

Spółdzielnia jak deweloper

Mimo wielu trudności związanych z nowymi przepisami zawartymi w Ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych warto zwrócić uwagę na SM Chelm, która jako jedna z nielicznych w kraju realizuje inwestycję deweloperską.

W Chlemie, dzielnicy Gdańska, ma miejsce niecodzienna inwestycja – SM Chelm rozpoczęła budowę czterech budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni 10 tys. m², które w przyszłości nie powiększą jej zasobów, a ich mieszkańcy będą należeć do wspólnoty mieszkaniowej. Przedsięwzięcie będzie bardzo atrakcyjne, gdyż inwestor ze względu na swoją wielkość i stabilność finansową ma znaczną przewagę nad wieloma deweloperami. – *Spółdzielnia nie jest w stanie zniknąć z rynku z dnia na dzień, pozabawiając nabywców oszczędności ich życia* – mówi Leszek Majewski, prezes Spółdzielni Mieszkaniowej Chelm.

W skład kompleksu osiedla wchodzi parking podziemny i naziemny, tereny rekreacyjne, w tym boisko do siatkówki oraz plac zabaw, a także oczko wodne. Zgodnie z przepisami ustawy nabywcy otrzymają

prospekt informacyjny zawierający dane dotyczące projektu, budynku, działki, a także udziałów poszczególnych powierzchni w całej nieruchomości. Ma to na celu pełen dostęp do informacji dla kupującego i pewność, że po otrzymaniu tego dokumentu nie nastąpią żadne zmiany. Warto zaznaczyć, że wykonawcą inwestycji jest sprawdzone przedsiębiorstwo, które zrealizowało już dla SM Chelm wiele projek-

tów mieszkalnych w terminie i praktycznie bez zastrzeżeń jakościowych. Średnia cena za m² powierzchni użytkowej wynosi 4200 zł, co – biorąc pod uwagę znakomitą lokalizację dzielnicy – stanowi bardzo atrakcyjną ofertę.

Ekologiczna dzielnica Gdańska

Chelm może wkrótce stać się wiodącą pod względem eko-

logicznym dzielnicą Gdańska, a to za sprawą dwóch programów, których wdrażanie właśnie się zaczyna. Pierwszy związany jest z ogniwami fotowoltaicznymi i korzyściami, jakie niesie to alternatywne źródło energii. Prezes spółdzielni chce konkretnymi argumentami ekologicznymi, a przed wszystkim ekonomicznymi uzasadnić mieszkańcom to przedsięwzięcie. Spółdzielnia dysponuje 154 budynkami mieszkalnymi, z dachami o powierzchni kilku hektarów, które doskonale nadają się do fotowoltaiki. Pytanie: co stanie się z energią zgromadzoną w ten sposób? – *Opcji jest kilka, ale korzyści zawsze skierowane są do mieszkańców danej nieruchomości. Bonusem dla nich może być np. brak opłat za energię niezbędną do działania wind czy też opłat za oświetlenie klatki schodowej i piwnicy* – mówi L. Majewski.

Kolejnym programem wpływającym korzystnie na środowisko dzielnicy jest wymiana oświetlenia na wykorzystujące diody LED. W formule ESCO, czyli samospłacalnej, partner biznesowy wymienia na całym osiedlu oświetlenie na LED-owskie, a przez pierwszych kilka lat usługa wymiana spłaca

się z oszczędności wynikających z różnic opłat za energię elektryczną.

Effektywne zarządzanie: klucz do sukcesu

SM Chelm ma bardzo dobre wyniki finansowe. Trzeba przyznać, że jest to w dużej mierze zasługa zmysłu biznesowego L. Majewskiego. Uważa on, że skoro spółdzielnia wypracowuje dodatkowe pieniądze z działalności gospodarczej, to powinno się je przeznaczyć na poprawę komfortu mieszkańców, oszczędności oraz nowe inwestycje. Przykład: spółdzielnia udało się uzyskać weszłym roku aż 665 tys. zł premii termoizolacyjnej z Banku Gospodarstwa Krajowego,

co pozwoliło ocieplić nie 7 – 8 budynków, jak to miało miejsce do tej pory, ale aż 15 i tym samym zakończyć program docieplania o 2 lata wcześniej niż zakładano. Pozwoli to na wczesniejsze uruchomienie programu wymiany starych wind, który jest konieczny ze względów bezpieczeństwa oraz spełnienia wymogów unijnych. Zajmie to spółdzielni 2-3 lata i pozwoli na znaczne oszczędności energetyczne. Zresztą efektywność menedżerską preza widać w wielu punktach bilansu ekonomicznego – i właśnie dlatego spółdzielnia może sobie pozwolić na rozmach inwestycyjny w postaci nowych przedsięwzięć budowlanych.

Jakub Lisiecki



Wizualizacja nowego osiedla



Leszek Majewski stanowisko prezesa zarządu objął po raz pierwszy w 1992 r. i pełnił tę funkcję do 1999 r. W 2010 r. pojawiły się pytania ze strony mieszkańców o możliwość startu we własnie ogłoszonym konkursie na stanowisko prezesa. W konkursie wystartował, wygrał i tym sposobem od 3 lat znów zarządza spółdzielnią. Jeden ze strategicznych tematów, jakim się zainteresował, to zaległość prawna związana ze służebnością przesyłu. Na terenach należących do spółdzielni umieszczono pod ziemią setki kilometrów rur, przewodów czy innej infrastruktury, którą wykorzystują dostawcy mediów. Korzystając z działek spółdzielni, firmy te będą musiały zapłacić jednorazowo kwotę odszkodowawczą bądź też wynagrodzenie roczne za możliwość usługi przesyłu. Spółdzielnia dzięki temu działaniu pozyska dodatkowo kilka milionów zł.