

Sprawozdanie Zarządu za okres 30.03.2022r – 12.05.2022r

W okresie sprawozdawczym Zarząd zajmował się następującymi sprawami:

1. Wygenerowanie kompletu materiałów do nowej strony internetowej Spółdzielni. Strona będzie aktualizowana na bieżąco, do istniejącej obecnie szaty graficznej brakuje ładnych zdjęć naszych budynków, które zostaną zrobione i zamieszczone na stronie w ładny, słoneczny, zielony dzień.
2. Podpisaliśmy umowę dzierżawy z m. st. Warszawy na dalsze korzystanie z terenu zajmowanego od miasta przy AL. 7.
3. Podpisaliśmy umowę na wynajem fragmentu elewacji od strony parkingu zewnętrznego budynku przy ul. Polnej 30.
4. Podpisaliśmy umowę najmu pomieszczeń kondygnacji -1, wraz z ich bezpłatnym uprzątnięciem w budynku Polna 30. Pomieszczenia – przeszło 100 m² były zaniedbane, niewykorzystywane, zaśmiecone i służyły wcześniej jako zaplecze służb technicznych, ale ich wygląd i standard odbiegały w sposób znaczący od jakichkolwiek zasad poszanowania, czy ładu. Zwane potocznie przez Zarząd apartamentami Pana hydraulika zawierały wszystko, co niezbędne było do skutecznego odciążenia się od obowiązku pracy, np. telewizor, 2 lodówki, ława, 2 fotele, sofa, jedyne czego było tam brak to materiały i narzędzia hydrauliczne.
5. Dokonaliśmy fizycznej identyfikacji granic działek 18 i 19 przy ul. Polnej i co wprawiło nas w zdumienie, oddajemy do korzystania przechodniom za bramą główną od ul. Polnej pas ziemi o szerokości zmiennej od 0,5 m do 2,5 m. Tegoroczny budżet nie przewiduje uporządkowania spraw dotyczących tego terenu.
6. Zgłoszone zostały do ubezpieczyciela liczne awarie instalacyjne i budowlane, tj. np. nadproże budynku Polna 30A, 3 mieszkania, obróbki blacharskie, czekamy na uznanie powstałych szkód, wycenę i będziemy przystępować do ich realizacji.
7. Podjęliśmy decyzję o dokonywaniu kompleksowych zamówień, niezbędnych do funkcjonowania Spółdzielni, aby minimalizować koszty, mieć kontrolę nad zużyciem materiałów, unikać przypadkowości zakupów wymuszonych sytuacją, a zakupy materiałów naprawczych i technicznych realizować będziemy na podstawie zamówień pisemnych gospodarzy, unikając zaskoczenia wystawionymi fakturami.

8. Rozpoczęliśmy identyfikację miejsc postojowych, na początek od miejsc przy ul. Polnej. Rzecz idzie bardzo opornie, po 1 miesiącu mamy przypisane mniej niż połowę zajmowanych miejsc. Przyczyna tego stanu rzeczy leży w wynajmowaniu i podnajmowaniu miejsc osobom, które nie są członkami Spółdzielni. Na najbliższym posiedzeniu RN będziemy rozmawiać nt. zmiany regulaminu i zasad korzystania z miejsc postojowych.
9. Otrzymaliśmy z Urzędu Miasta zaświadczenie o przekształceniu gruntu pod lokalami użytkowymi niewyodrębnionymi z propozycją opłaty jednorazowej powyżej przyznanej pomocy de minimis, z której zrezygnowaliśmy ze względu na wysokość opłaty do poniesienia (prawie 6 mln zł).
10. Rozpoczęliśmy porządkowanie tzw. rowerowni przy budynkach i wynajęliśmy umową część tej przestrzeni przy ul. Polnej.
11. Rozpoczęliśmy identyfikację pomieszczeń piwnicznych w budynku przy ul. Polnej 30, gdyż niektórzy mieszkańcy mają 2 piwnice w korzystaniu, a niektórzy nie mają wcale. Oczywiście opór materii we wszystkich sprawach zajmowanych powierzchni broniona jest przez ich użytkowników bardziej jak niepodległość.
12. Zrobiliśmy dokumentację fotograficzną pomieszczeń suszarni i pomieszczeń kondygnacji poniżej poziomu zero, przy Polnej 30, dla celów dowodowych, przy ew. konieczności udowodnienia, że pomieszczenia te leżą „odłogiem” i takie ich pozostawienie byłoby niegospodarnością i faworyzowałoby niewielką grupę osób, które traktują te powierzchnie jako darmowy śmietnik na niechciane gabaryty, których wywózka przez ich posiadaczy byłaby kosztowna.
13. Wynajęliśmy, oprócz wcześniej przywołanych powierzchni, magazyn po EB Group i - co wydaje się ważne - wszystkie nowe umowy podpisywane są od ręki, przy pierwszej rozmowie lub zaraz po opuszczeniu przez poprzedniego najemcę.
14. Uporządkowaliśmy sprawy formalne Pana Mariusza, Pani Iwony i Pani Frątczak w KRS.
15. Rozwiązaliśmy umowę najmu lokalu mieszkalnego, będącego własnością Spółdzielni z Panem Orzołem i poprosiliśmy o opuszczenie wszystkich zajmowanych przez niego pomieszczeń w budynkach Polnej 30, 30A, 30B, a zajmowanych bez tytułu umownego.
16. Po wezwaniu Kancelarii Prawnej Pana Okolskiego 2-ch dłużników-recydywistów z ul. Wspólnej spłaciło w 100% zobowiązania wobec Spółdzielni, z czego w jednym przypadku tuż przed wydaniem wyroku.

17. Podjęte zostały próby wprowadzenia programu pilotażowego w zakresie utrzymania czystości w budynkach Polna 30 i AL. 7, lecz nie uzyskano do tej pory zadawalającej alternatywy ekonomicznej. Po ustabilizowaniu rynku ponownie podejmiemy działania w tym kierunku. Bodźcem do rozpoczęcia tych działań była sytuacja opisana i sfotografowana, dotycząca dużych opadów śniegu w kwietniu br. działań dozorców i przebiegu przeprowadzonej rozmowy dyscyplinującej w biurze Spółdzielni.
18. Ze względu na duży obrót lokalami, w poczet członków przyjęliśmy sporą liczbę nowych osób.
19. Odnotowujemy znaczną ilość awarii rur ciepłej wody w budynkach przy ul. Polnej. Powodem takiego stanu rzeczy jest wadliwy, ale 3 – krotnie mniejszy koszt rur do wody zimnej montowany kiedyś jako rury do wody ciepłej, czego wynikiem jest, po upływie pewnego, czasu rozwarstwianie się tych źle dedykowanych rur i co za tym idzie przecieki i pęknięcia.
20. Rozpoczęliśmy proces uporządkowania udziałów w gruncie właścicieli odrębnych lokali przy ul. Wspólnej, zgodnie z pismem miasta w tej sprawie. Daje to zielone światło do naniesienia poprawności wpisów w KW nieruchomości gruntowej działki przy Wspólnej 41. Proces będzie długi i może okazać się kosztowny.
21. Otrzymaliśmy po oględzinach pozytywną decyzję z Wydziału Ochrony Środowiska na wycinkę drzewa przy u. Polnej, dokonaliśmy częściowych nasadzeń i cd porządkowania terenu. Kolejne etapy prac – początek maja.
22. Zarząd wyprowadził na prostą tzw. zaległe urlopy, ponosząc przy tym ogromne koszty pracownicze, ale sytuacja jest monitorowana już na bieżąco, a podobne sytuacje nie będą miały miejsca w przyszłości.
23. Zarząd podjął się identyfikacji aktów wandalizmu, głównie ma to miejsce w budynku przy ul. Polnej 30A. Z okien na ciągi piesze spadają resztki organiczne, żywność a lokatorów i najemców cechuje brak dbałości o mienie wspólne, np. obijane schody, ściany, wykręcane żarówki.
24. Do wglądu i zgłoszenia uwag została wyłożona w biurze Spółdzielni koncepcja architektoniczna remontu klatek schodowych przy ul. Polnej. Koncepcja jest wariantowa, a większość mieszkańców opowiedziała się za wersją z okładzinami meblowymi. Obecnie jesteśmy po fazie wykonanego projektu i w trakcie kosztorysowania inwestorskiego.
25. Sąd Pracy wyznaczył już termin rozprawy z powództwa P. Zająca na 11.07.22 r. Na ochotnika na świadka zgłosił się Pan, z którym osobiście Zarząd dokonywał przeglądu instalacji we wszystkich budynkach, odbyło

się też kilka spotkań z Kancelarią Pana Okolskiego w tej sprawie. Sprawa prawnie i dowodowo nie jest skomplikowana, natomiast bajkopisarstwo P. Zająca w kolejnych pismach procesowych do Sądu, wymusza stosowną reakcję Zarządu. Jesteśmy do sprawy dobrze przygotowani merytorycznie, posiadamy wiele dokumentów, oficjalnych opracowań, dokumentację zdjęciową, książki przeglądów i serwisowe, zeznania świadków. Nie mniej sprawa zajmuje sporo czasu.

26. Pewna grupa dłużników z ul. Wspólnej celowo nie odbiera korespondencji pn. „wezwania do zapłaty”, w związku z tym następują doręczenia komornicze, niestety odpłatne.
27. Zarząd, w ostatnim czasie ma do czynienia z działaniami sabotażowymi w budynku przy ul. Polne 30A. Każde takie celowe, złośliwe postępowanie pociąga za sobą wymierne koszty dla Spółdzielni. Jakie i kiedy tego typu działania lokatorów miały miejsce opowiemy szczegółowo na najbliższym posiedzeniu RN. Dostajemy też donosy drogą mailową i mamy wiedzę nt. zachowań niegodnych współżyciu społecznemu, kierowanych pod adresem gospodarza budynku Polna 30A i pod adresem członków RN. Dlatego też wywiesiliśmy informację dla mieszkańców tego budynku o działaniach jakie Zarząd podejmie, jeśli sytuacja nie ulegną poprawie lub działania haniebne nie zostaną zakończone.
28. Wspólnie z rodziną zmarłej Pani Hołdy i ich pełnomocnikiem prawnym w budynku przy ul. Wspólnej, podjęliśmy działania mające na celu zapobieżeniu zagrożeniu epidemicznemu i uregulowania statusu lokalu oraz rozstrzygnięć na przyszłość.
29. W ostatnich dniach podpisaliśmy umowę na najem tzw. budy warzywnej, otwarcie planowane jest na 6.05.
30. Mieszkanka AL. 7 wypowiedziała Spółdzielni najem lokalu mieszkalnego, mieszkanie nie będzie długo stało puste, gdyż jest spore zainteresowanie lokalem.
31. Przeprowadziliśmy poważne rozmowy nt. fotowoltaiki, odbyły się oględziny dachu, jesteśmy na etapie danych sprzętowych od oferenta, wyliczeń obciążeń konstrukcyjnych na podstawie istniejącego projektu i przekazanych wytycznych. Sprawę traktujemy bardzo poważnie i omówimy ją na najbliższym posiedzeniu RN.
32. Otrzymaliśmy uwagi mieszkanki bloku Polna 30A do koncepcji architektonicznej remontu klatek schodowych, szczegółowo i przystępnie odpowiedzieliśmy na stawiane zarzuty.

33. W dniu 3.05.22 r mieliśmy kolejne nieuprawnione wtargnięcie na dach budynku Polna 30A. Mamy nagrania ze zdarzeń poprzednich, sprawą zajęła się policja. Sprawa jest poważna ze względu na możliwe konsekwencje, np. samobójstwo, gaz lub chemia do przewodów grawitacyjnych, wandalizm, nieszczęśliwy wypadek, itp.

Przedstawiony tu zakres prac, dotyczy okresu do dnia 3.05.22 r. zdarzenia, które nastąpią po tej dacie, a przed posiedzenie RN, będą przedstawione podczas posiedzenia.