

Jubileusz 60-lecia



MIKOŁOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA



Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Szanowni Państwo

Jubileusz 60 rocznicy utworzenia Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, przypadający w 2019 roku, jest znakomitą okazją do podsumowania wieloletniej działalności i przypomnienia historii jej powstania.

Dla godnego upamiętnienia i uczczenia tego jubileuszu przygotowaliśmy dla Państwa niniejszy biuletyn, zawierający najważniejsze informacje, fakty i dane o naszej jednostce.

Z pewnością jest to doniosła rocznica dla wszystkich jej działaczy i członków – mieszkańców naszych osiedli oraz Zarządu, a także obecnych i byłych pracowników.

Jestem również przekonany, że minione lata działalności Spółdzielni miały niebagatelne znaczenie dla miast Mikołowa i Orzesza, powiatu mikołowskiego oraz województwa śląskiego, na terenie których jesteśmy obecni i tym samym współtworzymy ich wizerunek i prestiż, dzięki dobrej i efektywnej współpracy z władzami samorządowymi.

Chciałbym również podkreślić, że pozycję i znaczenie Spółdzielni w lokalnym życiu społecznym i gospodarczym tworzą nasi mieszkańcy, których głosy, opinie i wnioski oraz troskę, zrozumienie i zaangażowanie w rozwiązywanie codziennych problemów, szczególnie sobie cenimy i są one dla nas bardzo ważne.

Traktujemy je zawsze z należytą powagą, i na miarę możliwości finansowych i organizacyjnych realizujemy.

Staramy się bowiem w codziennej pracy być otwarci oraz utrzymywać wobec mieszkańców relacje partnerskie, oparte na wzajemnym szacunku i zaufaniu.

Zdaję sobie sprawę, że wszystkich oczekiwań nie udaje się spełnić, mimo starań i włożonego wysiłku, by Spółdzielnia była jak najlepszym gospodarzem wszystkich osiedli i zapewniała dobre warunki zamieszkiwania w naszych budynkach.

Należy również zaznaczyć, że obecny i poprzednie Zarządy oraz Rady Nadzorcze naszej Spółdzielni w ciągu ostatnich 20 lat sprostać musiały wielu nowym zadaniom, wynikającym ze zmian w obowiązującym prawie, w tym zmian Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku.

Wymienić trzeba tutaj przede wszystkim cały proces formalno-prawny w celu wyodrębnienia poszczególnych nieruchomości oraz działania w kierunku wymaganego odrębnego rozliczania dla tych nieruchomości nie tylko funduszu remontowego, ale i pozostałych kosztów.

Wymagało to dużego nakładu pracy ze strony wszystkich służb Spółdzielni: administracji, działu technicznego i księgowości.

Pod kątem rozliczeń kosztów dostawy mediów, zarówno z dostawcami jak i mieszkańcami, nasze zasoby były już przygotowane i opomiarowane przed wejściem w życie przepisów znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tym zakresie Spółdzielnia konsekwentnie prowadzi odpowiedzialną politykę w celu racjonalizacji zużycia ciepła, jak również ograniczania różnic pomiaru zużycia wody w budynkach, skutkującą wymiernymi korzyściami finansowymi.

W obecnej chwili podstawowym zadaniem i priorytetem dla Zarządu Spółdzielni jest bieżące utrzymywanie jak najlepszego stanu technicznego naszych budynków, dbałość o ich otoczenie, a przede wszystkim zapewnienie właściwego komfortu zamieszkiwania i bezpieczeństwa naszych mieszkańców.

Szczególny nacisk kładziemy również na realizację programu termomodernizacji budynków, w tym demon-
tażu acekołu z elewacji.

Szeroki zakres tych kosztownych robót został już częściowo wykonany w ostatnich latach.

Nadal jednak przed nami kolejne zadania, o dofinansowanie których przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach Zarząd Spółdzielni wnioskować będzie w najbliższych latach.

Warta podkreślenia jest także kwestia estetyki naszych osiedli. Sukcesywnie, w miarę możliwości finansowych wykonujemy remonty chodników i ulic osiedlowych oraz zwiększamy ilość miejsc postojowych dla samochodów w obrębie granic naszych nieruchomości.

Modernizujemy również place zabaw dla dzieci poprzez montaż nowych urządzeń zabawowych i wykonanie bezpiecznych nawierzchni, a także gruntownie remontujemy śmietniki na osiedlach.

Zarządzaniu towarzyszy też bieżący kontakt z mieszkańcami i rozwiązywanie trudnych konfliktów.

Zapewniam, że Spółdzielnia zawsze stara się rozstrzygać sporne sprawy nie tylko według litery prawa, ale również ze zrozumieniem złożoności tych problemów mając na uwadze czynnik ludzki.

Podsumowując pragnę zaznaczyć, iż ogromną satysfakcją jest możliwość uznania naszych dokonań i pozytywnych zmian w ciągu 60 lat działalności Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Są one wspólnym dziełem i wkładem kilku już pokoleń mieszkańców Mikołowa i Orzesza, założycieli i działaczy spółdzielczych, Członków Zarządów i Rad Nadzorczych oraz pracowników MSM.

W tym miejscu składam serdeczne podziękowania i wyrazy uznania wszystkim, którzy w trakcie minionych 60 lat swoją pracą i zaangażowaniem przyczynili się do osiągnięcia pozycji, którą Spółdzielnia dziś zajmuje.



We wdzięcznej pamięci zachowujemy wielu wspaniałych ludzi, których dzisiaj niestety nie ma już wśród nas.

Życzę wszystkim kolejnych dobrych i szczęśliwych lat, naznaczonych sukcesami oraz zadowolenia mieszkańców z naszej działalności.

Z wyrazami szacunku
Prezes Zarządu MSM
Dyrektor Spółdzielni
inż. Jan Nowacki

Mikołów, maj 2019 roku

Skład Zarządu MSM

1. Prezes Zarządu MSM, Dyrektor Spółdzielni
– inż. Jan NOWACKI
2. Z-ca Prezesa Zarządu MSM, Główny Specjalista
d/s ekonomicznych – mgr Izabela PAKUŁA

Główna Księgowa

1. Barbara KOŁODZIEJ

Pełnomocnicy Zarządu:

1. Beata CZAJA
– Gł. Specjalista d/s umów i rozliczeń mediów
2. mgr inż. Henryk BOTOR
– Gł. Specjalista d/s technicznych.



Skład Rady Nadzorczej kadencji 2018-2021

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Anna Krzyściń
2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
– Roman Zegiel
3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Ilona Pluta
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Tadeusz Socha
5. Przewodniczący Komisji GZM – Jerzy Krasoń
6. Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej
– Edyta Kozłowska
7. Członek Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej
– Ryszard Grejner
8. Członek Rady Nadzorczej i Komisji GZM
– Andrzej Gaschi
9. Członek Rady Nadzorczej i Komisji GZM
– Józef Krukówka



Mikołowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w jubileuszowym 2019 roku

Mikołowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w jubileuszowym roku 60-lecia swojej działalności zrzesza ogółem 4346 członków, z czego 4205 członków zamieszkuje w budynkach na terenie osiedli w Mikołowie i Orzeszu, natomiast 141 członków posiada status oczekujących.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni znajdują się na terenie 31 wydzielonych nieruchomości, położonych w Mikołowie i Orzeszu, a ich struktura przedstawia się następująco:

- lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej: 192 619,53m², w tym:
 - » w Mikołowie- 103 budynki – 3644 mieszkania o powierzchni 181 892,46 m² p. uż.
 - » w Orzeszu – 6 budynków – 229 mieszkań o powierzchni 10.727,07 m² p. uż.
- lokale użytkowe wbudowane o powierzchni 3.887,87m², w tym:
 - » w Mikołowie – 3.171,62 m²
 - » w Orzeszu – 716,25 m².

Ponadto Spółdzielnia posiada:

- 3 nieruchomości, na których usytuowane są wolnostojące pawilony handlowo-usługowe o łącznej powierzchni użytkowej 2.259,25 m²,
- 6 nieruchomości, które stanowią tereny niezabudowane.

Pod zarządem Spółdzielni pozostają w sumie 3 873 mieszkania z czego większość, bo 2428 mieszkań, czyli około 63% ogółu, to mieszkania spółdzielcze, w tym:

- 2317 mieszkań posiadających status własnościowego prawa do lokalu,
- 96 mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu,
- 15 mieszkań zajmowanych na zasadach umowy najmu.

Odrębne nieruchomości ustanowione zostały notarialnie dla 1 445 mieszkań.

Powierzchnia wszystkich zarządzanych przez Spółdzielnię terenów wynosi ogółem 355 585 m² z czego:

- w Mikołowie – 332 661 m²
- w Orzeszu – 22 924 m²

MIKOŁOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA na przestrzeni 60 lat

Z dumą i szacunkiem dostrzegamy i doceniamy pracę oraz dorobek wielu pokoleń spółdzielców.

Rok 2019 jest doniosłą datą dla Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Wszak mija już 60 lat od czasu zarejestrowania działalności tej instytucji pod nazwą: „Mikołowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Mikołowie przy Prezydium Miejskiej Rady Narodowej” przez Sąd Powiatowy w Katowicach (numer rejestracyjny 754) na mocy Aktu prawnego z dnia 27 maja 1959 roku.

W dzisiejszych realiach podjęcie tego rodzaju inicjatywy z pewnością byłoby sprawą o wiele łatwiejszą, natomiast u schyłku lat 50-tych XX wieku, kiedy budownictwo i infrastruktura borykały się z wieloma problemami podczas powolnego rozwoju i odbudowy ze zniszczeń wojennych oraz ówczesnego wyżu demograficznego, wymagało wyjątkowej determinacji, odwagi i zaangażowania oraz podjęcia dużej odpowiedzialności w interesie wielu osób oczekujących na własne mieszkanie.

Zamiar założenia spółdzielni mieszkaniowej w celu możliwie szybkiej realizacji budownictwa wielorodzinnego i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Mikołowie powstał wśród pracowników miejscowych zakładów pracy. Założycielami Spółdzielni zostały 24 osoby, a następnie powołano 3-osobowy Zarząd, do którego wybrano Jerzego Kosteczkę, Gerarda Kransela i Jana Szwidergoła.

W początkowych latach Spółdzielnia prowadziła działalność tylko na terenie miasta Mikołowa. Pierwszy budynek z 24 mieszkaniami na osiedlu Grunwaldzkie 7 oddano do użytku w 1960 roku.

W następnej kolejności w latach 60-tych i na początku lat 70-tych powstawały osiedla: Katowicka – Krawczyka, Młyńska, Bandurskiego, Norwida i XXX-Lecia PRL (obecnie: Osiedle przy Plantach). W tych latach również Rynek w Orzeszu „unowocześnił się”, ponieważ wśród starszych kamienic w centralnym punkcie miasta Spółdzielnia wzniosła cztery budynki wielorodzinne ze 174 mieszkaniami oraz lokalami użytkowymi w parterach dwóch budynków, gdzie siedzibę znalazły między innymi sklepy, kawiarnia, biblioteka oraz miejscowy bank spółdzielczy.

Kolejnym etapem w działalności Spółdzielni było w 1971 roku przyłączenie Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik”, powstałej w 1958 roku z inicjatywy załogi Kopalni „Bolesław Śmiały” w Łaziskach Górnych.

W wyniku scalenia tych dwóch jednostek nastąpiła również zmiana nazwy Spółdzielni na: „Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Mikołowie”.

Następnie w 1975 roku na krótki okres do zasobów mikołowskiej Spółdzielni dotoczyła również Spółdzielnia

Działalności od 1959 r.

Lokatorsko – Własnościowa „Murcki”, a później jej administracja w 1978 roku przekazana została do Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. W ten sposób na ponad 20 lat znacznie poszerzył się zakres i obszar działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mikołowie, ale też powstały w tej sytuacji korzystniejsze, scentralizowane warunki do rozwoju budownictwa mieszkaniowego w samym Mikołowie i okolicznych miastach Łaziska, Orzesze i Murcki.

Realizacja nowych osiedli mieszkaniowych odbywała się w różnych technologiach: począwszy od tradycyjnej murowanej, poprzez system wielki blok, wielkopłytyowy W-70 oraz Elbis, Domino i FADOM-Żory.

Ostatnia inwestycja mieszkaniowa Spółdzielni, tj. dwa budynki 9-piętrowe oraz cztery budynki 4-kondygnacyjne przy ul. Skalnej w Mikołowie według projektu architektów Buszko-Franta została oddana do użytku w latach 1991-1993.

Dalsza niekorzystna koniunktura na rynku spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, kryzys gospodarczy i przemiany ustrojowe pod koniec lat 80-tych przyczyniły się do zakończenia inwestycyjnego etapu działalności Spółdzielni jako zbyt ryzykownego w tej rzeczywistości.

Należy jednak również nadmienić, iż w ramach budownictwa realizowanego przez Spółdzielnię powstały niezbędne wolnostojące obiekty towarzyszące, m. in. przedszkola i osiedlowe pawilony handlowe.

Konieczna była również budowa całej infrastruktury technicznej na wznoszonych osiedlach: sieci wodocią-

gowo-kanalizacyjnych, ciepłowniczych, stacji transformatorowych, oświetlenia ulicznego, lokalnych kotłowni, oczyszczalni ścieków oraz ulic, chodników i parkingów.

Ponadto w Mikołowie w ramach działalności Spółdzielni powstały także osiedla domków jednorodzinnych, które po czasie zostały wykupione na własność przez ich mieszkańców.

W lipcu 1990 roku zapadła decyzja o wyodrębnieniu z zasobów Spółdzielni osiedla domków jednorodzinnych przy ul. Jodłowej w Mikołowie i na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 24.10.1990 roku powstała Spółdzielnia Mieszkaniowa „JODŁOWA”, której siedziba przez wiele lat mieściła się w lokalu użytkowym na parterze w budynku MSM przy ul. Słonecznej 1.

Dwa lata później, w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego w Katowicach z dnia 27 lipca 1992 roku nastąpił podział Spółdzielni na Międzyzakładową Spółdzielnię Mieszkaniową w Mikołowie i Spółdzielnię Mieszkaniową „Łaziska” w Łaziskach Górnych, która przejęta w administrowanie zasoby mieszkaniowe w Łaziskach Górnych i Łaziskach Średnich.

W konsekwencji powyższego podziału z dniem 08.09.1992 roku „Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa” w części poniekąd powróciła do pierwotnej nazwy i od tej pory do nadal funkcjonuje jako „Mikołowska Spółdzielnia Mieszkaniowa”.

Kluczowym profilem aktualnej działalności Spółdzielni, po zrealizowaniu przyjętych planów i założeń

w zakresie budowy nowych mieszkań na posiadanych terenach, które przeznaczone były na ten cel, jest fachowe i odpowiedzialne administrowanie i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, zgodne z najlepszymi standardami i rosnącymi wymaganiami, remonty i modernizacja budynków, dbałość o stan techniczny, estetykę, bezpieczeństwo i odpowiedni komfort zamieszkiwania na wszystkich osiedlach w Mikołowie i Orzeszu.

Na przestrzeni minionych 60 lat istnienia Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej udało się więc nie tylko zrealizować marzenia wielu rodzin o własnym mieszkaniu, ale też przede wszystkim na bieżąco pokazywać i udowodniać, że jako zarządca Spółdzielnia jest dobrym i rozsądnym gospodarzem na swoich nieruchomościach.

Dzięki tym nieustającym od samego początku staraniom wielu osób – działaczy, członków Zarządów i Rad Nadzorczych, pracowników i samych mieszkańców, w jubileuszowym 2019 roku możemy być zadowoleni ze stanu i wyglądu naszych osiedli, co na bieżąco w miarę możliwości finansowych jest i będzie nadal ulepszone i poprawiane, zdając sobie sprawę, że stanowią one istotną wizytówkę dla miast Mikołów i Orzesze.

Należy również zaznaczyć, iż mimo wielu w ostatnich latach utrudnień i zmian przepisów prawnych regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych na terenie kraju, sytuacja naszej Spółdzielni jest dobra i stabilna.

Potwierdzeniem tej korzystnej oceny są wyniki kontroli zewnętrznych instytucji, którym Spółdzielnia zarówno obowiązkowo, jak i dobrowolnie poddaje swoją bieżącą działalność.

Możemy zatem stwierdzić z pełnym przekonaniem i wielkim szacunkiem dla pracy i dorobku kilku pokoleń naszych spółdzielców, że dzisiejszy obraz Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w roku jej Jubileuszu jest naszym wspólnym dziełem, efektem wielu starań, chęci, zaangażowania i pracy wielu osób.

Minione 60 lat Spółdzielni są tego widocznym dowodem i dobrym fundamentem dla dalszego działania, które pozwoli na sukcesywne i pomyślne realizowanie potrzeb oraz oczekiwań mieszkańców wszystkich osiedli.



Działalność eksploatacyjna

Mikołowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Ten profil działalności Spółdzielni ramowo obejmuje następujące dziedziny:

- obsługa techniczna zasobów mieszkaniowych, w tym: naprawy, konserwacje, usuwanie awarii, naprawy i konserwacje oraz systematyczne przeglądy stanu urządzeń zabawowych i elementów małej architektury, przeglądy techniczne mieszkań i budynków,
- utrzymanie należytego stanu terenów osiedli, w tym terenów zielonych (usługi porządkowe, koszenie, pielęgnacja zieleni, wymiana piasku w piaskownicach),
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego (dezynsekcje, deratyzacje),
- konserwacja domofonów,
- utrzymanie i konserwacja dźwigów (ul. Skalna),
- zabezpieczenie i realizacja dostawy mediów na podstawie zawartych umów,
- sprawowanie pieczy nad zadaniem wywozu odpadów komunalnych realizowanym przez Gminę Mikołów i Gminę Orzesze (obsługa w zakresie składania deklaracji, kontrola jakości i terminowości usług).

Spółdzielnia realizując powyższe zadania podejmuje wszelkie możliwe starania w celu ograniczenia kosztów

eksploatacji i utrzymania zasobów oraz oszczędności kosztów zużycia mediów.

W tym zakresie wymierne efekty przynoszą zwłaszcza takie działania, jak:

- wybór wykonawców usług w drodze ogłaszanych przetargów, na podstawie szczegółowo opracowanych specyfikacji zakresów i warunków prac,
- analiza i wybór promocyjnych ofert dostawców na sprzedaż energii elektrycznej do celów oświetlenia części wspólnych nieruchomości oraz na sprzedaż gazu dla kotłowni własnych Spółdzielni w Mikołowie i Orzeszu – z gwarantowanymi cenami, korzystniejszymi w stosunku do obowiązujących taryf i cenników,
- monitoring przyłączy wodomierzowych w budynkach, gdzie występują wysokie różnice pomiaru wody, w celu weryfikacji doboru wodomierzy głównych do rzeczywistego zużycia,
- wymiana wodomierzy indywidualnych przez mieszkańców po upływie terminu ważności legalizacji.

Oszczędna gospodarka i celowe dysponowanie środkami finansowymi w sferze obsługi eksploatacyjnej pozwalają więc na utrzymanie możliwie najniższych opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Zaznaczyć jednak trzeba, iż Spółdzielnia nie ma wpływu na wysokość wszystkich opłat, składających się na tzw. „czynsz” za mieszkanie.

Chodzi tutaj głównie o ceny za dostawę ciepła na cele ogrzewania i podgrzania wody, za wodę i odprowadzanie ścieków, za gospodarowanie odpadami komunalnymi, opłaty dystrybucyjne za energię elektryczną i gaz dla kotłowni oraz wymiar podatków lokalnych.

Są to składniki opłat, które nie podlegają żadnym negocjacji, a wynikają z zatwierdzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami taryf i cenników oraz Uchwał podejmowanych przez Rady Miejskie.

Zatem pełniemy w tym zakresie tylko rolę pośrednika, pobierając opłaty od swoich mieszkańców i przekazując je dalej do poszczególnych instytucji i kontrahentów, przestrzegając obowiązku ich okresowego rozliczania do wysokości faktycznie poniesionych kosztów.

Podkreślenia wymaga również fakt, iż Spółdzielnia w wielu przypadkach i na wielu płaszczyznach współpracuje z władzami miast Mikołowa i Orzesza, Powiatu Mikołowskiego, Urzędu Wojewódzkiego w Katowicach oraz innymi instytucjami działającymi na tym terenie.

Dzięki dobrej współpracy i wspólnym działaniom udało się zrealizować na rodzimym terenie w ostatnich latach kilka cennych inicjatyw, służących celowi społecznemu na rzecz mieszkańców.

Wymienić tutaj można zagospodarowanie terenu przy ul. Podleskiej w Mikołowie na tzw. "Rodzinną Dolinę" na podstawie projektu zgłoszonego m.in. przez mieszkańców okolicznych osiedli spółdzielczych do realizacji w ramach „Budżetu Obywatelskiego”.

W tym samym trybie powstał plac zabaw dla dzieci przy ul. Bluszcza, o który zabiegali mieszkańcy graniczących z tym terenem osiedli Słowackiego i Bluszcza.

Natomiast w 2018 roku, na bazie podejmowanych rozmów, ustaleń i obopólnego porozumienia, w interesie zarówno mieszkańców osiedli spółdzielczych, jak i ograni-

czenia ogólnomiejskiego problemu niewystarczającej ilości miejsc parkingowych, Spółdzielnia na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z 15.11.2017 roku dokonała odpłatnego zbycia na rzecz Gminy Mikołów, w trybie bezprzetargowym, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej niezabudowanej przy ul. Bluszcza w Mikołowie z przeznaczeniem na parking.

W ten sposób powstały dodatkowe 63 miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystać mogą mieszkańcy naszych osiedli, bez konieczności ponoszenia kosztów budowy i utrzymania tego parkingu.

Na tych samych zasadach również w 2018 roku Spółdzielnia odpłatnie przekazała Gminie Mikołów niezabudowaną działkę gruntu przy ul. Zielonej – Skalnej w Mikołowie z przeznaczeniem na budowę boiska dla mieszkańców.

Ten obiekt oddany zostanie do użytku w bieżącym roku i zapewni możliwość korzystania z jego atrakcji mieszkańcom osiedla Skalna, znacznie oddalonego od centrum miasta z innymi miejskimi obiektami sportowymi.

Bardzo ważną sprawą w kontekście zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców oraz dbałości o dobro i ochronę mienia, jest bieżąca współpraca z miejscowymi służbami porządkowymi i mundurowymi (Policja, Straż Miejska, Straż Pożarna).

Przedstawiciele tych instytucji na co dzień służą pomocą, uczestniczą też w dorocznych Walnych Zebraniach Członków Spółdzielni, zapoznając się z wnioskami, oczekiwaniami i problemami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Ponadto budynki Spółdzielni objęte są wszystkimi ważnymi, prowadzonymi przez w/w służby akcjami informacyjnymi i ostrzeżeniami w formie ogłoszeń, plakatów itp..

Równocześnie należy nadmienić, iż zasoby Spółdzielni chroni każdego roku polisa ubezpieczeniowa, w tym z tytułu szkód i dewastacji, jakich też niestety doświadczamy na naszych osiedlach.

Jednak na szczególną uwagę i zaakcentowanie zasługuje kwestia pionierskiego wprowadzenia przez Mikołowską

Spółdzielnię Mieszkaniową w 2017 roku obowiązkowego wykonywania przy rocznych przeglądach kominiarskich analizy spalin w przepływowych gazowych piecykach ciepłej wody użytkowej.

Wpłynęło to w znacznym stopniu na bezpieczeństwo mieszkańców w kontekście zagrożenia zatruciem tlenkiem węgla.

Dodatkowo opracowany został w formie broszury dołączonej do wszystkich mieszkań w 2013 i 2017 roku APEL dotyczący:

- bezpieczeństwa użytkowników mieszkań – zagrożenia zatruciem tlenkiem węgla,
- podjęcia czynności koniecznych dla zapewnienia prawidłowego działania przewodów spalinowych i wentylacyjnych (uniknięcie powstawania ciągów zwrotnych, występowania tlenu węgla oraz zawilgocenia mieszkań).

Podsumowując zatem aktualną działalność Spółdzielni można z satysfakcją stwierdzić, iż prowadzona polityka finansowa, dobra sytuacja ekonomiczna, systematyczna i skuteczna windykacja należności, rozsądne i odpowiedzialne decyzje finansowe i gospodarcze oraz zgromadzone środki na zadania celowe, dają stabilne perspektywy prawidłowego zarządzania administrowanymi zasobami mieszkaniowymi w kolejnych latach.

Dysponujemy fachową kadrą 32 pracowników, których kompetencje, zaangażowanie i zwyczajna ludzka życzliwość w kontaktach z mieszkańcami zapewnia prawidłową obsługę zasobów pod każdym względem.

Nadal podejmować będziemy starania, aby w sposób aktywny i widoczny uczestniczyć w rozwoju miast Mikołów i Orzesze, w wizerunek których wpisane są nasze budynki, skutecznie i systematycznie realizować stojące przed nami zadania, zgodnie z potrzebami i oczekiwaniami mieszkańców.

Liczymy, iż pozycja i znaczenie Spółdzielni w lokalnym życiu społecznym i gospodarczym będzie również w następnych latach dostrzegana i ceniona.



Programy wieloletnie

Spółdzielnia w okresie ostatniego pięciolecia kontynuowała realizację wieloletnich programów w zakresie termomodernizacji budynków, docieplenia stropodachów, demontażu i utylizacji acekolu wraz z dociepleniem budynków, malowania klatek schodowych oraz lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych.

Celem tych działań jest utrzymanie właściwego stanu technicznego budynków, poprawa bezpieczeństwa oraz walorów estetycznych nieruchomości, a poprzez prace termomodernizacyjne obniżenie kosztów ogrzewania.

- **Program termomodernizacji**

Zaktualizowany w 1999 roku Program termomodernizacji uwzględniał docieplenie 85 budynków, o łącznej powierzchni 127 237 m². Do tego Programu wytypowane zostały budynki, które nie posiadały żadnej warstwy dociepleniowej.

W okresie realizacji programu termomodernizacji ocieplono w całości 82 budynki, czyli wykonano dotychczas 97% planu. Miedzy innymi w 2015 roku wykonano termomodernizację budynku Rynek 11 w Orzeszu.

Natomiast w latach 2016-2017 wykonano poza planem pogrubienie docieplenia budynku na Osiedlu przy Plantach 11 w Mikołowie.

Rynek 11 w Orzeszu



Do wykonania w ramach programu termomodernizacji pozostaje jeszcze docieplenie ścian budynków Kochanowskiego 14 w Mikołowie, Rynek 2a w Orzeszu (ściana południowa), Rynek 4a w Orzeszu (ściana północna) oraz docieplenie stropodachów w 21 budynkach.

W przypadku 88 budynków stropodachy zostały już docieplone, co stanowi 83% założonego planu.

realizowane przez MSM

Koszt robót, które pozostają do wykonania w celu zakończenia Programu termomodernizacji określa się szacunkowo na:

- docieplenie ścian – 1 550 000 zł
- docieplenie stropodachów – 156 000 zł

• Program demontażu i utylizacji acekolu wraz z dociepleniem budynków

Opracowany w 2004 roku Program demontażu i utylizacji acekolu na zasobach Spółdzielni obejmuje 31 budynków o łącznej powierzchni elewacji z płyt azbestowo – cementowych 61 371 m².

Prace w powyższym zakresie wykonano do tej pory w 12 budynkach, co daje 27% powierzchni ścian budynków.

Przykładowo w ramach tego programu wykonano:

- demontaż i utylizację acekolu wraz z termomodernizacją budynku Kochanowskiego 8 w 2015 roku
- termomodernizację budynku Szklarska 9 w Orzeszu w 2016 roku wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem wyrobów zawierających azbest, koszt tych prac dofinansowany jest ze środków WFOŚiGW w Katowicach,
- termomodernizację budynków Słowackiego 17 i Kochanowskiego 16 w Mikołowie wraz z demon-

Osiedle przy
Plantach 11
w Mikołowie



Kochanowskiego 8 w Mikołowie

tażem, transportem i unieszkodliwieniem wyrobów zawierających azbest, na ten cel również uzyskano dofinansowanie ze środków WFOŚiGW w Katowicach.

Natomiast w 2018 roku Spółdzielnia złożyła wniosek o dofinansowanie ze środków WFOŚiGW w Katowicach termomodernizacji budynku Słowackiego 4, z realizacją w 2019 roku.

W następnych latach podejmowane będą dalsze starania o dofinansowanie prac w zakresie programu ze środków WFOŚiGW w Katowicach dla kolejnych budynków.



Szklarska 9 w Orzeszu

Przewidywany koszt zakończenia programu demontażu i utylizacji acekolu wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych określa się na kwotę ponad 19 700 000 zł.

• Program malowania klatek schodowych

Spółdzielnia sukcesywnie realizuje również Program malowania klatek schodowych, który obejmuje 158 klatek schodowych w 56 budynkach.

Do końca 2018 roku wyremontowano w sumie 129 klatek schodowych w 48 budynkach. Poza planem przeprowadzono remont 28 klatek w 6 budynkach.

Dalsza realizacja planu w tym zakresie uzależniona będzie od posiadanych środków finansowych, a pozostał jeszcze do wykonania remont 29 klatek w 8 budynkach.

• Program lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych

Ponadto Spółdzielnia dostrzegając powszechny obecnie problem braku dostatecznej ilości miejsc postojowych dla samochodów opracowała Program lokalizacji dodatkowych miejsc postojowych na terenach naszych nieruchomości.

Do końca 2018 roku w zasobach wykonano ogółem 496 dodatkowych miejsc postojowych, a koszt tych robót wyniósł ponad 1 700 000 zł.

Plan na lata następne przewiduje realizację kolejnych miejsc na łączną kwotę powyżej 5 000 000 zł.

• Usuwanie barier architektonicznych

Spółdzielnia od lat prowadzi prace pozwalające na likwidację barier architektonicznych tj.:

- montowanie poręczy przy wejściach do budynków oraz w budynkach,
- montowanie przy wyjściach z budynków zjazdów na wózki,
- wykonywanie remontów, przebudowy chodników, schodów terenowych; modernizuje się również chodniki, schody na potrzeby osób niepełnosprawnych oraz innych osób wymagających opieki drugiej osoby.

Należy jednocześnie zaznaczyć, iż w zakresie gospodarki remontowej Spółdzielnia równoległe z realizacją programów wieloletnich na bieżąco wykonuje niezbędne roboty remontowe i modernizacyjne w celu utrzymania budynków w należytym stanie technicznym oraz zapewnienia komfortu bezpieczeństwa zamieszkania.

Mikołów, maj 2019 r.

**Kochanowskiego 16
w Mikołowie**





MIKOŁOWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

Zdjęcia:
Bartłomiej Kowal

Opracowanie graficzne skład i druk:
COMSOFT Sp. z o.o.
43-100 Tychy, ul. Fabryczna 11