

Warszawa , 20 czerwiec 2013 roku

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA

w roku 2012.

W roku 2012 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska pracował w następującym składzie osobowym :

1. Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak na podstawie decyzji Rady Nadzorczej która powierzyła z dniem 2 stycznia 2010 roku zarządzanie mieniem spółdzielni na podstawie umowy zlecenia
2. Członek Zarządu - Zdzisław Jaszczuk pełniącym funkcję społecznie .

W omawianym okresie spółdzielnia zatrudniała następujące osoby:

1. Główną Księgową - Panią Joannę Świdorską w celu prowadzenia księgowości w SM Kiwerska
2. Administratora - Pana Dariusza Stefańskiego, który sprawował bieżący nadzór nad mieniem spółdzielni i osobami wykonującymi konserwacje.
3. Panią Ewę Kozera - wykonującą prace porządkowe na terenie budynków Mieszkalnych
4. Pana Dawida Kozera i i Arkadiusza Kozera, którzy wykonywali prace porządkowe na terenie spółdzielni wraz z koszeniem trawy i odśnieżaniem w okresie zimowym
5. Konserwatora wind towarowych i maszynowni
6. Konserwatora sieci elektrycznych i oświetlenia
7. Konserwatora sieci centralnego ogrzewania oraz sieci wod –kan wraz z hydrofornią,
8. Konserwatora domofonów.

Wszystkie powyżej wymienione osoby były zatrudnione w roku 2012 na umowach zleceniach

Jednocześnie w okresie tym Zarząd spółdzielni współpracował z następującymi kancelariami prawnymi:

- Mecenaszem Grzegorzem Banasiukiem
- Kancelarią Prawną Mecenasa Piotra Jeżółkowskiego korzystając z pomocy prawnej Mecenasa Adama Traczyka i Mecenasa Marka Wolskiego.

W roku 2012 Zarząd SM Kiwerska zajmował się przede wszystkim sprawami związanymi z rozpoczęciem realizacji budynku wielorodzinnego przy ul. Podleśnej 39/41 przeciwko , której zgodnie ze stanowiskiem Rady Nadzorczej, prowadzone było postępowanie zmierzające do powstrzymania jej rozpoczęcia od lat trzech.

Zarząd w minionym roku uczestniczył między innymi w:

- kontrolach placu budowy i terenu spółdzielni prowadzonych przez PINB
- realizacji ekspertyz wskazujących na nieprawidłowe wykonawstwo budowy i jego wpływ na uszkodzenia w budynku nr 12
- wielokrotnych spotkaniach z prawnikami w celu ustalenia zasad dalszego postępowania w odniesieniu do kolejnych pism i kilkudziesięciu decyzji wydawanych przez Wojewodę Mazowieckiego, Wojewódzki Sąd Administracyjny, Powiatowego i Mazowieckiego Inspektora Nadzoru Budowlanego
- opracowywaniu w formie pisemnej szeregu skarg oraz odwołań kwestionujących zachowanie organów administracji państwowej w odniesieniu do Inwestora budynku, który prowadził prace budowlane nie posiadając ważnego pozwolenia na budowę od 13 czerwca 2012 roku po jego uchyleniu na wniosek SM Kiwerska przez Wojewódzki Sąd Administracyjny.

- konsultacjach z kancelarią prawną w celu wyegzekwowania wstrzymania realizacji budowy, która była prowadzona pod pozorem prowadzenia wyłącznie prac zabezpieczających.

Jednocześnie Inwestor budynku w odpowiedzi na działania spółdzielni rozpoczął szereg działań odwetowych kierując szereg donosów do organów administracji państwowej, które wszczęły postępowania wyjaśniające w których zarząd spółdzielni był zmuszony uczestniczyć. Dotyczyły one między innymi poszukiwania nieprawidłowości przy realizacji rozbudowy ogrodzenia terenu spółdzielni i parkingów, nieprawidłowości przy odprowadzeniu wód deszczowych z terenu spółdzielni, braku dróg pożarowych na terenie zajmowanym przez spółdzielnię.

Działania podejmowane przez Inwestora między innymi spowodowały wydanie przez Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji o samowolnym wykonaniu rozbudowy parkingów w roku 1998 przez spółdzielnię, pomimo posiadania ważnego planu zagospodarowania zatwierdzonego przez Wydział Architektury w trakcie budowy ogrodzenia terenu oraz wydanie decyzji Straży Pożarnej o nałożeniu obowiązku na spółdzielnię zapewnienia utwardzonych dróg pożarowych na naszym terenie. Zarząd podjął działania odwoławcze od wydanych decyzji i wdrożył postępowania, które zminimalizują skutki wydanych decyzji.

Jednocześnie w dalszym ciągu trwały postępowania związane z :

1. zmianą stawki wieczystej dzierżawy gruntów użytkowanych przez spółdzielnię, odwołaniem złożonym do SKO oraz postępowaniem sądowym przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa w celu anulowania kilkusetprocentowej podwyżki
 2. doprowadzeniem do scalenia wszystkich gruntów spółdzielni do jednej KW poprzez konsultacje z notariuszem, urzędami M. St. Warszawy, sądem hipotecznym oraz prawnikami,
- które zostaną zakończone w roku 2013.

W roku 2012 roku zostały ograniczone działania remontowe na terenie budynków spółdzielni zgodnie ze stanowiskiem Rady Nadzorczej do niezbędnych prac remontowych. Zadłużenie członków spółdzielni i najemców lokali użytkowych pozostawało na porównywalnym poziomie do lat poprzednich.

Koszty utrzymania 1 m² powierzchni mieszkalnej w roku 2012 w budynkach spółdzielni kształtowały się na poziomie 7,91 zł/m², przy stawce czynszu 6,50 zł/m² opłacanej przez mieszkańców, co spowodowało stratę w wysokości 1,41 zł/m² pokrytą z dochodów spółdzielni z wynajmu lokali użytkowych oraz anteny telefonii komórkowej. Spółdzielnia osiągnęła w roku 2012 zysk do podziału w wysokości 53052 zł.

W ciągu całego roku 2012 wszystkie działania Zarządu spółdzielni były konsultowane z Radą Nadzorczą SM Kiwerska oraz jej przedstawicielami, którzy wielokrotnie uczestniczyli w naradach z prawnikami w celu uzgadniania wszystkich istotnych decyzji dotyczących dalszych metod działania spółdzielni związanych z prowadzonymi postępowaniami odwoławczymi.

W imieniu Zarządu chciałbym podziękować Pani Barbarze Pliszka i Panu Tomaszowi Krysickiemu za aktywne uczestnictwo w działaniach konsultacyjnych w roku 2012.

Z poważaniem

Zbigniew Wozniak