

**Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej DOMINO
za rok 2017**

Szanowni Państwo,

Zarząd w składzie:

- Witold Tomaszewski – Prezes Zarządu
- Krzysztof Kozłowski – V-ce Prezes Zarządu
- Jerzy Terpiłowski – Członek Zarządu

działał przez cały rok 2017. Nieprotokołowanych spotkań, które odbywały się w każdy poniedziałek było 42. Protokołowanych posiedzeń 21 w tym odbytych wspólnie z Radą Nadzorczą 11 .

Rok 2017 to chyba najgorszy rok w historii SM DOMINO. Pożar, który miał miejsce 20 lutego o godzinie 2⁰⁰ w budynku „D” w nocy spowodowany podpaleniem przez nieznanego Sprawcę wystawionych drzwi, doprowadził do zniszczenia ciągu komunikacyjnego całego 4 pietra oraz bardzo poważnego uszkodzenia przez pożar mniejszego dźwigu osobowego. Tego samego dnia o godzinie 7 rano Zarząd SM DOMINO wysłał informację do ubezpieczyciela z prośbą o natychmiastowe przybycie biegłego w sprawie oszacowania strat klatki na IV piętrze w budynku „D”.

22 lutego ubezpieczyciel z firmy UNIQA skontaktował się z Nami w celu omówienia dalszych czynności związanych z oceną skutków pożaru.

23 lutego doszło do oględzin. Rzecznawca zażądał całej masy dokumentów między innymi kosztorysów na remont klatki schodowej i na naprawę dźwigu osobowego wraz z ważnymi badaniami i przeglądami windy. Zażądał również raportu jakie elementy dźwigu zostały wymienione w okresie ostatnich 2 lat. Wszystkie te dokumenty dostarczyliśmy, rzeczoznawca początkowo zasugerował, że będzie dążył do uznania konieczności wymiany na nowy dźwig z niewielką dopłatą z naszej strony. Nie będę Państwu szczegółowo opisywał ilości spotkań i korespondencji jaka odbyła się w tej sprawie dość powiedzieć, że tak jak mieliście już okazję przekonać się z każdym ubezpieczycielem walka o odszkodowanie jest niezwykle trudna. Każdy z Nas kto miał poważniejszy wypadek samochodowy czy też inne poważne zdarzenie losowe, które wymagało wypłaty odszkodowania od ubezpieczyciela, wie doskonale, że to droga przez mękę. Czas też odgrywał tu niebanalną rolę bo chcieliśmy jak najszybciej przystąpić do remontu. Brak dokładnej wiedzy na temat terminu i wysokości zwrotu od ubezpieczyciela opóźniał podjęcie decyzji o rozpoczęciu prac gdyż nie mieliśmy środków, które mogliśmy zaangażować zastępczo. Chcę zwrócić Państwu uwagę na fakt, że fundusz remontowy jakim dysponujemy jest wpłacany sukcesywnie przez Państwa przez cały rok w 12 opłatach

miesięcznych na konto Spółdzielni w wysokości ok. 25 tys. zł/m-c. Z Naszych szacunków koszt remontu klatki schodowej czyli zabicie tynków, położenie nowej instalacji elektrycznej, położenie nowych tynków, gruntowanie, 2-krotne pomalowanie ścian, wymiana płytek oraz naprawa instalacji w szachtach instalacyjnych to koszt w granicach 70 tys. zł. a koszt naprawy dźwigu 70 tys. zł. przy czym trudno było dokładnie oszacować dodatkowe koszty bez uruchomienia windy, gdyż niektóre elementy elektroniki mogą być sprawdzone po ich uruchomieniu. Stąd też tak istotną rzeczą była kwestia terminu i kwoty która zostanie wypłacona przez ubezpieczyciela. Nie mogliśmy rozpocząć prac remontowych i naprawy dźwigu nie mając na to wystarczających środków finansowych. Mając pełną świadomość uciążliwości na jaką skazani zostali mieszkańcy kl. D staraliśmy się wynegocjować w wykonawcami opóźnienie płatności lub zapłatę ratalną gdyż jako pierwszą część należności w wysokości 6795 zł ubezpieczyciel wypłacił Nam w marcu 2017 drugą 10.460 zł w kwietniu 2017 r. co oczywiście było kwotą śmiesznie małą w stosunku do potrzeb. Po Naszych interwencjach i odwołaniach UNIQA dopłaciła Nam kwotę 30.862 zł. Wpłaty te łącznie zaledwie 29% pokrywały koszty wynikające z remontu klatki schodowej oraz naprawy dźwigu osobowego. Zarząd po negocjacjach z wykonawcą w uzyskał zgodę na opóźnienie płatności za wykonane roboty i spowodował rozpoczęcie remontu w marcu 2017 r. klatki schodowej IV pietra

budynku „D”. Remont został zakończony w kwietniu 2017 r. Równolegle prowadziliśmy negocjacje z firmą Lift Gąska dotyczącej wykonania robót umożliwiających uruchomienia małej windy. Elementy dźwigu, które były oczywiste do wymiany zostały wymienione natomiast sporo kłopotu przysporzyła elektronika. Częste naprawy naszych wind przeciągają się i są kłopotliwe, z powodu braku części zamiennych na rynku. Firma Schindler zaprzestała produkcji wind typu smart a wraz z nimi części zamiennych, które obecnie produkowane są tylko w Hiszpanii. W rezultacie prace nad uruchomieniem małej windy przeciągnęły się do sierpnia ubiegłego roku.

Szanowni Państwo,

Ogółem remont klatki schodowej i naprawa dźwigu kosztowały 141.500 zł z czego ubezpieczyciel zwrócił nam zaledwie 48.117 zł. Różnicę 93.383 zł musieliśmy pokryć z funduszu remontowego. Braliśmy pod uwagę wystąpienie do sądu o zapłatę przez firmę ubezpieczeniową pełnego kosztu robót remontowych ale po konsultacji z kancelarią prawną specjalizującą się w procesach o wypłatę ubezpieczenia zrezygnowaliśmy z tego. Według uzyskanych informacji proces ten ciągnąłby się latami, byłby kosztowny a wynik byłby wątpliwy. Okazało się że wypłata tylko części wnioskowanego zwrotu kosztów ponoszonych przez ubezpieczających jest nagminną praktyką ubezpieczycieli.

Ponieważ oprócz kosztu remontu klatki schodowej i dźwigu w budynku D wystąpiła nieplanowana konieczność natychmiastowej wymiany urządzeń w obydwu kotłowniach gazowych o przewidywanym koszcie ok. 180.000 zł Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej o dokonanie korekty planu wieloletniego remontów w SM DOMINO.

Na wspólnym posiedzeniu Rady Nadzorczej i Zarządu, Rada na wniosek Zarządu takiej korekty dokonała przesuwając wymianę poziomów rur ciepłej i zimnej wody w garażach na rok 2018 i zatwierdziła aktualizację planu wieloletniego remontów na lata 2014-2023 r.

Szanowni Państwo,

W marcu 2016 roku uzyskaliśmy informację, że pozwolenie na budowę ulicy I. Gandhi warunkujące zwrot tzw. IV raty powinno być wydane w IV kwartale 2016 roku. W dniu 16 listopada 2016 r. wszystkie podmioty gospodarcze zainteresowane wypłatą odszkodowania za przejęcie gruntu pod budowę ulicy Gandhi otrzymały zawiadomienie, że zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania zezwolenia na budowę ul. I. Gandhi do ul. Pileckiego. Wg uzyskanych informacji z UM Warszawa Ursynów prace biegłego rzeczoznawcy w sprawie wyceny wartości gruntu pod budowę ulicy powinny zakończyć się w połowie kwietnia 2017 r.

04 kwietnia 2017 r. otrzymaliśmy pismo z Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych w sprawie protokolarnego wydania nieruchomości pod budowę drogi gminnej I. Gandhi poprzez podpisanie oświadczenia i tym samym przekazania ww. terenu. W dniu 19 kwietnia 2017 r. przekazaliśmy Zarządowi Inwestycji Drogowych teren pod budowę ulicy I. Gandhi, pismem z dnia 30.05.2017 r. zostaliśmy poinformowani, że zostało wszczęte z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia wysokości i wypłaty odszkodowania za nieruchomość stanowiącą działki ewidencyjne z obrębu 1-10-75 nr 66/1 o pow. 1204 m² i 66/2 o powierzchni 6268 m² objęte decyzją Prezydenta m.st. Warszawy o udzieleniu zezwolenia na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi gminnej ul. I. Gandhi. W piśmie tym poinformowano nas iż nie było możliwe rozpatrzenie sprawy w terminie określonym w art. 35 kodeksu postępowania administracyjnego z uwagi na konieczność zebrania całego materiału dowodowego w szczególności wykonania operatu szacunkowego określającego wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, która będzie stanowiła podstawy ustalenia wysokości odszkodowania oraz ze względu na obowiązek umożliwienia stronom zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w tym operatem szacunkowym a także umożliwienie stronom do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Powołując się na art. 36 kodeksu

postępowania administracyjnego Urząd m.st. Warszawy poinformował nas, że ze względu na podane wyżej okoliczności wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie nastąpi nie później niż 30 listopada 2017 r.

11 października 2017 r. Urząd m.st. Warszawy poinformował nas, że możemy zapoznać się ze zgromadzonym materiałem dowodowym w Biurze Mienia Miast i Skarbu Państwa a także wypowiedzieć się na piśmie co do zebranych dowodów. Jednocześnie, mimo że Urząd m.st. Warszawy miał już co najmniej półroczne opóźnienie w sporządzeniu operatu szacunkowego zobowiązał Nas w terminie 7 dni do doręczenia oświadczenia w sprawie sposobu wypłaty ustalonego odszkodowania z podaniem numeru rachunku bankowego na który ma zostać przelana kwota odszkodowania. Na początku 2016 roku na Nasze zlecenie został opracowany operat szacunkowy umożliwiający ocenę proponowanej ceny gruntu pod budowę ul. I. Gandhi. Mając dwa operaty określające koszt gruntu pod budowę ulicy I. Gandhi mogliśmy uznać cenę zaproponowaną przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa za cenę satysfakcjonującą nasze oczekiwania. Wszystkie niezbędne czynności wymienione w piśmie wykonaliśmy w terminie 7 dni.

1 grudnia 2017 roku otrzymaliśmy kolejne pismo z Urzędu m.st. Warszawy o tym, że nie było możliwe rozpatrzenie sprawy w terminie określonym w art. 35 Kodeksu postępowania administracyjnego ze względu na

konieczność przeprowadzenia analizy zgromadzonego materiału dowodowego oraz przygotowania projektu rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie i w związku z powyższym działając na podstawie art. 36 poinformowano nas, że rozstrzygnięcie merytoryczne w przedmiotowej sprawie nastąpi nie później niż do 30 stycznia 2018 r. Było to już kolejne przesunięcie terminów przez Urząd m.st. Warszawy podważające naszą wiarygodność wobec członków którym ciągle zmieniamy informacje o terminie wypłaty środków z tzw. IV raty. Osobiście udałem się do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa celem uzyskania informacji. Mogę Państwu przekazać, że w zakulisowych rozmowach uzyskałem informację iż w związku z tzw. aferą reprivatyzacyjną jaka miała miejsce w Warszawie powstał niezależny zespół, który bardzo dokładnie analizuje wydanie pieniędzy w każdej sprawie która dotyczy odszkodowania i obciąża Skarb Państwa. Uzyskałem 100 % gwarancję że w naszej sprawie nie ma żadnego zagrożenia jeśli chodzi o wypłatę odszkodowania gdyż jest ona bezsporna chodzi tylko o tzw. nowe narzucone procedury przez Komisję Weryfikacyjną, która powstała na początku 2017 roku. W ślad za tym 22 stycznia 2018 roku otrzymaliśmy kolejne pismo z Urzędu m.st. Warszawy o terminie załatwienia sprawy. Terminowe przekazanie terenu, brak odwołania od opracowanego operatu szacunkowego oraz dostarczenie w terminach wyznaczonych przez Urząd niezbędnych oświadczeń i innych dokumentów

zgodnie z tzw. specustawą skutkuje 5% zwiększeniem odszkodowania za nieruchomość przejętą na rzecz m.st. Warszawy w związku z powyższym wymaga to przygotowania zupełnie nowej decyzji o zwiększeniu wysokości odszkodowania i termin opracowania jej ma nastąpić nie później niż do 30 kwietnia br. Mamy nadzieję graniczącą ze 100 % pewnością, że to już ostatni termin ustalony przez Urząd i w maju lub czerwcu będziemy mogli rozpocząć wypłatę pozostałej należności tzw. 4 raty. W momencie otrzymania odszkodowania wyślemy do wszystkich członków, którym przysługuje zwrot 4 raty pismo o wskazaniu nr rachunku na które będziemy przekazywać pieniądze. Zwrot w/w należności następować będzie wyłącznie na wskazane konta. Członkowie spółdzielni, którzy mają zaległości w opłatach na rzecz spółdzielni będą mieli potrącone automatycznie zaległości z wyliczonego zwrotu. W tej sprawie Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały i na posiedzeniu 7 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza taką uchwałę podjęła.

Szanowni Państwo,

Z Państwa deklaracji wynika, że liczba osób zamieszkujących w naszej spółdzielni wynosi 471, wiemy, że jest to liczba poważnie zaniżona. Dotyczy to naszych mieszkańców a także lokali wynajmowanych. Nie mamy instrumentów prawnych aby sprawdzić dokładną liczbę osób mieszkających w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Możemy liczyć tylko na Państwa uczciwość. Chcę podać

jeden przykład: opłata za dźwigi osobowe w czynszu liczona jest od liczby osób zamieszkujących lokal . W naszej ocenie w zasobach spółdzielni zamieszkuje 670 osób . Przy 670 osobach zamieszkałych, opłata za dźwigi wynosząca obecnie 19,49 zł za osobę wynosiłaby 13,64 zł/osoba miesięcznie. W tej chwili po nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mamy 319 członków.

Szanowni Państwo,

Po otrzymaniu odszkodowania i dokonania wypłaty tzw. 4 raty zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 10.03.2016 r. pozostałe środki zostaną przeznaczone na fundusz remontowy. Planujemy związkowi z tym sukcesywnie wymianę dźwigów osobowych . W tym roku planujemy wymiany dźwigów na klatkach A i D, gdzie jest najwięcej mieszkań i tam dochodzi do największych ilości awarii poprzez bardzo intensywne ich eksploatowanie. Podjęliśmy decyzję, że na obu tych klatkach małe windy zostaną zastąpione dużymi. Planujemy także wymianę poziomów rur stalowych na rury z tworzyw sztucznych w garażach i kotłowniach oraz remont hydroforni i tryskaczówki.

Policzyliśmy, że z uzyskanej 5% wzrostu należnego odszkodowania będziemy mogli nie obciążając Państwa bezpośrednio bezpośrednio kosztami rozpocząć sukcesywną wymianę wszystkich video-domofonów na nowe z kolorowym wyświetlaczem. Wiemy, że narzekacie Państwo na wadliwie

działający sprzęt wideodomofonowy. Wynika to przede wszystkim z powodu zużycia monitorów i aparatów audio w lokalach. Obecnie eksploatowane monitory są kineskopowe czyli jak stare telewizory. W wielu mieszkaniach w czasie remontów, domofony były przenoszone a połączenia kablowe były nieodpowiednio łączone. Często zdarza się tak, że źle odłożona słuchawka powoduje awarię na całej klatce. Najczęściej przyczyną awarii wideodomofonów powodujących brak sygnału sprawiają jednak instalatorzy kolejnych firm telewizji kablowej. Szachty instalacyjne zamknięte są na kłódkę klucze znajdują się u ochrony budynku. Bardzo często dochodzi do sytuacji w której pracownik telewizji kablowej zamiast poprosić o klucz do szachtu przecina kłódkę i wykonuje podłączenie do lokalu uszkadzając linię domofonową. Wykrycie przyczyny awarii jest wtedy bardzo utrudnione. Przy wymianie wideodomofonów postaramy się lepiej zabezpieczyć szachty jak i sprawdzić połączenia w Państwa lokalach.

Szanowni Państwo,

Podnosicie Państwo w pismach i mailach do nas problem palenia papierosów na klatkach schodowych i balkonach. Choć sąsiedzi palacze mogą być uciążliwi to ustawa zakazująca palenia w miejscach publicznych nie mówi nic o balkonach a skoro zakazu nie ma wiele zależy od dobrej woli lokatorów mieszkania do których należy balkon. W walce z palaczami nawet Straż Miejska

czy policja nie mogą wystawić mandatu gdyż palenie na balkonie nie jest ani wykroczeniem, ani przestępstwem. Lokator może wystąpić na drogę sądową z wnioskiem o ukaranie sąsiada palącego papierosy na balkonie. Może to jednak nie przynieść spodziewanego rezultatu.

Szanowni Państwo,

Mimo stale rosnących kosztów poprzez wprowadzenie przez rząd stawek minimalnych za godzinę pracy czy też minimalnej pensji, zwiększenie ilości obowiązkowych przeglądów wynikających z nowelizacji prawa budowlanego, nakładaniem na firmy nowych zabezpieczeń do systemu ochrony danych osobowych itp. Zarząd utrzymał w tym roku koszty eksploatacji, ale jest to coraz trudniejsze. Stawka eksploatacyjna za używanie lokali mieszkalnych tj. koszty zarządzaniem nieruchomości oraz konserwacji nie były podnoszone od 12 lat. Sądzymy, że wcześniej czy później zaistnieje konieczność wystąpienia do Rady Nadzorczej o podwyższenie stawki eksploatacyjnej o ok. 20÷30 groszy na m². Wymaga to jeszcze głębszej i szczegółowej analizy poniesionych kosztów i ich przewidywanego wzrostu. W roku 2017 wysłaliśmy 179 wezwań do zapłaty opłaty eksploatacyjnej.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Zarząd SM DOMINO wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie nam absolutorium za rok 2017.

Przedstawiając powyższe sprawozdanie Zarząd SM DOMINO wnosi do
Walnego Zgromadzenia o udzielenie nam absolutorium za rok 2017.

du
Krzysztof Palet
ski

PREZES
Krzysztof Kasłowski

PREZES ZARZĄDU
Witold Tomaszewski