

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2020 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”, tj. Prezes Tadeusz Ulański, Zastępca Prezesa do spraw ekonomicznych Aleksandra Malinkiewicz oraz Zastępca Prezesa do spraw technicznych Grzegorz Tylman, był zmuszony w 2020 r. zmierzyć się z niespodziewanym dla wszystkich stanem pandemii, jednak jak czas pokazał, większość zamierzeń udało się zrealizować.

W zakresie realizacji planu remontowego należy wskazać, że w ubiegłym roku zakończeniu podlegał proces wymiany okien przez naszych konserwatorów w lokalach mieszkalnych zgodnie z kolejnymi zatwierdzonymi podaniami. To samo dotyczyło naprawy pylących podłogi. Wiele osób z kolejki wykonało te prace we własnym zakresie i otrzymały one wówczas ekwiwalent pieniężny. Przeprowadzono na początku roku próby wymiany pionów instalacji wodociągowej wraz z kanalizacyjną w budynku 173. Jednak większość mieszkańców nie udostępniła swoich lokali, mimo, że stan rur wskazuje na potrzebę takiego remontu. W tej sytuacji odpowiedzialność Spółdzielni za stan instalacji wodnokanalizacyjnej w tym budynku podlegać będzie znacznemu ograniczeniu. Udało się tylko wymienić instalacje poziome w piwnicy. W związku z tym, remont pionów i poziomów rur wodociągowych został przeprowadzony w blokach 179 i 181. W ubiegłym roku został również wymieniony pion deszczowy w bloku 190. Na korytarzach w klatkach schodowych firma zewnętrzna oraz nasze służby remontowe przeprowadziły kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. Z innych ważnych prac należy wymienić: generalny remont wind (w I klatce bl. 192 oraz w II bl. 185), kontynuację procesu remontu elewacji trzech pionów loggii bloku 187, remont dwóch pionów loggii w budynku 189, odnowienie północnej elewacji szczytowej bloku 192, uszczelnienie okien w szczytach bloków 186 (od str. kl.1), bl. 198 (od str. kl. 2) oraz w bl. 175 (od str. kl. 2), remont dachu wraz z montażem tzw. turbowentów na budynku 193, uzupełnienie krętek wentylacyjnych stropodachu oraz wymiana siatek zabezpieczających na XI piętrze w bl. 172 i 174. Wymienione zostały cztery pionów p-poż. z tzw. suchych na nawodnione w blokach 170 i 171 wraz z doprowadzeniem instalacji z hydroforni. Z prac drogowych zakończono trzeci etap remontu ul. Sympatycznej oraz przeprowadzono interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni na całym osiedlu. W klatkach III i IV bloku 172 wykonano remont tablic elektrycznych, a w bloku 176 wymianę instalacji oświetlenia klatki

schodowej wraz z uruchomieniem oświetlenia LED-owego. Postawiono na terenie nieruchomości obejmującej bloki 175 i 176 oraz nieruchomości obejmującej budynki 189 i 190 pergole na odpady wielkogabarytowe, a działka na ul. Balonowej (miejsce gromadzenia gałęzi, liści, gruzu) zyskała nowe ogrodzenie.

Oczywiście zdarzały się również z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские i szklarskie. Przeprowadzono również czyszczenie i odkażanie zsypów oraz dezynsekcje przeciwko insektom w częściach wspólnych budynków. W tym nietypowym roku przeprowadzano także regularne odkażanie klatek schodowych i wind w obawie przed roznoszącym się wirusem. Oczywiście pociągnęło to za sobą nieplanowane, znaczne koszty. Wykonane zostały przeglądy kominiarskie i gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych.

Stałym problemem były i są zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych podjęto szereg działań:

- skierowano 607 wezwań do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 37 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 4 sprawy o zapłatę,
- uzyskano 4 sądowe nakazy zapłaty.

Zarząd kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służyło temu wynajmowanie lokali użytkowych i dzierżawa gruntów pod budowę pawilonów handlowo-usługowych lub czasowo np. dla cyrku. Dochody były jednak mniejsze z uwagi na problemy firm wynikające z powszechnej kwarantanny oraz udzielanie z tego powodu upustów przez Spółdzielnię.

Gdy chodzi natomiast o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, które miały miejsce w zeszłym roku, to:

- grono członków zwiększyło się o 56 osób;
- ubyło z rejestru 53 członków;
- 13 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 12 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;

- 1 spółdzielcze własnościowe prawo podlegało umowie przewłaszczenia;
- 8 praw odrębnej własności i 1 spółdzielcze własnościowe podlegało dziedziczeniu;
- dokonano podziałów majątku dotyczących 1 spółdzielczego własnościowego prawa i 1 prawa odrębnej własności;
- przeprowadzono darowizny 3 praw odrębnej własności do lokali oraz 6 spółdzielczych własnościowych praw do lokali.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbływały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisano 4 umowy przeniesienia prawa odrębnej własności do lokali. Spółdzielnia czekała przez cały rok na udzielenie bonifikat z Urzędu Miasta z tytułu jednorazowej zapłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami mieszkalnymi na prawo własności. Udało się natomiast scalić działki gruntu w poszczególnych nieruchomościach mieszkalnych.

Pandemia koronawirusa covid-19 przeorganizowała funkcjonowanie całego państwa, w tym także naszej Spółdzielni: pracownicy pracowali częściowo zdalnie, fizyczny kontakt z mieszkańcami ze względu na bezpieczeństwo został ograniczony i wiele spraw było zgłaszanych korespondencyjnie lub e-mailem. Walne Zgromadzenie, zgodnie z przepisami ustawowymi nie odbyło się i zostało odroczone na czas późniejszy, przez co także wydłużyła się kadencja Rady Nadzorczej, a wynik finansowy za 2019 r. czeka jeszcze na zadysponowanie. Z powodu ograniczeń co do zgromadzeń przerwano także proces wybierania kolejnych rad nieruchomości.

Zarażenie koronawirusem było przyczyną choroby wielu osób związanych ze Spółdzielnią, niestety czasami zakończonej tragicznie. Pożegnaliśmy m.in. emerytowanego mistrza ds. instalacyjnych pana Andrzeja Uchrońskiego oraz wiele lat z nami współpracującego radcę prawnego, mec. Włodzimierza Rutę. Cześć Ich pamięci!

Rok 2020 był rokiem bardzo trudnym i smutnym, jednak należy podkreślić, że pod względem gospodarczym Spółdzielnia wyszła z niego „obronną ręką”. Wszystkim, którzy się do tego przyczynili, często ryzykując własne zdrowie, pragniemy bardzo serdecznie za to podziękować.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tylman

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

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański