

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI „SZARE DOMY W ROKU 2018

W rok 2018 wstąpiliśmy z ogromną liczbą błędów w naliczeniach i otrzymywanych płatnościach, co wymagało szczegółowej analizy wszystkich kont Mieszkańców i Najemców. Praktycznie cały rok 2018 to kilkaset spotkań z Mieszkańcami i bardzo wiele korespondencji papierowej i mailowej. Nowe naliczenia też były przedmiotem protestów i wyjaśnień, bo w latach poprzednich zdarzały się przypadki księgowania na kontach Mieszkańców kwot innych niż przedstawiane przez nich dowody, księgowania wpłat jednych osób na kontach innych, wpłacanie przez Mieszkańców kwot mniejszych lub większych niż podane w naszych zawiadomieniach, a także wpłacanie kwot częściowych bez podania ich tytułu. Szereg naszych wyliczeń zawierał błędy wynikające z błędów i „zaszłości” z poprzednich okresów, co obciążało prawdziwość naszych obliczeń, stąd wiele reklamacji, wyjaśnień i sporów. Prowadziliśmy negocjacje i korespondencje z szeregiem osób, które nie zgadzały się z obliczeniami Zarządu bez zgodności ze stanem faktycznym. Z szeregiem osób zalegających z opłatami, niekiedy na poważne kwoty kontaktu nie ma lub jest poważnie utrudniony. Rekordzistka jest winna Spółdzielni ponad 60 000 zł. i kontaktu z nią nie ma w ogóle od wielu lat. W tej sprawie złożyliśmy stosowny wniosek do Sądu, aby uniknąć przedawnienia naszych roszczeń. Stwierdziwszy bezzasadność zapisów księgowych z końca 2016 r. dokonaliśmy korekty naliczeń poprzez wykreślenie wszystkim mieszkańcom błędnych naliczeń kosztów na ogólną kwotę ok. 220 000,00zł. Skorygowaliśmy błędne naliczenia rozliczenia wody za 2 kwartał 2017 r. Osoba świadcząca w poprzednim okresie usługi księgowe została wymieniona na firmę która prowadzi naszą księgowość. Sytuacja finansowa naszej Spółdzielni była i jest dobra, w żadnym czasie nic nie zagrażało płynności finansowej naszej Spółdzielni. Stosowane są w pełni zasady pracy księgowości wynikające z ustaw o spółdzielczości i rachunkowości

W każdym wezwaniu do uregulowania należności zapraszaliśmy do negocjacji, rozłożenia należności na raty, odroczenia na podstawie pisemnego zobowiązania płatnika. Zarząd działał i działa w imieniu i na rzecz osób płacących terminowo i rzetelnie, taki jest jego statutowy obowiązek.

W roku 2018 wykonane zostały następujące prace remontowe. Wyremontowany i uszczelniony został dach i taras nad mieszkaniem przy Łowickiej 51, wymienione zostały stare nie legalizowane od lat wodomierze, wyremontowany został garaż przy ul. Narbutta i ogłosiliśmy przetarg na jego wynajęcie. Oszlifowane i polakierowane zostały drzwi wejściowe do klatek schodowych na Fałata/ Łowickiej. Naprawiona została brama wjazdową od Narbutta. Dozorcy zatrudnieni zostali na etaty, co zakończyło długi spór,

wymienione zostały serwisy CO i ogólny, a także serwis domofonów. Wyremontowane zostały niektóre zejścia do piwnic.

Kolejny festyn Szarych Domów, bardzo ciekawa i dobra inicjatywa p. Marty Surowiec wspierana była od strony organizacyjnej i technicznej przez pracowników Spółdzielni. Było to bardzo ciekawe spotkanie połączone z omówieniem historii i tradycji naszej Spółdzielni.

Wraz z grupą Mieszkańców omówiliśmy sprawę zieleni na naszych podwórzach. Zostało to uzupełnione ekspertyzą fachowca. Drobne korekty, możliwe do wykonania przed zimą zostały zrobione, pozostałe prace trwały do końca roku. Wykonano prześwietlenie koron 4 drzew, usunięto uschnięte gałęzie 5 drzew, Usunięto gałęzie wyraźnie zasłaniających okna 5 drzew

O wszystkich ważnych dla Mieszkańców sprawach informowaliśmy w kolejnych komunikatach, drogą papierową, mailową i przez wywieszanie stosownych tekstów przed wejściami na teren Spółdzielni i na klatkach schodowych. Wszystkie ważne dla Spółdzielni i Mieszkańców decyzje podejmowane były w postaci 34 Uchwał Zarządu archiwizowanych w osobnej teczce.

Sukcesywnie prowadzone były działania w dziedzinie wyodrębnienia lokali. i sprawy członkowskie, wprowadzając zasady przyjęte w aktualnych przepisach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Realizujemy w pełni zasadę transparentności działań zarówno poprzez organizowanie konkursów ofert na wyłonienie wykonawców prac (wodomierze) czy wynajęcie garażu ale również poprzez przekazywanie informacji mieszkańcom w postaci pisemnych informacji. Wynajęliśmy po cenach rynkowych 2 mieszkania oraz jeden lokal użytkowy.

Przygotowany został projekt niezbędnych, wynikających ze zmiany prawodawstwa, zmian w Statucie.

Zmieniliśmy, przy zachowaniu dotychczasowej wysokości opłat, kancelarię prawną. Ze współpracy z dotychczasową nie byliśmy w pełni zadowoleni. Wydłużyliśmy pracę Administratora i ustanowiliśmy stałe dyżury Zarządu, w czasie których przeprowadziliśmy ok. 400 spotkań i rozmów (z wieloma mieszkańcami spotykaliśmy się kilkakrotnie w celu rozwiania wszelkich wątpliwości.

W sprawie jakości sprzątania osiedla Rakowiecka przeprowadziliśmy ankietę, z której jednoznacznie wynika, że mieszkańcy są zadowoleni z pracy p. Zielińskiego.

Wprowadziliśmy zasadę gromadzenia wszystkich dokumentów dotyczących danego lokalu w jego teczce lokalowej. Wszystkie pisma są sporządzane w dwóch egzemplarzach, dołączane są potwierdzenia otrzymania korespondencji. Braki w teczkach lokalowych wielu podstawowych dokumentów z lat 2016 - 2017 i chaos w naliczaniu należności wielokrotnie zmuszał do odtwarzania dokumentacji i przyczynił się do powstania wielu konfliktów z mieszkańcami, co powodowało skargi na zachowanie Członka Zarządu. W ogromnej

większości przypadków udało się to uzgodnić z Mieszkańcami i opłaty wnoszone są prawidłowo. W kilku przypadkach wielokrotne kontakty nie doprowadziły do uzgodnienia stanowisk. W takich przypadkach osobom zainteresowanym przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej

Wprowadziliśmy zasadę, że dłużnicy ponoszą koszty pracy Spółdzielni w celu odzyskania należności. Kosztami listów poleconych nieodebranych są obciążani ich adresaci.

Nie przyjęliśmy źle wykonanych przeglądów rocznych ogólnobudowlanych za 2017 r. Na zlecenie Zarządu w sierpniu 2018 roku. wykonany został szczegółowy przegląd ogólnobudowlany i przeglądy kominowe i wentylacyjne. Bardzo poważnym problemem są prace remontowe. Obecnie mamy do czynienia z rynkiem wykonawcy, a ci mają ogromne kłopoty ze znalezieniem pracowników. Stąd wiele prac podejmowanych jest z opóźnieniem i trawa zbyt długo. Trudno jest znaleźć wiarygodnych wykonawców prac remontowych, są oni przeciążeni przyjętymi zleceniami i często nie można uzyskać terminowości zlecanych prac.

Zaktualizowane zostały w banku IPKO BIZNES dane Członków Zarządu uprawniające do dokonywania przelewów. Procedura płatności była następująca: fakturę opisywał pod względem merytorycznym Administrator, przelew dokonywał Członek Zarządu, akceptował swoim podpisem do wypłaty Prezes Zarządu.

Przepraszam za niedogodności i nerwowe sytuacje, których Członek Zarządu któremu podlegały sprawy finansowe często nie potrafił załatwić w sposób właściwy.

Maciej Roszkowski
Prezes Zarządu