

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OGNISKO V” z działalności w roku 2010 (od początku roku do końca października 2010r).

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółdzielni stanowili:

1. Jacek Poręcki – Prezes Zarządu
2. Tadeusz Olesiński – Członek Zarządu oddelegowany z Rady Nadzorczej.

W 2010r jak w latach 2008 i 2009 Zarząd pełnił cotygodniowe poniedziałkowe dyżury w godzinach popołudniowo-wieczornych w pomieszczeniu administracji osiedla. Zdarzały się także, gdy wymagały tego okoliczności, dodatkowe spotkania. Członkowie Zarządu uczestniczyli również w posiedzeniach Rady Nadzorczej i w omawianiu bieżących spraw funkcjonowania Spółdzielni. W tym miejscu pragnę podkreślić, że współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą układała się w naszej ocenie bardzo dobrze.

Zasobami Spółdzielni administruje Spółka Gestor, a administrator Pan Andrzej Sokołowski jest do Państwa dyspozycji pod telefonem komórkowym oraz podczas stałych dyżurów w pomieszczeniu administracji.

Obsługa księgowo-finansowa Spółdzielni została przed kilku laty powierzona firmie Pana Krzysztofa Dziewiora. Zarząd jest zadowolony z dobrej współpracy z właścicielem firmy oraz zajmującym się bezpośrednio Spółdzielnią księgowym. Dzięki temu sytuacja księgowa Spółdzielni jest jasna i klarowna, podobnie jak stabilna i pewna jest nasza sytuacja finansowa. Dla przypomnienia zysk netto roku 2009 wyniósł 184 841,96zł.

Obsługa podstawowego rachunku bankowego Spółdzielni, prowadzonego przez BZWBK odbywa się za pomocą bankowości elektronicznej i pozwala na bieżąco kontrolować stan środków finansowych. Prócz rachunku podstawowego Spółdzielnia posiada dwie lokaty w Banku DNB NORD na łączną sumę 700000zł oraz otwarty rachunek oszczędnościowy w ING Banku Śląskim na którym znajduje się ponad 86000zł. W związku z tym, że choćby w wyniku ulokowania środków Spółdzielni z odsetek zyskaliśmy od początku roku do końca października kwotę ponad 25800zł, przewidujemy że bieżący rok także zamknie się zyskiem.

Prócz nadzoru nad bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni, na rok 2010 zaplanowane były konkretne zadania.

Podczas Walnego Zgromadzenia podsumowującego rok 2009 byliście Państwo informowani o trwającym procesie porządkowania dokumentacji niezbędnej do dokonywania przekształceń własnościowych, ponieważ były tam błędy uniemożliwiające przekształcenia (były sprzeczne ze sobą informacje w dokumentach z różnych urzędów). Udało się uporządkowanie tych kwestii doprowadzić do finału i wiosną nastąpiło przekształcenie własnościowe kilku lokali, których właściciele

oczekiwali na to od dłuższego czasu. W kancelarii notarialnej Pani Hanny Kacprzak, w której dokonaliśmy przekształceń, będziemy mogli jeśli będzie taka potrzeba przeprowadzić następne przekształcenia. Sytuacja w tej kwestii jest unormowana, co jest tym istotniejsze, że kilku notariuszy, do których zwróciliśmy się w tej sprawie nie było zainteresowanych podjęciem współpracy.

Podstawowym zadaniem zaplanowanym na 2010r i omawianym na poprzednim Walnym Zgromadzeniu Spółdzielców był remont dachu polegający na wymianie pokrycia dachowego i wzmocnienia więźby dachowej w budynkach 4, 8, 12 i 16. Ponieważ jest to temat drażliwy, otoczony niezdrową aurą plotek i wzbudzający niczemu dobremu nie służące emocje wynikające jak sądzę z niewiedzy wymaga szczegółowego omówienia.

Podstawą dokumentacyjną remontu była opinia techniczna wykonana przez Pana inż. Wiślickiego i omawiana na ostatniej sesji Walnego Zgromadzenia. Na podstawie decyzji Spółdzielców wyrażonej podczas tego spotkania, zlecona została weryfikacja prawidłowości tej opinii. Zlecenia weryfikacji podjął się Ośrodek Rzeczoznawstwa i Techniki Budowlanej w Warszawie ul. Nowolipie 9/11. Do tego zadania ORiTB wyznaczył dr inż. Wojciecha Cyganeckiego. Korzystając z faktu, że Zarząd dysponował już wówczas ofertami na wykonanie remontu pokrycia dachowego budynków Spółdzielni uzgodniliśmy, że zlecenie obejmie także wstępną ocenę ofert na wykonanie remontu.

Zarząd stoi na stanowisku, że tego rodzaju inwestycja jak planowany remont dachów powinna być nadzorowana od samego początku jej realizacji. Dlatego na podstawie opinii i porównania ofert oraz po zapoznaniu się z rzeczowym podejściem do zagadnienia przez Pana Cyganeckiego postanowiliśmy powierzyć nadzór inwestorski nad remontem Panu inżynierowi, negocjując nieco zaproponowane początkowo warunki finansowe. Należy zwrócić uwagę, na fakt, o którym zazwyczaj się zapomina, że remont jest przeprowadzany na podstawie opinii, która nie jest projektem! Spółdzielnia nie posiada projektu dachu, a jego wykonanie odsunęło by remont na następny rok i oczywiście spowodowałoby następne wcale niemałe koszty. Pamiętać także trzeba, że ze względu na charakter remontu (częściową wymianę więźby dachowej) wykonanie projektu nie wyeliminowało by zapewne całkowicie sytuacji, w których konieczny zakres pracy trzeba by uzgadniać po dokonaniu odkrywek lub demontażu pokrycia. Mając to na względzie, uznaliśmy że stan techniczny dachów nie pozwala na odsunięcie terminu rozpoczęcia remontów, a kwalifikacje zawodowe i doświadczenie Pana Cyganeckiego pozwalają na wykonanie remontu na podstawie posiadanej przez Spółdzielnię dokumentacji.

Po dokonaniu wstępnej oceny złożonych ofert, oferenci zostali poproszeni o uzupełnienie ofert o dane pozwalające na ich porównanie. W celu wyłonienia wykonawcy prac remontowych były zorganizowane spotkania z oferentami. W tych spotkaniach prócz członków Rady Nadzorczej, Zarządu i Inspektora Nadzoru Pana Cyganeckiego uczestniczyli czynnie spółdzielcy chcący się zaangażować w wybór wykonawcy, (Pani Podedworna, Pan Bobylak, Pan Śpiechowski, Pan Bogacki). Wynikiem tych spotkań było wytypowanie do wykonania remontu firmy BUDO-INSTAL. Sprawdzone zostały dokumenty firmy oraz jej ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, a dodatkowo Spółdzielnia rozszerzyła własne posiadane

ubezpieczenie o zakres odpowiedzialności z tytułu prac remontowych na kwotę 500000zł. Tak przygotowani podpisaliśmy 19 maja 2010r z firmą BUDO-INSTAL umowę o realizację robót remontowych i dekarских. Umowa obejmowała swym zakresem wykonanie remontu-wymiany pokrycia dachowego czterech budynków spółdzielni, a całkowite zakończenie remontu i odbiór prac miał nastąpić zgodnie z przedstawionym przez wykonawcę harmonogramem do 30 października 2010r. Wynagrodzenie za realizację umowy zapisane w umowie miało wynieść 608914zł netto, natomiast obie strony umowy doszły do porozumienia, że zarówno ostateczny zakres prac, jak i ilość materiałów użytych do jego wykonania wymagać będą uzgodnień i protokołów konieczności w trakcie wykonywania remontu. Brak możliwości realnego określenia pełnego zakresu prac przed ich rozpoczęciem, czy całkowitej ilości nowej dachówki jaka będzie niezbędna do położenia, a także roboty nieujęte w opinii Inż. Wiślickiego stanowiącej podstawę do określenia zakresu remontu spowodował, że trzeba było dokonać takich uzgodnień na samym początku, żeby uniknąć nieporozumień w trakcie pracy. Wobec tej sytuacji ustalono sposób rozliczania tych dodatkowych prac (taka sama wartość roboczogodziny i takie same narzuty jak w zakresie podstawowym).

Realizację remontu rozpoczęto od budynku nr 16.

Dość szybko okazało się, że wykonawca nie zapewnił właściwego frontu robót dla inwestycji, której się podjął. Pojawiły się początkowo niegroźne poślizgi terminu, które na interwencje Inspektora i Zarządu były w różny sposób tłumaczone. Niestety mimo całej staranności w prowadzeniu procedury wylaniania wykonawcy okazało się, że BUDO-INSTAL nie jest firmą, na której można polegać. Słowne i pisemne deklaracje zwiększenia ilości pracowników na budowie i wzmocnienie zaangażowania ze strony wykonawcy były deklaracjami bez pokrycia. Dodatkowo po odkryciu i nie dokładnym zabezpieczeniu połączenia dachowej podczas ulewnego deszczu zostały zalane cztery lokale i klatka schodowa. Zdarzenia zostały zgłoszone do Towarzystwa Ubezpieczeniowego, a wykonawca upomniany o dołożenie staranności, żeby uniknąć w przyszłości podobnych wypadków. Niestety nie wywarło to oczekiwanego skutku i zalania jeszcze się powtórzyły. Prezes BUDO-INSTAL był wzywany na posiedzenia Zarządu, deklarował zwiększenie ilości pracowników na budowie, obiecywał wyremontowanie uszkodzonych lokali, podpisywał pisma i różnego rodzaju zobowiązania, ale niestety niewiele się zmieniało. Tu może pojawić się pytanie, czy Zarząd nie powinien rozwiązać tej umowy i poszukać innego wykonawcy? Rozważaliśmy taki wariant działania i np. podpisanie umowy bezpośrednio z szefem ekipy wykonującej prace, ale wydało się to jeszcze bardziej ryzykowne od kontynuacji remontu przez BUDO-INSTAL. Zerwanie umowy niczego by nie rozwiązało, a raczej postawiło by Spółdzielnię wobec jeszcze większych trudności, gdybyśmy zostali w budynku 16 z niedokończonym dachem na zimę. W tym czasie miała także miejsce sytuacja, kiedy to podwykonawca prac zagroził zejściem z placu budowy pod pretekstem braku płatności ze strony Spółdzielni. (wyjaśnię w tym miejscu, że po pierwsze Spółdzielnia na ten moment nie otrzymała żadnego zgłoszenia części prac do odbioru, ani żadnej faktury częściowej, toteż nie miała powodu, żeby cokolwiek płacić, a zapisy umowy jasno określają kiedy płacimy, za co i komu (nie podwykonawcy, tylko BUDO-INSTALOWI)). W tym przypadku w mediacjach i

spotkaniu z wykonawcą uczestniczyli prócz Rady Nadzorczej i Zarządu Pani Wawrzeniak i Pan Wachowiak.

Opisane kłopoty z wykonawcą doprowadziły do tego, że trzeba było zdecydować o odłożeniu remontu pozostałych dachów w budynkach 4, 8 i 12 nie rozpoczynając żadnych prac mimo, że przy budynku 12 zostały już postawione rusztowania. Obowiązująca umowa z BUDO-INSTAL została zmieniona aneksem z dnia 30 sierpnia 2010r. Aneks ograniczał zakres remontu do budynku 16 podtrzymując poprzednio przyjęty termin zakończenia prac 30 października 2010r. Jednocześnie na wypadek niedotrzymania terminu, w aneksie zostały zapisane zwiększone znacznie kary umowne za niedotrzymanie terminu oraz zwiększona do 10% wartości robót kaucja gwarancyjna. Ze względu na opisaną wcześniej zawinioną przez BUDO-INSTAL sytuację uniemożliwiającą wykonanie remontu zgodnie z założeniem we wszystkich czterech budynkach w wyniku negocjacji zmniejszone zostało o ponad 50000zł netto wynagrodzenie wykonawcy za remont dachu budynku 16. Początkowe założenie cenowe i roboty dodatkowe uzgodnione z inspektorem dały kwotę 320000zł netto, a w aneksie zapisaliśmy wynagrodzenie 268435zł netto. Na chwilę obecną remont został zgłoszony do odbioru do odbioru 29 października 2010r, a końcowy odbiór prac nastąpił w dniu 3 listopada 2010r. Okres gwarancji to 120 miesięcy.

Omawiając przeprowadzany remont dachu nie można nie wspomnieć bardziej szczegółowo o właścicielach lokali, w których wystąpiły szkody zalaniowe. Niestety nie było to zdarzenie jednorazowe, mimo napomnień ze strony Zarządu i inspektora o zwrócenie większej uwagi na zabezpieczenie prowadzonych robót. Lokale zostały zniszczone i co dalej? Prezes BUDO-INSTAL wprawdzie wielokrotnie zapewniał o chęci wyremontowania przez tę firmę uszkodzonych lokali, ale jego zachowanie nie było do tych zapewnień adekwatne skutecznie zniechęcając uszkodzone osoby do korzystania z usług BUDO-INSTAL w tym zakresie. Zdarzyło się na przykład, że po jednym ze spotkań podpisany przez siebie w obecności wszystkich uczestników dokument-zobowiązanie dotyczące właśnie uszkodzonych lokali zabrano przez Pana Prezesa do uzupełnienia podpisu przez drugą osobę z zarządu firmy, wrócił w zmienionej treści! Lekceważenie innych ustaleń, czy nie stawianie się na umówione z uszkodzonymi spotkania, to też charakterystyczne dla tego Pana postępowanie.

W tej sytuacji, wobec braku jakichkolwiek gwarancji ze strony BUDO-INSTAL dla właścicieli uszkodzonych lokali (Spółdzielnia także jest uszkodzona, ponieważ zalana została klatka schodowa) Zarząd zlecił wykonanie niezależnej od ubezpieczyciela wyceny (kosztów i sposobu) usunięcia szkód. Na wszelki wypadek, gdyby zaistniała konieczność dochodzenia swych praw w Sądzie, wyceny dokonał rzeczoznawca wpisany na listę biegłych sądowych. Wycena wykazała znaczne rozbieżności w oszacowaniu wartości szkód na korzyść uszkodzonych w stosunku do pierwszej wyceny dokonanej przez przedstawiciela Towarzystwa Ubezpieczeniowego. Według rzeczoznawcy działającego na zlecenie Zarządu, odszkodowania będą kilkukrotnie wyższe od wypłaconych na podstawie wyceny ubezpieczyciela! Odszkodowania te pozwolą na usunięcie szkód i doprowadzenie lokali do stanu przed zalaniem. Po otrzymaniu wspomnianej wyceny i przekazaniu kopii właścicielom uszkodzonych lokali skierowaliśmy do Towarzystwa UNIQA pismo o zwiększenie wypłaty dla uszkodzonych zgodnie z wyceną, a także o zwrot poniesionych przez SBM Ognisko V kosztów wykonania wyceny.

Sądę, że tym z Państwa którzy aktywnie interesowali się sprawą remontu przytoczone sytuacje i okoliczności są dokładnie znane przynajmniej w większej części. Niektórzy z Państwa mieli możliwość uczestniczyć w spotkaniach i negocjacjach z przedstawicielami BUDO-INSTAL, razem z Radą Nadzorczą i Zarządem Spółdzielni. Podkreślam, że bardzo to doceniamy i Zarząd jest wdzięczny Państwu za zaangażowanie we wspólną sprawę i zrozumienie kłopotów spowodowanych koniecznością współpracy z tak trudnym i nieodpowiedzialnym partnerem jakim okazał się wykonawca remontu BUDO-INSTAL.

Zgodnie z powyższym mimo dołożenia wszelkich starań remont pozostałych dachów wciąż jest przed nami. Kondycja finansowa Spółdzielni pozwala bez ryzyka wykonać te prace w przyszłym roku, natomiast stan techniczny nieruchomości sprawia, że z pewnymi pracami nie można czekać. Jeszcze przed zimą w najbardziej newralgicznych miejscach zlecimy uszczelnienie i naprawę obróbek blacharskich odpowiedzialnych za zalewanie lokali ostatniej zimy. Oczywiście jeśli będzie to możliwe pod względem technicznym będzie to wykonane tak, żeby nie było konieczności ponownego ponoszenia prac podczas remontu dachów.

Zgodnie z prawem budowlanym wykonany został przegląd techniczny budynków. Wykonany w październiku przegląd wskazuje na nieprawidłowości i niezadawalający stan techniczny budynków. Najpoważniejsze, to stan dachów i obróbek, które należy remontować mimo, że były remontowane zaledwie przed kilku laty. Konieczne należy także wspomnieć opaskę przy budynku również niedawno naprawianą. Wymaga ona pilnie ponownego wykonania, ponieważ stanowi zagrożenie zarówno dla budynku, (zalewanie fundamentów i piwnic) jak i dla stanu zdrowia ludzi (można wpaść w rozpadlinę i skrećić lub złamać nogę). To sprawy najważniejsze. Na życzenie Zarząd udostępni kopie przeglądu osobom zainteresowanym. W temacie stanu technicznego budynków niepokojące jest także to, że niektóre roboty wykonywane stosunkowo niedawno, za które Spółdzielnia zapłaciła nie są wykonane prawidłowo, nie były objęte odpowiednią gwarancją i należy je wykonać ponownie, i raz jeszcze za nie zapłacić!

Szanowni Państwo!

Substancja mieszkaniowa starzeje się, a nieprawidłowo zarządzana starzeje się wiele szybciej. Zwracam uwagę, że stan techniczny budynków SBM Ognisko V mógłby być lepszy, gdyby decyzje o remontach i nadzór nad ich wykonywaniem były w rękach osób przygotowanych merytorycznie do zarządzania, a działania były zaplanowane i konsekwentnie realizowane mimo zmian władz Spółdzielni. Naturalne zużycie substancji mieszkaniowej jest nieuniknione, ale nieprzemysłane decyzje i działania podjęte pod wpływem emocji bez chłodnej „zawodowej” kalkulacji mogą czasem spowodować trudne do oszacowania konsekwencje. Od stanu technicznego nieruchomości zależy zarówno komfort i bezpieczeństwo mieszkania, jak i materialna wartość Państwa lokali. Majątek Spółdzielni, to majątek spółdzielców.

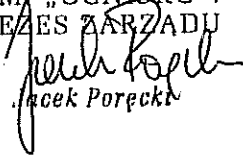
Na zakończenie sprawozdania informuję, że w najbliższych dniach ruszy nowa strona internetowa naszej spółdzielni. Znajdziecie tam Państwo nieco historii Spółdzielni, informacje na temat aktualnej działalności, statut, oraz inne przydatne informacje. Chciałbym podkreślić osobiste zaangażowanie w tej sprawie członka Rady

Nadzorczej Pani Anity Święcickiej, która przy pomocy Pana Kamila Ostaszewskiego doprowadziła do realizacji tego projektu.

Dziękuję za uwagę.

Z poważaniem
Zarząd Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „OGNISKO V”

S.B.M. „OGNISKO V”
PREZES ZARZĄDU



Jacek Poręcki