

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni mieszkaniowej „Łazienkowska” za okres od dnia 10.05.2021 r do dnia 21.06.2021 r

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

1. Analiza obowiązującego Regulaminu rozliczania mediów oraz innych kosztów eksploatacyjnych w lokalach Spółdzielni, konfrontacja ze stanem faktycznym, wynikającym z zapisów księgowych i podjęcie dyskusji w zakresie naprawczym:
 - woda techniczna,
 - nierozliczona zw. za lata wstecz,
 - niekompletne dane przyjęte do rozliczeń i konsekwencje w deklaracjach śmieciowych,
 - kompensata dla celów rozliczenia rocznego zw. i co.,
 - podpisanie aneksu z firmą Metrona – rozliczenie w okresach półrocznych.
2. Identyfikacja zatorów płatniczych, przyczyny, windykacja, realizacja fakturowania niecyklicznego, zmiennego np. Innogy, Murale itd.
3. Ocena stanu technicznego, mobilności internetu i telefonów oraz systemu komputerowego i narzędzi biurowych w Spółdzielni, wnioski i podjęcie działań, rozmowy z Orange i Netią.
4. Wykaz prac remontowych i naprawczych, związanych z utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni, w okresie sprawozdawczym:
 - hol i schowki, przy ul. Wspólnej 41,
 - kabel elektryczny, zieleń, drzewa, parapety zewnętrzne – AL 7,
 - wymiana siłownika do bramy wjazdowej od ul. Polnej,
 - wykonanie zjazdu i podjazdu na pojemniki do wiat ul. Polna,
 - wymiana samozamykaczy do furtek ul. Polna,
 - dezynsekcja i deratyzacja części wspólnych w budynkach Spółdzielni i pomieszczeniach wiat,
 - częściowa naprawa dachu w budynku przy ul. Wspólnej 41,
 - naprawy awaryjne domofonów,
 - naprawa szlabanu przy ul. ul. Polnej,
 - awaryjna naprawa kanalizacji na ul. Wspólnej 41,

5. Analiza obowiązującego Regulaminu wyłaniania wykonawców i usługodawców, prac remontowych, naprawczych i wykonawczych, podjęcie działań, mających za cel, w trybie natychmiastowym naprawienie obecnie istniejącego stanu rzeczy. Podjęcie współpracy z zewnętrznym IN, w zakresie weryfikacji wycen i kosztorysów oraz odbiorów, po realizacji prac.
6. Analiza obowiązującego Regulaminu korzystania z miejsc parkingowych, porządkowanie wszystkich spraw, w świetle aktualnego stanu faktycznego.
7. Analiza Uchwały Zarządu, w sprawie rozliczania opłaty przekształceniowej za użytkowanie wieczyste lokali użytkowych, w tym sposób naliczania lokatorom lokali mieszkalnych, wyodrębnionych i niewyodrębnionych. W związku z dużymi wątpliwościami, Zarząd przekazał sprawę do Pani Adwokat, celem wydania opinii.
8. Omówienie decyzji MWINB, dotyczącej sporu o posadowienie muru oporowego. Sprawę wygrała SM Łazienkowska”.
9. Spotkanie i podjęcie próby odzyskania wierzytelności od firmy „Cafe Bis” za teren ogródka i reklamę przy ul. Wspólnej 41. Sprawa została wcześniej przekazana do Sądu.
10. Weryfikacja zawartych umów ze wszystkich dziedzin funkcjonowania Spółdzielni.
11. 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 rozwiązała by sprawy z naliczaniem opłat przekształceniowych w rozbiciu na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże.
12. W okresie sprawozdawczym, dokonano 2-ch przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokali we własność, na ul. Wspólnej 41 i Polnej. Złożono 2 kolejne wnioski do Wydziału Geodezji i Katastru, o wydanie wypisów z rejestrów gruntu i kartotek lokali, wnioskowane dokumenty są gotowe do odbioru, będą one służyły dwóm następnym wyodrębnieniom. Pomoc poszczególnym mieszkańcom w załatwianiu ich spraw, po nabyciu lokali mieszkalnych.
13. Omówienie stanu realizacji planu remontowego i informacja na temat możliwości inwestycyjnych Spółdzielni w przyszłości:
 - ofertowanie przeglądu pięcioletniego,
 - ofertowanie instalacji oddymiania przy Al. Armii Ludowej 7, z nakazu

Państwowej Straży Pożarnej, po akceptacji opracowanego odstępstwa od warunków p-poż,

- ofertowanie wymiany nawierzchni od Al. Armii Ludowej, po decyzji konserwatorskiej,

- Zarząd rozważa minimalną odpłatność za schowki, przy ul Wspólnej 41.

Powodem dla którego podjęto te rozważania jest brak elementarnej odpowiedzialności za korzystanie z mienia wspólnego mieszkańców, bałagan, blokada ciągów komunikacyjnych, bez możliwości podjęcia konstruktywnych ustaleń z osobami korzystającymi z tych schowków,

- uporządkowanie spraw związanych z tzw. rowerownikami,

- podjęcie próby regulacji sytuacji prawnej i faktycznej z tzw. pustostanami w Spółdzielni,

- przystąpienie do realizacji umów już wcześniej podpisanych, na prace remontowe dachu, przy ul. Wspólnej 41 i wymianę rur spustowych w 3-ch budynkach przy ul. Polnej.

14. Zarząd, będzie rekomendował RN podjęcie prac przygotowawczych mających na celu:

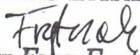
- ocenę kosztów i dochodów adaptacji 3-ch istniejących suszarni na lokale mieszkalne przy ul. Polnej,

- ocenę kosztów i dochodów nadbudowy lokali mieszkalnych przy Al. Armii Ludowej 7,

aby ew. skierować je do dalszego procedowania na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

15. Stan środków pieniężnych w banku PKO wynosi 1.042686,68 zł, a lokata w banku ING ma saldo w wysokości 445.706,48 zł.

PREZES ZARZĄDU


mgr Ewa Frątczak

CZŁONEK ZARZĄDU


mgr Małgorzata Holec