

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes: Ewa Dobiecka

Członek Zarządu: Michał Kowski

Członek Zarządu : Ewa Szafarska

W okresie sprawozdawczym Zarząd obradował 54 razy. Część to spotkania w biurze spółdzielni a część telekonferencje. Protokoły z posiedzeń spisane są w Księżce Protokołów Zarządu.

Na posiedzeniach Zarządu m.in.: rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni .

Do najważniejszych należały sprawy :

1. finansowo-księgowo,
2. windykacja należności,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjno-remontowe,
5. organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
6. realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

PRACOWNICY SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia zatrudniała 1 osobę na 0.3 etatu. Pozostałe osoby pracują na umowy zlecenia.

- **Opiekę nad instalacjami: wodno - kanalizacyjną , gazową , centralnego ogrzewania oraz instalacjami elektrycznymi** sprawowała Firma Usługowo - Budowlana „KAR” Karolina Dzikowska. Ta sama firma zajmuje się sprzątniem budynku oraz terenu przy ul. Marzanny 10 i Pułku AK „Baszta” 7.
- **Konserwacją domofonów** zajmuje się firma Tech-home Skoczyński Zbigniew.
- **Obsługę księgowości i administrowanie** prowadzi firma „MIDEM - POLSKA”.

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia liczyła 124 członków. W stosunku do roku ubiegłego ubyto 6 członków.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym m.in.:

- Wystawiliśmy ogłoszenie o ponownym wynajmie mieszkania nr 15 na portalu OTO DOM, po jego umebrowaniu w podstawowe meble, wykonaliśmy również zdjęcia na portal. Powyższe działania skutkują wynajęciem wspomnianego mieszkania i podpisaniem umowy po uprzednich prezentacjach lokalu osobom poszukujących mieszkania;
- Przeprowadziliśmy szereg spotkań z przedstawicielami wspólnoty przy ulicy Bytnara w sprawie wspólnej wiaty śmietnikowej przy ul. Pułku AK Baszta;
- Przygotowaliśmy dokumenty i dokumentację do Sanepidu w sprawie uzyskania odstępstwa od przepisów budowlanych związanych z odległością śmietnika od okien budynku mieszkalnego. Uzyskano odstępstwo w tej sprawie;
- Przygotowaliśmy dokumenty i dokumentację dla Konserwatora Zabytków w związku z usytuowaniem obiektu budowlanego na terenie objętym ochroną konserwatorską i uzyskaliśmy odpowiedź w tej sprawie;
- Przeprowadziliśmy rozmowy z firmą MIDEM POLSKA na temat zmiany administratora oraz warunków współpracy, załatwiliśmy również sprawy organizacyjne w związku z przejściem administracji przez nową osobę z firmy Midem;
- Przeprowadziliśmy odbiór prac związanych z wymianą wodomierzy w budynku przy ul. Nowosieleckiej,
- Odbyliśmy spotkanie z przedstawicielką Zarządu Terenów Publicznych w związku z karą za zajęcie pasa drogowego na ul. Nowosieleckiej. Po naszym odwołaniu od tej decyzji karę z 50 000 PLN zmniejszono na ok. 470 PLN,
- Odbywaliśmy na bieżąco wspólnie z przedstawicielami Rady Nadzorczej spotkania z wykonawcami remontów w budynku przy ul. Nowosieleckiej;
- Przeprowadziliśmy odbiór prac budowlanych związanych z remontem instalacji ciepłej w budynku przy Nowosieleckiej;
- Odbyliśmy spotkania z firmą Veolia i podpisaliśmy umowę na zarządzanie energią ciepłą i opomiarowanie naszych budynków systemem BES (3 niezależne czujniki w różnych częściach budynków);
- Przedłużyliśmy domenę internetową Spółdzielni;
- Przeprowadziliśmy odbiór dodatkowych prac remontowych związanych z rowerownią, odbojami przy zejściach do piwnic w budynku przy ul. Pułku AK „Baszta” i odbojami na klatce schodowej nr IV w budynku przy ul. Marzanny;
- Zorganizowaliśmy i przygotowano materiały na 84 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni;
- Zrobiliśmy obchód schronów w budynkach Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym wykonaliśmy następujące prace z zakresu remontów:

- Zrealizowaliśmy wymianę wodomierzy w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20;
- Przeprowadziliśmy wymianę instalacji CO oraz kaloryferów w budynku przy Nowosieleckiej;
- Zrealizowaliśmy remont wiaty śmietnikowej (wspólnie ze wspólnotą z Marzanny 6) po pożarze wiaty śmietnikowej na ul. Marzanny;
- Zrealizowaliśmy remont wiaty śmietnikowej po pożarze na ul. Nowosieleckiej;
- Przeprowadziliśmy okresową kontrolę przewodów wentylacyjnych;
- Przeprowadziliśmy okresową kontrolę przewodów i urządzeń gazowych;
- Przeprowadziliśmy również przegląd budowlany jednoroczny;
- Zamówiliśmy i odebraliśmy dokumentację techniczną na wymianę c.o. razem z grzejnikami w budynku przy ul. Nowosieleckiej;
- Przeprowadziliśmy ocenę techniczną wykonalności i opłacalności wyposażenia budynku przy ul. Nowosieleckiej 20 w Warszawie w podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu;
- Zamówiliśmy dokumentację dotyczącą świadectw energetycznych budynków: przy ul. Marzanny, Pułku AK „Baszta” i Nowosieleckiej;
- Wyremontowaliśmy rowerownię i wózkownię wraz z wymianą okien i drzwi w budynku przy ul. Pułku AK „Baszta” 7;
- Wyremontowaliśmy wejście do biura Spółdzielni;
- Wykonaliśmy odboje przy zejściach do piwnic w budynku przy ul. Pułku AK „Baszta” i odboje na klatce schodowej nr IV w budynku przy ul. Marzanny.

PLAN REMONTÓW

- W roku 2024 planowany jest remont przepustu zimnej wody w budynku przy ul. Pułku AK „Baszta” 7 w związku z zalewaniem pomieszczenia wlotu wody w czasie ulewnych deszczy;
- W wyniku zaleceń przeglądu budowlanego jednorocznego planuje się remont części kominów w budynku przy ul. ul. Pułku AK „Baszta” 7;
- Planuje się wykonanie drobnych napraw wynikających z bieżącej eksploatacji.

W dalszej kolejności:

- Wymiana instalacji elektrycznej oraz teletechnicznej w budynku przy ul. Nowosieleckiej, a następnie remont klatek schodowych wraz z wymianą drzwi wejściowych do klatek schodowych;
- Remont loggii i położenie izolacji przeciwwodnej. Brak izolacji powoduje odpryskiwanie farby na suficie poniżej oraz niszczenie płyty konstrukcyjnej loggii;
- Postawienie nowego śmietnika budynku przy ul. Pułku AK „Baszta” 7 wraz ze wspólnotą mieszkaniową z Bytnara 23;
- Remont dachów w budynkach na Marzanny i Pułku AK „Baszty”;
- Wymiana okien w piwnicach;

Wszystkie realizowane i planowane prace remontowo-inwestycyjne mają na celu poprawę standardu nieruchomości.