

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej „Łazienkowska” za okres od 14.09.2021 r do 18.10.2021 r

1. We wrześniu 2021 r. Zarząd podpisał umowę na wymianę poziomu i pionów kanalizacyjnych w budynku, przy ul. Wspólnej 41, w części od strony podwórza. Prace te nie były przewidziane planem remontowym na rok 2021. Konieczność wykonania tych prac wynikała z ilości awarii tego poziomu i pionowych odprowadzeń, w bardzo krótkich odstępach czasu i realnym zagrożeniem utraty stałego najemcy Biura Maklerskiego BOŚ. Powyższe wynikało ze spotkania Zarządu z zarządcą/administratorem powierzchni PHN i kilkukrotną korespondencją w sprawie. Wymiana kanalizacji na wspomnianym odcinku obejmuje swoim zasięgiem zarówno część lokali mieszkalnych, jak i dwóch poważnych najemców/właścicieli lokali użytkowych, tj. BOŚ i Linqua Nova – szkoła językowa - od drugiego piętra do poziomu „0”. Prace zakończone zostały w dniu 30.09.2021 r

2. Interwencyjnie usuwane były częste awarie kanalizacji i wody, głównie w budynku przy ulicy Wspólnej 41, co było motorem do podjęcia działań idących w kierunku stałej obsługi serwisowej instalacji wodnej, kanalizacyjnej i c.o. we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni. Umowa podpisana w dniu 16.09.2021 r na taką obsługę serwisową zakłada, stały miesięczny koszt za przeglądy instalacji wod – kan i c.o. w wysokości 4.440 zł wraz z prowadzeniem ksiąg serwisowych. Zakres umowy obejmuje też odpowietrzanie wszystkich wymagających tego grzejników w lokalach mieszkalnych, refakturowanie 1:1 kosztów za materiały, w celu uniknięcia podwójnego opatowania podatkiem od towarów i usług, a wszystkie prace naprawcze zaplanowane, nie są objęte stawką za przyjazd. Firma serwisowa odpowiedzialna też jest za czyszczenie urządzeń pomiarowych, czyli wodomierzy. Koszt zatrudnienia hydraulika ze wszystkimi narzutami płacowymi i koszt usuwania awarii zlecany innemu podmiotowi oraz koszt materiałów, znacznie przewyższała wartość wynikającą z podpisanej umowy serwisowej. Podpisanie przez Zarząd umowy na obsługę serwisową wiązało się z koniecznością rozwiązania umowy o pracę z obecnym hydraulikiem, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, zgodnie z zawartą umową i zaproponowanie Panu Albertowi Zajęc zmodyfikowanych warunków, tj. podpisanie zlecenia na obsługę drobnych awarii w lokalach mieszkalnych Spółdzielni. Do dnia dzisiejszego Pan Albert Zajęc nie ustosunkował się do tej propozycji. Obecnie przebywa na urlopie, którego ilość niepokoi, mówimy tu o 84 dniach zaległego urlopu.

3. Po dokonaniu oceny stanu technicznego, mobilności internetu i telefonów oraz systemu komputerowego i narzędzi biurowych w Spółdzielni, Zarząd podjął następujące działania:

- wypowiedziano umowy z Netią i Orange,
- zawarto umowę z T-mobile na komplet świadczeń tj. internet, telefony stacjonarne i komórkowe, zlikwidowano część zbędnych linii telefonicznych. W wyniku tych działań zmniejszono stały abonament za świadczone usługi z kwoty 600 zł do kwoty 338 zł

Wymianie podlegać też będą komputery w dziale księgowości, na których obecnie praca jest spowolniona ze względu na przestarzały sprzęt i brak licencjonowanego oprogramowania biurowego.

4. Zarząd, w związku z nakazem PSP, zbierał oferty na wykonanie instalacji oddymiania i p-poż, montaż drzwi p-poż, wydzielenia stref oraz oświetlenia ewakuacyjnego w budynku przy ul. Armii Ludowej 7.

Z lektury zarówno kosztorysu inwestorskiego, złożonych dwóch ofert, projektu i opracowania odstępstwa dla planowanego przedsięwzięcia, wyłania się obraz braku spójności w posiadanych materiałach, ofertach i opracowaniach. W związku z tym Zarząd podjął decyzję w sprawie zlecenia specjalście od spraw zabezpieczeń p-poż, rzeczoznawcy PSP, analizę posiadanych materiałów, która przyczyni się do podjęcia prawidłowej decyzji i ew. etapowania prac, które nie będą w znacznej sprzeczności z przyjętym planem finansowym a będą czyniły zadość obowiązkom nałożonym przez Państwową Straż Pożarną. Pierwsze spotkanie z ekspertem ds. zabezpieczeń p-poż odbyło się w dniu 12.10.2021 r. Otrzymał on od Spółdzielni posiadane przez nas materiały, a po ich analizie, przy jego udziale Zarząd będzie spotykał się z każdym z oferentów z osobna.

5. Zarząd w okresie sprawozdawczym podjął i prowadził rozmowy z dłużnikami Spółdzielni, przeciwko którym złożone zostały pozwy sądowe, zarówno w stosunku do dwóch osób fizycznych jak i osoby prawnej-restauracji Cafe Bis. W wyniku tych rozmów doszło w dniu 15.09.2021 r do: podpisania porozumienia z Cafe Bis, w zakresie spłaty zobowiązań oraz podpisania nowej umowy dzierżawy powierzchni pod ogródek gastronomiczny jak i najmu powierzchni reklamowej na elewacji budynku, będącego własnością Spółdzielni.

Podpisano w dniu 17.09.2021 r porozumieniem o zwrocie zaliczek, z tytułu dwóch niezrealizowanych umów, o łącznej wartości 38.000 zł z firmą Budmag, w stosunku do której nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej podjęło stosowną Uchwałę, wytyczającą Zarządowi drogę postępowania. Porozumienie zakłada spłatę ratalną w wysokości 2 tys. zł miesięcznie, aż do wyczerpania długu.

Kolejna osoba fizyczna, przeciwko której toczy się postępowanie sądowe z ul. Wspólnej 41 dokonała wpłaty 11.894,78 zł a do spłaty pozostało jeszcze 2.052,49 zł.

6. Zgłoszenie i umowa na wymianę nawierzchni pasażu wzdłuż Trasy Łazienkowskiej.

Zgłoszenie dokonane w dniu 22.09.2021 r.

Drogą listową idzie do Spółdzielni oświadczenie o braku sprzeciwu. W tej sytuacji w dniu 11.10.2021 r Zarząd podpisał umowę na realizację, po wcześniejszym odbyciu negocjacji z wykonawcą, na dowód czego spisano stosowny protokół. Wejście na prace dokonane w dniu 18.10.2021 r a zakończenie planowane jest na dzień 31.12.2021 r. Do tej też daty Spółdzielnia posiada ważną decyzję konserwatorską, na wykonanie prac, zgodnie z przedstawionym projektem.

7. Dużym wyzwaniem dla służb księgowości jak i technicznych jest obecnie sprawa prawidłowego rozliczenia mediów, a procent błędnych odczytów, wad wodomierzy, zanieczyszczenia urządzeń pomiarowych oscyluje na poziomie powyżej 30% w każdym z budynków. Aby zminimalizować błędy i rzetelnie dokonać naliczeń na poszczególne lokale zarówno dla mieszkańców jak i lokali użytkowych, pracownicy Spółdzielni stworzyli zupełnie nowy standard. Zmianie uległa jakość dokonywanych rozliczeń, co na dzień dzisiejszy, było bardzo poważną pracą od podstaw, która zaprocentuje pozytywnie w przyszłości.

W okresie sprawozdawczym nadal identyfikowano zatory płatnicze, ich przyczyny, dokonywano windykacji, realizowano fakturowania niecykliczne, tzw. zmienne. Podjęto też współpracę z zewnętrznym IN, w zakresie niecyklicznej weryfikacji wycen i kosztorysów oraz ew. odbiorów, po realizacji prac.

8. Po rozwiązaniu umowy z firmą prowadzącą warzywniak w tzw. pasażu wzdłuż Trasy Łazienkowskiej, w miejsce dotychczasowego, od października warzywniak wynajął przedsiębiorca za kwotę 1500 zł netto miesięcznie. Kontener został już pomalowany, obecnie trwają prace nad wystrojem wewnętrznym, a wg najemcy zmieni się jakość towaru jak i jego asortyment.

9. Zarząd sporządził i złożył wniosek o pomoc de minimis dla uzyskania bonifikaty przekształceniowej użytkowania wieczystego dla lokali użytkowych, będących w zasobach Spółdzielni. Opłata jednorazowa z przyznaną bonifikatą rozwiązałaby sprawy z naliczaniem opłat przekształceniowych w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże. Zarząd napotkał kłopoty, polegające na rozbieżności danych pomiędzy zaświadczeniami wydanymi przez służby miejskie w stosunku do zapisów z KW.

10. W okresie sprawozdawczym, dokonano 1 przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokali we własność, na ul. Armii Ludowej 7.

11. Ze względu na barwność zdarzeń w okresie sprawozdawczym Zarząd jeszcze nie podjął prac sygnalizowanych w czerwcu 2021 r, a polegających na podjęciu czynności przygotowawczych mających na celu:

- ocenę kosztów i dochodów adaptacji 3-ch istniejących suszarni na lokale mieszkalne przy ul. Polnej,
 - ocenę kosztów i dochodów nadbudowy lokali mieszkalnych przy Al. Armii Ludowej 7,
- aby ew. skierować je do dalszego procedowania.

12. Rozpisany przez Radę Nadzorczą i Zarząd Konkurs na uporządkowanie podwórka – został ogłoszony, ale nie rozstrzygnięty. Do Komisji konkursowej zgłosiła się 1 osoba, natomiast nikt z zainteresowanych nie zgłosił chęci udziału w samym konkursie.

13. Stan środków pieniężnych w banku PKO wynosi 1.462.419,68 zł, a lokata w banku ING ma saldo w wysokości 445.605,36 zł.

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Małgorzata Holec

PREZES ZARZĄDU

mgr Ewa Frątczak