

SPRAWY ORGANIZACYJNE

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Prezes: Ewa Dobiecka

Członek Zarządu: Michał Kowski do 05 czerwca 2025 r.

Członek Zarządu : Ewa Szafarska

Członek Zarządu : Marek Grzywnowicz od 06 lipca 2025 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd obradował 24 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. inwestycyjno-remontowe,
2. prawne dotyczące własności mieszkań
3. windykacja należności,
4. realizacji uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
5. sprawy związane ze schronami w naszych budynkach.

PRACOWNICY SPÓŁDZIELNI

Na dzień 31.12.2025 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 31.12.2025 Spółdzielnia liczyła 114 członków. W stosunku do roku ubiegłego ubyło 5 członków a 3 przybyło..

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym m.in.:

- Zwróciliśmy się kancelarii prawnej o powtórny opinię prawną w sprawie darowizny mieszkań w formie pisemnej umowy między stronami przed rokiem 1992 w związku z rozbieżnościami zdań pomiędzy prawnikami;
- Wystosowano pisma do ZGN w sprawie śmietnika dla mieszkańców Wspólnoty przy ul. Bytnara 23 i Pułku AK „Baszta” 7 w związku z brakiem akceptacji na rozbudowę śmietnika w kierunku ul. Pułku AK „Baszta”;
- Podpisano aneks do umowy z firmą MIDEM POLSKA
- Podpisano aneks do umowy z Firmą Usługowo-Budowlaną „KAR” Karolina Dzikowska
- Przygotowano przetarg na roboty budowlane w związku z remontem elektrycznym części wspólnych oraz remontem klatek schodowych budynku przy ul. Nowosieleckiej 20. Wystosowano zaproszenia do firm: Agraplast Sp. z o.o., „ELWOJ” Wojciechowski spółka jawna, firmą POTENCJAŁ Sp. z o.o. KRM- Marcin Kaczyński i firmą ZBOiS
- Odbyto spotkania z oferentami osobiste i telefoniczne. Firmy : Agraplast Sp. z o.o. i firma ZBOiS nie złożyły ostatecznie ofert. Wybrano firmę POTENCJAŁ Sp. z o.o. z ofertą **157 295,73 PLN** i firmę KRM- Marcin Kaczyński z ofertą **229 000,00 PLN** i podpisano z nimi umowy
- Zgłoszono do Prezydenta Warszawy schrony znajdujące się w naszych zasobach w związku z Ustawą z 5 grudnia 2024 roku o ochronie ludności i obrony cywilnej .
- Podpisano umowę z inspektorem robót elektrycznych w związku z remontem na Nowosieleckiej 20
- Zorganizowano przetarg na wynajem garażu nr 1 (mniejszy garaż). Przetarg wygrał p. Przemysław Piórek który zaoferował najwyższą cenę : 25,00 PLN/m2;
- W związku z ponownym zalaniem pomieszczenia wlotu wody budynku przy ul. Pułku AK Baszta 7 zlecono ponowne doszczelnienie Firmie Budmech Hydroizolacje Sp. z o.o.;
- Zlecono firmie PONO likwidację gniazd szczurów w pobliżu śmietnika i budynku przy ul. Pułku AK „Baszty” 7
- Zorganizowaliśmy i przygotowano materiały na 86 i 87 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni;
- Przeprowadziliśmy szereg spotkań z przedstawicielami wspólnoty przy ulicy Bytnara 23 w sprawie wspólnej wiaty śmietnikowej przy ul. Pułku AK Baszta;
- Podpisano dokumenty ubezpieczenia budynków Spółdzielni w firmie Alianz;
- Przedłużyliśmy domenę internetową Spółdzielni;

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

W okresie sprawozdawczym wykonaliśmy następujące prace z zakresu remontów:

- W roku 2025 wykonany został remont instalacji elektrycznej części wspólnych w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20;
- Rozpoczęto wykonanie remontu budowlanego klatek schodowych i części zewnętrznych w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20. Remont przedłużył się na rok 2026 r. w związku z trudnościami z materiałami budowlanymi oraz niskimi temperaturami w końcu roku 2025. Postanowiono również o dodatkowych robotach : remoncie klapy- stropu w węźle c.o., ma to związek z położeniem nowego chodnika od strony podwórka;
- Przełożono nową instalację domofonową i zagospodarowano tablice elektryczne w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20.
- 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

- Montaż nowych opraw oświetleniowych i dzwonek po wykonaniu remontu budowlanego klatek schodowych w budynku przy ul. Nowosieleckiej 20.
- Dokończenie remontu budowlanego na Nowosieleckiej 20 : montaż drzwi, ułożenie płyt kamiennych na elewacji od ulicy i wykonanie prac zewnętrznych;
- Remont części kominów w budynkach przy ul. Marzanny 10 i Pułku AK „Baszty”7.
- Wymiana wodomierzy z nadajnikiem radiowym w budynkach : przy ul. Marzanny 10 i Pułku AK „Baszty”7
- Remont loggii (cienkich) i położenie izolacji przeciwwodnej w budynku przy ul. Marzanny 10. 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;
- Wymiana wodomierzy z nadajnikiem radiowym
- 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
- Remont loggii grubszych w budynku

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