SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU
ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie
e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl
tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989
tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

Załącznik do Uchwały nr …./2013
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni
Mieszkaniowej w Świeciu

PROJEKT

STRATEGIA DZIAŁANIA I ROZWOJU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ŚWIECIU

MISJA

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu czerpiąc doświadczenie z ponad 100 letniej tradycji kieruje swój wysiłek na podnoszenie standardów obsługi mieszkańców oraz sprawnego zarządzania nieruchomościami, stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej mieszkańców. Ponad stuletnie istnienie pozwala nam stworzyć wiarygodną wizję przyszłości, dającą naszym mieszkańcom perspektywę stabilizacji i bezpieczeństwa. Cele nasze wiążemy z usprawnianiem procesów zarządzania nieruchomościami, których efektem będzie spełnianie potrzeb mieszkańców w zakresie utrzymania poziomu technicznego istniejącej substancji mieszkaniowej oraz podniesienie jakości życia mieszkańców. Pragniemy budować więzi społeczne i poczucie korzyści z przynależności do Spółdzielni, wraz ze świadomym wyborem tej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

WIZJA

Wiarygodna i przyjazna Spółdzielnia, sprawnie zarządzana i spełniająca oczekiwania mieszkańców. Realizująca przyjętą strategię rozwoju i działania, kierująca się dobrem i potrzebami mieszkańców. Zapewniająca im odpowiednie standardy obsługi, konsekwentnie inwestująca w wiedzę i rozwój, działająca zgodnie z obowiązującym prawem i uregulowaniami wewnętrznymi.

Cele strategiczne to:

I. Zmiany strukturalno - organizacyjne, dla poprawy jakości obsługi mieszkańców.

II. W zakresie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi - realizowanie wieloletniego planu remontu klatek schodowych, wymianę starych, zniszczonych instalacji, dążenie do zwiększenia poczucia stabilności oraz bezpieczeństwa członków Spółdzielni i ich rodzin, poprzez określenie jasnej i zrozumiałej perspektywy rozwoju, której celem będzie utrzymanie jedności istniejących zasobów mieszkaniowych.

III. W zakresie gospodarki cieplnej - wdrażanie alternatywnych źródeł energii cieplnej, wymiana podzielników ciepła w budynkach, ocieplanie stropów piwnic, przejęcie zarządzania wymiennikami ciepła w budynkach.

IV. Inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące - poprzez pozyskiwanie lokali tymczasowych dla potrzeb Spółdzielni, budowę nowych i modernizację istniejących lokali służących zwiększeniu przychodów Spółdzielni, pozyskiwanie terenów pod budowę, zagospodarowywanie posiadanych terenów.

V. Kontynuacja działalności kulturalno-oświatowej poprzez aktywizowanie społeczności do czynnego udziału w kulturze.

VI. Polityka informacyjna, promocja poprzez współpracę z mediami, z władzami samorządowymi, pracę nad pozyskiwaniem nowych członków Spółdzielni.

Planowane cele zapewniają realizację idei spółdzielczości mieszkaniowej, jaką jest dobrowolne zrzeszanie się osób zainteresowanych wspólnym działaniem, na rzecz zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych, jednocześnie zachowując:

- dobrowolność zrzeszania się i współdziałania,
- prawa członków do wpływu na działalność Spółdzielni,
- równe prawo głosu,
- specyficzny charakter Spółdzielni, jako instytucji gospodarczej i zrzeszenia osób.

Mocne i słabe strony realizacji strategicznych kierunków rozwoju Spółdzielni.

MOCNE STRONY	SŁABE STRONY
• ponad stulenia tradycja Spółdzielni, doświadczenie w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, • duże zasoby mieszkaniowe w skali miasta, • posiadana baza lokali użytkowych, • posiadanie terenów do zagospodarowania	• starzenie się zasobów mieszkaniowych, wymagające zwiększających się nakładów na ich utrzymanie, • zmniejszanie się liczy członków, • dewastacje substancji mieszkaniowej i mienia Spółdzielni, • zbyt mała ilość miejsc parkingowych,

w celach rekreacyjno-wypoczynkowych, • dobra i stabilna kondycja finansowa, • zmniejszanie kosztów jednostkowych ze względu na wielkość zasobów, • efektywne działania windykacyjne, • jasne i czytelne rozliczanie kosztów i przychodów na poszczególne nieruchomości, • ograniczanie strat ciepła, m. innymi poprzez termomodernizację, • utrzymywanie wysokiej sprawności technicznej zasobów, • wdrażany system informatyczny wspomagający procesy zarządzania, • wykształcona, profesjonalna kadra, • monitoring kosztów dostawy mediów, • aktywne funkcjonowanie Spółdzielczego Ośrodka Kultury,	utrudnione dojazdy do niektórych nieruchomości, • zmniejszająca się ilość osób zamieszkujących poszczególne lokale, • rosnące koszty mediów, • niedostateczny stan techniczny lokali użytkowych wymagający remontów, • niska świadomość społeczna mieszkańców w zakresie ich wpływu na koszty utrzymania nieruchomości, • niewystarczający przepływ informacji, w relacji Spółdzielnia – mieszkańcy,
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
• kontynuowanie procesu remontów, dostosowanie planów remontowych do potrzeb i możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości, • uatrakcyjnienie terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, • wykorzystanie postępu technologicznego do kontroli i rozliczania poboru mediów, • rewitalizacja terenów, tworzenie nowych miejsc parkingowych, dojazdów do budynków, • bieżące monitorowanie zaliczek za media dla poszczególnych nieruchomości, • pozyskiwanie wspólnot zarządzanych przez Spółdzielnię, • zwiększanie dodatkowych przychodów w ramach posiadanych zasobów, • przekazywanie do Gminy terenów zbędnych, generujących koszty,	• ograniczenie procesu remontów, • pogarszanie się stanu technicznego niektórych obiektów, • dewastacja terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz zasobów mieszkaniowych, • wzrost zadłużeń lokatorów, • nielegalny pobór mediów, • negatywne postrzeganie działań Spółdzielni, • wzrost rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni, • powstawanie konfliktów pomiędzy mieszkańcami, • niedostateczna ilość lokali socjalnych zabezpieczanych przez gminy, • zmniejszanie się zapotrzebowania na wynajem lokali użytkowych spowodowane kryzysem w gospodarce,

• pozyskiwanie nowych członków, • rozwój działalności SOK Stokrotka, • dalsze usprawnianie systemu wspomagającego procesy zarządzania, • doskonalenie przepływu informacji, • wykwalifikowana kadra pracownicza i zarządzająca, podnosząca ustawicznie kwalifikacje,	

Czynniki warunkujące osiągnięcie zamierzonych celów:

1. **Zależne od Spółdzielni**:

a) czynniki pozytywne;

- ponad 100 letnia tradycja, poparta doświadczeniem w budowaniu samorządności spółdzielczej,
- duże i zadbane zasoby mieszkaniowe,
- zakończony proces termomodernizacji,
- dobrze rozbudowana baza lokali użytkowych,
- stabilna sytuacja finansowa,
- dobry, systematycznie poprawiany stan infrastruktury technicznej,

b) czynniki negatywne;

- bariery architektoniczne dla niepełnosprawnych,
- dewastacja i brak poszanowania wspólnego mienia spółdzielczego,
- brak dostatecznej liczby miejsc parkingowych, utrudnione dojazdy,

2. **Niezależne od Spółdzielni:**

- nie w pełni sprecyzowana polityka mieszkaniowa państwa,
- ograniczenia prawne w zakresie możliwości pozyskiwania dodatkowych środków na remonty,
- brak inwestycji samorządowych poprawiających infrastrukturę osiedli spółdzielczych, spełniających oczekiwania mieszkańców,
- niepewna sytuacja spółdzielczości mieszkaniowej, spowodowana niekorzystnymi zmianami prawa spółdzielczego,
- brak wpływu na koszty zewnętrzne (media, podatki).

Cele szczegółowe i sposoby ich realizacji:

I. **Zmiany strukturalno - organizacyjne**

- usprawnienie obsługi mieszkańców i dostosowanie obiektu i wyposażenia do przepisów Generalnego Inspektoratu Ochrony Danych Osobowych (GIODO),
- wdrożenie pakietu e-Spółdzielnia, w tym internetowej obsługi klienta,
- przechodzenie Spółdzielni na usługi firm w zakresie sprzątania, gospodarki terenami i usług konserwatorskich,

II. **Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi :**

- eliminowanie podgrzewania wody gazem w blokach mieszkalnych,
- wymiana instalacji elektrycznych i gazowych na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych,
- realizacja wieloletniego programu remontu klatek schodowych,
- wymiana wodomierzy z tradycyjnych na radiowe,
- poprawa bezpieczeństwa w budynkach mieszkalnych, w tym monitoring zewnętrzny budynków,

III. **Gospodarka cieplna :**

- pozyskiwanie alternatywnych źródeł energii cieplnej, zakładanie solarów na blokach mieszkalnych, likwidacja kotłowni w Osiu,
- ocieplanie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych,
- przejęcie zarządzania wymiennikami ciepła w blokach mieszkalnych od zakładu energetyki cieplnej,
- wymiana podzielników ciepła w lokalach mieszkalnych,

IV. **Inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące :**

- pozyskiwanie lokali tymczasowych dla potrzeb spółdzielni mieszkaniowej,
- budowa garaży pod wynajem,
- inwestycje w lokale użytkowe,
- modernizacja chodników i dróg wewnętrznych, placów zabaw, terenów rekreacyjnych,
- budowa mieszkań do wynajęcia lub sprzedaży w systemie deweloperskim,
-

V. **Działalność kulturalno – oświatowa i rekreacyjno- sportowa :**

- integracja poprzez kulturę, aktywizacja społeczności lokalnej, szczególnie spółdzielczej w animacji i odbiorze kultury,

- modernizacja obiektu, rozbudowa infrastruktury, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych,
- pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania Ośrodka,

VI. Polityka informacyjna, promocja i współpraca:

- szersze informowanie mieszkańców o działalności spółdzielni w mediach,
- współpraca z władzami samorządowymi Świecia, Osia i Drzycimia,
- praca nad pozyskiwaniem nowych członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

Dokumenty związane : Załącznik nr 1 – Harmonogram rzeczowo – finansowy zadań.

Załącznik nr 1 - Harmonogram rzeczowo – finansowy zadań

L.p.	CEL	Początek realizacji	Orientacyjny koszt zadania 2013-2014	Źródła finansowania
I. Zmiany strukturalno - organizacyjne				
1.	Usprawnienie obsługi mieszkańców i dostosowanie obiektu i wyposażenia do przepisów GIODO	2013	40 tys. zł	środki obrotowe spółdzielni
2.	Wdrożenie pakietu e-Spółdzielnia, w tym internetowej obsługi klienta,	2013	5 tys. zł	koszty bieżące spółdzielni
3.	Przechodzenie Spółdzielni na usługi firm w zakresie sprzątania, gospodarki terenami i usług konserwatorskich	2014		koszty bieżące spółdzielni
II. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi				
1.	Eliminowanie podgrzewania wody gazem w blokach mieszkalnych	2015		fundusz remontowy
2.	Wymiana instalacji elektrycznych i gazowych na klatkach schodowych w budynkach mieszkalnych,	2013	700 tys. zł	fundusz remontowy
3.	Realizacja wieloletniego programu remontu klatek schodowych	2013	500 tys. zł	fundusz remontowy
4.	Wymiana wodomierzy z tradycyjnych na radiowe	2014		koszt doliczony do rozliczenia wody, dofinans. z zysku

5.	Poprawa bezpieczeństwa w budynkach mieszkalnych, w tym monitoring zewnętrzny budynków	2014		koszty bieżące spółdzielni
III. Gospodarka cieplna				
1.	Pozyskiwanie alternatywnych źródeł energii cieplnej, zakładanie solarów na blokach mieszkalnych, likwidacja kotłowni w Osiu	2014		dotacje, środki własne z oszczędności ciepła
2.	Ocieplanie stropów piwnic w budynkach mieszkalnych	2013	180 tys. zł	fundusz remontowy
3.	Odzyskanie wymienników ciepła w blokach mieszkalnych od zakładu energetyki cieplnej	2015		spłata z oszczędności ciepła
4.	Wymiana podzielników ciepła w lokalach mieszkalnych	2013	100 tys. zł	dofinansowanie z zysku dla członków spółdzielni, pozostali - obciążenie
IV. Inwestycje mieszkaniowe i towarzyszące				
1.	Pozyskiwanie lokali tymczasowych dla potrzeb Spółdzielni	2014		środki własne spółdzielni pozyskane ze sprzedaży lokali
2.	Budowa garaży pod wynajem	2013	100 tys. zł	dofinansowanie z zysku spółdzielni
3.	Inwestycje w lokale użytkowe	2013	120 tys. zł	fundusz remontowy lokali użytkowych
4.	Modernizacja chodników i dróg wewnętrznych, placów zabaw i terenów rekreacyjnych,	2013	180 tys. zł	koszty bieżące spółdzielni, środki własne
5.	Budowa mieszkań do wynajęcia lub sprzedaży w systemie deweloperskim	2015		środki osób zainteresowanych kupnem
V. Działalność kulturalno – oświatowa i rekreacyjno - sportowa				
1.	Integracja poprzez kulturę, wzrost uczestnictwa społeczności lokalnej, szczególnie spółdzielczej w animacji i odbiorze kultury	2013	95 tys. zł	działalność bieżąca SOK, dotacje miasta

2.	Modernizacja obiektu, rozbudowa infrastruktury, dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych i starszych	2014		środki obrotowe
3.	Pozyskiwanie dodatkowych źródeł finansowania ośrodka	2013		środki własne SOK
VI. Polityka informacyjna, promocja i współpraca				
1.	Szersze informowanie mieszkańców o działalności Spółdzielni , obchody 110 lecia Spółdzielni	2013	9 tys. zł	koszty bieżące spółdzielni
2.	Współpraca z władzami samorządowymi Świecia, Osia i Drzycimia	2013		koszty bieżące spółdzielni
3.	Praca nad pozyskiwaniem nowych członków Spółdzielni Mieszkaniowej	2013		koszty bieżące spółdzielni

Świecie, maj 2013 r.

Sekretarz Komisji

.....

Adam Cieślak

Przewodniczący Komisji

.....

Teresa Redlarska