

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA

w roku 2016.

W roku 2016 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska pracował w następującym składzie osobowym :

1. Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak posiadający uprawnienia zarządcy nieruchomości nr 7568 wydane przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast reprezentujący SM Kiwerska na podstawie decyzji Rady Nadzorczej która powierzyła z dniem 2 stycznia 2015 roku zarządzanie mieniem spółdzielni na podstawie umowy zlecenia do końca roku 2016
2. Członek Zarządu - Zdzisław Jaszczuk pełniącym funkcję społecznie .

W omawianym okresie spółdzielnia zatrudniała następujące osoby i firmy:

1. Główną Księgową - Panią Joannę Świdorską w celu prowadzenia księgowości w SM Kiwerska w okresie 1 stycznia 2016 do 31 sierpnia 2016 roku, po tym okresie ze względu na chorobę Pani Świdorskiej obowiązki przejęła Pani Anna Socha prowadząca Biuro Księgowe KABA .
2. Administratora - Pana Dariusza Stefańskiego, który sprawował bieżący nadzór nad mieniem spółdzielni, aktualnym stanem posiadanych nieruchomości i osobami wykonującymi konserwacje oraz prace remontowe.
3. Panią Ewę Kozera - wykonującą prace porządkowe na terenie budynków mieszkalnych
4. Firmę ARKO Arkadiusz Kozera i Firmę ADiK Dawid Kozera, którzy wykonywali prace porządkowe na terenie spółdzielni wraz z koszeniem trawy i odśnieżaniem w okresie zimowym
5. Konserwatora sieci elektrycznych i oświetlenia – Pana Bogdana Falkowskiego
6. Konserwatora sieci centralnego ogrzewania oraz sieci wod –kan i hydroforni – Firmę Usługi Hydrauliczne HYDROMAR reprezentowaną Pana Mariana Rukata.
7. Konserwatora domofonów – firmę Elektromechanika Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych reprezentowaną przez Pana Mariana Litwiniuka
8. Konserwatora systemu informatycznego – Pana Łukasza Konarzewskiego prowadzącego usługi informatyczne.
9. Firmę Partner Dariusz Apelski podstawiającą kontenery do usunięcia wszystkich dodatkowych odpadów z terenu osiedla .
10. Konserwatora wind osobowych – Przedsiębiorstwo Konserwacji Dźwigów Lift - Malko ze Starych Babic zapewniającą fachowy nadzór nad windami w budynkach spółdzielni.



W roku 2016 Zarząd spółdzielni kontynuował współpracę z Kancelarią Prawną Mecenasa Piotra Jeżółkowskiego, korzystając z pomocy prawnej Mecenasa Marka Wolskiego w zakresie obsługi bieżących problemów prawnych, a przede wszystkim do prowadzenia postępowań odwoławczych związanych ze zmianą wysokości stawek wieczystej dzierżawy gruntów użytkowanych przez spółdzielnię i jej członków.

W minionym roku 2016 Zarząd SM Kiwerska zajmował się przede wszystkim następującymi sprawami:

1. rozliczeniem kosztów naprawy awarii wodociągowej z grudnia 2015 roku przeprowadzonej przez firmę DKM Laskowscy z Kobyłki.
2. likwidacją szkody w postaci awarii wodociągowej oraz odzyskaniem odszkodowania wysokości 11181 PLN w ramach polisy ubezpieczeniowej SM Kiwerska wystawionej przez ubezpieczyciela firmę Ergo Hestia
3. naprawą podbudowy i nawierzchni z kostki, wykonaniem dodatkowych miejsc dla rowerów przy budynkach nr 12 i 16, wykonaniem naprawy jezdni oraz wykonaniem koryta ściekowego przy budynku nr 14 które to prace realizowała Firma Pana Dąbrowskiego
4. przygotowaniem remontu generalnego hydroforni obsługującej wszystkie budynki spółdzielni i przebudowę pionów przeciwpożarowych w budynkach nr.12,14,16, w tym;
 - wyborem wykonawcy robót oraz negocjowaniem wartości zlecanych robót oraz treści podpisywanych umów
 - ustaleniami z dostawcami zestawu hydroforowego o wartości 50 tysięcy PLN
5. koordynacją prac remontowych i nadzorem nad prowadzonymi robotami instalacyjnymi przez firmę SGIS Zakład Usług Hydraulicznych reprezentowaną przez Tadeusza Trojanowskiego, w ramach których wykonano;
 - demontaż wyposażenia starej hydroforni
 - montaż nowego zestawu hydroforowego
 - sprawdzenie szczelności zewnętrznych przewodów wodociągowych
 - montaż szafek hydrantowych na pionach przeciwpożarowych na wszystkich kondygnacjach mieszkalnych budynków
 - podłączenie pionów do sieci wodociągowej oraz sprawdzenie ich szczelności oraz wydajności pionów w budynkach
 - naprawę zasuwy zewnętrznej na sieci wodociągowej
 - remont pomieszczeń wodomierzy w 3 budynkach wraz z wymianą osprzętu
 - modernizację układu zasilania hydroforni w piwnicy pawilonu handlowego.
6. bieżącymi pracami remontowych w budynkach mieszkalnych, między innymi:

- pracami remontowo malarskimi w lokalu użytkowym w budynku nr 14 wynajętym firmie ERGO , wymianą wykładziny, części sufitu podwieszanego
 - remontem pomieszczeń przyłączy gazowych w budynkach
 - wymianą drzwi wejściowych do piwnic w budynkach na drzwi przeciwpożarowe zgodnie z aktualnymi wymaganiami, likwidacją zbędnych krat zabezpieczających
 - malowaniem klatek schodowych w budynkach mieszkalnych oraz naprawami sufitów po pracach remontowych pionów ppoż
 - malowaniem ławek oraz koszy na terach zewnętrznych
7. monitoringiem poziomu zaległości czynszowych lokatorów w spółdzielni i reagowaniem w przypadkach ich wzrostu u poszczególnych członków
 8. realizacją sprzedaży lokalu mieszkalnego nr. 11 w budynku nr.12 zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia
 9. obsługą bieżących spraw lokatorskich.

W ciągu całego roku 2016 Zarząd współpracował z Radą Nadzorczą Spółdzielni Kiwerska omawiając wszystkie istotne decyzje i problemy na wspólnych posiedzeniach. Podejmowane decyzje w większości spraw były oparte na uchwałach Rady Nadzorczej wypracowanych w trakcie cyklicznych spotkań.

W rezultacie po opłaceniu wszystkich kosztów prac remontowych i sprzedaży lokalu mieszkalnego w roku 2016 SM Kiwerska uzyskała zysk brutto z działalności opodatkowanej w wysokości 349,5 tys. PLN, a zysk netto 313,4 tys. PLN . Jednocześnie strata na gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi wyniosła 90,4 tys. PLN.

W imieniu Zarządu chciałbym podziękować Panu Tomaszowi Krysickiemu przewodniczącemu Rady Nadzorczej i Panu Dobiesławowi Rzemieniewskiemu jego zastępcy oraz wszystkim Członkom Rady Nadzorczej za aktywne uczestnictwo w działaniach na rzecz Spółdzielni w roku 2016 .

Z poważaniem

Zbigniew Woźniak

Prezes Zarządu SM Kiwerska

PREZES

Zbigniew Woźniak

Spółdzielnia Mieszkaniowa
 „Kiwerska”
 01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14
 NIP 525-000-70-17

CZŁONEK ZARZĄDU

Zdzisław Jaszczuk