

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU SBM „ŻOLIBORZ”

Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2015 ROK

Informacje dotyczące funkcjonowania Zarządu, Biura SBM „Żoliborz” w roku 2015.

Zarząd w roku sprawozdawczym pracował w składzie czteroosobowym :

- Beata Stykowska – Prezes Zarządu ,
- Janusz Korczak – Wiceprezes Zarządu,
- Józef Menes – członek Zarządu,
- Michał Wojtaszek – członek Zarządu.

Ustawa o Ochronie Danych osobowych zobowiązuje Zarząd SBM jako Administratora do realizacji zadań z niej wynikających. Formalnie obowiązki te zostały powierzone p. Januszowi Korczakowi.

Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza (RN) rozszerzyła zakres jego obowiązków o zadania Administratora Bezpieczeństwa Informacji. Do umowy o pracę został sporządzony aneks z dnia 17.06.2015, który zmienił wymiar pracy p.J.Korczaka z 0,75 na 0,8 etatu.

W związku z rezygnacją (w październiku 2015) p. Michała Wojtaszka ze stanowiska sekretarza Zarządu funkcję tę przejął p. Józef Menes. Powyższą zmianę Rada Nadzorcza zaakceptowała uchwałą w dniu 15.10.2015.

W 2015 roku Zarząd odbył 30 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były bieżące sprawy związane z działalnością naszej Spółdzielni. Zarząd zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem naszej Spółdzielni podjął 37 uchwał.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 21 posiedzeń Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu zostali zaproszeni i uczestniczyli w 12 posiedzeniach, na których Zarząd wystąpił z 17 wnioskami.

Na rzecz naszej spółdzielni na koniec 2015 roku pracowało:

1. w zakresie administracji i pionu technicznego : sześć osób na umowę o pracę (jeden etat mniej niż w roku 2014), siedem osób na okresowe umowy zlecenia, cztery firmy na podstawie umowy o współpracy (w tym jedna w zakresie doradztwa prawnego, jedna w zakresie usług księgowych i dwie dbające o czystość posesji).
2. w zakresie konserwacji i drobnych napraw siedem firm na podstawie umowy o współpracę:

- Instalatorstwo Sanitarne i Centralnego Ogrzewania A. Wołowiec, Ł. Pawlikowski SC. – konserwacja instalacji zw, cw, co,
- StarFax Ireneusz Maranowski- konserwacja instalacji i urządzeń teleinformatycznych,
- Lux Mar Mariusz Jarosz – konserwacja instalacji elektrycznej,
- Telros – konserwacja domofonów,
- F.H.U. Comter Paweł Trojanowski– konserwacja bram, furtek, drzwi,
- Otis Sp.z o.o.– konserwacja wind,
- Juwentus Sp.z o.o. – ochrona, konserwacja telewizji przemysłowej.

W związku z rezygnacją (w trzecim kwartale 2014 roku) ze stanowiska Członka Zarządu odpowiedzialnego za remonty p. Romana Kaczora, Zarząd w celu wzmocnienia tzw. pionu technicznego podjął w sierpniu 2015 roku stałą współpracę

z firmą J–Projekt Jarosław Zakrzewski (z siedzibą w Warszawie przy ul. Ostaszewskiej 3a) reprezentowaną przez architekta – Jarosława Zakrzewskiego. W/w wybór nastąpił w trybie ogłoszonego w prasie konkursu.

Zarząd rozwiązał umowy zlecenia:

- a) w marcu z P. Ryszardem Bedyńskim – pełniącym funkcje Inspektora Nadzoru Budowlanego,
- b) we wrześniu z P. Ludwikiem Igielskim – realizującym zadania administratora ds. technicznych.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zmienił wszystkie umowy z podwykonawcami (konserwatorzy) na umowy na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia zapewniając sobie tym samym swobodę decyzji o terminie wypowiedzenia umowy współpracy z podwykonawcami niezadowolająco wykonującymi swoje zobowiązania.

W dniu 03.09.2015 Zarząd podjął uchwałę nr 22/2015 w sprawie „Regulaminu wynagrodzenia Pracowników Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Żoliborz” obniżającą dolny i górny pułap stawek wynagrodzenia opartych na wielokrotności minimalnego wynagrodzenia określonego ustawą o minimalnym wynagrodzeniu za pracę w DZ. U. Nr 200 z 2002r z poz.1679 z póź. zmianami).

Poza stawkami dla gospodarzy domów (I kategoria zaszeregowania), o jednokrotną wielkość ustawowego wynagrodzenia zmniejszono dolną granicę wynagrodzeń dla kategorii zaszeregowania od II do VI oraz zmniejszono górną granicę wynagrodzeń w następujący sposób:

dla II kategorii zaszeregowania (pracownik administracyjny) o 0,5 krotności minimalnego wynagrodzenia,

dla III kategorii zaszeregowania (księgowy, asystent Zarządu) o 1 krotność minimalnego wynagrodzenia ,

dla IV kategorii zaszeregowania (specjalista) o 1,5 krotności minimalnego wynagrodzenia

dla V kategorii zaszeregowania (wiceprezes Zarządu, Członek Zarządu, główny księgowy, radca prawny) o 2 krotności minimalnego wynagrodzenia,

dla VI kategorii zaszeregowania (Prezes Zarządu) o 2 krotności minimalnego wynagrodzenia.

Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów.

W okresie od stycznia do grudnia:

- wykreślno z rejestru członków 16 osób (14 osób, które nie spełniały wymogów zapisów Statutowych SBM „Żoliborz” i dwie osoby na podstawie ich własnych oświadczeń w akcie notarialnym zbycia nieruchomości),

- w konsekwencji nabycia nieruchomości w poczet członków przyjęto 8 osób w wyniku czego na koniec roku 2015 Spółdzielnia nasza liczyła 282 członków.

W skład SBM „Żoliborz” wchodzi bez zmian nieruchomości o łącznej powierzchni: całkowitej 28487,20 m²., 17125,80 m² powierzchni mieszkalnej (w tym powierzchni mieszkalnej uwłaszczonej 6132,90 m² oraz 4 187,45 m² powierzchni lokali użytkowych.

W zasobach naszych pozostały do uwłaszczenia 162 lokale w tym w budynkach:

- Czarnieckiego 55 – 24 lokale
- Czarnieckiego 48 – 2 lokale
- Czarnieckiego 61 – 1 lokal
- Krasińskiego 2A - 13 lokali
- Kozińskiego 1 – 5 lokali
- Marymoncka 59 A - 10 lokali
- Mickiewicza 20 – 39 lokali
- Pl. Inwalidów 10 – 24 lokale
- Pl. Inwalidów 4/6/8 - 27 lokali
- Al. Wojska Polskiego 12 - 11 lokali
- Al. Wojska Polskiego 13 - 5 lokali
- pl. Słoneczny 11 – 1 lokal.

W roku sprawozdawczym ustanowiono prawo odrębnej własności dla 10 lokali w tym 5 dla lokali przekształconych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 5 dla lokali zbytych z majątku spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia nr 7/2009, 7/2014 i 8/2014.

W drodze przetargu sprzedano:

- w budynku Kozińskiego 1, lokal niemieszkalny nr 25A (do generalnego remontu) o powierzchni 13,80 m² za kwotę 42000 zł,
- w budynku Pl. Inwalidów 10, 3 lokale niemieszkalne (do generalnego remontu) o łącznej powierzchni 14,10 m² za kwotę 42300 zł,

Bez przetargu dotychczasowemu najemcy sprzedano lokal mieszkalny nr 29A położony w budynku pl. Inwalidów 4/6/8 o powierzchni 47,60 m² za kwotę 280100 zł określoną operatem szacunkowym.

Zarząd skutecznie realizował działania zmierzające do podpisania aktu notarialnego na użytkowanie wieczyste gruntu nr działki 114/1 o powierzchni 310 m² na posesji Czarnieckiego 48. W wyniku tych działań otrzymaliśmy Decyzję nr 60/GK/DW/2015 będącą podstawą do podpisania aktu notarialnego na oddanie w użytkowanie wieczyste w/w gruntu na 99 lat. Przewidywany termin aktu to początek roku 2016.

Doprowadziliśmy również do nieodpłatnego przekształcenia użytkowania wieczystego działki nr 189 o pow. 3092 m² pod adresem Mickiewicza 20 (Decyzja nr 1459/15/2015 z dnia 20.05.2015) we własność Spółdzielni.

W dniu 06.08.2015 Zarząd wystąpił do Skarbu Państwa z wnioskiem o odszkodowanie za 568 m² działki gruntu położonej pod adresem Czarnieckiego 48 a odłączonej decyzją Naczelnika dzielnicy Warszawa Wola z dnia 23.04.1974r (nr WT-III/6210/71/74/JB) od działki będącej przed wojną własnością Spółdzielni o nr hipoteki 8780.

W związku z uregulowaniem stanu prawnego gruntu pod budynkiem Czarnieckiego 55 Zarząd w roku 2015 na podstawie art.42 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych przygotował i podjął uchwałę nr 9/2015 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w wyżej wymienionej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr działek 74 i 75, obręb 7-01-11, o łącznej powierzchni 1135 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem niemieszkalnym (4 boksy garażowe). Uchwała ta określa właściciela i powierzchnie

mogące podlegać wyodrębnieniu oraz udział każdego ze współwłaścicieli w części wspólnej nieruchomości.

Została ona zaskarżona do sądu przez czterech właścicieli lokali mieszkalnych budynku Czarnieckiego 55.

Dwóch właścicieli nie zgodziło się iż Zarząd uznał, że pomieszczenia niegdyś pełniące funkcję składu opału i pralni, a na przestrzeni lat przekształcone w pomieszczenia biurowe (przynoszące dochód wszystkim członkom Spółdzielni) powinny zostać w zasobach SBM „Żoliborz”. Sąd I-ej instancji oddalił powództwo w tej sprawie.

Dwóch właścicieli nie zgodziło się z faktem uznania, przez Zarząd, iż wszystkie (4) garaże na terenie posesji Czarnieckiego 55 pozostaną własnością naszej Spółdzielni. Postępowanie w toku.

W związku ze złożonym przez Spółdzielnię wniosku o przyznanie odszkodowania za 83 m² gruntu zabranego z działki Czarnieckiego 55 nadal toczy się postępowanie i prowadzona jest w tej sprawie korespondencja z Biurem Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta st. Warszawy.

Po wieloletnich staraniach Zarząd doprowadził do przejęcia od dzikiego lokatora lokalu niemieszkalnego Nr 10 usytuowanego w przyziemiu posesji pl. Inwalidów 10. Do czasu kapitalnego remontu pomieszczenie to sprawować będzie rolę lokalu socjalnego dla ekip remontowych.

Sprawy Sądowe i inne sporne:

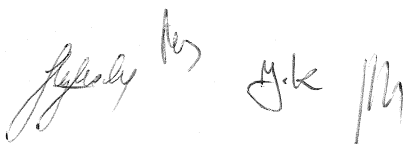
W roku sprawozdawczym:

1. Zarząd wystąpił do sądu o komorniczą eksmisję lokatorki zajmującej bezprawnie lokal nr 9 w budynku pl. Inwalidów 10,
2. Sąd administracyjny odmówił stwierdzenia unieważnienia decyzji z dnia 09.03.1993 udzielającej SBM „Żoliborz” pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego al. Wojska Polskiego 13. Postępowanie zostało wszczęte na wniosek właścicieli budynku al. Wojska Polskiego 11
3. Zarząd zlecił wykonanie operatu szacunkowego na działki pod budynkami Krasińskiego 2A i al. Wojska Polskiego 12 i odwołał się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego od decyzji określającej nową opłatę za użytkowanie w/w działek. Sprawa w toku.
3. Przed Państwowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego z inicjatywy właścicieli posesji Wojska Polskiego 11 toczy się postępowanie w sprawie zgodności przeprowadzonych robót budowlanych z zatwierdzonym projektem budowlanym. Wątpliwość budzi wybudowany balkon.

Finanse Spółdzielni.

Zarząd skrótowo omawia sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2015 rok, gdyż jego szczegóły przedstawia w osobnym sprawozdaniu Komisja Rewizyjna RN.

Bilans za rok 2015 zamyka się dodatnim wynikiem w kwocie **839 425,48 zł**. Jest on o **504 015zł** wyższy od roku poprzedniego tj. 2014. Wysoki zysk wiąże się z bardzo dobrym wynikiem gospodarki zasobami mieszkaniowymi, który w 2015 wyniósł plus **140 132,32zł**. Jest to następstwem dodatkowego przychodu



pochodzącego ze sprzedaży mieszkań oraz korekty dekretacji kosztów podatku od nieruchomości za lata 2011-2015, co przyniosło dodatkowy profit w postaci niższego podatku CIT.

Koszty łączne działalności naszej Spółdzielni są na tym samym poziomie, co w roku poprzednim i wyniosły **3 479 939 zł**. W kwocie tej znalazły się wydatki na remonty lokali użytkowych w wysokości 190663 zł. Przełożyło się to na możliwość ich najmu i uzyskanie wyższych przychodów dla Spółdzielni. Wydatki na naprawy bieżące nie były wysokie i wyniosły **39 287,66 zł** z zaplanowanych 110 000zł. Oszczędność ta oraz wynegocjowane niższe koszty stałe obsługi Spółdzielni skompensowały wzrost kosztów tzw. „oZUSowania” diet, co nastąpiło w związku z nowelizacją prawa pracy. Należy zwrócić uwagę, że łagodne zimy również sprzyjają utrzymaniu kosztów na porównywalnym poziomie mimo ciągłego wzrostu cen jednostkowych energii cieplnej. Brak konieczności odśnieżania pozwolił uniknąć zaplanowanego w budżecie wydatku 40 000zł.

W roku 2015 został wprowadzony przez Zarząd za zgodą RN zmodyfikowany plan kont księgowych. Ma on na celu zwiększenie czytelności dekretowanych kosztów prowadzenia Spółdzielni. Rozdziela jednoznacznie koszty wynagrodzeń dla Pracowników SBM „Żoliborz”, RN i Zarządu, a także rozdziela koszty stałe usług serwisowych od okazjonalnych-losowych.

Stan gotówki Spółdzielni na koniec 2015r. wyniósł **3 025 393,97 zł**. Zasoby finansowe SBM są wyższe o ponad 1mln w stosunku do roku ubiegłego. Należy jednak pamiętać, że w perspektywie są duże remonty, których koszt po uwzględnieniu bieżących wpływów z Funduszu Remontowego obniży stan posiadania o 900 tys zł.

Środki stanowiące naszą rezerwę finansową są rozlokowane w kilku bankach. Lokaty wygenerowały dla Spółdzielni przychód w postaci odsetek w kwocie 30481 zł, Biorąc pod uwagę niski poziom stóp procentowych i ciągłą tendencję spadkową uznajemy ten wynik za dobry.

Zaległości lokali mieszkalnych (bez odsetek) na 31.12.2015r. wyniosły **78 116,97zł**, z czego dwa lokale generują blisko 50% długu.

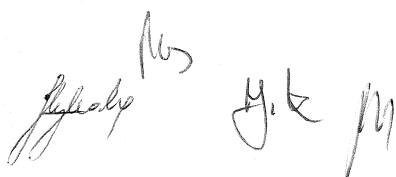
Zaległości dla lokali użytkowych wyniosły **91 284,25 zł**, co uznajemy za bezpieczny poziom zadłużenia.

Z analizy bilansu wynika, że w 2015r. wynik finansowy na lokalach mieszkalnych wyniósł **+140 132,32 zł**, nie ma więc konieczności ani zasadności dokonywania zmian w opłatach na eksploatację.

Ponadto informujemy, że nie wykorzystana kwota z funduszu remontowego 2015 zasili go w następnym roku.

Dobra sytuacja finansowa Spółdzielni podobnie jak w latach poprzednich to efekt stałego nadzoru nad kosztami, zabieganie o najem lokali użytkowych, a także konsekwentna polityka windykacji należności.

Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej, utrzymuje płynność finansową i obecnie nie istnieją żadne okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania działalności.



Gospodarka lokalami użytkowymi.

Powierzchnia lokali użytkowych w zasobach SBM „Żoliborz” stanowi 4.187,45m². Ilość firm korzystających z tej powierzchni wynosiła średniorocznie 50. Przychody z czynszu najmu tej powierzchni osiągnęły w 2015r. kwotę 1.915.854 zł netto.

Kwota wpływów z tytułu czynszu uległa zwiększeniu o 64.710 zł netto w stosunku do 2014r. W 2015 roku zostały zlikwidowane pustostany w zasobach Spółdzielni. Po aktywnych działaniach na rzecz pozyskania nowych najemców, lokal na Pl. Inwalidów 10 został wynajęty od 01 stycznia 2015r., natomiast lokal na ul. Krasińskiego 2a został wynajęty w pierwszych tygodniach 2015r. Na koniec roku 2015 osiągnęliśmy 100% wynajmu powierzchni użytkowych. Jeśli uwzględnimy sytuację na rynku warszawskim, który charakteryzuje się coraz szerszą ofertą lokali użytkowych oraz spadkiem cen najmu jest to bardzo wysoki wskaźnik. Saldo zadłużenia lokali użytkowych na koniec 2015r. wyniosło 82.126 zł, co stanowi około 33% średnich przychodów miesięcznych.

Niezmiernie wysokie przychody z najmu lokali użytkowych pozwoliły na utrzymanie stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych na poziomie roku 2014r.

W okresie sprawozdawczym rozwiązano 6 umów najmu. Były to firmy i osoby fizyczne:

- GASTRONAUCI
- INTEGRA Sp. z o.o
- JS REMONT
- FRDL
- AGENCJA DELLA
- 1 osoba fizyczna

W związku z licznymi protestami mieszkańców Mickiewicza 20, Zarząd podjął decyzję o nie podpisaniu umowy na kontynuację prowadzenia zdjęć filmowych do serialu „Przyjaciółki” na w/w posesji.

W roku 2015 podpisano umowy z nowymi najemcami:

- MONOLIT I.T.
- MFO S.A.
- SKK Sp. z o.o.
- BIZNES EDUKATOR
- KANCELARIA ADWOKACKA Jurczewski & Kępka-Mariański
- 2 osoby fizyczne
- KRAWIECKIE KLIMATY E. Tryc-Wodzińska
- KANCELARIA PRAWNA Wojtaszek i Wspólnicy Sp. k

Dla potrzeb najmu przeprowadzono naprawy i remonty lokali użytkowych na kwotę 190.663 zł netto, od najemców odzyskano bezpośrednio 65.221 zł netto, pozostałe koszty zostały pokryte przychodami z wynajętych, dzięki remontom lokali użytkowych.

Na koniec 2015r średnie stawki z tytułu najmu 1m² wyniosły:

- dla powierzchni biurowej i usługowej - 46,00 zł
- dla powierzchni pomocniczej - 23,00 zł
- dla powierzchni w suterynach i na kondygnacjach-1 - 22,00 zł

Roczne wpływy z dzierżawy powierzchni: dla stacji Polkomtela wyniosły 48.816 zł netto, dla stacji Netii 11.400 zł netto oraz wpływy z najmu powierzchni reklamowej wyniosły 2.400 zł netto. W skali roku uzyskano z tego tytułu przychód 62.616 zł netto.

W ramach zawartych umów najmu lokali użytkowych uzyskano także wpływy:

- z tytułu opłaty za portiernię w wysokości 44.578 zł netto,
- z tytułu dzierżawy miejsc parkingowych w wysokości 10.200 zł netto.

Remonty, modernizacje – wykonanie Planu remontowego za 2015 rok.

W roku sprawozdawczym wykonano wszystkie obowiązkowe okresowe przeglądy stanu technicznego budynków i sprawności instalacji, jakie nakłada na administratora Prawo Budowlane.

Nie korzystano z odpłatnych usług Pogotowia gazowego, Energetycznego, Dalki a wszelkie awarie usuwali pracownicy firm konserwacyjnych w ramach codziennej obsługi zasobów.

Zarząd w drodze przetargu (zapytania o cenę) wyłonił wykonawcę pięcioletniego generalnego przeglądu instalacji elektrycznych w częściach wspólnych budynku i wszystkich mieszkaniach będących w zasobach SBM „Żoliborz” w roku 2016. Jest to firma Rylmont Stanisław Rylewicz (z siedzibą Piastów ul. Warszawska 10).

W roku sprawozdawczym 2015 upłynął termin:

1. 3-letniego okresu gwarancyjnego dla robót polegających na remoncie elewacji posesji Czarnieckiego 55. Spisano z firmą Budo Instal protokół usterek do wykonania do 22 listopada 2015. Firma nie przystąpiła do prac i nadal się od nich uchyla.

Zarząd rozpoczął naliczanie kar za opóźnienia w usunięciu usterek i wraz z Mecenas Magdaleną Drzewińską prowadzi z w/w firmą korespondencję zmierzającą do poza sądowego, najkorzystniejszego dla Spółdzielni rozwiązania istniejącego konfliktu,

2. przypadający na 30 maj 2015 dotyczący usunięcia usterek uwzględnionych w protokole odbioru pogwarancyjnego robót remontu elewacji Mickiewicza 20 przez firmę Frem Bud Zenon Kuśnierz. Zarząd zdecydował o zleceniu biegłemu sądowemu rzeczoznawcy ocenę prac wykonanych niezgodnie ze sztuką budowlaną i obowiązującymi w tym zakresie normami. W zależności od opinii biegłego Zarząd podejmie decyzję o wszczęciu postępowania sądowego przeciwko firmie Frem Bud o źle wykonany przedmiot umowy,

3. termin usunięcia usterek powykonawczych elewacji budynku Kozińskiego 1 spisanych w protokole z dnia 14.01.2015. Firma Spektrum nie przystąpiła do ich usunięcia. Wobec braku odpowiedzi ze strony Spektrum na wezwania SBM „Żoliborz”, Zarząd wystosował do Spektrum notę obciążeniową za nieterminowe usunięcia usterek i podjął decyzję o ich usunięciu przez firmą trzecią. Usterki zostaną usunięte w ramach wstrzymanej firmie Spektrum płatności w wysokości 117 895 zł.

W roku sprawozdawczym Zarząd dysponował własnymi środkami finansowymi zgromadzonymi na koncie funduszu remontowego od lokali mieszkalnych w wysokości **1 206 149,34zł** w tym:



- niewykorzystany FR za rok 2014 - 438 799,58 zł
- odpis w roku 2015 - 417 031,92 zł
- zwrot z lokali użytkowych w 2015 - 14 907,63 zł
- nadwyżka bilansowa z 2014 - 335 410,21 zł przeniesiona uchwałą Walnego Zgromadzenia na rzecz funduszu remontowego w 2015 roku.

Z planowanych prac na 2015 nie wykonano:

- izolacji fundamentów budynku Mickiewicza 20,
- remontu korytarzy i klatki schodowej dla III i IV piętra budynku pl. Inwalidów 10,
- remontu części elewacji budynku al. Wojska Polskiego 13,
- remontu dachu z ociepleniem nadbudowy budynku Marymoncka 59A,
- nowej wiaty śmietnikowej na terenie posesji Kozińskiego 1,
- remontowych prac powykonawczych na elewacji Kozińskiego 1.

Przyczynami niewykonania planu remontowego były:

- dla budynku al. Wojska Polskiego 13 architektura nie wyda żadnej zgody na prace remontowe do momentu zakończenia postępowania w Państwowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego wszczętego z inicjatywy właścicieli al. Wojska Polskiego 11,
- trudności w znalezieniu pracownika merytorycznego, który w sposób profesjonalny przejąłby zadania dotychczas zajmującego się sprawami remontowymi p. Romana Kaczora,

- termin uchwalenia planu remontowego (07.05.2015), który wykluczył dostępność dobrych firm remontowo-budowlanych na rynku. Zarząd podjął decyzję o wcześniejszym przedstawianiu w kolejnych latach Radzie Nadzorczej planu remontowego,

Zarząd napotykając trudności w egzekucji licznych usterek remontów (Mickiewicza 20, Czarnieckiego 55, Kozińskiego 1) nadzorowanych przez poprzednie Zarządy kierując się dobrem nas wszystkich postanowił przesunąć realizację zaplanowanych remontów. Stworzy to możliwość lepszego przygotowania założeń i warunków realizacji oraz zatrudnienia fachowców, którzy w należyty sposób nadzorować będą realizację prac. Celem było także rozpięcie przetargów w takim terminie, aby roboty wykonały firmy o dobrej renomie na rynku remontowo budowlanym.

Obecnie stworzone są takie warunki, że zaistniała w 2015 roku sytuacja nie będzie miała więcej miejsca.

W okresie sprawozdawczym zrealizowano poniższe zadania remontowe na kwotę - **100 481,74 zł** :

- wykonano projekt instalacji gazowej, elektrycznej i wodnej z kosztorysami inwestorskimi dla budynku pl. Inwalidów 10,
- wykonano wymianę rur poziomej kanalizacji i doprowadzeń do pionów żeliwnych na tworzywo w piwnicach klatek I i II budynku Mickiewicza 20,
- wykonano projekt wyniesienia kurka głównego oraz wymiany instalacji gazowej w budynku Czarnieckiego 48,
- wykonano opaskę przyziemia od strony ogrodu i wymieniono rurę żeliwną wraz z osadnikiem – budynek Czarnieckiego 61,
- wykonano naprawę spękań zabezpieczenia papy termozgrzewalnej na lukarnach budynku Krasieńskiego 2A i opaski przyziemia,
- wykonano projekt na wymianę części dachu z ociepleniem nadbudowy i elewacji budynku Marymoncka 59A.

Stęchały *Ms* *Grze* *1/11*

Niewykorzystana kwota w wysokości **1 105 667,60 zł** zostanie przeniesiona na fundusz remontowy roku 2016.

Plan remontowy na 2016 rok.

Plan remontowy na 2016 rok przedstawia tabela nr 2 w załączeniu.

Realizacja wniosków z WZC 2015

Zarząd realizując wniosek p. Romana Kaczora z Walnego Zgromadzenia w 2015 roku przedstawia poniżej informację o wydatkach na prace konserwacyjne poniesione na poszczególne budynki w stosunku do kwot na ten cel planowanych (tabela nr 1).

Tabela nr 1

Lp.	Adres	% udział pow. użytkowej budynku	Kwota do wykorzystania zł *	Kwota wydatkowana w zł
1	Pl. Inwalidów 4/6/8	25,381	27919	29272,99
2	Pl. Inwalidów 10	18,792	20671	10909,61
3	Mickiewicza 20	16,773	18450	1449,02
4	Marymoncka 59A	4,101	4511	143,71
5	Krasińskiego 2A	11,402	12542	10053,64
6	Kozietulskiego 1	8,021	8823	2594,87
7	Czarneckiego 55	5,663	6229	4158,89
8	Czarneckiego 61	0,906	998	23,66
9	Czarneckiego 48	1,101	1211	111,59
10	Wojska Polskiego 12	6,450	7095	6921,93
11	Wojska Polskiego 13	1,410	1551	399,25
12	RAZEM	100	110 000	66039,16

[Handwritten signatures]

* przy wyliczeniach uwzględniono procentowy udział powierzchni użytkowej danego budynku w ogólnej powierzchni użytkowej SBM Żoliborz. Uzyskana wartość jest kwotą w ramach, której dana posesja może wykonać drobne prace konserwacyjne w roku 2015.

Uwagi końcowe.

W roku sprawozdawczym :

1. podjęto działania w celu egzekucji odszkodowań za zabrane Dekretem Bieruta i w latach późniejszych grunty,
2. zakończono porządkowanie i archiwizację dokumentacji technicznej,
3. wprowadzono w Spółdzielni do stosowania zapisy ustawy o ochronie danych osobowych,
4. Zarząd brał czynny udział w działaniach na rzecz „nie dla mostu Krasieńskiego”.

Prezes Zarządu Spółdzielni


Beata Stykowska


Wiceprezes Zarządu Spółdzielni


Janusz Korczak

Sekretarz Zarządu


Józef Menes

Członek Zarządu Spółdzielni


Michał Wojtaszek