

REMONTY i modernizacje

Przez cały okres istnienia Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przymorze” głównym zadaniem jest prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi tak aby utrzymać je w stanie sprawności eksploatacyjnej i nie dopuścić do degradacji technicznej budynków mieszkalnych i innych obiektów infrastruktury osiedlowej, którą stanowią: budynki klubowe, lokale użytkowe i handlowo-usługowe, drogi wewnętrzne, chodniki, place zabaw i mała architektura: trawniki, krzewy, drzewa itd.

Od początku lat 90-tych wzrastała waga problemu remontów i modernizacji. Jest to związane ze starzejącymi się zasobami i koniecznością dostosowania do nowych warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne. Podjęto prace w zakresie modernizacji dotyczące poprawy standardu cieplnego i wystroju elewacji budynków mieszkalnych. Przyjęty w 1998 r. we wszystkich osiedlach program termomodernizacji czyli ocieplenia budynków został zakończony w 2008 r. w AO-2, AO-3 i AO-4; zaś w AO-1 został zakończony w 2010 r. Zaprojektowany i wykonany program nowej kolorystycznej formacji plastycznej całkowicie zmienił dawny szary wygląd Przymorza na barwny, jasny i przyjazny dla mieszkańców. Spotkało to się z aprobatą mieszkańców i licznych turystów odwiedzających nasze osiedla. Do poprawy jakości wizualnej i cieplnej przyczyniła się wymiana stolarki okiennej i w budynkach całej Spółdzielni ze znacznym udziałem finansowym mieszkańców. Dużym problemem była degradacja techniczna konstrukcji żelbetowej galerii w „falowcach”. W latach 1992-1998 wyremontowano cztery „falowce” w AO-2, AO-3 i AO-4.

Kolejny problem to modernizacja technologiczna budynków zapewniająca właściwą i bezawaryjną eksploatację w zakresie instalacji: wodnej, gazowej, elektrycznej i ciepłowniczej. Wieloletnia eksploatacja urządzeń, niska jakość ówczasnie stosowanych materiałów, niezbyt fortunny rozwiązania projektowe a obecnie konieczność dostosowania do przepisów unijnych wymaga przeprowadzenia wymiany. Dokonuje się sukcesywnie wymiany instalacji poziomej i pionowej wody zimnej i ciepłej. Zmodernizowano hydrofornie w budynkach wysokich zapewniając ciągłość dostawy wody z zastosowaniem standardu technologicznego w uzgodnieniu z SAUR Neptun Gdańsk tak aby umożliwić przekazanie w ich eksploatację w przyszłości. Dla prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej zainstalowano we wszystkich mieszkaniach liczniki poboru wody zimnej i ciepłej co umożliwi prowadzenie indywidualnego rozrachunku zużycia wody. Przyczynia się to do oszczędnej gospodarki wodą, a także prowadzenia przez Spółdzielnię nadzoru zużycia wody w poszczególnych nieruchomościach. Wg danych liczbowych w okresie od 1998 r. do 2008 r. zużycie wody w całej Spółdzielni zmalało z 1,6 mln. m³/rok do 1,18 mln. m³/rok, czyli ok. 26,25%, zaś ubytki wody spadły z 157 tys. m³/rok do 119 tys. m³/rok. Jest to sukces gospodarowania wodą.

W zakresie użytkowania gazu dokonuje się od 1995 r. sukcesywnie wyprowadzania z mieszkań instalacji gazowej, szczególnie z łazienek narażonych na znaczne zawilgocenia i korozję a w konsekwencji zagrożenia dla życia mieszkańców w przypadku wybuchu. Wymianę przeprowadzono już we wszystkich falowcach. Obecnie prace kontynuuje się w budynkach niskich tzw. „morkach”.

Kolejnym zadaniem modernizacyjnym jest wykonanie nowej wewnętrznej linii zasilania (WLZ) elektrycznego budynków z powodu naturalnego zużycia przewodów aluminiowych i ze względu na rosnące zużycie energii elektrycznej przez wyposażanie mieszkań w większą ilość nowych urządzeń elektrycznych.

W ramach oszczędzania energii elektrycznej we wszystkich budynkach mieszkalnych w oświetleniu wejść do klatek schodowych zastosowano nowoczesne lampy energooszczędne sterowane czujnikami zmierzchowymi, zastosowanymi również w systemie lamp oświetleniowych na terenach otwartych wszystkich osiedli.

W zakresie gospodarki cieplnej w latach 1993-1998 dokonano wymiany starych zaworów przy grzejnikach na nowe zawory termostatyczne umożliwiające regulowanie ciepła w mieszkaniach i umożliwiające oszczędzanie ciepła. Dalszym etapem była prowadzona przez GPEC od 1998 r. wymiana sieci co. przesyłowo-rozdzielczej w osiedlach: AO-2, teren „Dużego Przymorza” i AO-3 w całości i AO-1 w obrębie budynków przy ul. Tadeusza Bora Komorowskiego. W wyniku tego nastąpiła częściowa likwidacja węzłów grupowych i wprowadzenie węzłów indywidualnych w budynkach, np. w AO-3 na punktowcach „Małego Przymorza”. Umożliwia to sprawniejszą eksploatację i prowadzenie rozrachunku zużytego ciepła odrębnie dla każdego budynku, co jest zgodne z obowiązującą nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r., Dz. U. Nr 125, poz. 873 z dn. 13.07.2007 r. Nadal prowadzone są prace modernizacyjne wewnętrznych sieci co. dla uzyskania maksymalnego stopnia wykorzystania ciepła przy jednoczesnym obniżaniu jego zużycia i kosztu zakupu. W obniżaniu kosztów znaczną rolę odgrywa świadomość społeczna wyrażająca się w oszczędnym korzystaniu z ciepła.

Dużym przedsięwzięciem w latach 1999-2008 była modernizacja dźwigów w budynkach wysokich zgodna z przepisami Unii Europejskiej. Wydano na ten cel ponad 12 mln. zł z własnych środków finansowych Spółdzielni zgromadzonych z wpłat członków na funduszu remontowym. Obecnie kabiny dźwigowe wyposaża się w kamery monitoringu osiedlowego w celu zapobieżenia dewastacji. Monitoringiem objęto wszystkie „falowce” oraz kolejno budynki niskie.

Program jest stopniowo rozszerzany na klatki schodowe, zwłaszcza przy wejściach do dźwigów. Uruchomienie monitoringu w osiedlach przyczyniło się zdecydowanie do zmniejszenia dewastacji budynków, klatek schodowych, dźwigów i innych urządzeń w osiedlach. Wzrosła wykrywalność przestępstw i ujęć dewastatorów.

Ważną rolę dla mieszkańców Spółdzielni pełni infrastruktura przestrzeni wewnętrznej terenu: drogi, chodniki, tereny zielone, place zabaw. Znaczne środki z funduszu remontowego przeznacza się na modernizację chodników czyli wymianę starych płyt na nową kostkę brukową. Modernizuje się układ dróg komunikacji wewnętrznej z dostosowaniem do wymagań przeciwpożarowych. Dąży się do pozyskiwania nowych, bezpiecznych miejsc postojowych dla parkowania samochodów osobowych mieszkańców. Dzięki uzyskaniu nagród specjalnych od przedsiębiorstw: GPEC i Energa wykonano nowe place zabaw dla dzieci dostosowane do przepisów unijnych. Wygląd estetyczny naszych osiedli i jakość zamieszkiwania znacznie się poprawiła. Zauważają to mieszkańcy, odwiedzający a nawet dzieci. Poniżej jeden z wierszyków laureatki w Konkursie Poetyckim z okazji Jubileuszu 50-lecia PSM „Przymorze”.

Przymorze

Przymorze to piękna dzielnica

wszystkich swym urokiem zachwyca.

Piękne kolorowe domy
i z zieleni zasłony,
gdzie ptaki swój dom mają
i co rano mieszkańcom ćwierkają.

Niedaleko jest park, morze
i wypocząć każdy może.

Bardzo fajnie się tu mieszka.

Sklepy, kino nas rozpieszcza.

Elżbieta Brwilińska, 9 lat,
Szkoła Podstawowa nr 80.

W okresie kolejnych 10 lat (2009-2019) kontynuowano intensywnie prace remontowe w budynkach mieszkalnych, zwiększając bezpieczeństwo mieszkańców, bezpieczeństwo dostawy mediów do mieszkań i podwyższając standard. We wszystkich osiedlach kontynuowane są m.in następujące programy remontowe:

- wymiana poziomów i pionów instalacji wody ciepłej i zimnej oraz cyrkulacji wody ciepłej - zwiększenia bezpieczeństwa dostawy mediów oraz ograniczania ilości awarii i strat wody.
- dokonano wymiany wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym co zwiększyło dokładność odczytów i rozliczeń z mieszkańcami
- wymiana instalacji gazowych w budynkach z wyniesieniem pionów gazowych z mieszkań na klatki schodowe, znacznie zwiększy bezpieczeństwo mieszkańców oraz zapewni lepszą kontrolę i konserwację instalacji gazowych.
- wymiana wewnętrznych linii zasilających w energię elektryczną WLZ oraz przyłączy od WLZ do mieszkań - zwiększa bezpieczeństwo oraz zapewnia w mieszkaniach więcej mocy.
- wymiana instalacji oświetlenia klatek schodowych i piwnic, na oświetlenie ledowe z czujnikami ruchu - zwiększenie oszczędności zużycia energii elektrycznej, podwyższenie standardu zamieszkiwania.
- wymiana oszkleń klatek schodowych w falowcach oraz wymiana okien na klatkach schodowych i w piwnicach - zwiększa bezpieczeństwo, zapewnia oszczędność energii cieplnej, zwiększa standard zamieszkiwania.
- malowanie klatek schodowych i elewacji -zwiększa estetykę i standard zamieszkiwania.
- wykonano zadaszenia balkonów ostatnich pięter falowców co zwiększyło bezpieczeństwo, ochronę elewacji przed deszczami, podwyższyło standard.
 - kontynuowane są remonty chodników przy budynkach i na częściach wspólnych; wymiana starych płyt chodnikowych na kostkę brukową. Prace te znacznie poprawiły bezpieczeństwo i estetykę Osiedla. Co roku przeprowadzamy remonty bieżące ulic wewnętrznych.
- W ostatnich 10 latach, zwiększała się ilość samochodów na terenie Spółdzielni co powoduje brak miejsc parkingowych Administracja nie nadążają z wyszukiwaniem nowych.
- W związku ze zmianami Ustawy o gospodarce odpadami komunalnymi, pojawia się konieczność wykonania nowych altan śmietnikowych oraz przebudowania starych aby spełnić wymogi Ustawy i uchwały Rady Miasta Gdańska.

Potrzeby remontowe w tak rozległej Spółdzielni jak PSM „Przymorze” są zawsze duże, duże są również oczekiwania mieszkańców. Władze Spółdzielni i Organy Samorządowe starają się pogodzić te oczekiwania z możliwościami finansowymi Spółdzielni, bez zwiększenia nadmier- nie odpisów na fundusz remontowy.



Wszystkie prace modernizacyjne i remontowe były i są finansowane nadal ze środków funduszu remontowego. Nakłady na nie wynosiły średnio 10-12 mln. zł w roku. Realizując te znaczące i wielostronne przedsięwzięcia PSM „Przymorze” ani razu nie korzystała z kredytu zewnętrznego. Dowodzi to staranności i odpowiedzialności w prowadzeniu gospodarki finansowej.

W wyniku zastosowania w odniesieniu do spółdzielczości mieszkaniowej ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych: Dz. U. Nr 54 poz. 654 z dn. 15.02.1992 r. z późniejszymi zmianami: Dz. U. Nr 217 poz. 1589 z dn. 29.11. 2006 r. sprawiło, że dochody Spółdzielni z działalności gospodarczej, m. in. wpływy z wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntu zostały opodatkowane podatkiem dochodowym w wysokości 19%. Możliwości finansowania remontów w skali Spółdzielni zmniejszyły się o kwotę około 1,1 - 1,3 mln. zł/rocznie. Równocześnie wyżej cytowana ustawa z dnia 14.06.2007 r. ograniczyła pozyskiwanie środków ze sprzedaży mieszkań.

Obecnie osiedla dysponują funduszem remontowym w wysokości gromadzonej z wpłat członków Spółdzielni i tylko w tym zakresie mogą prowadzić prace remontowo-modernizacyjne.

Prezentując działalność PSM „Przymorze” w gospodarowaniu warto podkreślić, że w całym okresie istnienia nie korzystano z kredytów bankowych. Pełne samofinansowanie bez jakichkolwiek strat finansowych potwierdzali zarówno lustratorzy rewizyjni badający całościowo gospodarkę naszej Spółdzielni, jak i biegli rewidenci badający corocznie sprawozdania finansowe (bilans). Dużą w tym zasługą pracowników księgowości a szczególnie długoletniej, odpowiedzialnej, dociekliwej pracy Głównej Księgowej Haliny Gieniusz a obecnie Głównej Księgowej mgr Anny Majewskiej. Całość osiągnięć w sferze gospodarczej, technicznej, modernizacyjnej, społecznej jest niewątpliwie efektem odpowiedzialnej pracy Zarządu PSM „Przymorze”, jej pracowników i właściwych decyzji Rady Nadzorczej i Rad Osiedli.

Obecnie w nieruchomościach PSM „Przymorze” jest 15.257 mieszkań. Do dnia 30.09.2019r przekształcono 9.014 mieszkań w wyodrębnioną własność z zapisem w księgach wieczystych, co stanowi 59,10% wszystkich mieszkań w PSM „Przymorze”.