

Biuletyn Nr 6 z lipca 2019 r.

Szanowni Państwo.

W dniu 12 czerwca 2019 r. odbyło się sprawozdawcze Walne Zgromadzenie za 2018r. Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni składają serdeczne podziękowania tym członkom Spółdzielni, którzy mimo ogromnego upału przybyli na zebranie, a tym samym umożliwili zatwierdzenie rocznych sprawozdań i złożenie ich terminowo do Krajowego Rejestru Sądowego.

Aby, wszyscy członkowie mogli zapoznać się z działalnością Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni oraz poznać w liczbach osiągnięte wyniki w 2018r. przekazujemy wyciąg z materiałów sprawozdawczych za 2018r., jakie były sporządzone na Walne Zgromadzenie.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za 2018 r.

Przedkładając do oceny Walnego Zgromadzenia sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2018 r. pragniemy poinformować, że jej pracami za cały omawiany okres kierował Zarząd w składzie:

- 1. Prezes Zarządu - Krzysztof Jurewicz**
- 2. Zastępca Prezesa - Ewa Łukszo**

I. Zarząd w 2018 r. podejmował decyzje kolegalnie.

Zarząd Spółdzielni odbył w 2018 r. 23 posiedzenia, na których podjął 111 uchwał w sprawach:

- a/. członkowsko-mieszkaniowych,
- b/. finansowych,
- c/. remontowych,
- d/. eksploatacyjnych,
- e/. konserwacyjnych,
- f/. personalnych.

W 2018 r. Zarząd zaakceptował i podpisał:

- 29 umów z podmiotami zewnętrznymi na wykonanie robót remontowych,
- 2 aneksy do umów na roboty remontowe,
- 3 zlecenia na różne drobne roboty z funduszu remontowego i w koszty ogólne,
- 3 umowy o dzieło na usługi celem przygotowania przetargów i wycenę planowanych robót remontowych i inwestycyjnych,
- 2 przetargi nieograniczone na wybór wykonawców robót remontowych dachów,
- 1 procedurę wyboru wykonawcy na podstawie § 20 „Zasad udzielenie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na rzecz SM „Szaserów”.
- 1214szt. zleceń na prace wykonywane przez firmę WZRB A. Maj w ramach konserwacji zasobów,
- 19 zleceń w ramach robót konserwacyjnych na konserwację domofonów,

- 38 zleceń dla wykonawców zewnętrznych na różne roboty po przeglądach i bieżącą eksploatację zasobów,
- 11 nowych umów dzierżaw na miejsca postojowe,
- 1 umowę na ubezpieczenie zasobów Spółdzielni,
- umowy na dzierżawę terenów,
- 19 umów zawartych najmu na wynajem pomieszczeń,
- 9 umów rozwiązanych,
- 4 aneksy do umów,
- umowy zlecenia i o dzieło na różne prace na rzecz Spółdzielni, /archiwizacja dokumentów, prace geodezyjne, obsługa wydarzeń kulturalnych dla mieszkańców, sprzątanie terenu i za zastępstwa pracowników przebywających na zwolnieniach lekarskich czy urlopach, etc./,
- protokoły z przetargów w oparciu o obowiązujący regulamin „Zasad udzielenie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi na rzecz SM „Szaserów”. Wybory wykonawców na roboty remontowe dokonywane były przez Komisje Przetargowe, w skład których wchodziłi członkowie Rady Nadzorczej.

Na dziennik korespondencyjny wpłynęło 2418szt. pism, na które udzielono **1178** odpowiedzi. Priorytetowe znaczenie od wielu lat dla Zarządu i jego pracowników ma rosnący poziom obsługi interesantów oraz sprawny przekaz informacji społeczności osiedla o działaniach Spółdzielni. Informacje o ważnych wydarzeniach w Spółdzielni są umieszczane na tablicach informacyjnych - zlokalizowanych w poszczególnych budynkach, na stronie internetowej, a także w wydawanym Biuletynie.

W każdy poniedziałek Zarząd przyjmował interesantów, którzy zgłaszają się ze swoimi problemami, w niektórych przypadkach trudnymi i skomplikowanymi, dotyczącymi nie tylko tematów spółdzielczych, ale i spraw osobistych.

Na koniec 2018 r. Spółdzielnia **liczyła 800 członków**.

Liczba ta uległa zmniejszeniu o 15 członków w stosunku do roku 2017. Weryfikacja akt lokalowych, mająca na celu ustalenie liczby osób uprawnionych po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych została przeprowadzona przez pracownika zajmującego się sprawami członkowsko-mieszkaniowymi.

Dysponowaliśmy **813** lokalami mieszkalnymi o następujących tytułach prawnych:

375 lokali o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,

3 lokale o lokatorskim prawie do lokalu,

434 lokale o prawie odrębnej własności,

1 lokal najmowany,

oraz 48 garaży z których 44szt. użytkowane są na zasadzie własnościowego prawa do lokalu oraz 4szt. na zasadzie wyodrębnionej własności.

Zarząd zrealizował swoje plany i zamierzenia na 2018 r., a przede wszystkim:

a/. uśredniono stawkę opłaty eksploatacyjnej z uwagi na to, że na skutek wprowadzenia znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przestał funkcjonować podział stawki na będących członkami Spółdzielni i nie będących członkami. Zestawienie aktualnie obowiązujących stawek opłat w naszej Spółdzielni przedstawia **Załącznik nr 2** do niniejszego sprawozdania.

b/. dokonano wszystkich zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym

wynikających z art. 62 przeglądów okresowych lokali i na bieżąco wykonano pilne prace zagrażające życiu i zdrowiu mieszkańców.

- c/. rozliczano podział kosztów na poszczególne nieruchomości, zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- d/. wykonano II etap monitoringu na osiedlu, którego zadaniem jest działanie prewencyjne i tym samym zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia.
- e/. zakupiono na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2017 z dnia 01.06.2017r. lokale z przeznaczeniem na siedzibę Spółdzielni. Całkowity koszt zakupu wraz z urządzeniem 810.546,21zł. Podstawa prawna Statut Spółdzielni §53 ust.1 pkt 4
- f/. zrealizowano duży zakres prac konserwacyjnych na ogólną kwotę 295.349,56zł
 - konserwacja bieżąca -164.565,35zł
 - konserwacja domofonów - 6.822,94zł
 - konserwacja nadzór - 20.425,19zł
 - konserwacja pielęgnacja zieleni -123.961,27zł
 - konserwacja przeglądy - 40.899,90zł

Wynik finansowy Spółdzielni na koniec 2018 r. zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 613.231,29zł netto. Podział tej nadwyżki został dokonany na Walnym Zgromadzeniu w dniu 12 czerwca 2019 r.

Osiągnięcie takiego wyniku było możliwe dzięki temu, że Zarząd prowadził oszczędną jak w latach poprzednich, gospodarkę finansową oraz wykorzystał możliwości prawne gospodarowania majątkiem Spółdzielni. Mimo dużego wzrostu cen towarów i usług opłaty w Spółdzielni utrzymują się na stałym poziomie, a stawki opłat dotyczące mediów w wielu budynkach zostały od stycznia 2018 r. obniżone. Spółdzielnia swoim członkom i użytkownikom lokali nie będących członkami świadczy głównie usługę w postaci zarządzania zasobem mieszkaniowym i pozostałym majątkiem Spółdzielni. Ta usługa odpowiednio kosztuje i nie jest to usługa nastawiona na zysk, tylko świadczona wg. ponoszonych kosztów, a w przypadku naszej Spółdzielni dofinansowana z funduszy wypracowanych w 2018 r., a rozdysponowanych uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2019 r. w poniższy sposób:

- eksploatacja podstawowa w 2018 r. dofinansowana kwotą - 264.420,96zł
- fundusz remontowy dofinansowany kwotą - 250.000,00zł

Szczegółowe informacje odnoszące się do uzyskanych w roku ubiegłym rezultatów w gospodarce i majątku całej Spółdzielni przedstawiono w sprawozdaniu finansowym za 2018 r., pod nazwą „Analiza Finansowa wraz ze sprawozdaniem finansowym za 2018r. i Opinią Biegłego Rewidenta”. Dokument dostępny dla członków na stronie internetowej i w Spółdzielni.

Rok 2018 był kolejnym okresem wykonywania przez obecny Zarząd i jego służby uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów i programów działania.

Zarząd Spółdzielni w 2018 r. realizował swoje zadania bazując na przepisach zapisanych w Statucie Spółdzielni, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie o własności lokali, ustawie o ochronie praw lokatorów, prawie budowlanym

oraz innych ustaw towarzyszących. Zalecenia z nich wynikające znalazły swoje odzwierciedlenie w wewnętrznych unormowaniach Spółdzielni (regulaminach, instrukcjach, uchwałach, zarządzeniach).

Windykacja

Od wielu lat bolączką Zarządu i Rady Nadzorczej jest utrzymujący się wysoki poziom zadłużenia. Są to poważne kwoty do odzyskania. W 2018 r. jednak długoletnie, konsekwentne działania windykacyjne przyniosły wreszcie rezultaty w postaci rozpoczęcia odzyskiwania dużych zadłużeń.

I tak w porównaniu do 2017 r. **saldo zadłużenia na lokalach mieszkalnych zmniejszyło się na koniec 2018 r. o 280.850zł.**

Dodatkowo **odzyskano 214.325,54zł odsetek od dłużników**, którzy spłacili swoje zadłużenie.

Zmiany przepisów, które zlikwidowały możliwość eksmisji zadłużonych użytkowników lokali na rzecz wyłącznie licytacji powodują, że wydłużył się czas odzyskiwania zadłużeń i zmiany użytkowników tych lokali. Ustawowo, także podwyższono kwotę wolną od zajęć komorniczych.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje odnotowane zadłużenia. Wysyłamy wezwania do zapłaty, prowadzimy rozmowy wyjaśniające przyczyny zadłużenia. Najczęściej osoby zadłużone składają zobowiązania spłaty, jednakże nie wszyscy wywiązują się ze złożonych zobowiązań, w związku z tym kierujemy te sprawy do sądu, a następnie komornika.

Poziom zadłużenia na poszczególnych budynkach przedstawia poniższa tabela.

Zadłużenie lokali mieszkalnych w rozbiciu na budynki		
Stan na 31.12.2018 r. bez spraw zasądzonych		
Lp.	Budynek	Saldo Wn
1	Wspólna Droga 31	12 384,83
2	Szklanych Domów 3A	43 515,51
3	Wspólna Droga 29	3 037,42
4	Szklanych Domów 3	5 429,50
5	Szklanych Domów 7A	10 919,15
6	Szklanych Domów 9A	22 908,93
7	Szklanych Domów 7B	1 393,02
8	Szklanych Domów 7	9 964,51
9	Wspólna Droga 27A	19 525,92
10	Szklanych Domów 9	34 120,34

11	Wspólna Droga 25	2 136,90
12	Szaserów 116	18 748,19
13	Wspólna Droga 25A	27 123,04
14	Wspólna Droga 23	23 660,83
15	Szaserów 118	12 541,68
16	Szaserów 120A	4 100,31
17	Szaserów 122	6 783,02
18	Szaserów 120B	1 352,12
19	Szaserów 120	27 816,60
20	Garwolińska 22	8 364,61
21	Garwolińska 24	7 173,50
22	Szklanych Domów 11A	7 537,20
23	Szklanych Domów 11	10 741,82
24	Garwolińska 26	1 117,21
25	Garwolińska 26A	1 750,86
26	Szklanych Domów 13	34 943,03
27	Garwolińska 20	7 478,74
28	Szaserów 124A	6 997,29
Razem zadłużenie l.m.		373 566,08

Rozliczenia mediów.

W 2018 r. rozliczenie z tytułu centralnego ogrzewania wypadło bardzo dobrze. Użytkownicy mieszkań odebrali zwroty w wysokości łącznej 286.942,90zł co średnio daje 361,39zł/lokal oszczędności rocznie, a w 2017 r. 249.599zł co daje 314zł/lokal oszczędności rocznie.

Zarząd na podstawie uchwały Rady Nadzorczej dokonał zróżnicowania stawek z tytułu centralnego ogrzewania na poszczególne budynki od 1 stycznia 2019r. Aktualnie obowiązująca stawka zaliczki na centralne ogrzewanie wynika ze średniej stawki z 2 ostatnich okresów rozliczeniowych. Zmiana stawki będzie zależna od zużycia ciepła w następnych okresach rozliczeniowych.

Rozliczenie zużycia wody zimnej i ciepłej za I i II półrocze 2018 r. jest bardzo zadowalające.

Z tytułu oszczędności na zużyciu ciepłej wody uzyskano kwotę 155.563,82zł, a w 2017 r. 206.843,96zł, a zimnej wody 96.568,73zł czyli 310,13zł /lokal, a w 2017 r. 90.603,98zł czyli średnio oszczędności 365,87zł/ lokal.

Łącznie oszczędności gospodarstwa domowego na mediach w 2018 r. wyniosły 671,52zł/ lokal rocznie, a w 2017r. 679,87zł/ lokal rocznie.

Powyższy opis przedstawia tabela poniżej:

rodzaj mediów	oszczędności 2017 rok	średnio oszczędności / lokal 2017 rok	oszczędności 2018 rok	średnio oszczędności / lokal 2018 rok
Centralne ogrzewanie	249.599,00zł	314,00zł	286.942,90zł	361,39zł
Ciepła woda	206.843,96zł	365,87zł	155.563,82zł	310,13zł
Zimna woda	90.603,98zł		96.568,73zł	
Łącznie oszczędności gospodarstwa domowego/lokal		679,87zł		671,52zł

Koszty utrzymania terenów wspólnych.

Tereny wspólne Spółdzielni na koniec 2018 r. stanowiły - 17.878m², a opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania to kwota 217.216,48zł, podatek od nieruchomości gruntowej wyniósł 11.529,08zł.

Część terenów wspólnych Zarząd wydierżawiał przede wszystkim na zlokalizowane tam miejsca postojowe, ale i różnego rodzaju drobne najmy.

Łącznie każdy z Państwa otrzymał dofinansowanie do opłaty za wieczyste użytkowanie terenów wspólnych kwotę 100zł na lokal w 2019 r.

Tereny Spółdzielni są mocno zadrzewione. W dalszym ciągu na terenie rośnie ponad 500 drzew, które są pod stałym nadzorem służb Spółdzielni i firm zewnętrznych w zakresie pielęgnacji i utrzymania we właściwym stanie fitosanitarnym, a także aby były bezpieczne dla życia i mienia mieszkańców.

Wszystkie koszty jakie Spółdzielnia poniosła, w tym opłata za wieczyste użytkowanie na utrzymanie terenów wspólnych w 2018 r. to kwota **397.587,95zł**, co w przeliczeniu daje **489,04zł** rocznie na lokal.

W ramach poniesionych kosztów na utrzymanie drzew i zieleni wykonano między innymi:

- a/. nasadzenie 3 szt. cyprysów kolumnowych niebieskich i 6 szt. żółtych tuj,
- b/. nasadzenie 400 szt. berberysów,
- c/. wykonanie cięć pielęgnacyjnych na trzynastu drzewach rosnących w pobliżu budynku przy ul. Szklanych Domów 3A, siedmiu drzewach przy budynku Szklanych Domów 7 i dwóch przy budynku Szklanych Domów 7B,
- d/. wymianę żywopłotu rosnącego wzdłuż ul. Romeo i Julii,
- e/. wykonania w trybie pilnym pielęgnacji drzewa w pobliżu budynku przy ul. Szaserów 120A. Powodem tego zlecenia było oderwanie się od wierzby białej dużej części konara,

- f/. wykonanie na wyznaczonych drzewach wiązań typu Cobra, które zabezpieczyły drzewa przed rozłamaniem się,
- g/. wykonanie opinii dendrologicznej 47 szt. drzew zakwalifikowanych do oceny stopnia zagrożenia na podstawie wstępnych oględzin,
- h/. wykonanie koniecznych zabiegów pielęgnacyjnych na dwudziestu drzewach, które opisano w opinii dendrologicznej nr 31/EKO/2018,
- i/. nasadzenie ośmiu drzew – siedmiu lip w pobliżu budynku przy ul. Wspólna Droga 27A i jednego graba kolumnowego w pobliżu budynku przy ul. Szklanych Domów 11 i stacji trafo,
- j/. nasadzenie dwóch sosen czarnych w pobliżu budynku przy ul. Wspólna Droga 27A na wysokości VI klatki schodowej,
- k/. nasadzono krokusy i tulipany oraz inne drobne rośliny przez gospodarzy domów.

I. Działalność kulturalna na rzecz mieszkańców polegała na:

1. Zbieraniu informacji, oraz bieżącej analizie możliwości wdrażania całości, bądź poszczególnych elementów Programu Senioralnego (weryfikacja pod względem ilościowym i jakościowym; zbieranie informacji o potrzebach mieszkańców ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ich zaspokojenia w oparciu o działanie Miejsca Aktywności Lokalnej.
2. Przygotowaniu, rozesłaniu pism i weryfikacji fundacji oraz stowarzyszeń realizujących projekty w tym zakresie na terenie m.st. Warszawy (dotyczy współpracy w ramach Programu Senioralnego).
3. Zorganizowaniu Pikniku Rodzinnego (25 maja 2018 r.) w ramach działań związanych z integracją międzypokoleniową (Dzień Matki i Dzień Dziecka); impreza podzielona była na dwie części:
 - a/. część dla dzieci, podczas której zorganizowane były: konkursy z nagrodami, koncert piosenek dla Dzieci i Mam, występy szczudlarza, zabawa z chustą animacyjną, dmuchana zjeżdżalnia, trampolina, wata cukrowa, słodycze,
 - b/. część dla dorosłych i rodzin - trzeci z cyklu koncertów osiedlowych „Pod oknami” - „Wieczorny Deser” pt. Pisane miłością...dla Mam” - koncert zawierał ogólnie znane i lubiane piosenki dwudziestolecia międzywojennego do słuchania oraz wspólnego śpiewania.
4. Uruchomieniu „Klubu Seniora” w zakresie działań Miejsca Aktywności Lokalnej (zakup wyposażenia i wykonanie stosownych dekoracji na poszczególne wydarzenia).
5. Przygotowaniu dwóch wycieczek dla Seniorów w maju i czerwcu, które nie odbyły się z powodu braku frekwencji: (17 maja do Powsina - edukacyjna wycieczka z przewodnikiem z programem profilowanym dla Seniorów; 27 czerwca do Wilanowa - edukacyjna wycieczka z przewodnikiem z programem profilowanym dla Seniorów).
6. Współpracy w zakresie programu organizacji pozarządowej ESPAR 50+ pt. „Klucz bezpieczeństwa”, sponsorowanego przez Biuro Pomocy i Projektów Społecznych Urzędu Miasta Warszawy (projekt ma na celu zwiększenie wiedzy

i świadomości z zakresu bezpieczeństwa osób starszych w szczególności, samotnych, nie posiadających informacji z zakresu nowych form przestępczości); 5 grudnia 2018 r. odbyło się spotkanie z mieszkańcami (głównie Seniorami), dotyczące bezpieczeństwa; obecnie czekamy na realizację kolejnego etapu programu „Klucz bezpieczeństwa”, tj. dostarczenia 250 sztuk informatorów do przekazania mieszkańcom.

7. Współpracy w zakresie uczestnictwa mieszkańców w IV edycji ogólnopolskiego projektu grantowego „Zielona ławeczka”.
8. Współorganizowaniu, w ramach kina plenerowego, projekcji filmu „Zezowate szczęście”, która z inicjatywy mieszkańców osiedla odbyła się 5 września 2018 w ramach obchodów 100-lecia niepodległości Rzeczypospolitej Polskiej, a którego realizatorem była Fundacja Hereditas.
9. Współorganizowaniu wraz z Fundacją ENS na Rzecz Kultury i Dziedzictwa Narodowego Koncertu „Białe róże” - koncertu z okazji 100-lecia odzyskania niepodległości.
10. Zorganizowaniu spotkania (6 grudnia 2018 r.) rozstrzygnięcia i przyznania nagród w konkursie na najpiękniej ukwiecony ogródek/balkon.
11. Współorganizowaniu (19 grudnia 2018 r.) koncertu świątecznego pt. „Cicho wszędzie...” z drobnym poczęstunkiem i wspólnym śpiewaniem kołęd.

II. Działalność techniczno-remontowa i konserwacja zasobów.

Dział Techniczny jest odpowiedzialny za utrzymanie techniczne zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów. W 2018 r. realizował zadania remontowe i konserwację zasobów zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą planem remontów oraz innymi aktami prawnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim muszą odpowiadać budynki mieszkalne i użytkowe, dla zapewnienia bezpieczeństwa ich użytkowników.

Realizacja tych zadań polegała na:

1. Wykonaniu przeglądów wynikających z rękojmi i gwarancji dzielonych przez wykonawców na roboty, na które były pozostawione kaucje zgodnie zawartymi umowami.
2. Prowadzeniu ksiąg obiektów budowlanych i aktualizacji w nich zapisów.
3. Przeprowadzeniu rocznych przeglądów technicznych budynków zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.
4. Wykonaniu prac przygotowawczych poprzedzających wykonanie robót, w szczególności kosztorysy inwestorskie, wyceny prac, negocjacje z wykonawcami.
5. Wyborze wykonawców zgodnie z „Zasadami udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane na rzecz SM „Szaserów” uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 21 z dnia 19.10.2017 r. W każdym przypadku wybór był dokonywany przy udziale członków Rady Nadzorczej Komisji GZM. W przypadkach wykonywania robót nie objętych planem remontów były spisywane protokoły konieczności z udziałem członków GZM Rady Nadzorczej. Dotyczyło to w szczególności sytuacji awaryjnych.

6. Nadzorze technicznym nad robotami remontowymi i konserwacyjnymi.
7. Prowadzeniu doradztwa mieszkańcom, udzielaniu porad z branży budowlanej sanitarnej i elektrycznej.
8. Przeprowadzeniu dwóch przetargów nieograniczonych na wybór wykonawców na remonty dachów w budynkach przy ul. Szklanych Domów 3A i Szaserów 118.
9. Opracowaniu specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
10. Zleceniu wykonania kosztorysów inwestorskich w wersji papierowej i elektronicznej.
11. Przygotowaniu treści ogłoszeń o przetargach, które były dostępne na stronie internetowej i w prasie codziennej. W naszym przypadku była to Gazeta Wyborcza.
12. Powołaniu komisji przetargowej w skład której wchodził pracownicy Spółdzielni, branżowy inspektor nadzoru oraz przedstawiciele Komisji GZM Rady Nadzorczej.
13. Opiniowaniu podań mieszkańców Spółdzielni w zakresie wykonania robót w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz udzielanie na piśmie wytycznych w sprawach prowadzonych prac.
14. Uczestniczeniu w pracach komisji przetargowej w celu dokonania kompletności i oceny przedstawionych ofert.
15. Prowadzeniu nadzoru inwestorskiego nad realizacją prac prowadzeniu spotkań koordynacyjnych z wykonawcami.
16. W trakcie demontażu starej połaci dachowej dokonano odkrycia dużych ilości eternitu zalegającego na sufitach poddaszy.

W związku z powyższym zaistniała konieczność podpisania z wykonawcami aneksów do umów obejmujących odpowiednie zabezpieczenie, wywiezienie i utylizację tego niebezpiecznego materiału. Prace te były wykonywane pod nadzorem służb technicznych Spółdzielni.

Odbiory remontów dachów odbywały się komisyjnie i w każdym przypadku uczestniczyli w nich przedstawiciele Komisji GZM Rady Nadzorczej.

W 2018 r. przeprowadzono wszystkie przeglądy techniczne budynków oraz terenu, zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.

1. Przegląd kominiarski.

Wykonano we wszystkich 813 lokalach naszej Spółdzielni. W przypadku braku możliwości wejścia do lokalu, drożność została sprawdzona kamerą. Brak drożności stwierdzono w 5-ciu lokalach, które na dzień dzisiejszy zostały udrożnione. Wszystkie opinie kominiarskie wraz z uwagami dotyczącymi poszczególnych lokali znajdują się w dziale technicznym.

2. Przeglądy gazowe.

Wykonano we wszystkich 813 lokalach. Stwierdzono 1 przeciek gazu i wskazano konieczność wymiany kuchni w lokalu. Protokoły przeglądów wraz z uwagami znajdują się w dziale technicznym Spółdzielni.

3. Przegląd budowlany okresowy (roczny).

Dokonano przeglądu wszystkich 28 budynków mieszkalnych oraz 4 zespołów

garażowych i terenu zewnętrznego Spółdzielni.

Przeglądu dokonał Inspektor Nadzoru ds. budowlanych w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią na obsługę techniczną zasobów Spółdzielni.

Główne uwagi zawarte w przeglądach budynków i terenu:

- konieczność remontu dachu przy ul. Wspólna Droga 31, do przeglądu załączony jest materiał fotograficzny ewidentnie wskazujący na zły stan techniczny.
- we wszystkich punktowcach należy wymienić wyłazy na dach.

Należy wykonać w niektórych budynkach drobne roboty remontowe takie jak:

- wykonanie tylnych zejść budynki Szklanych Domów 13 i Szaserów 122,
- osuszanie piwnic
- wykonanie podjazdów na wózki;
- zamontowanie balustrad w zejściach do piwnic;
- wymiana drzwi do piwnic;
- remont niektórych pralni i suszarni;
- naprawa obróbek blacharskich przy kominach;
- naprawa spękań lastrika na klatkach schodowych.

Zalecenia wynikające z przeglądów budowlanych po analizie będą uwzględnione w planie remontów na 2019 i 2020 rok.

4. Przegląd instalacji sanitarnych zasobów Spółdzielni.

Dokonano przeglądu wszystkich 28 budynków mieszkalnych. Przeglądu dokonał Inspektor Nadzoru ds. sanitarnych w ramach umowy zawartej ze Spółdzielnią na obsługę techniczną zasobów Spółdzielni.

W związku z licznymi awariami kanalizacji i wydzielania się przykrych zapachów w budynku przy ul. Wspólna Droga 27A, Inspektor Nadzoru dokonał przeglądu kanalizacji. W sporządzonej opinii stwierdził konieczność wymiany poziomów kanalizacyjnych na podstawie której podjęto decyzję o jej wymianie.

Z uwagi na liczne remonty mieszkań w zasobach Spółdzielni dokonywanie wizji w lokalach dotyczących zmian w instalacji sanitarnych i udzielania fachowych zaleceń na piśmie, a następnie kontrola po wykonaniu robót. Niekontrolowane zmiany w poszczególnych mieszkaniach mogą mieć niekorzystny wpływ na instalację w całym budynku, np. niedogrzewanie w pozostałych lokalach.

Od października 2018 r., prowadzone są przeglądy poziomów kanalizacyjnych we wszystkich budynkach Spółdzielni.

Ponadto w budynkach dokonano Komisyjnego przeglądu węzłów wraz z przedstawicielami ZEC Wschód Veolia”.

Komisja dokonała przeglądu:

- urządzeń pomiarowych węzłów cieplnych w budynkach.
Stwierdzono prawidłowość działania wszystkich urządzeń węzłów indywidualnych w budynkach
- bieżącej kontroli 28 węzłów cieplnych szczególnie filtrów,
- „odmulaczy przy wymiennikach ciepłej wody.

5. Montaż platform pionowych.

W 2018 r. rozpoczęto na podstawie przyjętego Programu Senioralnego oraz zgody Rady Nadzorczej na rozpoczęci procedury związanej z montażem platformy pionowej w budynkach jednoklatkowych, która obejmowała:

- uzyskanie zgody właścicieli lokali w budynku,
- uzyskanie zgody przez Konserwatora Zabytków,
- uzyskanie zgody z Ministerstwa Infrastruktury o odstępstwo od warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75 poz. 690),
- wykonanie badań gruntowych,
- wykonanie projektów budowlanych i montażowych,
- złożenie wniosku o pozwolenie na budowę w Wydziale Architektury Urzędu Dzielnicy Praga Południe.

Wszystkie te czynności poprzedzone były wielokrotnymi spotkaniami z firmą LIFT PROJEKT, projektantami oraz innymi osobami zaangażowanymi w realizację inwestycji.

- nadzór nad realizacją w branży budowlanej dotyczącej posadowienia platformy, nadzór nad branżą elektryczną dotyczącą podłączeń oraz montażem elementów zgodnie z zamówieniem,
- uczestnictwo w odbiorze prowadzonym przez uprawnionego inspektora z Urzędu Dozoru Technicznego.

Cała procedura trwała od czerwca 2018 r. do maja 2019 r.

W dniu 16.05.2019 r. platforma pionowa w budynku przy ul. Szklanych Domów 7B została przekazana do użytkowania.

Zarząd i Dział Techniczny Spółdzielni pracuje nad możliwością sukcesywnej realizacji takich inwestycji w pozostałych 7-miu budynkach jednoklatkowych.

Dział Techniczny poprzez Inspektora Nadzoru wykonywał przeglądy robót wykonywanych na przestrzeni ostatnich 3 lat zgodnie z zapisami zawartymi w umowach.

Kaucje gwarancyjne były zwracane tylko w przypadkach pozytywnych przeglądów udokumentowanych protokołami przeglądów pogwarancyjnych.

Dział Techniczny z udziałem Administratora opracował Plan robót konserwacyjnych na 2019r. wynikających w okresowego przeglądu budowlanego wizji lokalnych w budynkach i na terenie Spółdzielni.

6. Monitoring wizyjny.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2018 z dnia 05.04.2018 r. zrealizowano II etap monitoringu wizyjnego na terenie Spółdzielni oraz montaż dodatkowego oświetlenia w wybranych miejscach terenu Spółdzielni.

Realizacja tego zamierzenia była poprzedzona analizą opartą na wielokrotnych wizytacjach członków Komisji GZM Rady Nadzorczej w terenie o różnych porach, co pozwoliło na zaprojektowanie montażu kamer w odpowiednich lokalizacjach oraz dodatkowego oświetlenia, aby zapis był czytelniejszy.

Wszystkie te czynności były wykonywane przy udziale Komisji GZM Rady Nadzorczej.

W 2017 r. Rada Nadzorcza przyjęła założenia do realizacji zadań z funduszu remontowego na najbliższe trzy lata.

Dlatego też w 2018 r. priorytetem były dalsze prace remontowe: głównie remonty dachów i pomieszczeń, które użytkują mieszkańcy na potrzeby suszarni, remonty tylnych zejść do budynków, murki i chodniki.

W 2018 r. Zarząd wydatkował na wszystkie prace wykonane na osiedlu z funduszu remontowego kwotę 1.938.295,48zł. w tym spłata kredytu i odsetek.

Na fundusz remontowy w 2018r. składają się naliczenia:

- 288.190,95zł - bilans otwarcia,
- 1.206 256,35zł - odpis od lokali mieszkalnych,
- 20.395,20zł - odpis od garaży,
- 909,00zł - inne zwiększenia,
- 200.000zł - zasilenie funduszu z nadwyżki bilansowej za 2017r. zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Po wykonaniu ujętych w planie robót oraz monitoringu i dofinansowania prac przygotowawczych montażu platform podnośnikowych na koniec roku 2018 r. saldo funduszu remontowego jest ujemne i wynosi -222.543,98zł. Minus ten zostanie pokryty z nadwyżki bilansowej za 2018rok.

Sprawną realizacją wszystkich zamierzeń Zarządu w 2018 r. była możliwa dzięki merytorycznej współpracy z Radą Nadzorczą i mieszkańcami naszego Osiedla.

Wszystkie decyzje podejmowane przez Radę Nadzorczą i Zarząd SM „Szaserów” ukierunkowane są na dalszy rozwój, polepszenie stanu technicznego zasobów i dobry wizerunek Spółdzielni na zewnątrz.

Program Senioralny to głównie pomoc ludziom potrzebującym opieki, którą realizujemy w porozumieniu z opieką społeczną, a także poprzez naszych pracowników. Ponadto w 2018 r. rozpoczęta debata na temat możliwości montażu wind w punktowcach zaowocowała dużym zaangażowaniem mieszkańców budynku Szklanych Domów 7B i Szaserów 120B, którzy zgodnie zdecydowali się na instalację urządzenia, spłatę udzielonej dopłaty do zgromadzonych funduszy na koncie funduszu remontowego i ponoszenie opłat użytkowania urządzenia.

16 maja 2019 r. urządzenie zamontowane w budynku Szklanych Domów 7B zostało dopuszczone do użytkowania i mieszkańcy mogą korzystać z dobrodziejstwa jego montażu.

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem montażu tego urządzenia w budynku Szaserów 120B. Jest szansa, że pod koniec lipca zostanie oddane do użytkowania.

Zamierzenia Zarządu na 2019 r.

- wykonanie wszystkich planowych prac założonych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie remontowym na 2019 r.,
- dokonanie przeglądu i analizy możliwości sukcesywnej wymiany poziomów kanalizacyjnych w budynkach,
- realizacja ustawy przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów we własność,
- zakończenie prac nad poprawieniem udziałów w nieruchomości Wspólna Droga 29,31, Szklanych Domów 3 i 3A,

- realizacja Programu pielęgnacji zieleni na naszym osiedlu,
- realizacja Programu Senioralnego w tym uruchomienie w punktowcach 2szt. urządzeń platform pionowych,
- uruchomienie Miejsca Aktywności Lokalnej w pomieszczeniu budynku Szklanych Domów 13,
- dalsza intensywna windykacja ,
- wdrażanie nowych form komunikacji między Spółdzielnią, a mieszkańcami.

Sytuacja finansowa jest bardzo dobra i nie musimy martwić się o jutro. Dzięki odpowiedzialnym działaniom Zarządu i dobrze wykonującej swoje zadania Radzie Nadzorczej wg. zapisanych w Statucie uprawnień, Spółdzielnia ma zagwarantowane bezpieczeństwo finansowe, coraz lepszy stan techniczny budynków, a rozwijająca się działalność kulturalna coraz bardziej zbliża mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim członkom Spółdzielni oraz Radzie Nadzorczej, a także pracownikom za mijający rok sprawozdawczy, za merytoryczną współpracę, pomoc, wsparcie i wniesiony wkład pracy w bieżące funkcjonowanie Spółdzielni.

To był kolejny owocny rok w działalności Spółdzielni.

Z wyrazami szacunku Rada Nadzorcza i Zarząd SM "Szaserów"

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

Andrzej Rajkiewicz
Andrzej Rajkiewicz

ZASTĘPCA PREZESA
S. M. „SZASERÓW”

Ewa Łukszo
Ewa Łukszo

PREZES ZARZĄDU
S. M. „SZASERÓW”

mgr inż. Krzysztof Jurewicz
mgr inż. Krzysztof Jurewicz

TABELA OBOWIĄZUJĄCYCH SKŁADNIKÓW OPŁAT W POSZCZEGÓLNYCH LATACH 2011-2018 - ZAŁĄCZNIK NR 2

L.p.	składniki opłat za lokale mieszkalne	jednostka	od dnia 01.06.2011	od dnia 01.01.2012	od dnia 01.07.2012	od dnia 01.01.2013	od dnia 01.01.2014	od dnia 01.11.2014	od dnia 01.01.2015	od dnia 01.02.2015	od dnia 01.01.2016	od dnia 01.03.2017	od dnia 01.01.2018	od dnia 01.04.2018	od dnia 01.06.2018
1.	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	2,45	2,45	2,45	2,45	2,52	2,52	2,52	2,60	2,60	2,60	2,60	2,70	2,70
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	2,00	2,07	2,07	2,12	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,15	2,30-2,80	2,30-2,80
3.	Konserwacja	zł/m ²	0,55	0,55	0,55	0,55	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50				
3.1	Konserwacja bieżąca	zł/m ²										0,35	0,35	0,35	0,35
3.2	Konserwacja nadzór	zł/m ²										0,05	0,05	0,05	0,05
3.3	Konserwacja pielęgnacji	zł/m ²										0,08	0,08	0,15	0,15
3.4	Konserwacja domofony	zł/m ²										0,02	1,50/lok.	1,50/lok.	1,50/lok.
3.5	Konserwacja przeglądy	zł/m ²										0,10	5,00/lok.	5,00/lok.	5,00/lok.
4.	Podatek od nieruchomości	zł/m ²	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
5.	Wieczyste użytkowanie gruntu	zł/m ²	0,50	0,50	0,36	0,36	0,36	dec.SKO	dec. SKO	dec. SKO	dec. SKO	dec. U.D.	dec. U.D.	dec. U.D.	dec. U.D.
6.	Wywóz nieczystości	zł/os.	8,30	8,30	8,30	8,30	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
7.	Fundusz społ. wych.	zł/os	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
8.	Zimna woda	zł/m ³	9,97	9,97	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	11,47	9,85
9.	Centralne ogrzewanie	zł/m ³	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
10.	Wieczyste użytkowanie gruntów wspólnych	zł/m ² /lok.			1,10m ²	0,60m ²	0,60m ²	0,43-0,94m ²	0,43-0,94m ²	24,90/ lokal	21,79/ lokal	21,79/ lokal	21,79/ lokal	261,148/rok	261,148/rok
11.	Podgrzew wody	zł/m ³						15,47	15,47	15,47	15,47	15,47	15,47	15,47	15,47
12.	Ciepła woda opłata stała	lokal						5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88	5,88
13.	Podatek od nieruchomości gruntów wspólnych	zł/m ²							0,07	0,07	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
14.	Energia elektryczna	zł/m ² /lok.	0,25	0,20	0,20	0,15	0,10	0,07-0,15m ²	0,07-0,15m ²	4,72/ lok	4,72/ lok	6,00/lok.	6,00/lok.	7,00/lok.	7,00/lok.

ZASTĘPCA PREZESA
S. M. SZANIEROWPREZES Zarządu
S. M. SZANIEROW

Ewa Łukasz

mgr inż. Krzysztof Jurawicz