

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2016 roku.

Najbardziej interesującą dla członków Spółdzielni częścią działalności jest realizacja planów remontowych. Kontynuowana była wymiana okien przez naszych konserwatorów w lokalach mieszkalnych zgodnie z kolejnymi zatwierdzonymi podaniami. To samo dotyczyło naprawy pylących podłóg. Wiele osób z kolejki wykonywało te prace we własnym zakresie i otrzymały one wówczas ekwiwalent pieniężny. Jednakże zgodnie z podjętą na wniosek Zarządu uchwałą Walnego Zgromadzenia zmieniającą Statut z końcem 2014 r. zamknięto listy oczekujących na wykonanie tych prac lub wypłatę ekwiwalentu przez Spółdzielnię, choć będą one realizowane w kolejnych latach aż do wyczerpania. Na początku roku zrealizowano umowę na budowę pierwszej części parkingu przy niedawno przebudowanej pergoli śmietnikowej w okolicy bloków 183 i 195. Zarząd uzyskał również pozwolenia na budowę parkingu w okolicy bloków: 175, 176 i 193 i w IV kwartale roku rozpoczęły się prace budowlane. Zlecony został także projekt i następnie wykonanie remontu jezdni i chodnika wzdłuż bloków 187, 189 i 190. Przeprowadzony został również remont chodników pomiędzy blokiem 193 a przedszkolem oraz prace dotyczące naprawy ulic asfaltobetonem. Gdy chodzi o instalację wodną przeprowadzono wymianę 387 wodomierzy w lokalach mieszkalnych, a także montaż nowych liczników wody przez naszych konserwatorów zgodnie z zamówieniami od lokatorów. W 11 blokach wymienione wodomierze główne. Nie powiodła się, z powodu sprzeciwu większości lokatorów, których miało to dotyczyć, wymiana instalacji wodociągowej w bloku 171 oraz w kl. IV, V i VI bloku 173. Wykonano jedynie prace w piwnicach. Działania te miały służyć ograniczeniu strat ciepła potrzebnego do ogrzania wody i co za tym idzie zmniejszeniu opłaty za ciepłą wodę w tych nieruchomościach, co udało się już w innym bloku. Tu niestety taki efekt nie nastąpi. Z podobnych prac należy wskazać, że zostały wymienione: jeden pion deszczowy w budynku 188 oraz pion w II klatce bloku 192, natomiast w bloku 190 i 186 wykonano remont zaworów głównych, a w tym ostatnim także rozdzielaczy. Na korytarzach w klatkach schodowych prowadzone były kolejne prace posadzkowe poprzez układanie gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. W blokach 185 i 186 wymieniono drzwi do klatek schodowych, a w tym ostatnim także przeprowadzono uszczelnienie okien na korytarzach w szczytach. Z innych ważnych prac zrealizowanych w 2016 roku należy wymienić generalny remont wind (w I klatce bl. 187 oraz I kl. bl. 188), doraźne prace remontowe na pozostałych dźwigach, kontynuację procesu

remontów elewacji (dotyczyło to loggii na szczytach bloku 193), remont dachu na budynku 190, zastąpienie nienawodnionych pionów przeciwpożarowych nawodnionymi w bloku 193 wraz z doprowadzeniem instalacji od hydroforni.

Oczywiście zdarzały się także prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie, na co zabezpieczone były odpowiednie środki finansowe. Przeprowadzono również czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje w częściach wspólnych niektórych budynków. Wykonane zostały przeglądy kominarskie i gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych oraz skuteczność zerowania. W budynkach 170, 172 i 173 zostały wymienione zawory bezpieczeństwa w węzłach cieplnych, a w blokach 185 i 186 zostały zalegalizowane ciepłomierze. W bloku 174 przeprowadzono remont tablic elektrycznych. W wybranych miejscach montowane były wyciągi dachowe usprawniające działanie wentylacji oraz naprawiane otwory wentylacyjne stropodachów.

W połowie roku nastąpiła zmiana na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Techniczno-Exploatacyjnych z powodu przejścia na emeryturę Pana Tadeusza Kucińskiego. Jego obowiązki przejął wybrany w drodze konkursu Pan Grzegorz Tylman.

Stałym problemem w Spółdzielni są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych podjęto jednak szereg działań:

- skierowano 650 wezwań do zapłaty do lokali mieszkalnych i do użytkowych;
- złożono 24 wnioski o wykluczenie z członkostwa, po rozpatrzeniu których Rada Nadzorcza podjęła 5 uchwał o wykluczeniu;
- wystosowano 36 wezwań przedsądowych do zapłaty;
- na drogę sądową skierowano 11 spraw o zapłatę oraz 2 dotyczące opróżnienia lokali;
- uzyskano 7 wyroków sądowych o zapłatę należności.

Udało się również uzyskać spłatę zadłużenia przez jednego z największych dłużników Spółdzielni

W tym miejscu warto podkreślić, że przy windykacji realizowanej przez służby Spółdzielni niezbędna jest obsługa prawna prowadzona przez kancelarię radcy prawnego. Obejmuje ona nie tylko sprawy sądowe, ale także wydawanie opinii prawnych, sprawdzanie umów, przygotowywanie aktów normatywnych oraz cały szereg innych spraw. Zarząd, w zakresie

działań prawotwórczych, w zeszłym roku współpracował z Radą Nadzorczą przy zmianie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”, „Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i zbywania praw do lokali mieszkalnych”, „Regulaminu używania lokali i porządku domowego”. Przygotowywał także zmiany w Statucie.

Nowością w okresie rozliczeniowym 2016 r. w zakresie centralnego ogrzewania było wliczenie do kosztów stałych ogrzewania kosztów ogrzania części wspólnych, a w przypadku mieszkań z łazienkami wyposażonymi w piony o zwiększonej średnicy, tzw. „świece”, także ich kosztu. Nastąpiło to na podstawie pomiarów ilości zużytego ciepła w tych częściach. Wcześniej oczywiście mieszkańcy też pokrywali koszty części wspólnych, ale były one wliczane w koszty zmienne co powodowało, że jedni płacili za nie mniej a inni więcej. Natomiast w przypadku „świec” był ustalony ryczałt, ale okazał się on za niski.

W ubiegłym roku Zarząd musiał także przeprowadzić kosztowne aktualizacje programów informatycznych, co wynikało z wprowadzenia procedury Jednolitego Pliku Kontrolnego. Zaangażowani w to byli oczywiście także informatycy współpracujący ze Spółdzielnią.

Zarząd kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służyło temu wynajmowanie lokali użytkowych, dzierżawa gruntów, w tym doraźna np. na potrzeby lunaparku, ale jest to także, w miarę możliwości czasowych i technicznych, pozyskiwanie dochodów za drobne usługi, np. hydrauliczne.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, to:

- przyjęto w poczet członków 45 osób (w tym 3 ponownie po wykluczeniu i spłacie należności);
- skreślono z rejestru 56 członków;
- 18 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 22 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- właściciele lokali dokonali 1 zamiany praw odrębnej własności;
- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 18 lokali na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 17 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;

- nastąpiło również dziedziczenie 1 prawa do wkładu mieszkaniowego
- przeprowadzono darowizny 12 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jak i 5 odrębnych własności lokalu.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbływały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia odrębnej własności (parałowano ich 58). Między innymi rozpoczęto taki proces w odniesieniu do bloków 193 i 185. Podjęto także uchwałę określającą przedmiot odrębnej własności lokali dla budynku 186. Wyjaśniana była sprawa stanu prawnego działki gruntu pod blokiem 196, aby także tam móc realizować uwłaszczenie.

Przedstawiciele Spółdzielni w osobach Prezesa Zarządu i Przewodniczącego Rady Nadzorczej brali udział w Zjeździe Przedkongresowym Spółdzielczości. Niestety ciągłą bolączką, omawianą m.in. na tym spotkaniu, są próby zmian legislacyjnych, których celem jest likwidacja spółdzielni mieszkaniowych i automatyczne zastąpienie ich wspólnotami mieszkaniowymi. Należy przypomnieć, że obecnie istnieje możliwość wyodrębniania się wspólnot, natomiast niektórzy politycy chcą pozbawić mieszkańców podejmowania autonomicznych decyzji w tym zakresie.

Na koniec niniejszego sprawozdania Zarząd życzy Państwu aby kolejny rok działalności Spółdzielni był dla niej udany, a za ubiegłoroczną pracę Wszystkim, którzy ją wykonali dla dobra osiedla, pragnie gorąco podziękować.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2016 r.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczne, Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Aleksandra Mańkiewicz

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański