

# Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA

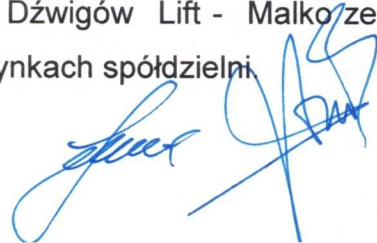
w roku 2018

W roku 2018 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska pracował w następującym składzie osobowym :

1. Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak posiadający uprawnienia zarządcy nieruchomości nr 7568 wydane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast reprezentujący SM Kiwerska na podstawie decyzji Rady Nadzorczej która powierzyła z dniem 2 stycznia 2017 roku zarządzanie mieniem spółdzielni na podstawie umowy zlecenia do końca roku 2019
2. Członek Zarządu - Zdzisław Jaszczuk pełniącym funkcję społecznie .

W omawianym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa Kiwerska zatrudniała następujące osoby i firmy:

1. Główną Księgową - Panią Katarzynę Orzechowska prowadzącą Biuro Księgowe GO ACCOUNTANTS.
2. Administratora - Pana Dariusza Stefańskiego, który sprawował bieżący nadzór nad mieniem spółdzielni, aktualnym stanem posiadanych nieruchomości i osobami wykonującymi konserwacje oraz prace remontowe, a także realizował wszystkie wnioski i uwagi zgłaszane przez członków Spółdzielni
3. Panią Ewę Kozera - wykonującą prace porządkowe na terenie wewnętrznym budynków Mieszkalnych Kiwerska 12, 14 oraz 16.
4. Firmę ARKO Arkadiusz Kozera i Firmę ADiK Dawid Kozera, którzy wykonywali prace porządkowe na terenie spółdzielni wraz z koszeniem trawy i odśnieżaniem w okresie zimowym
5. Konserwatora sieci elektrycznych i oświetlenia – firmę Usługi Budowlane – Instalatorstwo prowadzoną przez Pana Stanisława Mazurka
6. Konserwatora sieci centralnego ogrzewania oraz sieci wod –kan i hydroforni – Firmę Usługi Hydrauliczne HYDROMAR reprezentowaną Pana Mariana Rukata.
7. Konserwatora domofonów – firmę Elektromechanika Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych reprezentowaną przez Pana Mariana Litwiniuka
8. Konserwatora systemu informatycznego – Pana Łukasza Konarzewskiego prowadzącego usługi informatyczne.
9. Firmę Partner Dariusz Apelski podstawiającą kontenery do usunięcia wszystkich dodatkowych odpadów z terenu osiedla .
10. Konserwatora wind osobowych – Przedsiębiorstwo Konserwacji Dźwigów Lift - Malko ze Starych Babic zapewniającą fachowy nadzór nad windami w budynkach spółdzielni.



11. Inspektora nadzoru prac budowlanych od 1.09.2018 roku – inż. Andrzeja Biskupskiego prowadzącego firmę WEDION.

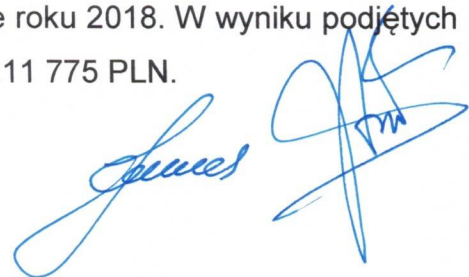
W roku 2018 Zarząd spółdzielni współpracował z Kancelarią Prawną Mecenasa Piotra Jeżółkowskiego, w imieniu którego mecenas Marek Wolski reprezentował SM Kiwerska oraz członków spółdzielni podczas pojedynczych wygaszanych sądowych postępowań odwoławczych związanych ze zmianą wysokości stawek wieczystej dzierżawy gruntów użytkowanych przez spółdzielnię i jej członków. Koszty obsługi prawnej zostały bardzo znacznie zminimalizowane w stosunku do lat poprzednich, a w IV kwartale wdrożono proces poszukiwania nowej kancelarii prawniczej do obsługi SM Kiwerska w celu optymalizacji ponoszonych kosztów.

W minionym roku 2018 Zarząd SM Kiwerska zajmował się następującymi sprawami:

1. pracami związanymi z zakończeniem termomodernizacji budynków SM Kiwerska obejmującymi, które obejmowały:
  - negocjacje z wykonawcą Przedsiębiorstwem Budowlanym ASBUD z Częstochowy reprezentowanym przez inż. Macieja Galusa dotyczące nowych warunków kontynuacji prac na budynkach nr 14 i 16 ze względu na powstałe opóźnienia w realizacji termomodernizacji w roku 2017 w stosunku do założeń harmonogramu
  - w wyniku uzgodnień podpisano aneks do umowy z wykonawcą w którym:
    - a. zwiększono wartość kaucji gwarancyjnych o 100% potrącanych z faktur
    - b. zwiększono kary umowne o 100% w przypadku dalszych opóźnień
  - w trakcie rozliczania bieżących płatności wynikających z postępu robót naliczono i wyegzekwowano od Wykonawcy kary umowne wynikające z opóźnień w realizacji prac w kwocie 72557, 72 PLN
  - modernizację i wytworzenie szeregu krat na balkonach oraz otworach okiennych w oparciu o uzgodnienia z mieszkańcami SM Kiwerska

Powyższe działania Zarządu doprowadziły do zakończenia całości prac przez wykonawcę termomodernizacji w terminie do 31.08.2018 roku.

2. Zarząd w roku 2018 przeprowadził także kolejną szczegółową analizę kosztów spółdzielni oraz wprowadził podwyżki stawek czynszowych, w celu uniknięcia strat na gospodarce lokalami mieszkalnymi i powtórzenia się strat w bilansie roku 2018. W wyniku podjętych działań uzyskano w roku 2018 zysk netto w wysokości 211 775 PLN.



3. Zarząd wraz z Główną Księgową pracował również nad przygotowaniem planu gospodarczego na rok 2019 dla Rady Nadzorczej i nadzwyczajnego Zgromadzenia Członków SM Kiwerska na którym podjęto uchwały zatwierdzające kierunki działania spółdzielni.
4. W roku 2018 Zarząd wykonał szereg czynności w celu scalenia obu posiadanych ksiąg hipotecznych i uzyskania jednolitego stanu właścicielskiego dla wszystkich działek oraz przekształcenia całości gruntów we własność hipoteczną. W wyniku szeregu konsultacji z przedstawicielami urzędu dzielnicy złożono wnioski do urzędu dzielnicy o zmianę sposobu użytkowania i przekształcenie pawilonu usługowo – handlowego w budynek techniczny niezbędny dla funkcjonowania budynków mieszkalnych , a także wprowadzenie zmian w kartotekach budynków .
5. W III kwartale 2018 przeprowadzono 5 letni przegląd techniczny wszystkich budynków spółdzielni .
6. Jednocześnie w ciągu całego roku 2018 monitorowano poziom zaległości czynszowych i nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości poza 1 przypadkiem w którym skierowano sprawę do sądu w związku z zaległościami przekraczającymi 15000 PLN , po uzyskaniu wyroku sądowego podpisano porozumienie z dłużnikiem ustalające plan spłaty należności oraz ustanowiono zabezpieczenie poprzez wpis wierzytelności do księgi wieczystej.

W ciągu całego roku 2018 Zarząd współpracował bardzo intensywnie z Radą Nadzorczą Spółdzielni Kiwerska omawiając wszystkie istotne decyzje i problemy na wspólnych posiedzeniach.

Podejmowane decyzje Zarządu w większości spraw były oparte na uchwałach Rady Nadzorczej.

W imieniu Zarządu chciałbym podziękować Panu Dobiesławowi Rzemieniewskiemu przewodniczącemu Rady Nadzorczej i Panu Romanowi Kaweckiemu jego zastępcy oraz wszystkim Członkom Rady Nadzorczej za aktywne uczestnictwo w działaniach na rzecz Spółdzielni w roku 2018 .

Z poważaniem

Zbigniew Wozniak

Prezes Zarządu SM Kiwerska

Zdzisław Jaszczuk

Członek Zarządu SM Kiwerska