

HISTORIA SM „ELEMENCIK” w Białymstoku

/początki; działalność do 2015 r./

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Elemencik” w Białymstoku jest jedną z młodszych Spółdzielni działających na terenie miasta Białegostoku. Starania o jej utworzenie podjęto już w 1983 roku, ale zabiegi sfinalizowano dopiero 14 maja 1985 r. z wpisaniem do rejestrów sądowych Statutu i pierwszego składu Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Spółdzielcze, M-2, M-3 lub M-4 było wówczas sposobem na szybkie pozyskanie lokum mieszkalnego.

„Ojcami założycielami” byli pracownicy trzech dużych firm działających na terenie Miasta, to jest: „**Pakpolu**”, **BPRZ** i „**Fadomu**”. Pierwszym Prezesem został **Pan Zbigniew Puchalski**.

Przyszło mu działać w trudnych czasach lat osiemdziesiątych XX wieku, gdy brakowało praktycznie wszystkiego. Materiały na budowę budynków mieszkalnych trzeba było „załatwiać”, a szalejąca inflacja nie ułatwiała tych zadań. Jednak determinacja i chęć posiadania własnych mieszkań pomagały pokonać trudności. W tych warunkach, przy dużym udziale własnym, realizowano pierwsze budynki przy ul. Dubois nr 22 i 20, a w następnych latach - budynki przy ul. Dubois 27, 25, 18 i 16.

Przemiany w kraju w latach 90-dziesiątych ubiegłego wieku przekładały się także na sytuację naszej Spółdzielni. Na fali zmian skład Zarządu ulegał kolejnym zmianom. W latach 1990 - 1991 Prezesem został na krótko **Pan Piotr Wyszyński**, a następnie na okres przejściowy – **Pan Krzysztof Piwowarczyk**. Na dłużej stanowisko to przejął **Pan Wojciech Gryckiewicz (1991 - 1999)**.

Przybywało, budynków, ale też kłopotów związanych ich funkcjonowaniem. Mimo niezbyt przyjaznych uwarunkowań w tych pionierskich czasach budynki „rosły, jak grzyby po deszczu”. W latach 1991 - 1999 zrealizowano kolejne budynki przy ul. Dubois 23, 19, 21, 17, 15, 11, 9, 7, 5, 5A i 3, a także budynki przy ul. Pułaskiego o nr 123, 125, 113, 109, 115, 117, 127, 129, 131, 133, 61, 63, 65, 67, 69 oraz przy ul. Rzymowskiego 49A, 49B i 51A.

Od 2000 roku w budownictwie mieszkaniowym nastąpił zastój. Ten nieprzychylny czas zbiegł się z kolejnymi zmianami w składzie Zarządu. W 1999 r. na Prezesa powołano **Lecha Pruszyńskiego**, a następnie od 01.VIII.2000 r. **Lechosława Aurona** (do 30.I.2010 r.).

W związku z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej przyszły do nas nowe technologie. Jedną z nich była termo-renowacja zasobów, z której powszechnie skorzystały spółdzielnie mieszkaniowe. W ramach tej akcji wszystkie budynki naszej Spółdzielni wbudowane w „wielkiej płycie” zostały ocieplone. Wymieniono płyty chodnikowe na kolorowe polbruki, wymieniono wyposażenie placów zabaw oraz zmodernizowano instalacje energii cieplnej. W latach 2005 - 2009 powróciła dobra koniunktura w budownictwie mieszkaniowym i Spółdzielnia wykorzystwała ten okres w pełni, realizując 8 kolejnych budynków przy ul. Ekologicznej, Transportowej i Przyrodniczej. W tym czasie docieplano kolejne budynki.

Dziś budynki mieszkalne Spółdzielni są opomiarowane i ocieplone, estetyczne i kolorowe, w niczym nie przypominają dawnych szarych i monotonnych bloków z „wielkiej płyty” – a co ważniejsze są energooszczędne.

Od 2003 roku mieszkańcy mogą wyodrębnić własność swoich lokali wraz z ułamkową częścią gruntu. Do końca 2015 r. wyodrębniono 883 lokali mieszkalnych, 113 garaży i 21 lokali użytkowych, co stanowi 39,18% ogółu lokali.

W kwietniu 2010 r. na stanowisko Prezesa Rada Nadzorcza ponownie wybrała **Wojciecha J. Gryckiewicza**.

W latach 2010 -2015 Spółdzielnia rozpoczęła wprowadzanie nowoczesnej metody odczytywania wskazań podzielników kosztów i liczników, tj. drogą radiową, ułatwiającą odczyty.

Z roku na rok postępują prace związane z remontem wejść do lokali i wiatrołapów.

W 2013 r. rozpoczęto, za zgodą Rady Nadzorczej, wymianę oświetlenia w wiatrołapach i na klatkach schodowych z montażem automatycznych lamp ledowych z czujnikami ruchu jako bardziej ekonomicznych. Przynosi to wymierne oszczędności w opłatach za energię elektryczną. W każdym roku wymianą obejmowane są kolejne budynki.

Kontynuowane są docieplenia budynków (Pułaskiego 65, Dubois 15).

Służby Spółdzielni zgodnie z przepisami prawa wykonują przeglądy instalacji gazowych, wentylacji, elektrycznych. Na bieżąco realizowane są naprawy instalacji elektrycznej,

instalacji domofonowej , a także z zakresu robót stolarsko – szklarskich, hydraulicznych gazowych czy budowlanych. Systematycznie wymieniane są kratki wentylacyjne w przestrzeni stropodachu budynków na kratki ze stali nierdzewnej, których ptaki nie są w stanie wydziobać. Na bieżąco sprawdzane są zgłoszenia mieszkańców w zakresie przemarzania ścian. W uzasadnionych przypadkach wykonuje się miejscowe docieplania. Naprawiana jest także izolacja przeciwwilgociowa tarasów i balkonów.

Każdego roku Zarząd Spółdzielni realizuje plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

W 2014 roku w pobliżu boiska - w rejonie budynków Pułaskiego 127-109 - utworzono dla naszych mieszkańców pierwszą siłownię na powietrzu. Zmodernizowano i odremontowano boisko zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie siłowni. Sukcesywnie następuje wymiana sprzętu na placach zabaw. W 2015 kontynuowano prace w tym zakresie.

W związku z dużym deficytem miejsc parkingowych Spółdzielnia zawarła z Prezydentem Miasta Białegostoku Porozumienie dotyczące współfinansowania budowy parkingów w pasie drogowym przy ul. Dubois, Pułaskiego, Rzymowskiego i ul. Ekologicznej. Prace realizowano w latach 2012 - 2014. W wyniku przebudowy pasów drogowych wygospodarowano w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla ok. 150 dodatkowych miejsc parkingowych. Dodatkowo Spółdzielnia dokonała bilansu posiadanych zasobów i wyniku przebudowy i dostosowania niektórych miejsc wygospodarowano dodatkowo ok. 100 miejsc parkingowych. Obecnie kierowcy mogą łatwiej znaleźć miejsce w pobliżu swojej nieruchomości.

Urząd Miasta we współpracy ze Spółdzielnią przebudował sieć kanalizacji deszczowej w związku z rozbudową ulicy Paderewskiego. W związku z tym wymieniono stare rury na nowe o większej średnicy. Przebudowa objęła także teren Spółdzielni tj. przy bud. Rzymowskiego 49 A i B oraz Dubois 11, 17, 19, 15.

Stan zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2015 r. przedstawia się następująco:

- powierzchnia użytkowa ogółem	113.487,99 m ²
- ilość budynków mieszkalnych	39 szt.
- ilość lokali mieszkalnych	2.100 szt.
- ilość lokali użytkowych	58 szt.
- ilość garaży	417 szt.

W tym lokali będących:

- własnością Spółdzielni:

powierzchnia użytkowa ogółem	65.216,10 m ² , w tym:
• powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	57.313,25 m ² ,
• powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	2.768,54 m ² ,
• powierzchnia użytkowa garaży	5.134,31 m ² ,

- w odrębnej własności:

powierzchnia użytkowa ogółem	48.271,89 m ² , w tym:
• powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	44.989,74 m ² ,
• powierzchnia użytkowa lokali użytkowych	1.436,49 m ² ,
• powierzchnia użytkowa garaży	1.845,66 m ² ,

W tym lokali będących w odrębnej własności:

- ilość lokali mieszkalnych	883 szt.
- ilość lokali użytkowych	21 szt.
- ilość garaży	113 szt.

W naszych zasobach zamieszkuje szacunkowo ok. 6000 osób.

Dodatkowo Spółdzielnia zarządza 6 Wspólnotami Mieszkaniowymi, w tym 3 powstały z mocy prawa z zasobów Spółdzielni (przy ul. Transportowej 14, Przyrodniczej 3 i Przyrodniczej 5 i 7). Trzy pozostałe znajdują się w sąsiedztwie (bliższym lub dalszym)

zasobów Spółdzielni. Środki pozyskiwane z tej działalności zasilają m.in. fundusz remontowy członków Spółdzielni.

Spółdzielnia prawie od początku (od 1991 r.) prowadzi działalność społeczno – kulturalną za pośrednictwem Klubu „Dziupla” mieszczącym się obecnie w budynku przy ul. Rzymowskiego 49A (wejście od południowego szczytu). Poprzednie lokum Świetlicy znajdowało się w bud. przy ul. Dubois 20. Klub wychowuje, poprzez kształtowanie zainteresowań, stwarzanie możliwości rozwoju - kolejne pokolenia dzieci. Seniorzy także mają możliwość spotykania się i realizowania swoich pasji. Uwzględniając specyfikę osiedla, oferta klubowa obejmuje organizację zajęć podczas ferii zimowych oraz wakacji, z której dzieci korzystają najliczniej.

Raz do roku organizowany jest Festyn z okazji Dnia Dziecka. W pierwszych latach działalności świetlicy atrakcją były konie ze Stadniny w Ignatkach, obecnie są to „dmuchańce” typu zamek, zjeżdżalnie i inne rozrywki. Zajęcia proponowane przez Klub zmieniają się w zależności od pór roku - od kół zainteresowań w roku szkolnym (plastyczne, teatralne, muzyczne, redakcyjne, seniorów, zajęcia relaksacyjne dla kobiet), po organizację zajęć okolicznościowych typu Dzień Wiosny, Dzień Matki, „walentynki” czy „mikołajki” oraz ferie i wakacje.

Propozycje klubowe są dostępne bez odpłatności dzieciom naszych członków. Pozostałe osoby mogą korzystać z oferty Klubu za odpłatnością.

Spółdzielnia zatrudnia obecnie 22 osoby na etacie celem zapewnienia właściwej obsługi mieszkańców oraz utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym.

Osoby te zorganizowane są w wyspecjalizowane służby takie jak: członkowsko - organizacyjne, gospodarki zasobami mieszkaniowymi i księgowo - finansowe.

Ponadto, część zadań zlecana jest firmom zewnętrznym, a dotyczy to sprzątania i usług elektrycznych.

W ciągu swego istnienia Spółdzielnia miała lepsze i gorsze okresy, ale jej działaniom zawsze przyświecała zasada minimalizacji kosztów przy zachowaniu nie pogorszonej jakości świadczonych usług na rzecz naszych mieszkańców.

Nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza w składzie 11-osobowym, która zgodnie ze swymi kompetencjami, wspomaga działania Zarządu oraz zwraca uwagę na zagrożenia.

W minionym 30-leciu funkcje Przewodniczących Rady Nadzorczej pełnili: **Mirosław Kościuk** (lata 1985 - 1990), **Lech Pruszyński** (lata 1990-1992), **Janusz Świątek** (1992 - 1993), **Stanisław Dobrowolski** (1993 VII - X) i **Krzysztof Kurza** (lata 1993 - 1999), **Czesław Stefan Piotrowski** (od 1999 – do 2010), **Jan Piotr Radziuk** w latach 2010 - 2013 oraz ponownie **Czesław Stefan Piotrowski** od 2013 – do chwili obecnej). Za pracę w Radzie wszystkim członkom Rad Nadzorczych, wszystkich kadencji, składamy podziękowania za wspólną budowę i tworzenie pozytywnego wizerunku naszej Spółdzielni.

Historię naszej Spółdzielni pisze także każdy użytkownik lokalu, szczególnie Ci, którzy wspomagają nasze działania obserwacjami, zgłaszając racjonalne propozycje ułatwiające wspólne zamieszkanie. To ludzie tworzą klimat i serdecznie im za to dziękujemy.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI