

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes: Ewa Dobiecka

Członek Zarządu: Michał Kowski

Członek Zarządu : Ewa Szafarska

W okresie sprawozdawczym Zarząd obradował 45 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. związane z podwójną Lustracją Spółdzielni za lata 2018-2020 i 2021-2023
3. windykacja należności,
4. członkowsko-mieszkaniowe,
5. inwestycyjno-remontowe,
6. realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

PRACOWNICY SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31.12.2024 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 sprzątnięciem 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 31.12.2024 Spółdzielnia liczyła 117 członków. W stosunku do roku ubiegłego ubyło 7 członków.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym m.in.:

- Zorganizowano przetarg na wynajem garażu nr 2 (większy garaż). Przetarg wygrała p. Ewa Dobecka która zaoferowała najwyższą cenę : 18,00 PLN/m2;
- Odbyliśmy spotkania z wykonawcami likwidacji przecieku w pomieszczeniu wlotu wody w budynku przy ul. Pułku AK Baszta 7;
- Wybrano wykonawcę likwidacji przecieku Firmę Budmech Hydroizolacje Sp. z o.o. i podpisano z nim umowę;
- Zlecono Krajowej Radzie Spółdzielczej wykonanie lustracji Spółdzielni. W związku z pandemią nie była wykonana lustracja za lata 2018-2020. Krajowa Rada Spółdzielcza zdecydowała że odbędą się dwie lustracje: 2028-2020 i 2021-2023r. ;
- Przygotowano materiały dla Lustratora i odbyto z nim wiele spotkań;
- Podpisano protokoły Lustracji;
- Uczestniczo we wspólnym spotkaniu Lustratora , Rady Nadzorczej i Zarządu;
- Zorganizowaliśmy i przygotowano materiały na 85 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni;
- Przeprowadziliśmy szereg spotkań z przedstawicielami wspólnoty przy ulicy Bytnara 23 w sprawie wspólnej wiaty śmietnikowej przy ul. Pułku AK Baszta;
- Wystąpiliśmy do Wydziału Nieruchomości dzielnicy Mokotów o dzierżawę terenu pod nowy śmietnik dla mieszkańców naszej Spółdzielni. Niestety dostaliśmy odmowę. W uzasadnieniu odmowy Urząd podał że budowa nowego śmietnika stanowi zagrożenie dla korzeni istniejących drzew. Drzewa są chronione w odległości promienia trzykrotnej średnicy drzewa na wysokości 1,30 cm;
- Podpisano dokumenty ubezpieczenia budynków Spółdzielni w firmie Alianz;
- Zwróciliśmy się kancelarii prawnej o opinię w sprawie darowizn mieszkań w formie pisemnej umowy między stronami przed rokiem 1992;
- Rozpoczęto porządkowanie dokumentów w archiwum Spółdzielni;
- Uporządkowano biuro Spółdzielni po zalaniu wodą z bardzo intensywnych letnich opadów deszczu;
- Przygotowano wystąpienie do Urzędu Dzielnicy Śródmieście w sprawie wykupu części gruntu przynależnego do lokalu użytkowego. Urząd uznał że nasze pismo jest bezzasadne, zgodnie z ustawą , ponieważ grunt został w całości przekazany Spółdzielni a część przynależną do lokalu użytkowego należy corocznie opłacać przez 99 lat;
- Spotkanie z firmą LUXDOM w celu ewentualnego prowadzenia księgowości i administracji w SBM „GEOLOG” po otrzymaniu wypowiedzenia umowy przez firmę MIDEM;
- Przeprowadziliśmy rozmowy z firmą MIDEM POLSKA i uzgodniliśmy warunki współpracy, został przygotowany aneks do umowy
- Przedłużyliśmy domenę internetową Spółdzielni;
- Przygotowano dokumenty do uwłaszczeń oraz uczestniczo w podpisywaniu aktów notarialnych.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym wykonaliśmy następujące prace z zakresu remontów:

- W roku 2024 wykonany został remont przepustu zimnej wody w budynku przy ul. Pułku AK "Baszta" 7 w związku z zalewaniem pomieszczenia wlotu wody w czasie ulewnych deszczy;
- Zrealizowany został remont przepustu wlotu gazu w budynku przy ul. Pułku AK "Baszta" 7 w związku z zalaniem pomieszczenia wlotu wody w czasie ulewnego deszczu po naprawie wlotu wody (woda znalazła sobie nowe przejście);

- W wyniku zaleceń przeglądu budowlanego jednorocznego wykonano remont części kominów w budynku przy ul. ul. Pułku AK „Baszta” 7;
- Przeprowadziliśmy okresową kontrolę przewodów wentylacyjnych;
- Przeprowadziliśmy okresową kontrolę przewodów i urządzeń gazowych;
- Przeprowadziliśmy również przegląd budowlany jednoroczny;
- Wykonano różne drobne naprawy: drzwi, domofonów, chodników i inne drobne naprawy wynikające z bieżącej eksploatacji.

PLAN REMONTÓW

- Wymiana instalacji elektrycznej oraz teletechnicznej części wspólnych w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20.
- Remont klatek schodowych wraz z wymianą drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20. ;
- Remont loggii i położenie izolacji przeciwwodnej w budynku przy ul. Marzanny10. Brak izolacji powoduje odpryskiwanie farby na suficie poniżej oraz niszczenie płyty konstrukcyjnej loggii;
- Postawienie nowego śmietnika dla mieszkańców budynku przy ul. Pułku AK „Baszta” 7 wraz ze wspólnotą mieszkaniową z Bytnara 23;

W dalszej kolejności:

- Remont loggii i położenie izolacji przeciwwodnej w budynku przy ul. Pułku AK „Baszty” 7 i Nowosieleckiej 20;
- Remont dachów w budynkach na Marzanny i Pułku AK „Baszty”;
- Wymiana okien w piwnicach;
- Wymiana instalacji co wraz wymianą grzejników w budynkach przy ul. Marzanny 10 i Pułku AK „Baszta” 7

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