

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej „Łazienkowska” za okres od dnia 21.06.2021 r do dnia 13.09.2021 r

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni mieszkaniowej „Łazienkowska” wykonywał i podejmował następujące działania:

1. Zrealizowano kompletną wymianę rur spustowych na pełnych wysokościach wszystkich kondygnacji w budynkach przy ul. Polnej 30, 30A, 30B po 2 piony rur w każdym budynku. Praca wg opinii Zarządu i mieszkańców wykonywana była sprawnie, czysto, szybko i bezkolizyjnie. Wymienione rury mają średnicę 160 mm, zaopatrzone są w zasuwy burzowe, czyszczaki, wykonane z metalu i zgrzewane typu HDPE. Ponadto wykonano dodatkowe odprowadzenia z daszków nad wejściami do klatek schodowych. Należy podkreślić, że wymiana dotyczyła również lokali użytkowych, co w planie pierwotnym nie było brane pod uwagę, ze względu na brak zgody użytkowników lokali. Taka zgoda została udzielona obecnemu Zarządowi i wymiana rur, w żaden sposób nie kolidowała z pracą lokali użytkowych. Wykonawca odtworzył ekrany wysłaniające rury i odmalował te części wejść do klatek schodowych, w których dokonywana była ingerencja w zakresie wymiany rur.

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

3. W dniu 10.09.2021 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. BOS i Linqua Nova – szkoła językowa - od drugiego piętra do poziomu „0”.

4. Zakończono zaległy przegląd pięcioletni wszystkich budynków Spółdzielni, który nie był uwzględniony w planie finansowym na 2021 r. Wnioski zawarte w protokołach z przeglądów będą stanowiły, w znacznej części, podstawę do opracowania planów remontowych na rok 2022 i lata następne.

5. Interwencyjnie usuwane były 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. Wstępnie wyłoniona oferta na taką obsługę serwisową zakłada stały miesięczny koszt za przeglądy instalacji wod – kan i c.o. wraz z prowadzeniem książki serwisowej, odpowietrzanie wszystkich wymagających tego grzejników w lokalach mieszkalnych, refakturowanie 1:1 kosztów za materiały, w celu uniknięcia podwójnego opodatkowania podatkiem od towarów i usług a wszystkie prace naprawcze zaplanowane, nie będą objęte stawką za przyjazd. Firma serwisowa odpowiedzialna też będzie za czyszczenie urządzeń pomiarowych, czyli wodomierzy. Obecnie koszt zatrudnienia hydraulika ze wszystkimi narzutami płacowymi i koszt usuwania awarii zlecany innemu podmiotowi oraz koszt materiałów znacznie przewyższa zaofertowaną usługę. Podpisanie przez Zarząd umowy na obsługę serwisową wiąże się z koniecznością rozwiązania umowy o pracę z obecnym hydraulikiem, z zachowaniem okresu wypowiedzenia, zgodnie z zawartą umową.

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

Z lektury zarówno kosztorysu inwestorskiego, złożonych 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 kosztorysowania, rzeczoznawcy ds. wycen 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 obowiązkowi nałożonemu przez Państwową Straż Pożarną.

7. Zarząd w okresie sprawozdawczym podjął i prowadził rozmowy z dłużnikami Spółdzielni, przeciwko którym złożone zostały pozwы sądowe, zarówno w stosunku do dwóch osób fizycznych jak i restauracji Cafe Bis. W wyniku tych rozmów doszło do porozumienia, stosowne dokumenty wysłane zostały do dłużników, celem ostatecznego sformalizowania ustaleń i częściowo

pokryte były też zobowiązania w stosunku do Spółdzielni „Łazienkowska”. Z dużym prawdopodobieństwem można przyjąć, że porozumieniem o zwrocie zaliczek zostanie rozwiązany spór z firmą Budmag, w stosunku do której nadzwyczajne posiedzenie Rady Nadzorczej podjęło stosowną Uchwałę, wytyczającą Zarządowi drogę postępowania.

8. 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 30% w każdym z budynków. Aby zminimalizować błędy i rzetelnie dokonać naliczeń na poszczególne lokale zarówno dla mieszkańców jak i lokali użytkowych, pracownicy Spółdzielni tworzą zupełnie nowy standard i jakość dokonywanych rozliczeń co na dzień dzisiejszy jest bardzo poważną pracą od podstaw, ale zapoczątkuje pozytywnie na przyszłość.

9. W procesie ofertowania, zgodnym z planem finansowym nie rozstrzygnięta na dzień dzisiejszy pozostaje sprawa wykonania nawierzchni pasażu wzdłuż lokali użytkowych od strony trasy Łazienkowskiej, na podstawie decyzji konserwatorskiej (ważnej do końca roku) oraz naprawy dachu w budynku przy ul. Wspólnej 41, wraz z wymianą obróbek blacharskich nad lokalami użytkowymi. Proces ten winien zakończyć się w ostatnim tygodniu września br.

10. Zarząd podliczył koszty utrzymania czystości w budynkach i na terenie przy ul. Polnej. Z analizy wynika, iż oferowany przez firmę zewnętrzną zakres prac jest nieporównywalnie większy niż zakres wykonywanych obowiązków przez trzech gospodarzy budynków na Polnej a wartościowo jest zbliżony do kosztów gospodarzy. Zarząd otrzymał ofertę z podziałem na budynki, teren zewnętrzny, biuro i ochronę na Wspólnej. Szczegółowa weryfikacja prac objętych przedmiotem oferty pozwala na poważne rozpatrywanie takiego rozwiązania. Tak jak w przypadku hydraulika Spółdzielni, wariant współpracy z firmą zewnętrzną wiąże się z koniecznością rozwiązania dotychczasowych umów o pracę. Biorąc pod uwagę, iż wszystkie zatrudnione osoby są już na emeryturze, Spółdzielnia nie pozbawia zainteresowanych osób środków do życia, a biorąc pod uwagę siły, możliwości i wydajność osób w tym wieku, w konsekwencji współpraca z firmą zewnętrzną, stanowi rozwiązanie korzystne dla Spółdzielni.

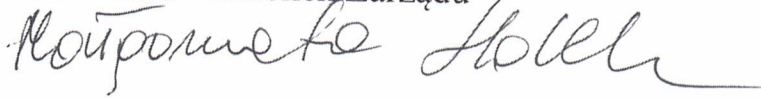
11. W okresie sprawozdawczym nadal identyfikowano zatory płatnicze, ich przyczyny, dokonywano windykacji, realizowano fakturowania niecykliczne, tzw. zmienne.

12. Z końcem sierpnia nastąpiło rozwiązanie umowy z firmą prowadzącą warzywniak w tzw. pasażu wzdłuż trasy Łazienkowskiej, w miejsce dotychczasowego, od dnia 1 października zgłosił się przedsiębiorca gotowy wynajmując kontener na tę samą

działalność za wyższą kwotę najmu.

Zarząd,

Małgorzata Holek – Członek Zarządu

Handwritten signature of Małgorzata Holek in cursive script.

Ewa Frątczak – Prezes Zarządu

Handwritten signature of Ewa Frątczak in cursive script.