierzy lokalowych w 42 budynkach mieszkalnych.
10. Remont posadzek i ścian do poziomu półpiętra w 1 budynku mieszkalnym.
11. Remont posadzek oraz pomieszczeń do wspólnego korzystania na 11 piętrze (ściany i sufity) w 1 budynku mieszkalnym.
12. Remont piwnic w 12 budynkach mieszkalnych (w 6 budynkach ściany i posadzki, w 5 budynkach ściany, w 1 budynku posadzki).
13. Remont zejść do piwnic, pomieszczeń wspólnych i korytarzy piwnicznych w 5 budynkach mieszkalnych (w tym w 1 budynku remont zejść do piwnic z drzwiami p. poź.)



14. Remont schodów wejściowych do klatek schodowych w 4 budynkach mieszkalnych.
15. Remont daszków nad drzwiami wejściowymi w 2 budynkach mieszkalnych.
16. Wymiana rynien, rur spustowych w 3 budynkach mieszkalnych oraz w garażu wielopoziomowym.
17. Remont przyłącza wodociągowego z sieci podwyższonego ciśnienia na przyłączy do zestawu hydroforowego wraz z przebudową sieci wodociągowej i budową przyłączy w 2 budynkach mieszkalnych.
18. Remont przyłączy kanalizacji deszczowej w 2 budynkach mieszkalnych.
19. Remont balkonów w 1 budynku mieszkalnym.
20. Remonty około 5 200,0 m² terenów utwardzonych:
 - zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 1 900,0 m²
 - do wspólnego korzystania w osiedlu – 3 300,0 m²

II. W zakresie funduszu inwestycyjnego:

1. Wykonanie instalacji fotowoltaicznej z podłączeniem do sieci energetycznej na 1 pawilonie.

III. W zakresie usprawnienia obsługi mieszkańców i obsługi eksploatacyjnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

1. Uruchomienie obsługi (członków/ użytkowników lokali) poprzez dodanie w Rejestrze Korespondencji nowych funkcjonalności wysyłania korespondencji drogą elektroniczną.
2. Dostosowanie do wymogów ustawy o Ochronie Danych Osobowych w zakresie sprzętu komputerowego pracującego pod systemem operacyjnym nowszym niż Windows XP – 9 stacji roboczych.
3. Kontynuacja wydawania gazetki „Głos PSML-W” dostarczanej do wszystkich mieszkań Spółdzielni minimum jeden raz w roku.

IV. W zakresie spraw członkowsko – lokalowych.

1. Realizowanie wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni w zakresie spraw członkowsko - lokalowych, w szczególności:
 - spraw wynikających ze stosunku członkostwa w PSML-W, w tym: potwierdzania nabycia członkostwa z mocy ustawy, nabycia członkostwa przez osoby wskazane przez współposiadaczy prawa do lokali, nabycia członkostwa przez osoby w wyniku



dokonanego przez Spółdzielnię, przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali stanowiących odrębną własność po złożeniu deklaracji członkowskiej, potwierdzenia ustania i utraty członkostwa z mocy ustawy, ustania członkostwa wskutek wypowiedzenia członkostwa przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność, skreślenia z rejestru członków z datą zgonu,

- dotyczących obrotu lokali na rynku wtórnym (zbycia, darowizny, zamiany mieszkań oraz lokali nabytych w wyniku licytacji komorniczych, a także spraw dotyczących dziedziczenia, prawa do lokalu oraz zamiany mieszkań,
 - ustanowienia lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie art. 15 u.o.s.m.,
 - ustanawianie lokatorskiego prawa do lokalu wskutek realizacji roszczenia o ponowne ustanowienie prawa do lokalu po spłacie zadłużenia wobec Spółdzielni (na podstawie art. 7 ustawy nowelizującej oraz art. 16¹ u.o.s.m. w brzmieniu obowiązującym od 09.09.2017r.),
 - ustanawiania odrębnej własności do lokali po przetargach oraz do lokali, do których zostały złożone wnioski,
 - zawierania umów najmu na lokale mieszkalne
2. Przedkładanie uzasadnionych wniosków w oparciu o przepisy art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 16 ustawy o własności lokali do Zarządu, celem kierowania ich do Rady Nadzorczej w zakresie podjęcia działań zmierzających do wszczęcia procesu sądowego żądającego sprzedaży mieszkań własnościowych z powodu długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ustawy oraz w przypadku naruszenia przepisów rozdz. IV § 16 regulaminu porządku domowego i używania lokali w PSML-W.
 3. Ogłaszanie przetargów na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokali, do których wygasły dotychczasowe spółdzielcze prawa oraz przygotowanie dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali po przetargach.
 4. Bieżąca realizacja złożonych wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, oraz przygotowanie i kompletowanie dokumentów do zawarcia aktów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali w celu przedłożenia w kancelarii notarialnej.



5. Realizacja spraw związanych z prowadzenia przez Spółdzielnię zarządzania nieruchomością wspólnoty, regulowanych przede wszystkim ustawą o własności lokali oraz przepisami Kodeksu Cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.
6. Realizacja spraw z zakresu gospodarki lokalami użytkowymi.

V.W zakresie windykacji należności.

1. Windykacja wstępna (przedsądowa):
 - prowadzenie rozmów w biurze Zarządu i w administracjach osiedli z dłużnikami, w zakresie możliwości spłaty zadłużeń wraz z wyjaśnianiem skutków prawnych posiadania zaległości. Udzielanie wyjaśnień i poszukiwanie skutecznych rozwiązań problemu zadłużenia zmierzających do ugodowego zamknięcia sprawy długu.
2. Windykacja sądowa:
 - utrzymywanie częstotliwości kierowania spraw na drogę postępowania sądowego w trybie uproszczonym (tj. bez narażania dłużników na koszty zastępstwa procesowego).
 - kierowanie wniosków do komornika o zapłatę i wykonanie eksmisji,
 - podejmowanie działań związanych z wpisem hipoteki do Księgi Wieczystej lokalu,
 - kierowanie wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości w stosunku do dłużników z lokali wyodrębnionych lub własnościowych praw do lokali.
3. Kontynuacja współpracy z firmami zajmującymi się odzyskiwaniem należności w sposób bezpośredni.
4. Kontynuacja współpracy z Krajowym Rejestrem Długów.
5. Podejmowanie dalszych działań zmierzających do rozwiązania problemu związanego z brakiem lokali socjalnych obciążającego Gminę Płock.
6. Rozpowszechnianie informacji o formach pomocy w opłatach za lokale i o możliwości korzystania z dodatków mieszkaniowych, a także nowego obowiązującego od 1 marca 2014 roku – dodatku energetycznego. Umieszczanie aktualnej informacji w tym zakresie na stronie internetowej PSML-W oraz wydawanych gazetkach „Głos PSML-W”.

VI.W zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

1. Wprowadzanie nowych form działalności w oparciu o sekcje i koła zainteresowań, zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, zaakceptowane przez środowisko lokalne.



2. Współpraca z instytucjami i organizacjami działającymi na rzecz dzieci i młodzieży.
3. Integracja środowiska seniorów i osób niepełnosprawnych.
4. Organizacja imprez kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych przy współpracy z Radami Osiedli.
5. Reprezentowanie dorobku Placówek na arenie miejskiej, krajowej.

Płock, dnia 12.03.2020 roku.

PŁOCKA
OSIEDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
ZARZĄD

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Zarządzania Nieruchomościami

Zofia Kedzierska

ZASTĘPCA PREZESA

Mariusz Pakulski

PREZES

Jan Rączkowski