

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2022 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” na czele z Prezesem Tadeuszem Ulańskim oraz z Aleksandrą Malinkiewicz, a następnie Izabellą Wacławską-Borowską na stanowisku Zastępcy Prezesa do spraw ekonomicznych i Grzegorzem Tyłmanem na stanowisku Zastępcy Prezesa do spraw technicznych, podjął w 2022 r. podczas 20 posiedzeń szereg uchwał, których przedmiotem były m.in. sprawy członkowskie, mieszkaniowe, techniczne, czynszowe, windykacyjne, pracownicze, a ponadto na bieżąco kierował działalnością Spółdzielni, z czym także wiązał się bardzo szeroki zakres zadań oraz problemów do rozwiązania.

Najbardziej interesującą dla członków Spółdzielni częścią jej działalności jest realizacja planów remontowych. W ubiegłym roku przeprowadzono wymianę pionów i poziomów rur wodociągowych i kanalizacyjnych w blokach 195 i 198 oraz po przesunięciu części prac z 2021 r. w blokach 197 i 199. W zakresie działań przeciwpożarowych nastąpiła wymiana „suchych” na „nawodnione” 6 pionów w bloku 172. W kl. II bl. 175 (drugi pion), kl. I bl. 185 oraz kl. I bl. 186 wymieniono piony deszczowe. Na części korytarzy w klatkach schodowych bloków 178, 180, 185 i 186 firma zewnętrzna, a w blokach 179, 183 i 198 nasze służby remontowe, przeprowadziły kolejne prace posadzkowe polegające na układaniu gresu w miejscach najbardziej zniszczonych. W budynkach 174, 196 i 197 pomalowane zostały klatki schodowe. Z innych ważnych prac przeprowadzonych w 2022 rok należy wymienić: przesunięty z 2021 r. generalny remont wind (w III i V klatce bl. 173) oraz przewidziany na 2022 rok w kl. II bl. 192 oraz kl. III bl. 193. Kolejne wykonane prace to remont elewacji po jednym pionie loggii w blokach 186, 191 i 192, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych luster balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach bloków 178 (kl. I), 181 (kl. I) oraz 185 (kl. II), remont dachów wraz z montażem tzw. turbowentów na budynkach 173, 178 oraz 180. W budynkach 173, 174, 188, 189 i 190 wymieniono siatki zabezpieczające przeciw ptakom na XI piętrach oraz w niektórych blokach uzupełniono kratki wentylacyjne stropodachów. Z prac drogowych należy wskazać wymianę płyt chodnikowych na kostkę brukową na odcinku od bloku 192 w kierunku ul. Armii Krajowej wraz z rozbudową miejsca do handlu obwoźnego oraz na części przedseptów i powierzchni prowizorycznie utwardzonych. Natomiast wyremontowanie alejek żwirowych na skwerze przy ul. Retkińskiej przesunięto na

początek 2023 r. Przeprowadzane były także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. W zakresie prac elektrycznych nastąpił remont wewnętrznej instalacji tj. wymiana włz, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsykach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w kl. I i II bl. 173, jak również remont instalacji oświetleniowej w klatkach schodowych bl. 175. Ubiegły rok to także czas wymiany baterii w podzielnikach kosztów centralnego ogrzewania lub w ogóle całych podzielników, gdy było to łatwiejsze dla monterów, choć w tej samej cenie. Niezbędne były również działania związane z uzupełnianiem zasobu rozmaitych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, wynikające z ciągle zmieniających się zasad ich wywozu.

Przeprowadzono czyszczenie i odkażanie zsyków oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonano przeglądy kominiarskie i gazowe. W niektórych lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych. Zdarzały się również prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarские oraz szklarskie.

Stałym problemem są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych w 2022 roku podjęto szereg działań:

- umieszczono na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych informacje o sumie zadłużeń ich mieszkańców,
- skierowano 594 wezwania do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 37 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 10 spraw o zapłatę,
- uzyskano 3 sądowe nakazy zapłaty.

W tym miejscu warto podkreślić, że przy windykacji realizowanej przez służby Spółdzielni niezbędna jest obsługa prawna prowadzona przez kancelarię adwokacką. 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 zlecenia dostaw i usług wykonawcom spoza Spółdzielni” oraz „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali”.

Na początku roku trwała fala zakażeń wariantem wirusa Covid o nazwie Omikron. Jednak po pierwszych dwóch miesiącach epidemia zaczęła przygasać co pozwoliło na łagodzenie rozmaitych obostrzeń. Tym niemniej sama epidemia, próby powrotu gospodarki kraju na dawne tryby, jak i najazd Rosji na Ukrainę, spowodowały dawno nie widziany wysoki poziom inflacji, co jest szczególnie widoczne w cenach usług budowlano-remontowych oraz kosztach dostawy mediów (czasem nawet o ok. 100%). Przekłada się to niestety na wysokość opłat dla mieszkańców, choć należy podkreślić, że Zarząd stara się robić wszystko co w jego mocy aby ograniczyć podwyżki. W tym celu kilkakrotnie składane były odpowiednie dokumenty i oświadczenia, dzięki czemu opłaty za media były objęte „tarczami antyinflacyjnymi”. Poza tym zmniejszona została temperatura podgrzewu ciepłej wody w węzłach cieplnych oraz wprowadzono opóźnienie załączania się oświetlenia ulicznego na części tych latarni, które należą do Spółdzielni.

Rok 2022 był szczególny jeśli chodzi o sprawy podatkowe. Nastąpiło zamieszanie związane z wdrożeniem Polskiego Ładu. Teoretycznie zmiany powinny być iść w dobrą stronę i stopniowo usuwać występujące problemy. W praktyce zmiana przepisów podatkowych w trakcie trwania roku podatkowego była zjawiskiem utrudniającym funkcjonowanie.

Zarząd kontynuował starania w celu zmniejszenia różnych obciążeń finansowych członków. Służyły temu: odpłatne (tam gdzie pozwalają na to przepisy prawne) udostępnianie gruntów dla instalacji potrzebnych podmiotom zewnętrznym, wynajmowanie lokali użytkowych, dzierżawa gruntów pod budowę pawilonów handlowo-usługowych, jak również w miarę możliwości czasowych i technicznych, pozyskiwanie dochodów za drobne usługi, np. hydrauliczne.

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

- w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 59 osób stało się członkami Spółdzielni, a 53 przestało nimi być z mocy prawa;
- w poczet członków przyjęto 24 osoby oraz skreślono z rejestru 22 członków, którym przysługiwała odrębna własność lokalu;
- 26 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 7 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;

- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 23 lokale na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 12 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- uprawnione osoby zawarły 1 umowę o dożywocie w zakresie odrębnej własności lokalu;
- dokonano podziału majątku w odniesieniu do 1 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- przeprowadzono darowizny 9 spółdzielczych własnościowych praw do lokali, jak i 8 odrębnych własności lokali;
- zawarto 1 umowę zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbywały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia odrębnej własności lokali mieszkalnych (parafowano ich 10).

W tym miejscu można jeszcze dodać, że Spółdzielnia włączyła się również w pomoc dla uchodźców z ogarniętej wojną Ukrainy, przygotowując pomieszczenie, w którym mała rodzina znalazła czasowe schronienie

Gdy chodzi o sprawy organizacyjne, należy przypomnieć, że po dwóch latach pandemii udało się zorganizować Walne Zgromadzenie, na którym były rozpatrywane sprawozdania za trzy lata kalendarzowe. Zmienione zostały „rotacyjne” kadencje członków Rady Nadzorczej na jedną, odbywającą się w tym samym czasie kadencję wszystkich osób w niej zasiadających. czego nie można było zrobić w poprzednim roku z oczywistych względów, a co postulowane było w protokole lustracyjnym.

Na koniec niniejszego sprawozdania pozostaje życzyć Państwu aby kolejny rok działalności Spółdzielni był dla niej udany, a za ubiegłoroczną pracę Wszystkim, którzy ją wykonali dla dobra osiedla, trzeba gorąco podziękować. Szczególne podziękowania należą się jednak Pani Aleksandrze Malinkiewicz, byłej Głównej Księgowej i Zastępczyni Prezesa ds. ekonomicznych, która odeszła na emeryturę po ponad 20 latach poświęconych naszej Spółdzielni.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2022 r.”

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

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
D/S EKONOMICZNYCH
GŁÓWNA KSIĘGOWA
mgr Izabella Waclawska-Borowska

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański