

**Nasza wspólnota – ze Stanisławem Sokolem, prezesem Spółdzielni Mieszkaniowej „Zawiercie”, rozmawia Remigiusz Okraska i Paweł Abucki**

*Zacznijmy od informacji podstawowych: ilu członków liczy Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zawiercie”, ile osób mieszka w jej zasobach, jaką ilość lokali mieszkalnych posiadacie? Jednym słowem, jakie są rozmiary tej „armii”, na której czele Pan stoi?*

**Stanisław Sokół:** Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zawiercie” obecnie liczy 6435 członków. Posiadamy 6054 mieszkań w których mieszka 13546 osób. Powierzchnia zasobów Spółdzielni wynosi 308 915 m<sup>2</sup>, natomiast powierzchnia terenów to 48 hektarów. 6054 mieszkań znajduje się w 112 budynkach, w tym 22 to budynki wysokie. To są podstawowe fakty – analizując je warto pamiętać, że całe Zawiercie, z obszarami podmiejskimi, liczy niewiele ponad 50 tys. mieszkańców.

*Spółdzielnia – jak sama nazwa wskazuje – to nie tylko zbiór lokali mieszkalnych, lecz także pewnego rodzaju wspólnota oraz wspólna własność, poczynając od klatek schodowych, a kończąc na placach zabaw, terenach zielonych itp. Jak wygląda postawa spółdzielców i lokatorów wobec tego wspólnego dobra?*

**S.S.:** Nasi mieszkańcy w większości czują się współwłaścicielami swoich budynków. Dbają nie tylko o swoje mieszkania, lecz również o klatkę schodową, windy, budynek i jego otoczenie. Jak w każdej społeczności, również w naszej spółdzielni widoczne są skutki dewastacji i niszczenia mienia spółdzielczego. Warto jednak podkreślić, że rozmiary tych zniszczeń są z roku na rok coraz mniejsze. Mieszkańcy coraz częściej zgłaszają Zarządowi i członkom Rady Nadzorczej uwagi i spostrzeżenia, że coś złego dzieje się na naszych osiedlach. Również na corocznych Walnych Zgromadzeniach mieszkańcy często poruszają te tematy.

*Jaka jest skala zaangażowania członków spółdzielni w jej działania, wybór władz itp.?*

**S.S.:** Nie prowadzimy dokładnych statystyk, ilu mieszkańców zgłasza potrzeby, problemy, uwagi itp. Jest ich jednak dość dużo. Natomiast udział członków w zebraniach cząstkowych Walnych Zgromadzeń kształtuje się na poziomie ok. 12%.

*SM „Zawiercie” to w skali naszego miasta dość duży organizm. Jaka jest jego obecna kondycja? Proszę trochę opowiedzieć o stanie finansów, o zdolnościach inwestycyjnych, o skali zaległości z opłat czynszowych itp.*

**S.S.:** Sytuacja finansowa spółdzielni jest ustabilizowana, nie posiadamy zaległości w obligatoryjnych opłatach. Spółdzielnia nie posiada zadłużeń wobec banków czy skarbu państwa. Spłacamy jedynie – zgodnie z harmonogramem – pożyczkę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na wykonanie docieplenia budynków. Po rzetelnym spłaceniu ustalonej części pożyczki spółdzielnia otrzymuje umorzenie reszty tej kwoty. Jedynym problemem są zaległości członków wobec spółdzielni w opłatach czynszowych. Na dzień dzisiejszy wynoszą one 2,7 mln zł. Pociuszającym jest fakt, że najwięcej zaległości to jednomiesięczne – dotyczą one 552

mieszkań, natomiast tych trzy- czy czteromiesięcznych jest po kilkadziesiąt, a powyżej 4 miesiące – 135.

*Spółdzielnia mieszkaniowa kojarzy się z lokalami mieszkalnymi. Znacznie mniej osób wie, że posiadacie lokale na wynajem dla handlu czy usług, że wybudowaliście parkingi nie tylko przy blokach dla spółdzielców, ale także w okolicy miejsc powszechnie uczęszczanych przez ogół mieszkańców, jak np. w pobliżu „Ryneczku” itp. Proszę opowiedzieć trochę o tym aspekcie działalności SM „Zawiercie”.*

**S.S.:** Spółdzielnia oprócz lokali mieszkalnych posiada 98 lokali użytkowych na wynajem dla chętnych, 12 lokali na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa, 19 lokali o odrębnej własności. Oprócz tego posiadamy 216 garaży na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa, 20 garaży odrębna własność oraz 70 garaży w najmie. Oprócz tych lokali i garaży spółdzielnia zawarła 32 umowy dzierżawy terenu pod prowadzenie różnego rodzaju działalności.

Spółdzielnia wybudowała też nowe miejsca parkingowe na swoim terenie i tam, gdzie jest taka możliwość. Są to okolice „Ryneczku” – 260 miejsc postojowych, ul. Blanowska – 120 miejsc postojowych, ul. Wyszyńskiego – 42 miejsc postojowych, ul. Pomorska 37 – 16 miejsc postojowych. Podpowiadamy też władzom miasta i powiatu, gdzie istnieje możliwość wykonania nowych miejsc parkingowych. Wysłaliśmy im opracowane koncepcje, gdzie mogłyby powstać parkingi. Na przykład porozumieliśmy się z władzami Urzędu Miasta i będziemy wspólnie wykonywali parking na 73 miejsca postojowe między budynkami niskimi przy ul. Wyszyńskiego a ul. Sikorskiego.

W 2012 r., jeżeli sytuacja finansowa pozwoli, spółdzielnia przystąpi do modernizacji infrastruktury osiedla przy ul. Wyszyńskiego, pomiędzy budynkami wysokimi. Obecnie opracowywany jest też projekt budowy pawilonów handlowych wzdłuż ul. Sikorskiego. Będzie to kompleks 12 pawilonów z infrastrukturą.

*Warto też zapytać, jak układa się współpraca z władzami miasta i innymi instytucjami. Tereny, na których znajdują się bloki spółdzielcze, zajmują znaczną część powierzchni miasta. Siłą rzeczy są one powiązane z terenami publicznymi, z infrastrukturą typu drogi itp.*

**S.S.:** Współpraca z władzami miasta jest obecnie poprawna, omawiamy wspólne przedsięwzięcia i realizujemy je – przykładem jest wspomniana budowa parkingu między ul. Wyszyńskiego a ul. Sikorskiego. Rozpoczęto także modernizację drogi i miejsc postojowych przy ul. 3 Maja 11 i 15 – obecnie prace wykonuje Urząd Miasta w swoim terenie, a po ich zakończeniu na teren wejdzie wykonawca Spółdzielni.

*Wróćmy do aspektu mieszkaniowego. SM „Zawiercie” istnieje już ponad pół wieku. To okres, w którym wiele zrobiono, ale upływ czasu nie pozostaje bez wpływu na wiele budynków, także tych nowszych. Jakie są plany remontowe spółdzielni na kolejne lata? Jakie są np. kryteria tego, które bloki są ocieplane czy remontowane w pierwszej kolejności?*

**S.S.:** To prawda, budynki starzeją się, ale jak widać stają się kolorowe, czyli trwa proces termomodernizacji ścian zewnętrznych, stropów, piwnic i ostatnich kondygnacji. Mniej

widoczne są inne prace, jak remonty kapitalne pokryć dachowych wraz z nadbudową i dociepleniem kominów wentylacyjnych i spalinowych. Przeprowadziliśmy też modernizację instalacji centralnego ogrzewania. Ponadto w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców wyprowadzamy instalacje gazowe na klatki schodowe z tzw. szachów znajdujących się w mieszkaniach. Zmodernizowaliśmy we wszystkich budynkach wysokich instalacje tzw. suchych pionów na nawodnione instalacje ppoż. Sukcesywnie modernizujemy dźwigi w budynkach wysokich poprzez wymianę systemów sterowań, kabin, drzwi szybowych, kaset wezwań, oświetlenia. W 70% wymieniliśmy drzwi oraz okna drewniane na PCV na klatkach schodowych, korytarzach i w pomieszczeniach zsypów. Plany na lata następne to m.in. dalsze docieplenia budynków, modernizacja infrastruktury osiedlowej, dokończenie wymiany drzwi i okien w pomieszczeniach ogólnodostępnych, remonty pokryć dachowych, balkonów i balustrad, wymiana instalacji elektrycznej.

Wykonujemy tyle prac, na ile spółdzielnia posiada środków. Kryteria doboru do dociepleń są różne, np. rok budowy, ilość pobieranego ciepła, przemarzanie ścian, położenie geograficzne budynku (wielkość ścian północnych).

Warto wspomnieć o kwestii drażliwej, a obrosłej wieloma mitami, czyli o opłatach. Koszty eksploatacji konserwacji i remontów wynosiły w 2010 r. 3,36 zł/m<sup>2</sup>, natomiast wpłaty od mieszkańców pokrywają 93,8% kosztów i wynoszą 3,15 zł/m<sup>2</sup>. Jeśli analizujemy średnie wpływy z 50 m<sup>2</sup> pow. mieszkania, to wynoszą one 557,75 zł miesięcznie – ale z tej kwoty aż 360,75 zł, tj. 64,7%, spółdzielnia przekazuje do PEC, Wodociągów i ZGK. W spółdzielni zostaje zatem już tylko 197 zł, tj. 35,3% kwoty, którą wpłacili lokatorzy. Z tej kwoty spółdzielnia zobowiązana jest jeszcze opłacić podatek od nieruchomości, podatek za wieczyste użytkowanie, oświetlenie terenów (kwota 400 tys. zł – posiadamy 440 lamp parkowych) oraz ubezpieczenie budynków.

*Czy koszty ponoszone przez mieszkańców SM „Zawiercie” są wysokie w porównaniu z innymi regionami kraju? I czy wynikają one z „pazerności” spółdzielni, czy jedynie pozwalają zbilansować niezbędne wydatki? Jak spółdzielnia stara się reagować na głosy krytyczne?*

**S.S.:** Według mojego rozeznania nasza spółdzielnia nie jest „pazerna”, a czynsz kształtuje się na przyzwoitym poziomie. Powiem tak: koszty opłat zawsze są wysokie, jeżeli ludzie nie mają odpowiednich dochodów – gdy niskie są renty, emerytury czy wypłaty, a tym bardziej gdy lokatorzy są bezrobotni. Czy reagujemy na słowa krytyki – tak, reagujemy na różnego rodzaju uwagi, zapytania i prośby. Czy naszą pracę widać? Każdy sam może sobie odpowiedzieć, porównując nasze osiedla z osiedlami i terenami zarządzanymi przez inne jednostki powołane do świadczeń tego typu prac na terenie Zawiercia.

*Na koniec warto zapytać o to, co naszych czytelników zapewne zainteresuje najbardziej. Czy SM „Zawiercie” angażuje się w inicjatywy społeczne?*

**S.S.:** Utrzymujemy dwa kluby osiedlowe przy ul. Spółdzielczej i ul. Spacerowej, gdzie skupia się życie kulturalne dzieci, młodzieży oraz osób starszych. Organizujemy dwa razy w roku półkolonie dla dzieci, wigilie dla osób samotnych, pomagamy szkołom i przedszkolom, wspieramy finansowo osoby ubogie i niepełnosprawne. Dla osób niepełnosprawnych wykonaliśmy podjazdy w budynkach wysokich i nie tylko. Mocno angażujemy się w promowanie akcji krwiodawstwa, szczególnie wśród młodzieży szkolnej. Tej działalności nie

podejmujemy, aby uzyskać rozgłos, zresztą o tym się nie pisze, robimy to po prostu z potrzeby serca.

*Dziękuję za rozmowę.*