

Ze świecą szukać takiej drugiej spółdzielni mieszkaniowej

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA SŁUŻBY ZDROWIA W POZNANIU, mająca swoją siedzibę przy ul. Krakowskiej 7/12, rozpoczęła statutową działalność w listopadzie 1987 roku. Jej początki sięgają czerwca 1970 r. Na czele koła młodych pracowników Państwowego Szpitala Klinicznego nr 1 w Poznaniu stanął młody, energiczny człowiek - Waldemar Brzeziński. Przeszedł on spółdzielni do dziś.

Celem działalności SM było zapewnienie realizacji mieszkań młodym pracownikom szpitala. Modne były wtedy patronaty młodzieżowe, gdzie udział własny, w formie pracy na budowie, traktowany był jako częściowy wkład przyszłego lokatora.

Pierwszym z zadań inwestycyjnych Spółdzielni była zabudowa rejonu ulic: Krakowska, Strzelecka, Królowej Jadwigi w Poznaniu - 145 mieszkań. Ten etap zabudowy - ul. Krakowska - został zrealizowany w 1992 r. (wg projektu mgr inż. arch. Alicji Tatariewicz), drugi dobiega końca - ul. Strzelecka - wg projektu mgr inż. arch. Radosława Piechanowskiego.

Innowacja - rzadko spotykana w działalności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowej - to podjęcie się dwóch ról: generalnego wykonawcy i inwestora. Wykonawców wybrano w drodze przetargów. Całość materiałów zakupił i dostarczył inwestor. Dzięki temu obniżono koszty budowy o 10 %.



Spółdzielnia Mieszkaniowa Służby Zdrowia w Poznaniu - wkrótce zakończy działalność inwestycyjną. Do końca października 1993 r. w budynkach przy ul. Krakowskiej i Strzeleckiej oddanych zostanie blisko 100 mieszkań. Zielono-kremowe elewacje nowych bloków - dzieło poznańskiego „BUDOPOLU” - wtapiają się w miejski krajobraz.

Budowa została podzielona na dwa etapy. Pierwsi lokatorzy wprowadzili się do nowych lokali trzy lata temu. W większości byli to pracownicy poznańskiej Akademii Medycznej. Spośród rodzin, które odbiorły klucze do własnego „M” - 50 procent ma związek ze służbą zdrowia. Ponad 40 dawnych członków spółdzielni zrezygnowało z odbioru mieszkań ze względu na finansowe. Zmiana zasad kredytowania budownictwa mieszkaniowego znacznie zmniejszyła krąg osób, których stać na własne mieszkanie.

Atrakcją w prezentowanych domach są mieszkania dwupokładowe na czwartym piętrze i estetyczne mansardy. Zbudowano też podziemne garaże. Pomimo ich ceny - chętnych do kupna było trzykrotnie więcej niż pomieszczeń na pojedynczy. Parter domu przeznaczony jest na handel i usługi. Lokale kupili głównie przedstawicielestwa handlowe - bo to doskonały punkt.

nią a parterem. Wykonano je z 10-cm warstwy pianobetonu.

To rozwiązanie też zostało starannie przeliczone. Cegła

miejskiego, 2 kotłownie obsługują 1 pałac. Jest to możliwe, ponieważ cały proces grzania jest automatyzowany.

Inżynier W. Brzeziński chwali wykonawców m.in. firmę P.W. WINTER z Poznania, ul. Kołkiego 52 - za całą instalację sanitarną

dowy o 10 %.

Inaczej przedstawia się także egzekwowanie jakości, kiedy inspektorem nadzoru jest członek Zarządu Spółdzielni - inwestor bezpośredni.

Inwestor, który jest konsekwentny i ma pieniądze - może stawiać wymagania, a jeśli jest konsekwentny w nadzorze - tym lepiej dla spółdzielczych nabywców mieszkań. Mieszkania zaprojektowano jako średniostandardowe, a wszystkie media: c.o. i c.w., woda, prąd, gaz - w 145 mieszkaniach - zostały, bądź będą opomiarowane. Ze to się kalkuluje przekonyują oszczędności w portfelach lokatorów. Niektórzy z lokatorów ulicy Krakowskiej w Poznaniu - w III kwartale 1993 r. wykorzystali do 30 % do 60 % wartości ryczałtowej c.o. i c.w.

Zwrot gotówki przy tym zużyciu wynosi od 2 do 2,5 mln złotych! Kompleks został zrealizowany w kształcie „C” - metodą tradycyjną, z cegły pełnej, ceramicznej o grubości 25 cm. Stropy ceramiczne „FERT”. Docieplenie ścian styropianem o grubości 10 cm. Dzięki temu uzyskano współczynnik „K” (przenikania ciepła przez ściany) wartości 0,38. Zadbano o ocieplenie między piw-

niecieplenie też zostało starannie przeliczone. Cegła + styropian nie podraża m kw. powierzchni mieszkalnej, przy układzie czasowym. Przyjęte rozwiązanie jest ponadto trwałe, a elewacja ze specjalnych mas wykonana na styropianie, daje nieporównywalną jakość i żywotność - min. 20 lat.

Podczas zaprojektowano w układzie mansardowym. Czwarde piętra wzniesionych domów mają układ 2-poziomowy. Tu są mieszkania M-4 i M-5. Ich powierzchnia wynosi 65-70 m kw.

I także tutaj zadbano, aby ciepło zatrzymał. Górną część mansard zaizolowano 16 cm wełny mineralnej „pakując” ją w specjalną folię szwedzką. Na dachach czerwona dachówka cementowa.

Całą instalację wody pitnej, zimnej, gorącej, c.o. wykonano z rurek o średnicy 12 do 80 mm z tworzywa polipropylenowego. Dzięki chemii uzyskano żywotność minimum 20 lat (10 lat gwarancji daje wykonawca instalacji). Instalacja z polipropylenu nie zarasta kamieniem, nie utlenia się, jest po prostu trwała.

Kompleks domów posiada dwie odrębne kotłownie gazowe. Ciepło dostarczone z własnych kotłowni jest o wiele tańsze od ciepła

zawarty proces grzania jest automatyzowany.

W budynkach tzw. II etapu - na parterze zlokalizowano lokale handlowe i usługowe. Mieszkania zrealizowane w I etapie są z garażami.

Rozkład mieszkań - funkcjonalny. Z korytarza - wejście do pokoi, kuchni, łazienki i WC. Posadzki w łazienkach i WC - terakotne - emulacyjne. Zgodnie z życzeniem lokatorów, spółdzielnia przekazywała sporo mieszkań do wykończenia we własnym zakresie, jeżeli lokator miał ochotę na podniesienie komfortu ponad standard.

W kompleksie tym znajduje się jeszcze kilka ciekawych elementów małej architektury, m.in. „wioska szwedzka” dla dzieci - z placem zabaw, piaskownicą, drewnianym zestawem zabawek. Ten ostatni element będzie gotowy na wiosnę 1994 r.

Te wszystkie działania kierownictwa Spółdzielni Mieszkaniowej sprawiają, że w zrealizowanych domach mieszka się sympatycznie, a koszt mieszkań waha się w granicach 5,4 mln - 7,20 mln zł za metr kwadratowy. Nieporównywalny z innymi SM w Poznaniu jest lokatorski czynsz.

Dzięki ekonomicznym rozwiązaniom można było sobie odłożyć na okres przyszły ostatnią podwyżkę energii.

Nasz rozmówca - prezes SM mgr inż. Waldemar BRZEZIŃSKI - to doskonały organizator pracy i świetny gospodarz. Wiele czasu spędza na budowie, kontrolując wszystkich i wszystko co jest do skontrolowania. Cieszy się zaufaniem i sympatią lokatorów, choć trafiały się i dość trudne rozmowy, na temat terminowego uiszczenia należności za lokale.

Informacja

o bankowym postępowaniu ugodowym w jednoosobowych Spółkach Skarbu Państwa

Do Departamentu Nadzoru Właścicielskiego MPW wpłynęło dotychczas 16 wniosków dotyczących bankowego postępowania ugodowego.

Na podstawie powyższych wniosków można stwierdzić, że materiały przedkładane przez spółki są niekompletne - nie posiadają wszystkich załączników wymienionych w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1993 r. o restrukturyzacji finansowej przedsiębiorstw i banków (Dz. U. Nr 18, poz. 82 z dnia 4 marca 1993 r.), a programy naprawcze spółek - dłużników (o ile są nadsyłane) bardzo często nie zawierają oceny oddziaływania czynników zewnętrznych na sytuację spółki, w tym w szczególności analizy marketingowej, będącej podstawą programu sprzedaży.

Dotychczas banki wszczęły 11 postępowań ugodowych w stosunku do spółek będących w nadzorze MPW, a mianowicie: Stocznia Północnej SA w Gdańsku, APC „Metalchem” SA w Opolu, „Bumar Waryński” SA, Przedsiębiorstwa Aparatury Spawalniczej SA we Wrocławiu, „Lukbutu” SA w Łukowie, Huty „Małapanew” SA w Ożymku, „Ponaru-Żywlec” SA, „Tamelu” SA w Tarnowie, Stocznia „Gdy-

nia” SA, „Spomassu” Żary SA, Zakładów Płyt Włókowych Ruciane-Nida SA.

W większości, propozycje ugody obejmują zmianę ryzykalności na akcje (11 przypadków).

W celu umożliwienia Ministerstwu Przekształceń Własnościowych skutecznej analizy, Zarządy Spółek, które zamierzają wystąpić z wnioskiem o wszczęcie bankowego postępowania ugodowego powinny:

1. równoległe ze składaniem wniosku do banku, przekazywać komplet dokumentów do Departamentu Nadzoru Właścicielskiego,

2. przedkładać do zaopiniowania Radzie Nadzorczej propozycje ugodowe, a stosowne uchwały Rady Nadzorczej dołączycy do dokumentów, o których mowa w pkt. 1.

3. przykładać szczególną wagę do profesjonalnego opracowania programu naprawczego, szczególnie realnej, opartej na dobrze udokumentowanych podstawach, prognozy sprzedaży stanowiącej bazę do opracowania prognoz kosztów, przepływow finansowych i wyników.

Reklama w „Profilach” to Twój zysk!

Tekst i zdjęcia: ZDZISŁAW NOWICKI

SKŁAD OSOBOWY SM SŁUŻBY ZDROWIA:

PREZES - mgr inż. Waldemar Brzeziński
WICEPREZES - mgr inż. Kazimiers Walis
RADA NADZORCZA:
- dr med. Czesław Sadowski
- Bogdan Poniedziałek
- dr med. Adam Szczeniuk
- lek. med. Piotr Tomczak
- Elżbieta Solarska
- Waldemar Sadowski
ADRES: Poznań, ul. Krakowska 7/12
TEL. FAX: 52-74-01