

**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –
Własnościowej „Młoda Rodzina”
ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa
za rok 2016**

**NIP 527-11-19-402
REGON 001233829
KRS 0000021185**

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej” Młoda Rodzina” – ul. Relaksowa 37, 02-796 Warszawa za 2016 r.

1. Zarząd prowadził działania związane z bieżącymi oraz długofalowymi sprawami Spółdzielni w zakresie stanu budynku i terenu należącego do Spółdzielni, napraw i konserwacji, finansów, spraw członkowskich oraz w zakresie działań prawnych dot. użytkowania wieczystego, windykacji zaległości we wnoszeniu opłat, wiele z działań dotyczyło głównie jednego członka Spółdzielni w szeroko pojętych obszarach prawnych.
2. Został przeprowadzony proces wyboru projektanta remontu i ocieplenia budynku, który zakończył już prace i złożył projekt remontu i ocieplenia. W trakcie prac projektowych okazało się, że projekt objąć musi nie tylko newralgiczne dla wielu członków Spółdzielni kompletne remonty balkonów i tarasów, remonty wejść do budynku i elewacji, ale także prace remontowe dachu, których wykonanie warunkuje prawidłową realizację znacznej części projektu. Projekt został poddany opinii członków w 2016 r., a obecnie trwają działania formalne – zostały złożone odpowiednie dokumenty do urzędu ursynowskiego, a jednocześnie trwa proces wyboru wykonawcy przez projektanta. Do tego procesu został opracowany SIWZ oraz projekt umowy z wykonawcą. Komisja odbiorowa powołana w celu nadzoru i zaakceptowania elementów w/w projekt remontu i ocieplenia wykonała swoje zadania. Z całości procesów związanych z projektowaniem tego remontu została utworzona dokumentacji obejmująca wszystkie etapy – od wyboru projektanta, poprzez etapy samego projektowania, aż do wyboru wykonawcy prac remontowych. W opisane prace zaangażowane były (i są nadal) zarówno Rada Nadzorcza, jak i Zarząd, Administrator oraz powołana w/w Komisja odbiorowa. Remont budynku staje się już sprawą nadzwyczaj pilną, wiedzą o tym najlepiej mieszkańcy lokali, w których odpadają płytki na balkonach i tarasach, woda deszczowa przenika przez nieszczelności i uszkodzenia ścian, nie ma prawidłowego działania wentylacji, tworzy się grzyb na ścianach, a wszyscy wiemy jak wyglądają np. wejścia na klatki schodowe i schodki. Wszystko to powinno być objęte remontem, jednak kluczem do realizacji jest poziom dysponowanych środków finansowych.
3. W 2016 r. wystąpiły awarie w kotłowni Spółdzielni. W sezonie grzewczym 2016/2017 w kotłowni wystąpiły awarie powodujące przerwy w ogrzewaniu:

- Awaria pompy sieci zasilającej kotłowni – październik 2016 r.
- Awaria czujników poziomu wody w kotle De Dietrich – październik 2016 r.

Sytuacje te wykazały konieczność zapewnienia stałego nadzoru dla Spółdzielni – możliwości natychmiastowej ingerencji serwisanta w przypadku awarii i jego gotowości do takich działań 24h na dobę przez 7 dni w tygodniu. Przeprowadzono także rozeznanie potencjalnych problemów w bieżącej pracy kotłowni, tzn. prawdopodobieństwa awarii z powodu zużycia (wyeksploatowania) głównych elementów kotłowni, krytycznych dla zapewnienia stałej dostawy ciepła do mieszkań, aby określić czy i kiedy może wystąpić konieczność wymian tych elementów i ew. uprzedzić takie awarie. Spółdzielnia przeprowadziła w tym celu spotkania i rozmowy ze specjalistami zajmującymi się serwisowaniem i remontami kotłowni. Wnioski można sformułować następująco:

- A. Obecny stan kotłowni można ocenić jako niezły.
- B. Awarie różnych podzespołów w kotłowni mogą oczywiście wystąpić, ale generalnie żywotność zainstalowanych w niej głównych elementów jak kotły i pompy jest długa – sięga kilkudziesięciu lat jak wskazuje praktyka i doświadczenie specjalistów. Kotłownia pracuje od ok. 17 lat, a zainstalowane doskonale żeliwne kotły niskociśnieniowe De Dietrich mogą pracować wg różnych ocen 30 - 40 lat (niektórzy specjaliści mówią nawet o czasie ponad 50 lat, a niektórzy o 25 latach). Również

zastosowane modele pomp Grundfos są znane jako najlepsze w swojej klasie i – jeśli nie zniszczy ich awaria, mogą pracować równie długo.

- C. Zgodnie z opiniami specjalistów mówią o tym, że jeśli w kotłowni Spółdzielni coś ulegnie awarii, to znacznie większe jest prawdopodobieństwo, że nie będą to kotły lecz osprzęt: sterowanie pomp, siłowniki, czujniki czy inne mniejsze elementy lub instalacje elektryczne. W samych kotłach mogą ulec awarii panele gazowe, bloki gazowe, czy rury nadgazowe; jednak ich wymiana nie jest kłopotliwa i kosztowna.
 - D. Reasumując: z punktu widzenia „gospodarskiego” w kotłowni Spółdzielni nie są widoczne żadne oznaki zmuszające do podjęcia decyzji o szybkim remoncie - wymianie kotłów. Zaplanowane w Spółdzielni prace konserwatorskie oraz wymiana drobniejszych elementów systemu będą temu sprzyjać. Decyzja o remoncie kotłowni - wymianie kotłów, może być przewidziana raczej wyłącznie z powodów ekonomicznych czyli zainwestowania w celu osiągnięcia oszczędności w kosztach eksploatacyjnych. Należy jednak pamiętać, że taka modernizacja kotłowni – wymiana kotłów na kondensacyjne oznaczałaby zwrot tej inwestycji po 19 latach wg dzisiejszych szacunków.
4. Mówiąc o kotłowni trzeba wskazać, że Zarząd doprowadził do powstania analizy opłacalności wykonania modernizacji kotłowni versus przyłączenie budynku do miejskiej sieci ciepłowniczej. Porównanie przeprowadziła firma Energosan posiadająca wymagane kwalifikacje i uprawnienia budowlane (MAZ/0037/PWOS/04). Wynik obliczeń wskazuje, że nie jest obecnie opłacalne likwidowanie kotłowni, budowa węzła cieplnego i przyłączenie budynku Spółdzielni do ciepłej sieci miejskiej. Szczegółowa analiza dot. stanu obecnego kotłowni oraz opłacalności przyłączenia się do miejskiej sieci ciepłej znajduje się na stronach internetowych Spółdzielni.
 5. Użytkowanie wieczyste: Burmistrz Ursynowa zawiadomił naszą spółdzielnię o podniesieniu opłat ok. 2-krotnie ze względu na wzrost wartości terenów oraz niepodnoszenie stawek o d 2009 r. Spółdzielnia odwołała się od tej decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego i zamówiła kontrwyceny wartości gruntu oparte także o elementy nie wzięte pod uwagę przez urząd jak duże natężenie ruchu ulicznego i budowa ulica Rosnowskiego. Podczas posiedzenia SKO spółdzielnia wskazała na dodatkowe argumenty jak budowa Merkury, która już wtedy „wyszła” z fundamentów. SKO uzgodniło wniosek Spółdzielni dostarczenia zweryfikowanych operatów wartości działek. Spółdzielnia wykonała te operaty i w terminie dostarczyła SKO. Obecnie procedury się przeciągają, gdyż trwają prace nad ustawą o przekazaniu gruntów z wieczystej dzierżawy na własność.
 6. Zarząd doprowadził do renegotjacji umów, rozwiązał niektóre umowy i zawarł nowe z podmiotami wykonującymi główne usługi lub dostarczającymi media dla Spółdzielni: z firmą Intacto pełniącą funkcje administratora, z firmami dostarczającymi energię elektryczną i gaz, usługi telefoniczne i internetowe, usługi prawne i księgowość. Od sierpnia 2016 r. usługi księgowość świadczone są przez firmę CEE PROPERTY ADMINISTRATOR Sp. z o. o., która wykonuje takie usługi także dla spółdzielni PAX. Została zawarta także umowa z firmą Elterm Serwis na wykonywanie konserwacji i usuwanie awarii w systemie 24/7 w kotłowni Spółdzielni.
 7. Zarząd przeprowadził proces wyboru wykonawcy systemu monitoringu. System oparty na działaniu 16 kamer wysokiej jakości z rejestratorem wielokanałowym oraz dostępem online, zapewni podniesienie bezpieczeństwa i jest realizacją postulatów członków Spółdzielni.
 8. Zarząd występował i nadal bierze udział w działaniach dot. uciążliwości budowy spółdzielni Merkury. Działania te prowadzone są wspólnie z naszymi sąsiadami z terenów wokół tej

budowy. Większość ze składanych wniosków nie przyniosło rezultatów, ale ciągle toczą się postępowania w celu cofnięcia pozwolenia na budowę.

9. Zostały ujednolicone i uaktualnione główne regulacje prawne Spółdzielni: statut i regulaminy. Są one dziś spójne pod względem prawnym z innymi aktami prawnymi – ustawami obowiązującymi Spółdzielnię. Nowy statut został zarejestrowany przez Zarząd w KRS i w KRS złożone zostały zaległe dokumenty Spółdzielni z poprzednich okresów, co uporządkowało i doprowadziło do kompletności i aktualności dane, informacje oraz sprawozdania Spółdzielni. Została uporządkowana strona internetowa, na której znajdują się te dokumenty, ale także inne materiały i aktualne informacje. Został utworzony system komunikacji elektronicznej. Zapewnia to każdemu członkowi Spółdzielni dostęp do najważniejszych i najbardziej aktualnych informacji o wydarzeniach, a także umożliwia szybką komunikację wewnątrz Spółdzielni.
10. Spółdzielnia konsekwentnie podnosi dyscyplinę działań w kierunku zredukowania zadłużeń członków w pokrywaniu opłat miesięcznych. Sprawa ta nabiera szczególnej wagi, gdyż do tej pory dysponowaliśmy potężnym buforem finansowym w postaci środków funduszu remontowego. Gdy wydatki remontowe zostaną zrealizowane, to każde narastanie zaległości grozić będzie utratą płynności finansowej, bo już nie będziemy mieli tego bufora. Dlatego w każdym przypadku narastania tych zaległości uruchamiane są obecnie procedury windykacyjne z bezwzględными krokami prawnymi. Należy też zwrócić uwagę, że nowy statut i regulaminy nie przewidują darowania zaległości w opłatach, ani darowania odsetek od zaległych opłat, bo byłoby to działanie na szkodę Spółdzielni.
11. Wiele czasu i energii, a także pieniędzy spółdzielców pochłaniają – jak wszyscy wiedzą od lat - sprawy prawne dot. jednego członka Spółdzielni. Są to stare i nowe sprawy o zapłatę zaległości w opłatach miesięcznych, ale i sprawy wnoszone przez tego członka przeciwko Spółdzielni w sądach i w różnych organach, w policji, prokuraturze, ministerstwach. Dochodzi jeszcze sprawa wniesiona przeciwko Spółdzielni przez panią Mazurek o uchylenie uchwały Walnego Zgromadzenia z 20.06.2016 r. podtrzymującej wykluczenie jej ze Spółdzielni. Gromadzenie wielu tomów akt, prowadzenie obfitej korespondencji z różnymi podmiotami, dokumentowanie, konsultacje prawne, analizy, wnioski i realizacja decyzji różnych organów sprawdzających, kontrolujących i proszących o wiele różnych opinii, dokumentów, odpowiedzi na wiele pytań, gdyż muszą one reagować na zalew nieuzasadnionych zawiadomień o wymaginowanych zdarzeniach, to czas i pieniądze. Mogłyby one być spożytkowane na lepsze cele.
12. W 2016 r. z powodu sprzedaży praw do swoich lokali z grona członków Spółdzielni zostało skreślonych 6 członków, a 2 nowych zostało przyjętych w poczet członków.

Jacek Galinowski
Prezes Zarządu