
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2018 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Piaski „D” powstała w wyniku podziału Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej. Podstawą podziału była uchwała nr 2/2001 Zebrania Przedstawicieli Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej z dnia 01.12.2001 r., zmieniona w par. 18 uchwałą nr 9/2003 w dniu 28.06.2003 r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 07 sierpnia 2003 r. pod nr 0000169630.

I. Zasoby i członkowie

Spółdzielnia zarządza 256 lokalami mieszkalnymi spółdzielczymi o powierzchni 19 672,0 m² i 66 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 4901m². Wg stanu na 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia liczyła 447 członków z rejestru członków wykreślono 19, a przyjęto 13 członków . W Spółdzielni jest 7 lokali, gdzie osoby posiadające prawo odrębnej własności nie są jej członkami.

Powierzchnia miejsc postojowych objętych własnościowym prawem do lokalu wynosi 3081 m², miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 582m², 6 miejsc postojowych należy do Spółdzielni, do pozostałych członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W 2018 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Generali.

W okresie sprawozdawczym sprzedano 8 lokali mieszkalnych i 3 miejsce postojowe.

II. Skład Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Teresa Kamińska

Prezes Zarządu

Jerzy Brzozowski

Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych

III. Zatrudnienie

1. Usługi księgowe prowadziła firma zewnętrzna „Espace” sp. z o.o.
2. Usługi prawne świadczyła Kancelaria Prawna Rafał Wielgosz.
3. W Spółdzielni oprócz dwu osobowego Zarządu zatrudnieni byli także:
 - 1) specjalista ds. rozliczeń i eksploatacji na umowę o pracę
 - 2) inspektor nadzoru na umowę zlecenie
 - 3) pracownik zajmujący się sprawami samorządowymi na umowę zlecenie
 - 4) konserwator w ramach umowy cywilno – prawnej.

IV. Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie

W 2018 r. odbyły się trzy Walne Zgromadzenia w Spółdzielni 26 kwietnia poświęcone uchwaleniu zmian w Statucie Sp-ni, 20 czerwca coroczne zebranie poświęcone przyjęciu sprawozdań z działalności i zatwierdzeniu bilansu oraz 18 października zebranie poświęcone wyborowi nowej Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji. Dokumentacja Walnych Zgromadzeń znajduje się w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym działały dwie Rady Nadzorcze Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”, jedna wybrana dnia 22.10.2015r, której kadencja upłynęła oraz wybrana 18 października nowa Rada w skład której weszli: pani Anna Wiench, panowie Michał Adamski, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski. Przewodniczącym Rady został pan Wojciech Kamiński, zastępcą pani Anna Wiench.

Zarząd

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 17 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, nie przekraczające kompetencji zwykłego Zarządu oraz podejmowane stosowne uchwały.

V. Sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni

Współpraca Spółdzielni ze służbami komunalnymi

W roku 2018 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania w zakresie wywozu nieczystości – firma wybrana przez M. st. Warszawa.

- Miejskim Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
- VEOLIA w zakresie dostawy energii ciepłej
- INNOGY SA oraz FITTEN w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2018 odbywała się bez zakłóceń.

Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2018 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- *Instalacje Elektryczne A. Kotarski* w zakresie konserwacji instalacji elektrycznych.
- W zakresie konserwacji instalacji sanitarnych usługi konserwacji instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania wraz z dwoma węzłami cieplnymi, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z czterema hydroforniami świadczy firma „Urbis” Romana Grzelaka pn. *Usługi Remontowo - Budowlane, Instalacyjno – Sanitarne, CO, Gaz, Projektowanie*, z siedzibą w Warszawie przy ul. Mickiewicza 27.
- *LIFT-POL* w zakresie konserwacji dźwigów.
- *Krystyna Zdanowicz Usługi Porządkowe* w zakresie sprzątnięcia i konserwacji zieleni.
- *GLOK Security Srwis Sp. z o.o.* w zakresie ochrony obiektu.
- *F.H.U „Bramet”* – Naprawa bram garażowych w zakresie naprawy bram garażowych.
- *M. Litwiniuk* w zakresie konserwacji domofonów.
- „*Balbex L. Bednarski*” w zakresie konserwacji i nadzoru nad antywłamaniowym systemem komputerowym sterowania bram garażowych.
- *PHU „UNPO ” Wiesław Micuła* – systemy wykrywania pożaru i tlenku węgla w garażach.

Zmiana była spowodowana względami ekonomicznymi

VI. Remonty

Wykonanie planu remontów za 2018 rok

W 2018 roku (w okresie od stycznia do grudnia) wykonano prace remontowe na łączną kwotę **419 079,05zł** przy planowanej **673 600 zł** brutto.

Dofinansowanie z funduszy wspólnych Spółdzielni wyniosło: **28 595,05 zł.**

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	57 600,00
Projekt wentylacji zespołów garażowych	8 000,00
Wymiana domofonów	77 715,00
Modernizacja węzła ciepłego Patio II	263 175,18
Wiosenny przegląd dachów	5 400,00

Przeгляд roczny ogólny- budowlany	5500,00
Drobne prace remontowe	1688,87
RAZEM	419 079,05

Ponownie chcielibyśmy powrócić do dyskusji na temat wprowadzenia oddzielnego funduszu remontowego na ich remont. Wynika to z dwóch przesłanek, którymi są: całkowity, w wielu przypadkach, brak dbałości o wyremontowane już loggie i tarasy, całkowity brak konserwacji polegający na uzupełnianiu fug, a nawet brak sprzątania i oczekiwanie, że prace te będzie wykonywać ponownie Spółdzielnia, bo jest to jej obowiązkiem. Ten brak dbałości o warstwę wierzchnią powoduje degradacje podłoża balkonu, a następnie izolacji, którą niszczy skruszona warstwa podłoża pod płytkami. W konsekwencji powoduje to, że musimy ponownie wykonywać prace, za które już wcześniej zapłaciliśmy wykonując ich remont. W tej sytuacji zachodzi obawa, że remont loggi i tarasów będzie stałym punktem remontów w Spółdzielni, a trwałość wykonanych już prac nie przekracza 10 lat.

Różnice w powierzchni loggi i balkonów stanowią kolejny element, który powinien być rozważony w tym kontekście, gdyż wielkość lokali w większości przypadków nie jest powiązana z wielkością tarasów i loggi. W ten sposób, przy braku konserwacji ze strony wielu mieszkańców, z funduszy wspólnych wykonujemy ponownie wiele prac, które powinny być wykonane indywidualnie na własny koszt.

Tak więc proponujemy żeby wysokość funduszu remontowego była uzależniona nie tylko od wielkości lokalu, ale również od wielkości powierzchni loggi i tarasów.

W ten sposób każdy z nas będzie pokrywał koszty adekwatne do posiadanego i użytkowanego indywidualnie majątku.

Obowiązkiem Spółdzielni zgodnie z Regulaminami i przepisami prawa pozostanie wyłącznie dbałość o izolacje, stan płyt konstrukcyjnych loggi, stropów, tarasów i stan elewacji. W związku z tym, że całkowita powierzchnia tarasów i loggi wynosi 4051,06 m². Koszt remontu 1m² to obecnie kwota ponad 840 zł nie będzie więc możliwe ponowne remontowanie ich z pieniędzy funduszu remontowego (koszt przy obecnych cenach około 3400 000 zł), a dodatkowo przy istotnej różnicy w wielkości loggi i tarasów należy utworzyć oddzielny fundusz na ich naprawy, tak aby jedni członkowie nie dotowali remontów powierzchni należącej do wyłącznego użytku innych członków.

W garażach nie wykonano żadnych prac remontowych mimo planowanej częściowej wymiany kominków wentylacyjnych oraz remontem zejść do garaży w Patio II polegającym na wymianie zadaszeń, poprawie izolacji ścian oraz malowaniu wewnątrz. Prac tych nie wykonano ze względu na przedłużające się dyskusje na temat sposobu wykonania tych prac, który związany był z ich wysokim kosztem. Obecnie podjęto już decyzje na temat sposobu wykonania zmniejszający koszt w przypadku wymiany kominków wentylacyjnych do kwoty 6700 zł za sztukę, wycena zmian w projekcie zadaszenia zejścia do garaży trwa.

W związku z ostatecznym odbiorem prac związanych z wymiana domofonów w roku 2019 część wynagrodzenia za te roboty w kwocie 58 667 zł została zafakturowana w 2019r.

Plan remontów na rok 2019

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2019 zamyka się kwotą **499 800 zł brutto**.

Zgodnie z planem rzeczowo – finansowym remontów zasobów Spółdzielni na rok 2019 planuje się wykonanie następujących robót:

1. Remont zejść go garaży 4 szt – **104 000 zł**. Jednak ostateczna wycena tego zadania jeszcze trwa, gdyż dokonano zmiany materiału części pokrycia zadaszania z blachy na materiał kompozytowy, a konstrukcję ze stali kwasoodpornej na stalową malowaną proszkowo.
2. Przełożenie kostki chodnikowej w miejscach zapadnięcia **60 000 zł**.
3. Wiosenny przegląd dachów w całym osiedlu **8000 zł**.

Zakres prac: sprawdzenie szczelności dachu oraz czyszczenie rynien, sprawdzenie obróbek dachowych - naprawa usterek, w ramach umowy usuwanie śniegu i sopli na dachu bez uszkodzeń pokryć i obróbek, wykonanie napraw zgłoszonych przez mieszkańców.

4. Wymiana części kominów wentylacyjnych w garażach Patio I i II **60 000 zł**.
5. Wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na ledowe, z czujnikami ruchu i czujnikami zmierzchowymi **33 300 zł**.
6. Wymiana oświetlenia zewnętrznego na oświetlenie ledowe **48 900 zł**.
7. Naprawa tarasu należącego do Spółdzielni między klatkami 23 i 24, powiązanego z kominkiem wentylacyjnym oraz tarasu lokalu 151 powiązanego z zejściem do garażu. Taras ten nie był wcześniej remontowany przez Spółdzielnię – **32 000 zł**.
8. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych- 4 szt (siły własne) **2000 zł**.

Zakres prac: skucie klinkieru, wyrównanie powierzchni, gruntowanie, położenie klinkieru, fugowanie.

9. Malowanie elementów metalowych osiedla - ogrodzenie, cokoły latarni, pochwyt itp.- siły własne **2000 zł**.

Zakres prac: oczyszczenie i malowanie farbą antykorozyjną.

10. Montaż dodatkowych studzienek odwadniających – w Patio I Patio II **56 000 zł**.

Zakres prac: rozebranie istniejącej kostki, montaż studzienek i podłączenie do kanalizacji, wykonanie podbudowy, podsypki ze spadkami do studzienki kanalizacyjnej, ułożenie kostki.

11. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące **63 600 zł**.

12. Przegląd roczny ogólnobudowlany **7 000 tyś zł**.

13. Wymiana odwodnienia liniowego na wjazdach do wybranych garaży (4 szt). Całkowity koszt **9 000 zł.**

14. Remont elewacji stacji trafo **9000 zł.**

15. Naprawa i malowanie miejsc postojowych w garażach **5000,00 zł**

W roku 2018 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych nie uległy zmianie w stosunku do roku 2017 i dla członków Sp-ni wynosiła 1,20zł /1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, a dla osób nie będących członkami Sp-ni wynosiła 2,90 zł/ 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Z uwagi na znaczny zakres prac remontowych w garażach zdecydowano podnieść stawkę funduszu remontowego od czerwca 2017r na okres 24 m-cy do stawki 1,00/m² dla członków i do kwoty 2,50/m² dla pozostałych użytkowników. Stawkę ze względu na znaczny zakres prac utrzymano na rok 2019. Rozważyć należy w najbliższym czasie konieczność wykonania miejscowej naprawy posadzki w garażach z jednoczesnym, całościowym jej pokryciem żywicą, co zapobiegnie jej dalszej degradacji, ograniczy ścieranie i osadzanie się kurzu na samochodach, usprawni także mycie i sprzątanie posadzki..

VII. Sprawy sądowe

Obsługa prawna SM Piaski D pozostaje w gestii kancelarii radcy prawnego pana Rafała Wielgosza. W zakresie procesu z miastem dotyczącego ulicy Zgrupowania Żmija reprezentuje Spółdzielnię Kancelaria Mazurek i Wspólnicy.

Wykaz najważniejszych spraw sądowych prowadzonych przez w 2018r.

1. W 2018 r zakończyły się dwie sprawy z powództwa członków oczekujących NSBM o odszkodowanie z tytułu podziału NSBM (pozbawienie możliwości otrzymania mieszkania w spółdzielni) wygraną spółdzielni.
2. Zakończenie wynikiem pozytywnym dla Spółdzielni w I instancji sprawy z powództwa członkini Spółdzielni o bonifikatę za niedogrzanie lokalu i bonifikatę za niespełnienie norm grzewczych, wyrównanie standardu budynku wybudowanego przez NSBM, określenie terminu zwrotu II rezerwy, ustalenie sposobu naliczania opłat za lokal nr 19 i zwrot kosztów postępowania.
3. Prowadzenie sprawy przeciw dłużnicze Spółdzielni o egzekucję długu z tytułu wkładu budowlanego. Sprawa sądowa zakończona w 2019r spłatą zadłużenia, kosztów sądowych, egzekucyjnych oraz spłata znaczącej części zadłużenia z tytułu czynszu na kwotę 62 500 zł. Pozostała do spłaty kwota 12 000 zł dochodzona jest na drodze sądowej.
4. Prowadzenie spraw o zaległości czynszowe przeciw dłużnicze Spółdzielni.
5. Wystąpienie do sądu przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach.

VIII. Rozliczenia z członkami z tytułu wkładów budowlanych

W wyniku procesu sądowego w 2019r Spółdzielnia odzyskała brakującą kwotę w wysokości 11 096,15 zł co zamyka ostatecznie rozliczenie wkładu wraz z odsetkami, kosztami sądowymi.

IX. Proces ustanawiania prawa odrębnej własności lokali

W roku 2018 dokonano 3 przewłaszczenia lokali mieszkalnych i 2 garaży. Nadal większość osób przewłaszczonych pozostaje członkami Spółdzielni.

X. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Przychody z działalności gospodarczej 81 925 zł w tym przychody finansowe Spółdzielni w 2018 r. z tytułu odsetek wynoszą 74 666,28 zł, a zysk netto wynosi 62 377,28 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2018 r. zamyka się po stronie pasywów i aktywów i pasywów sumą 47175 396,16 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2018 wykazuje kwotę zysków netto 62 377,28 zł. Kwota 87 156,03 zł stanowi nadwyżkę kosztów nad przychodami na podstawowej działalności GZM. Strata na działalności podstawowej spowodowana jest wzrostem kosztów wydatków na usunięcie awarii i prace nieprzewidziane 21 0000 zł, , jak również wzrost kosztów dozoru osiedla i wydatków na konserwację zieleni.

Nastąpił również znaczący wzrost kosztów eksploatacji dźwigów 0 12 453 zł , w pozycjach naprawy i energia elektryczna, który w części zostanie pokryty przez wzrost opłat w bieżącym roku, a w części rezerwą z lat poprzednich przeznaczoną na remonty dźwigów.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3738 935,22 zł. Koszty remontów wyniosły 419 079,05 zł, przy naliczeniu w czynszu 390 484 zł.

Zaległości czynszowe na 31.12.2018 r. wyniosły 186 928,74 zł, z czego kwota 42 960,31 zł dotyczyła rozliczenia mediów, które są sukcesywnie spłacane do końca kwietnia następnego roku. Pozostałą kwotę w wysokości 143 840,69 zł stanowiły długi członków wobec Spółdzielni, które częściowo są spłacane w ratach lub dochodzone na drodze sądowej i komorniczej, w tym kwotę 9 954,00 zł stanowiły zaległości krótsze niż 3 m-ce. Należy stwierdzić, że przy rocznych wpłatach członków przewidzianych w budżecie w wysokości 2642 028 zł zadłużenia wielomiesięczne w kwocie 143 840,69 zł stanowiły 5,00 % i nie stwarzało to zagrożenia dla działalności Spółdzielni i utrzymania płynności finansowej.

Początek roku 2019 przyniósł znaczący spadek tych należności gdyż największa nasza dłużniczka spłaciła dług w wysokości 62 500 zł, ogółem od początku tego roku spłacono długi w wysokości 76 717 zł, co stanowi połowę zadłużenia członków.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2018, które stanowi odrębny dokument.

XI. Podsumowanie i wnioski

Zagrożenia wynikające z prac legislacyjnych:

- Planowane opłaty za odprowadzenie wody od powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych.
- Zmiany wynagrodzenia minimalnego oraz zasad wywozu śmieci.
- Ceny energii, które od 2018r wzrosły, a nie wprowadzono do dnia 31.05.2018r żadnych dopłat z tego tytułu.

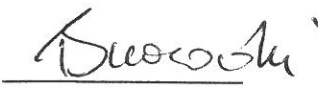
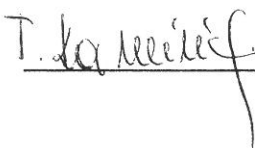
Najbliższe działania dla Zarządu:

- Zmniejszenie kosztów zużycia energii poprzez instalowanie energooszczędnego oświetlenia.
- Kontynuacja remontów: malowanie garaży i przygotowanie remontu posadzek w garażach oraz wykonania nowych zadaszenia nad wejściami do garaży.
- Windykacja należności.
- Stała analiza kosztów zużycia energii cieplnej i poszukiwanie możliwości zmniejszenia tych kosztów w czym powinna pomóc modernizacja węzłów.

Zarząd:

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski



Warszawa, dnia 14 maja 2019 r.