

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA

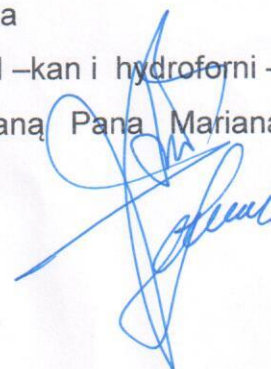
w roku 2017

W roku 2017 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 Annę Socha prowadzącą Biuro księgowe KABA w okresie od 1.01 do 30.06. 2017 r., a w drugiej połowie roku 2017 obowiązki Głównej Księgowej przejęła Pani Katarzynę Orzechowska prowadząca 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.
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.



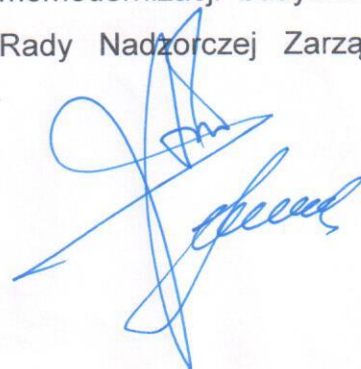
7. Konserwatora domofonów – firmę Elektromechanika Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych reprezentowaną przez Pana Mariana Litwiniuka
8. Konserwatora systemu informatycznego – Pana Łukasza Konarzewskiego prowadzącego usługi informatyczne.
9. Firmę Partner Dariusz Apelski podstawiającą kontenery 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 1.09.2017 roku – inż. Andrzeja Biskupskiego prowadzącego firmę WEDION.

W roku 2017 Zarząd spółdzielni kontynuował również współpracę z Kancelarią Prawną Mecenas Piotra Jeżólkowskiego , w imieniu którego mecenas Marek Wolski reprezentował SM Kiwerska podczas postępowań odwoławczych związanych ze zmianą wysokości stawek wieczystej dzierżawy gruntów użytkowanych przez spółdzielnię i jej członków.

W minionym roku 2017 Zarząd SM Kiwerska zajmował się następującymi sprawami :

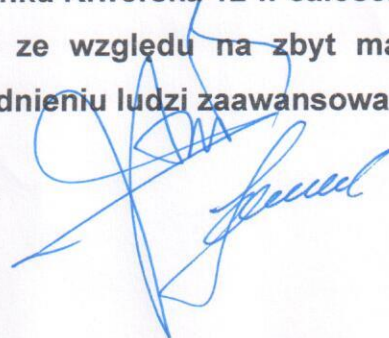
1. pracami przygotowawczymi do przeprowadzenia termomodernizacji budynków SM Kiwerska obejmującymi:

- pozyskanie na wniosek Rady Nadzorczej ekspertyzy energetycznej analizującej zasadność realizacji termomodernizacji budynków spółdzielni oraz oceniającej efekty ekonomiczne takiego remontu
- ekspertyza została opracowana na zlecenie Zarządu w miesiącu czerwcu 2017 roku przez pracowników naukowych Wydziału Budownictwa i Architektury Politechniki Łódzkiej i zaprezentowana Radzie Nadzorczej spółdzielni
- ekspertyza wykazała sens ekonomiczny termomodernizacji budynków spółdzielni i w tej sytuacji po akceptacji Rady Nadzorczej Zarząd przeprowadził:



- a. dobór materiałów do prac termomodernizacyjnych w wyniku którego zdecydowano zastosować technologie proponowane przez firmę STO
- b. pozyskał oferty wraz z kosztorysami od potencjalnych wykonawców prac remontowych z uwzględnieniem wybranych materiałów, w wyniku czego pozyskano 4 oferty
- c. postępowanie przygotowawcze do uzyskania przez SM Kiwerska kredytu na cele termomodernizacyjne z wykorzystaniem premii proponowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego za pośrednictwem Banku Zachodniego WBK w którym spółdzielnia posiadała konto bankowe
- d. złożony wniosek wycofał po 2 miesiącach rozpatrywania przez Bank WBK w związku z ograniczonymi efektami ekonomicznymi oraz dużą skalą trudności uzyskania kredytu w przypadku 70 hipotecznych właścicieli gruntów spółdzielni
- e. negocjację z wybranymi wykonawcami prac remontowych które dotyczyły terminów oraz warunków finansowych złożonych ofert
- f. wybrał jako wykonawcę Przedsiębiorstwo Budowlane ASBUD z Częstochowy reprezentowane przez inż. Macieja Galusa z którym w dniu 28 lipca 2017 roku podpisano umowę, która ustalała wykonanie termomodernizacji 3 budynków w terminie do 31 sierpnia 2018 za kwotę 1240130 PLN płatną w 70% w trakcie realizacji oraz rozłożenie pozostałych 30% na raty w wysokości 11000 PLN płatne w okresach miesięcznych przez 3,5 roku po zakończeniu remontu.
- g. podpisano także umowę z Inż. Andrzejem Biskupskim , który pełnił funkcję od 1 września 2017 roku inspektora nadzoru robót budowlanych oraz przekazano plac budowy Wykonawcy
- h. pozyskano wymagane prawem zezwolenia na prowadzenie robót i uzgodniono szereg szczegółów wykonawczych z wykonawcą prac takich jak kolorystyka, detale obróbek, itp.

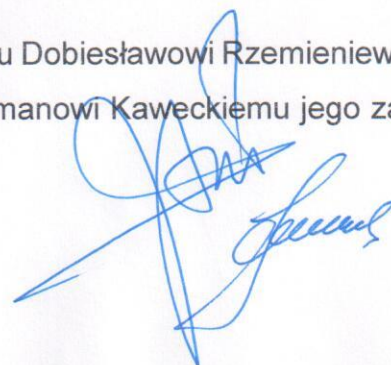
Powyższe działania Zarządu nie doprowadziły jednak do wykonania przez wykonawcę termomodernizacji budynku Kiwerska 12 w całości w terminie do końca XI 2017 roku, prace ze względu na zbyt małe zaangażowanie wykonawcy i braki w zatrudnieniu ludzi zaawansowano w około 50% do końca grudnia 2017 roku.



2. **przeprowadzeniem nadzwyczajnego Zgromadzenia Członków SM Kiwerska** na którym podjęto uchwały pozwalające Zarządowi podejmować działania zmierzające do przekształcenia wieczystej dzierżawy użytkowanych gruntów we własność hipoteczną.
3. **Zarząd wykonał szereg czynności w celu scalenia obu posiadanych ksiąg hipotecznych** i uzyskania jednolitego stanu właścicielskiego dla wszystkich działek, jednak proces nie został zakończony do końca 2017 roku.
4. **Zarząd w roku 2017 przeprowadził także szczegółową analizę kosztów spółdzielni oraz koniecznych zmian naliczania czynszu**, w wyniku braku kompletnych danych za cały rok 2017 podjęto decyzje o przełożeniu na I kw.2018 decyzji w tym zakresie.
5. **Zarząd w roku 2017 przeprowadził zmianę najemcy w lokalu użytkowym na parterze budynku Kiwerska 14** ,po opuszczeniu lokalu przez Ergo Marketing przeprowadzono prace remontowe polegające na częściowym malowaniu lokalu oraz wymianie fragmentów wykładziny, a następnie podpisano umowę najmu z firmą komputerową Qubic Games i przekazano lokal.
6. Jednocześnie w ciągu całego roku 2017 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.

W ciągu całego roku 2017 Zarząd współpracował intensywnie z Radą Nadzorczą Spółdzielni Kiwerska omawiając wszystkie istotne decyzje i problemy na wspólnych posiedzeniach, zapraszając członków Rady na spotkania i prezentacje ,które były pomocne w podejmowaniu istotnych decyzji związanych z rozpoczęciem największych prac remontowych w historii spółdzielni, a podejmowane decyzje 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 2017 .

Z poważaniem

Zbigniew Woźniak

Prezes Zarządu SM Kiwerska

Zdzisław Jaszczuk

Członek Zarządu SM Kiwerska