

Uchwała nr 4/2019

Walnego Zgromadzenia ŚSMN z dnia 24 czerwca 2019 r.

**w sprawie: kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej,
oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.**

Walne Zgromadzenie ŚSMN działając na podstawie § 75 ust. 1 pkt 1 Statutu Spółdzielni, postanawia uchwalić kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni w brzmieniu zawartym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Za uchwałą głosowało członków spółdzielni

przeciw uchwale głosowało członków spółdzielni

.....
Sekretarz WZ

.....
Przewodniczący WZ

Załącznik nr 1

do Uchwały nr 4 /2019 Walnego Zgromadzenia Środowiskowej Spółdzielni
Mieszkaniowej Niewidomych w Warszawie z dnia 24 czerwca 2019 r.

Kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej
ŚSMN na rok 2019.

I. Działalność gospodarcza

1. Zapewnienie właściwej eksploatacji budynku Wilcza 70.
 - a) Przeglądy zgodnie z ustawą Prawo budowlane
 - b) Wykończenie – modernizację pomieszczenia wodomiaru.
 - c) Doposażenie instalacji wody w zestaw hydroforowy.
 - d) Naprawy ścian w piwnicy (korytarz i kotłownia).
 - e) Montaż instalacji oświetleniowej energooszczędnej w piwnicy.
 - f) Nasadzenia na granicy z posesją Emilii Plater 7.
 - g) Dostosowanie pomieszczeń biura ŚSMN do wymogów bhp.

2. Zapewnienie właściwej eksploatacji budynku Prochowa 12.
 - a) Przeglądy zgodnie z ustawą Prawo budowlane
 - b) Montaż instalacji oświetleniowej energooszczędnej w garażu.
 - c) Naprawy kostki brukowej
 - d) Usunięcie graffiti od strony parku
 - e) Naprawa tynku ściany w kotłowni.
 - f) Wymiana rury kanalizacyjnej w kotłowni.

3. Zapewnienie właściwej eksploatacji budynku Krańcowa 23.
 - a) Przeglądy zgodnie z ustawą Prawo budowlane
 - b) Naprawy budowlane ścian i nawierzchni w kotłowni i garażu.
 - c) Pomalowanie ogrodzenia od ulicy Krańcowej.
 - d) Prace naprawcze w kotłowni gazowej (wymiana pompy c.o. i anod ochronnych oraz rury 2” na zasilaniu i powrocie z zbiornika C.W.U)

4. Inwestycja mieszkaniowa – Podborska.
 - a. Prace budowlane – zakończenie inwestycji
 - wykonanie elewacji
 - wykonanie dachów
 - roboty instalacyjne
 - zagospodarowanie terenu inwestycji
 - b. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektów
 - c. Rozliczenie kosztów inwestycji mieszkaniowej
 - d. Przeniesienie własności lokali

5. Dostosowanie unormowań wewnętrznych Statut, Regulaminy do pełnej zgodności z obowiązującym stanem prawnym.
 - wdrożenie przepisów RODO – unijna ustawa o ochronie danych osobowych

6. Prowadzenie oszczędnej gospodarki zasobami finansowymi.

II. Działalność społeczna

- w ramach działalności prospołecznej – budowa mieszkań dla osób niewidomych

III. Działalność oświatowa i kulturalna

- w ramach działalności oświatowej i kulturalnej – utrzymanie pomieszczenia świetlicy w budynku Prochowa 12.

.....
Sekretarz WZ

.....
Przewodniczący WZ

Uchwała nr 5/2019

Walnego Zgromadzenia ŚSMN z dnia 24 czerwca 2019 r.

w sprawie: oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych w 2019 roku.

Działając na podstawie art. 38 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze oraz § 75 pkt 1 ust. 6 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Środowiskowej Spółdzielni mieszkaniowej Niewidomych uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się, że najwyższą sumą zobowiązań jaką Środowiskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa niewidomych może zaciągnąć w 2019 roku jest kwota 3.000.000 zł /słownie: trzy miliony złotych/.

§ 2.

W okresie pomiędzy 01.01.2020 r. a dniem podjęcia uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych w 2020 r., Rada Nadzorcza Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych może upoważnić Zarząd Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych do zaciągnięcia kredytu w wysokości nienaruszającej postanowień § 1. niniejszej uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowałoczłonków, przeciw,

wstrzymało się od głosu..... członków Spółdzielni.

.....
Sekretarz WZ

.....
Przewodniczący WZ

Uchwała nr 6/2019
Walnego Zgromadzenia ŚSMN z dnia 24 czerwca 2019 r.

**w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania rocznego
z działalności Spółdzielni za rok 2018.**

Walne Zgromadzenie ŚSMN, działając na podstawie § 75 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni, zatwierdza sprawozdanie roczne z działalności Spółdzielni za rok 2018, w brzmieniu zawartym w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

Za uchwałą głosowało członków spółdzielni

przeciw uchwale głosowało członków spółdzielni

.....
Sekretarz WZ

.....
Przewodniczący WZ



ŚRODOWISKOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH

00 -670 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44

tel./faks 22 621 -57-26

NIP 525-10-00-916

e-mail: prezes@ssmn.waw.pl ; administracja@ssmn.waw.pl;

ksiegowosc@ssmn.waw.pl ; kierownik@ssmn.waw.pl

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ŚRODOWISKOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NIEWIDOMYCH za rok 2018

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- 1) Gustaw Żbikowski - Prezes Zarządu
- 2) Stanisław Szymański - Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Robert Zarzecki - Członek Zarządu

Wg stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia liczyła 136 członków osób fizycznych i 1-go członka - osoba prawna.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 5 protokołowanych posiedzeń Zarządu, ponadto wiele spotkań roboczych mających na celu rozwiązanie bieżących spraw Spółdzielni wynikających z aktualnych potrzeb w związku z prowadzoną inwestycją.

Zarząd w swej działalności kierował się uchwałą nr 4/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 14 czerwca 2018 roku - w sprawie: kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni w roku 2018. Koncentrowano się na zapewnieniu prawidłowej eksploatacji zarządzanych zasobów mieszkaniowych. Jednak przede wszystkim realizowano działania wynikające z prowadzenia inwestycji mieszkaniowej, przeznaczonej przede wszystkim na potrzeby osób niewidomych.

I. ZAPEWNIENIE PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI BUDYNKU WILCZA 70.

W minionym okresie sprawozdawczym wykonano szereg napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku oraz zgłaszanych przez lokatorów. Ponadto wykonano:

1. Wymagane prawem przeglądy:
 - coroczny przegląd budowlany w tym instalacji gazowej i wentylacyjnej
 - coroczny przegląd dźwigów osobowych.
 - przegląd instalacji i urządzeń p. poż

2. W dniu 12.01.2018. dokonano wymiany burzowego zaworu zwrotnego na posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła” . Wartość usługi 972 zł brutto.
3. W dniach 15.03.2018. – 16.03.2018. dokonano wymiany wyeksploatowanych (nieszczelnych) rur kanalizacyjnych na poziomie wentylatorowni w piwnicy, parteru i I piętrze przechodzących przez lokal użytkowy w posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt naprawy 1.965,60 zł brutto.
4. W dniu 23.03.2018. firma „LIFT” dokonała wymiany wkładów gumowych chwytaczy oraz ślizgów chwytaczy w dwóch dźwigach osobowych na posesji Wilcza 70. Koszt naprawy 2.700 zł brutto.
5. W dniach 23.03.2018. – 24.03.2018. dokonano wymiany nieszczelnych rur kanalizacyjnych na poziomie piwnicy, parteru i I piętrze na klatce nr 1 przechodzących przez lokal użytkowy w posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt wymiany 1.987,20zł brutto.
6. W dniu 06.04.2018. pracownik ŚSMN dokonał uzupełnienia ogrodzenia powstałego w wyniku likwidacji bankomatu na posesji Wilcza 70. Całkowity koszt prac wyniósł 585 zł brutto.
7. W dniu 04.06.2018. dokonano napraw 3 szt. drzwi wejściowych na posesji Wilcza 70. Wykonawca firma „Serwis Zamków Profesjonal Adam Dekiert”. Koszt naprawy wyniósł 750,30 zł brutto.
8. W dniu 11.06.2018. rozpoczęto wymianę rur hydrantu pożarowego w lokalu użytkowym na posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt wymiany wyniósł 4.104 brutto.
9. W dniach 03.08 - 17.08.2018. wykonano remont kominów na Wilczej 70. Wykonawca "Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski". Koszt remontu 8.586 zł brutto.
10. W dniu 02.10.2018. uszczelniono pokrycie dachu na Wilczej 70. Wykonawca "Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski". Koszt naprawy 800 zł brutto.
11. W dniu 02.10.2018. dokonano naprawy poziomego kanalizacyjnego w lokalu użytkowym i wymiany niesprawnego zaworu oraz odpowietrzacza c.o. pionu w lokalu 29 na posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt napraw wyniósł 648 zł brutto.
12. W dniu 05.11.2018. dokonano udrożnienia kanalizacji na posesji Wilcza 70. Wykonawca „HYDRO-KAN”. Koszt napraw wyniósł 984 zł brutto.

13. W dniu 30.11.2018. dokonano wymiany zniszczonego przez szczury zaworu burzowego z równoczesnym montażem spustu awaryjnego w piwnicy posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt prac 1.180 zł brutto.
14. W dniu 18.12.2018. zamontowano licznik przepływu ciepła technicznego na potrzeby „Agra-art” w rozdzielni ciepłej w posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt prac 4.536 zł brutto.

Na rok 2019 planujemy:

- Przeglądy zgodne z ustawą Prawo Budowlane.
- Wykończenie – modernizację pomieszczenia wodomiaru.
- Dopuszczenie instalacji wody w zestaw hydroforowy.
- Naprawy ścian w piwnicy (korytarz i kotłownia).
- Montaż instalacji oświetleniowej energooszczędnej w piwnicy.
- Nasadzenia na granicy z posesją Emilii Plater 7.
- Dostosowanie pomieszczeń biura ŚSMN do wymogów bhp.

Obecnie struktura własnościowa lokali w budynku Wilcza 70 przedstawia się następująco: 24 lokali – to odrębna własność, 1 lokal – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 15 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W roku 2017 posiadacze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych zakończyli spłatę zadłużenia zgodnie z Ustawą o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity opublikowany w Dzienniku Ustaw z dnia 02.07.2013 r. poz. 763 z póź. Zmianami). Realizując postanowienia w/w ustawy w roku 2018 dokonano procedury przekształcenia 11 lokatorskich praw do lokali w prawo odrębnej własności.

II. ZAPEWNIENIE PRAWDŁOWEJ EKSPLOATACJI BUDYNKU PROCHOWA 12.

W minionym okresie sprawozdawczym wykonano szereg napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku oraz zgłaszanych przez lokatorów.

Ponadto wykonano:

1. Wymagane prawem przeglądy:
 - coroczny przegląd budowlany w tym instalacji gazowej i wentylacyjnej
 - coroczny przegląd dźwigu osobowego.
 - coroczny przegląd kotłowni gazowej
 - przegląd instalacji i urządzeń p. poż

2. W dniu 22.01.2018. wycięto trzy drzewa (w tym jedno dwupienne), a w dniu 30.01.2018. zakończono porządkowanie terenu po wycinie. Wykonawca „Royal Serwis” . Wartość usługi 2.052 zł brutto.
3. W dniu 27.04.2018. firmy „KRZAK Adam Mańk” posadziła 4 drzewa i dokonała renowacji trawnika na posesji Prochowa 12. Całkowity koszt prac wyniósł 3.348 zł brutto.
4. W dniu 17.05.2018. dokonano wymiany niesprawnych 4 sztuk kontrrygli w drzwiach wejściowych na posesji Prochowa 12. Wykonawca firma „Serwis Zamków Profesjonal Adam Dekiert”. Koszt naprawy wyniósł 540 zł brutto.
5. W dniu 04.09.2018. wykonano prace naprawcze wynikłe z przeglądu kotłowni gazowej w posesji Prochowa 12 w zakresie wymiany naczynia przeponowego C.W.U. Reflex DE 401, 5 szt. odpowietrzników automatycznych i zaworów kulowych DN 15 oraz kalibracji sensora w systemie alarmowym GAZEX. Wykonawca „PARTNER”. Koszt naprawy 1.992,6 zł brutto.

Na rok 2019 planujemy:

- Przeglądy zgodne z ustawą Prawo Budowlane.
- Montaż instalacji oświetleniowej energooszczędnej w garażu.
- Naprawy kostki brukowej
- Usunięcie graffiti od strony parku
- Naprawa tynku ściany w kotłowni.
- Wymiana rury kanalizacyjnej w kotłowni.

Obecnie struktura własnościowa lokali w budynku Prochowa 12 przedstawia się następująco: 32 lokale – to odrębna własność, 7 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

III. ZAPEWNIENIE PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI BUDYNKU KRAŃCOWA 23.

W minionym okresie sprawozdawczym wykonano szereg napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku oraz zgłaszanych przez lokatorów.

Ponadto wykonano:

1. Wymagane prawem przeglądy:
 - coroczny przegląd budowlany w tym instalacji wentylacyjnej
 - coroczny przegląd kotłowni gazowej
 - przegląd instalacji i urządzeń p. poż
2. W maju 2018 dokonano naprawy mocowania (spawanie zawiasu) bramy skrzydłowej na posesji Krańcowa 23 oraz sprężyn przeciwwagi bramy garażowej na posesji Krańcowa 23. Wykonawca firma „MARKOM”.

3. W dniu 23.05.2018. poprawiono kostkę brukową (ok. 20 m²) i zamontowano kauczukowe i piankowe zabezpieczenia słupów i ścian na posesji Krańcowa 23. Wykonawca "Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski". Koszt naprawy 900 zł brutto.
4. W dniu 13.08.2018. zakończono modernizację węża wodnego Krańcowa 23. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Koszt prac wyniósł 4.200 brutto.
5. W dniach 27.08 - 10.09.2018. pracownik ŚSMN zakończył montaż 19 szt. uchwytów rowerowych za koło i 7 szt. uchwytów za kierownicę w „Wózkarni” w posesji Krańcowa 23. Koszt zakupu i prac montażowych wyniósł 1.784 zł brutto.
6. W dniu 07.11.2018. pan Marek Kuśmierk zakończył naprawę instalacji telewizyjnej - zbiorczej dla mieszkańców w posesji Krańcowa 23 . Koszt prac wyniósł 818 zł brutto.
7. W dniach 05.11 -24.11.2018. wykonano malowanie klatek schodowych na posesji Krańcowa 23. Wykonawca "Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski". Koszt malowania 27.339,6 zł brutto.

Na rok 2019 planujemy:

- Przeglądy zgodne z ustawą Prawo Budowlane.
- Naprawy budowlane ścian w kotłowni
- Naprawy budowlane ścian i nawierzchni w garażu.
- Pomalowanie ogrodzenia od ulicy Krańcowej.
- Prace naprawcze w kotłowni gazowej (wymiana pompy c.o. i anod ochronnych oraz rury 2” na zasilaniu i powrocie z zbiornika C.W.U.)

Obecnie struktura własnościowa lokali w budynku Krańcowa 23 przedstawia się następująco: 25 lokali – to odrębna własność, 4 lokale – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

IV. PROWADZENIE OSZCZĘDNEJ GOSPODARKI ZASOBAMI FINANSOWYMI.

Zarząd prowadził gospodarkę finansową Spółdzielni mając na celu rzetelne i celowe wykorzystanie środków.

Na bieżąco regulowane są wszystkie zobowiązania z tytułu opłat wnoszonych do urzędów administracji publicznej, podatków i składek ZUS. Spółdzielnia nie posiada zaległości ani zobowiązań z tych tytułów.

W 2018 r. kontynuowano stosowanie systemu rozliczania poszczególnych

nieruchomości opierającego się na odrębnym rozliczaniu części mieszkalnych i części użytkowych (stanowiska postojowe, lokale użytkowe), zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Wyniki finansowe poszczególnych budynków, uwzględniają opisane wyżej wyodrębnienie części mieszkalnych i użytkowych poszczególnych budynków,

ROK 2018			
	koszty	przychody	wynik
Wilcza - gzm	290659,33	291224,96	565,63
Wilcza użytkowe	74218,93	106992,47	32773,54
Prochowa - gzm	256971,82	260478,62	3506,80
Prochowa stanowiska	6113,47	5085,36	-1028,11
Krańcowa - gzm	207211,34	211889,95	4678,61
Krańcowa stanowiska	9047,29	9881,52	834,23
Spółdzielnia	289,07	20679,22	20390,15
suma	844511,25	906232,10	61720,85

koszty poszczególnych nieruchomości zawarte są w załączniku nr 1.

Staraliśmy się efektywnie lokować zgromadzone na rachunku bankowym Spółdzielni środki finansowe. W roku 2018 kontynuowano współpracę z Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych oraz usługę lokowania środków na depozytach automatycznych efektem tych działań są osiągnięte przychody w 2018 roku w wysokości 9.248,47 zł.

Koszty funkcjonowania Spółdzielni jak również nieruchomości Prochowa 12 obniżają dofinansowania do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych otrzymywane z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. W 2018 roku Spółdzielnia zatrudniała w przeliczeniu na pełne etaty - 3,75 pracowników z orzeczoną stopniem niepełnosprawności. W 2018 r. uzyskano z tego tytułu dofinansowanie w kwocie łącznie: 72.711,96 zł.

Mając na uwadze obniżenie kosztów eksploatacji, Zarząd Spółdzielni dążył do realizacji jak największej ilości zadań siłami własnych pracowników, a zlecając wykonanie prac wykonawcom obcym, przeprowadzał konkurs ofert, kierując się przy wyborze oferenta najniższą ceną przy uwzględnieniu wiarygodności przedsiębiorców składających oferty.

W roku 2018 Zarząd kontynuował działania mające na celu windykację należności. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na koniec 2018 roku wynosiły 3,53 % w skali roku co w stosunku do roku poprzedniego / 2017 – 5,73 % / stanowi znaczną poprawę. Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych rok rocznie spada. Niemniej należy zauważyć, iż znaczna część tego zadłużenia nadal dotyczy kilku lokali

mieszkalnych, a zaległości przekraczają trzymiesięczny okres. W roku 2018 Sąd Okręgowy w Warszawie po spłacie całości zadłużenia wydał postanowienie o uchyleniu w całości wyroku i umorzeniu postępowania o zgodę na sprzedaż mieszkania w stosunku do właściciela jednego z lokali.

V. IWESTYCJA MIESZKANIOWA - PODBORSKA

W I kwartale 2018 roku kontynuowano prace przy realizacji obiektów na ul. Podborskiej.

Wykonano konstrukcję w obu budynkach tj. zalano stropy nad III piętrem / zakończenie prac 14.04.2018 /

W marcu ponadto:

- ułożono instalację elektryczną w garażu budynku A oraz wykonano ocieplenie stropu garażu.

- wymurowano ściany parteru w budynku B

W kwietniu

- kontynuowano murowanie ścian osłonowych i działowych w obu budynkach

- wykonano montaż instalacji wentylacyjnej i sanitarnej w garażu w budynku A oraz montaż instalacji sanitarnej w garażu w budynku B.

W m-cu marca 2018 roku Firma Alfa-Bet Polska Sp. z o.o. zwróciła się do Spółdzielni o udzielenie gwarancji zapłaty za roboty budowlane. Jednocześnie nie określając wysokości zabezpieczenia. Następnie pismem z dnia 23 kwietnia odstąpiła od umowy. W dniu 8 maja odbyło się spotkanie z przedstawicielami Spółki w tym Prezesem mające na celu omówienie możliwości i warunków kontynuowania współpracy. Negocjacje prowadzone z przedstawicielami Spółki Alfa-Bet nie doprowadziły do wznowienia realizacji obiektów przy ul. Podborskiej. W dniu 24 maja 2018 roku przeprowadzono inwentaryzację branżową prac przy udziale inspektorów nadzoru Spółdzielni oraz przedstawicieli Spółki. W dniu 28 czerwca doszło do protokółarnego przekazania placu budowy. W dniu 29 września zawarto ugodę z firmą Alfa-Bet Polska Sp. z o.o. w sprawie rozliczenia wykonanych prac oraz braku wzajemnych roszczeń wynikających z zawartej umowy nr GW 1/2017 z dnia 17.07.2017 roku.

Na przełomie maja i czerwca 2018 roku Spółdzielnia rozpoczęła poszukiwanie wykonawcy na zakończenie prac przy realizacji inwestycji Podborska. Wpłynęły 3 oferty.

W dniu 13.08.2018 podpisano umowę na dokończenie prac przy realizacji obiektów z firmą BCW 13 Sp. z o.o. w systemie generalnego wykonawstwa na kwotę 7.120.000,00 zł – termin realizacji zakończenie prac budowlanych do 30.04.2019 roku – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie do 30.06.2019 roku.

W dniu 7 września Zarząd Spółdzielni zorganizował zebranie informacyjne z członkami Spółdzielni z którymi zawarto umowy na realizację lokali w inwestycji Podborska, na którym przedstawiono aktualną sytuację oraz poinformowano o

konsekwencjach zmiany generalnego wykonawcy.

W związku ze zmianą GW wzrosły o ponad 17 % koszty robót budowlanych, ponadto poniesiono koszty zabezpieczenia placu budowy oraz wydłużył się okres realizacji obiektów co również wiąże się z dodatkowymi kosztami.

W oparciu o przyjęte założenia finansowania inwestycji zakładany jest wzrost o 16,55 % planowanych kosztów;

Przyjęto wstępny koszt budowy:

- jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w wysokości 5 830,00 zł brutto.
- jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej komórki lokatorskiej w wysokości 3 000,00 zł brutto.
- Stanowiska postojowego w wysokości 29 150,00 zł brutto.
- Stanowiska postojowego rodzinnego w wysokości 43 725,00 zł brutto.
- jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w wysokości 8 200,00 zł brutto.

Z zainteresowanymi członkami Zarząd Spółdzielni podpisał Aneksy do zawartych umów o budowę lokali mieszkalnych w których uwzględniono powyższe zmiany.

W ramach prowadzonych prac budowlanych w okresie wrzesień – grudzień 2018 roku wykonano:

Informacja o pracach za okres od 26-09 do 09-10 2018

1. Wykonano zbrojenie pod całość rampy zjazdowej w budynku B. Zostały zalane ściany węzła cieplnego powstającego dla obu budynków.
2. Do dnia dzisiejszego wymurowano 4 z 7 kominów w budynku A, pozostałe zostaną wzniesione do końca tygodnia.
3. Wykonano izolację przy fundamentową w budynku A, oraz podkład zabezpieczający na balkonach w obydwu budynkach.
4. Prowadzone są roboty murarskie przy stawianiu ścian działowych na II i III kondygnacji budynku A.
5. Wykonano zabezpieczenia przy klatkach schodowych, balkonach i ciągach komunikacyjnych.
6. Prowadzone są prace żelbetowe przy zalaniu końcówki stropu nad garażem w budynku A oraz zalaniu muru oporowego od strony hali targowej.
7. Dostarczono styropian i ustawiono rusztowanie do wykonania elewacji od strony hali targowej w budynku A

Informacja o pracach za okres od 13-10 do 19-10 2018

1. W dniu 13.10.2018 roku wylano strop nad pomieszczeniem węzła cieplnego zlokalizowanego w podziemiu budynku B.
2. Wykonywana jest izolacja przyziemia w budynku A – prace na ukończeniu.
3. Trwają prace murarskie – wykonywane są ściany działowe w budynku A.
4. Ustawiane są pionowe wentylacyjne w budynku A.

5. W budynku A wykonywane są instalacje elektryczne.
6. Rozpoczęto klejenie styropianu – elewacja budynek A.
7. Ułożono szalunek tracony pod zjazd do budynku B
8. Ułożono szalunek pod strop szybu windowego w budynku B.
9. Trwają prace przy układaniu zbrojenia zjazdu oraz stropu nad szybem windowym w budynku B. Planowane wylewanie 20.10.2018.

Informacja o pracach w okresie od 02.11 do 09.11.2018

1. Zakończono prace przy wylewaniu muru oporowego od strony hali targowej przy budynku A.
2. Zakończono proces ocieplania / przyklejanie styropianu / ścian całego budynku A.
3. Rozpoczęto wykonywanie zbrojenia pod tynk cienkowarstwowy na elewacji w budynku A.
4. W dalszym ciągu układano instalację; elektryczną, sanitarną i wentylacyjną w budynku A.
5. Zakończono wykonanie rampy zjazdowej do garażu w budynku B.
6. Trwają prace wykończeniowe w węźle cieplnym; montaż drzwi, terakota i malowanie.
7. Przystąpiono do stawiania ścian działowych II i III piętra w budynku B.
8. Przystąpiono do budowy kominów w budynku B.
9. Rozpoczęto montaż okien w budynku A.

Informacja o pracach w okresie od 10.11 do 16.11.2018

1. W minionym okresie zamontowano większość okien w obu budynkach.
2. Dostarczono na plac budowy drzwi balkonowe, planowany termin zakończenia montażu wszystkich okien i drzwi balkonowych w obu budynkach do 23-11.
3. Trwają prace przy wykonywaniu elewacji budynku A, planowane zakończenie układania i zaklejania siatki na elewacji w budynku A do 23-11.
4. W dalszym ciągu układano instalację; elektryczną, sanitarną i wentylacyjną w budynku A.
5. Trwają prace wykończeniowe w węźle cieplnym.
6. Kontynuowano prace murarskie przy stawianiu ścian działowych II i III piętra w budynku B.

Informacja o pracach za okres od 19-11 do 07.12.2018

1. Zakończono montaż wszystkich okien i drzwi balkonowych.
2. Zakończono docieplanie i zabezpieczanie siatką i klejem budynku A.
3. Przeniesiono rusztowanie i zaczęto docieplanie budynku B.
4. Dostarczono więźbę dachową i rozpoczęto jej montowanie na budynku B.
5. W dalszym ciągu trwają prace w zakresie instalacji sanitarnej, wentylacyjnej i elektrycznej w obu budynkach.
6. Zamontowano drzwi techniczne zamykające budynek A i B.
7. Rozpoczęto prace ziemne przed ratuszem i na terenie parkingu celem przyłączenia naszych budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Informacja o pracach w okresie od 10-12-2018 do 20-12-2018

1. Trwa ocieplanie budynku B.
2. Kontynuowane są prace instalacyjne; instalacje wod.-kan., c.o., elektryczna i wentylacyjna w obu budynkach.
3. Doprowadzono do węzła cieplnego sieć zasilającą nasze budynki w ciepło.
4. Trwają prace murowe zamykające kanały techniczne w obu budynkach.
5. Na placu budowy zainstalowano silos do kruszywa tynkarskiego.
6. Zakończono układanie więźby dachowej na budynku B.
7. Zwieziono i zaczęto układać więźbę dachową na budynku A.
8. Zwieziono i rozlokowano na stropach płyty OSB do pokrycia dachu.

Łącznie na realizację obiektów przy ul. Podborskiej w roku 2018 poniesiono nakłady w wysokości : 6.003.363,94 zł

VI. DOSTOSOWANIE UNORMOWAŃ WEWNĘTRZNYCH DO PEŁNEJ ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJACYM STANEM PRAWNYM.

20 lipca 2017 roku uchwalono ustawę, która wprowadziła bardzo istotne zmiany dla mieszkańców bloków spółdzielczych. Zmiany odnoszą się do treści trzech wcześniejszych ustaw – Kodeksu postępowania cywilnego, Prawa spółdzielczego i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, konsekwencją czego było przygotowanie i uchwalenie zmian Statutu.

W oparciu o Uchwałę nr 8/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 14.06.2018 roku Zarząd Spółdzielni wystąpił do KRS-u o dokonanie wpisu zmiany Statutu.

Postanowienie w w/w. sprawie zapadło w dniu 05.02.2019.

W grudniu 2018 roku Zarząd Spółdzielni wystąpił do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o przeprowadzenie lustracji pełnej za okres 01.01.2013 do 31.12.2018 roku oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.03.2016 do 31.12.2018 roku.

Prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni zależy od zaangażowania członków, co realizuje się także poprzez włączanie się w prace jej organów. Zachęcamy Państwa do aktywnego uczestnictwa.

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowanie wszystkim osobom zaangażowanym społecznie w działania Spółdzielni, a w szczególności Radzie Nadzorczej wspierających nas i służących pomocą w codziennej pracy. Doceniając trud ich pracy i zaangażowanie dla dobra nas wszystkich tą drogą składamy gorące, serdeczne podziękowania, zapraszając jednocześnie do dalszej współpracy z nami.

ŚRODOWISKOWA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH
00-670 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44
tel./fax: 22 621 57 26
NIP: 525-10-00-916

Za Zarząd

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Stanisław Szymański

PREZES ZARZĄDU

Gustaw Żbikowski

10

Załącznik nr 1

Wykonanie 2018

Lp	Wyszczególnienie kosztów	gzm			użytkowe			poz. 17	Razem
		Wilcza	Prochowa	Krańcowa	Wilcza	Prochowa	Krańcowa		
1	Materiały	1 223,60	508,06	1 440,72					3 172,38
2	Zużycie energii elektrycznej	2 916,03	3 621,03	3 085,54		557,76	591,36		10 771,72
3	Zużycie energii cieplnej + rozliczenie	54 042,65	68 949,91	50 621,09	17 471,01				191 084,66
4	Woda i ścieki	26 035,94	30 363,36	27 435,81	630,00				84 465,11
5	Wywóz nieczystości	7 131,00	7 412,00	7 296,00					21 839,00
6	Przeglądy i naprawy bieżące	7 734,50	3 972,85	6 609,97			750,00		19 067,32
7	Ochrona i monitoring/domofony	725,27	475,64	533,47					1 734,38
8	Telewizja kablowa/ internet		2 513,70						2 513,70
9	Koszty dźwigów osobowych	5608,84	3 673,14						9 281,98
10	Pozostałe koszty	724,00	2810,00	473,98					4 007,98
11	Podatek od nieruchomości	1 511,00	417,00	350,00	14133,00				16 411,00
12	Opłata za wieczyste użytkowanie	14 644,01	1 293,90		3423,00				19 360,91
13	Ubezpieczenia	2245,52	2087,80	1516,08					5 849,40
14	Wynagrodzenia	22 198,00	36 792,00	22 057,00		2 740,00	4 542,00		88 329,00
15	Umowy zlecenia i inne	2 130,00	5 980,00	1 796,00					9 906,00
16	Świadczenia na rzecz pracowników	420,00	840,00	420,00					1 680,00
17	Koszty zarządzania nieruchomością	58 587	64 931	42 811,80	17 057,92	1 664,91	1 540,33		186 593,08
19	Naliczenie fundusz remontowy	82 782	20 330	40 763,88	21 504,00	1 150,80	1 623,60		168 154,56
	Suma koszty	290 659,33	256 971,82	207 211,34	74 218,93	6 113,47	9 047,29		844 222,18
	Przychody	291 224,96	260 478,62	211 889,95	106 992,47	5 085,36	9 881,52		885 552,88
		565,63	3 506,80	4 678,61	32 773,54	-1 028,11	834,23	20 390,15	52 969,81
w tym									
18.1	materiały biurowe i pozostałe							4194,42	
18.2	telefony i internet							4418,28	
18.3	koszty pracownicze							85805,66	
18.4	narzuty na wynagrodzenia/zus							46270,30	
18.5	obsługa księgowa							24908,71	
18.6	obsługa prawna							8584,46	
18.7	opłaty bankowe/pocztowe							1008,17	
18.8	wynajem							2926,80	
18.09	szkolenia							795,31	
18.10	składki,opłaty							1130,00	
18.11	en. elektr, woda, c.o.							2228,60	
18.12	pozostałe koszty							4322,37	
	suma poz. 17							186593,08	

PROKURENT
Adam Spychała



ŚRODOWISKOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH
00 -670 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44 tel./fax 22 621-57-26
e-mail: prezes@ssmn.waw.pl ; administracja@ssmn.waw.pl;
ksiegowosc@ssmn.waw.pl ;

**INFORMACJA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
ŚRODOWISKOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NIEWIDOMYCH
za rok 2019 (do 31 maja 2019 roku.)**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- 1) Gustaw Żbikowski - Prezes Zarządu
- 2) Stanisław Szymański - Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Robert Zarzecki - Członek Zarządu

Wg stanu na dzień 31.05.2018 roku Spółdzielnia liczy 137 członków osób fizycznych i 1-go członka osoba prawna.

Od 15 kwietnia br. w Spółdzielni prowadzona jest lustracja z ramienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w zakresie pełnej działalności Spółdzielni za okres 01.01.2013 do 31.12.2018 oraz działalności inwestycyjnej za okres 01.03.2016 do 31.05.2019 roku.

Zarząd Spółdzielni w maju br. zlecił weryfikację zapisów Statutu pracownikom Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP.

W dniu 27.05.2019 roku otrzymaliśmy zawiadomienie z Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreśleniu hipoteki umownej jaka była ustanowiona na rzecz Banku PKO BP S.A. na nieruchomości Wilcza 70 w związku z udzielonym kredytem na budowę.

Zarząd kontynuował działania zmierzające do zapewnienia właściwej eksploatacji zasobów.

W omawianym okresie wykonano :

W obiekcie Wilcza 70:

1. W dniu 24.01.2019. sprawdzono instalację elektryczną zasilającą kable grzewcze rynnien w posesji Wilcza 70. Wykonawca "KOZAK". Koszt prac 151,2 zł brutto.
2. W dniu 01.02.2019. dokonano wymiany samozamykacza w głównych drzwiach na posesję Wilcza 70. Wykonawca firma „Serwis Zamków Profesjonal Adam Dekiert”. Koszt naprawy wyniósł 430,50 zł brutto.
3. W dniu 02.03.2019. dokonano likwidacji przecieku ciepłej wody w pionie w lokalu nr 34 w posesji Wilcza 70. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła” . Wartość naprawy 961,20 zł brutto.
4. W dniu 04.03.2019. dokonano pozytywnego przeglądu dozorowego obu dźwigów w posesji Wilcza 70. Wykonawca Urząd Dozoru Technicznego w Warszawie. Wartość usługi 1.680 zł brutto.

5. W dniach 14.03.2019. - 19.03.2019. dokonano montażu klimatyzacji w biurze Spółdzielni w posesji Wilcza 70. Wykonawca „ESP SERWIS KLIMATYZACJA, CHŁODNICTWO”. Wartość usługi zł 10.436,55 zł brutto.
6. W dniach 03.04.2019. – 05.04.2019. firma rozbiórkowa „Tree” dokonała instalacji kotary antypyłowej i czasowego przeniesienia wiaty rowerowej na posesji Wilcza 70. Firma „Tree” ponosi wszystkie koszty związane z zabezpieczeniem posesji Wilcza 70.
7. W dniu 16.05.2019. biuro projektowe „PROINSTAL” przekazało projekt na podniesienie ciśnienia w instalacji wodnej na posesji Wilcza 70. Koszt projektu 1.845 zł brutto. Rozpoczęto akcję ofertową na realizację powyższego projektu, zakończenie akcji ofertowej w dniu 15.06.2019.

W obiekcie Prochowa 12:

1. W dniu 05.03.2019. firma „LIFT” dokonała wymiany wkładów gumowych w sprzęgle dźwigu w posesji Prochowa 12. Koszt naprawy 345,60 zł brutto.
2. W dniu 28.03.2019. dokonano wymiany odcinających zaworów zimnej i ciepłej wody w lokalu nr 16 na posesji Prochowa 12. Wykonawca „Usługi hydrauliczno remontowe Grzegorz Garwoła”. Wartość usługi 1058,40 zł brutto.
3. W dniu 13.05.2019. dokonano pozytywnego przeglądu dozorowego dźwigu w posesji Prochowa 12. Wykonawca Urząd Dozoru Technicznego w Warszawie. Wartość usługi 1680 zł brutto.
4. W dniu 17.05.2019. o około godziny 3⁰⁰ w nocy w mieszkaniu nr 16 stwierdzono zalanie z lokalu powyżej. Pracownik Sp-ni zakręcił wodę w pionie. Stwierdzono pęknięcie wężyka doprowadzającego zimną wodę pod obudowaną wanną w lokalu nr 23. Przywrócono zasilanie w wodę o godzinie 9⁰⁰. Koszt naprawy w wysokości 200 zł brutto poniósł właściciel lokalu 23.

W obiekcie Krańcowa 23:

1. W dniu 17.01.2019. dokonano montażu zastępczego czujnika do systemu GAZEX (nasz czujnik oddano do kalibracji) w posesji Krańcowa 23. Wykonawca „PARTNER”.
2. W dniu 29.01.2019. dokonano montażu skalibrowanych czujników systemu GAZEX, uzupełniono wodę w instalacji oraz skontrolowano pracę kotła gazowego w posesji Krańcowa 23. Wykonawca „PARTNER”. Koszt usługi 756 zł brutto.
3. W dniu 10.05.2019. „Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski” dokonał napraw budowlanych ścian w kotłowni oraz ścian i nawierzchni w garażu w posesji Krańcowa 23. Koszt prac w garażu 850 zł brutto a w kotłowni 720 zł brutto.

Inwestycja Podborska:

W lutym br. dotychczasowy Generalny Wykonawca firma BCW 13 Sp. z o.o. złożyła wypowiedzenie umowy.

Spółdzielnia uznała je za bezskuteczne, jednak w konsekwencji podjętych przez BCW 13 działań ;

- kolejną zmianę kierownika budowy,
- zamknięcie budowy

- niezgodne ze stanem faktycznym zgłoszenie protokołu zaawansowania prac oraz co najistotniejsze pozyskaniem przez Spółdzielnię informacji o zaległościach w płatnościach przez BCW 13 na rzecz ich podwykonawców. Zaistniały fakt w konsekwencji skutkowałoby podwójnym płaceniem za wykonane prace tj. raz na rzecz BCW 13 i raz podwykonawcom – w ramach odpowiedzialności solidarnej, która ciąży na Spółdzielni.

Mając powyższe na względzie Spółdzielnia pismem z dnia 20.02.2019 odstąpiła od umowy na generalne wykonawstwo obiektów realizowanych przy ul. Podborskiej.

W dniu 22.02.2019 przeprowadzono inwentaryzację wykonanych prac – nie uczestniczyli w niej przedstawiciele firmy BCW 13 – którzy opuścili plac budowy.

Dążąc do wyeliminowania kolejnej przerwy w realizacji inwestycji, podjęto rozmowy z podwykonawcami w celu ich zatrudnienia i kontynuowania prac.

Podpisano umowę z firmą „Interbud” powierzając jej funkcję głównego wykonawcy – koordynatora prac oraz podpisano dziesięć umów z podwykonawcami na zakończenie prac z zakresu;

- instalacji elektrycznych
- instalacji wentylacyjnych
- instalacji wodno – kanalizacyjnych
- wykonania tynków
- wykonania elewacji
- prac dekarских
- prac murarskich
- montażu okien
- montażu wind
- wykonania przyłącza wody

Zgodnie z zawartymi umowami:

- prace budowlane przy realizacji obiektów zostaną zakończone do 31.07.2019
- uzyskanie pozwolenia na użytkowanie do 30.09.2019

Konsekwencją zaistniałej sytuacji są wydłużone terminy realizacji, poniesione koszty zabezpieczenia i przejęcia placu budowy, poniesione nakłady na spłatę zobowiązań w stosunku do podwykonawców, spowodowało to wzrost o 5% planowanych kosztów inwestycji.

Przyjęto aktualizację ceny lokalu:

- 1 m² p.u.m. - 6.120 zł
- 1m² komórki lokatorskiej - 3.150 zł
- stanowiska postojowego - 30.610 zł
- stanowiska postojowego rodzinnego - 45.915 zł
- 1 m² lokalu użytkowego – 8.610 zł.

Zarząd Spółdzielni wystąpił z roszczeniem w stosunku do firmy BCW 13 Sp. z o.o. na kwotę : 1.356.153,71 zł tytułem: zapłaconych podwykonawcom zobowiązań, zwrotu poniesionych kosztów , kar umownych.

W dniu 06.05.2019 roku – odbyło się spotkanie informacyjne przedstawicieli Spółdzielni z przyszłymi właścicielami mieszkań realizowanych w ramach inwestycji Podborska na którym poinformowano o zaistniałej sytuacji.

W dniu 15.05.2019 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadził kontrolę prowadzonych robót na terenie inwestycji Podborska, kontrola nie wykazała zagrożeń.

Od 20.05.2019 trwa podpisywanie aneksów z członkami Spółdzielni zmieniające terminy realizacji i planowane koszty.

Planujemy, rozliczenie inwestycji do 31.10.2019 roku.

Zawarcie aktów notarialnych przeniesienia własności lokali do 31.12.2019 roku.

Prace budowlane przy realizacji obiektów na ul. Podborskiej trwają.

ŚRODOWISKOWA SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH
00-670 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44
tel./fax: 22 621 57 26
NIP: 525-10-00-916

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Stanisław Szymański

Za Zarząd
PREZES ZARZĄDU

Gustaw Żbikowski