

\*\*\*\*\*

# **Sprawozdanie**

## **Zarządu z działalności**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”**

#### **w 2019 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 m<sup>2</sup> i 66 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 4901m<sup>2</sup>. Wg stanu na 31 grudnia 2019 r. W 2019 nie przewłaszczone żadnego lokalu ze względu na brak potwierdzenia statusu gruntu. Obecnie własność gruntu jest już w pełni uregulowana co nastąpiło wiosną 2020r. Przekształconych zostało 22 900 m<sup>2</sup> gruntów, obejmujących działkę 37/7 oraz 38/2 czyli teren związany z budynkami mieszkalnymi. W użytkowaniu wieczystym pozostało 8 700m<sup>2</sup>, są to działki obejmujące część ulicy Zgrupowania Żmija o nr 38/1 i 37/6 oraz niezabudowaną działkę 37/5 na której znajdują się obiekty rekreacyjne. Na użytkowników lokali mieszkalnych przypadła kwota 18 978,22 zł z tytułu wykupu gruntu, zaś na właścicieli miejsc postojowych kwota 5 528,6 zł. Do dnia złożenia sprawozdania kwota ta nie została z Urzędem Miasta rozliczona. Dokonane w 2019 r wpłaty na użytkowanie wieczyste pokryły w całości koszt wykupu gruntu, jak również użytkowania wieczystego za grunty nieprzewłaszczone, jednak do dnia dzisiejszego nie otrzymaliśmy z Urzędu zwrotu środków z tytułu tych opłat.

W 2019r Spółdzielnia liczyła 449 członków z rejestru członków wykreślono 17, a przyjęto 19 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 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 582m<sup>2</sup>, 6 miejsc postojowych należy do Spółdzielni, do 221 pozostałych miejsc członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W 2019 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Generalli.

W okresie sprawozdawczym sprzedano 10 lokali mieszkalnych i 5 miejsc postojowych.

## **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 2019 r. odbyło się jedno Walne Zgromadzenie w Spółdzielni 12 czerwca, coroczne zebranie poświęcone przyjęciu sprawozdań z działalności i zatwierdzeniu bilansu.

### Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym działała jedna Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”, wybrana dnia 18 października 2018r, w skład której weszli: pani Anna Wiench, panowie Michał Adamski, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski. Przewodniczącym Rady pozostaje pan Wojciech Kamiński, zastępcą pani Anna Wiench.

## Zarząd

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 13 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 2019 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania oraz firmą „Bryś” w zakresie wywozu nieczystości – firmy wybrane przez M. st. Warszawa.
- Miejskim Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
- VEOLIA w zakresie dostawy energii cieplnej
- INNOGY SA oraz ENERGA w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2019 odbywała się bez większych zakłóceń. Jedyne niedogodności powstały przy wymianie operatora odbierającego odpady, z uwagi na wprowadzenie nowych zasad segregacji i częstotliwości odbioru odpadów.

### Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2019 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 świadczyła firma „Urbis” Romana Grzelaka pn. *Usługi Remontowo - Budowlane, Instalacyjno – Sanitarne, CO, Gaz, Projektowanie*, z siedzibą w Warszawie przy ul. Gdańska 2/156.
- *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.
- W zakresie konserwacji domofonów firma PROEL w okresie gwarancji obejmującej okres do lutego 2021r.
- „*Balbex L. Bednarski*” w zakresie konserwacji i nadzoru nad antywłamaniowym systemem komputerowym sterowania bram garażowych.
- *PHU „UNPO” Wiesław Micuła* – systemy wykrywania pożaru i tlenu węgla w garażach.

## VI. Remonty

### Wykonanie planu remontów za 2019 rok

W 2019 roku (w okresie od stycznia do grudnia) wykonano prace remontowe na łączną kwotę **591505,32** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 499 800 zł**.

Dofinansowanie z funduszy wspólnych Spółdzielni wyniosło: **142 365,92 zł**.

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	63 600,00
Remont stacji Trafo	13 735,41
Przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia 400m <sup>2</sup>	43 343,60
Wiosenny przegląd dachów	5 400,00
Przeгляд roczny ogólnobudowlany	5000,00
Wymiana oświetlenia LED	24 944,40
Zadaszenia zejść do garaży Patio II	160 386,00
Odwodnienie liniowe-wjazd, wyjazd do garaży	8 381,00
Remont kominków wentylacyjnych	53 496,00
Remont izolacji stropu garaży lok .151, kl.23	55 224,00
Izolacja fundamentów zejść do garaży Patio II	44 367,59
Remont wnętrzej zejść do garaży Patio II	54 800,00
Wymiana płytek klinkierowych na murkach	159,92
<b>RAZEM</b>	<b>532 837,92</b>

Wymiana domofonów zadanie z roku 2018 58 667,40

Znaczna część prac remontowych wykonanych w 2019r to prace związane z garażami. Wymieniono część podziemną 8 kominków wentylacyjnych i uzyskano szczelność tych konstrukcji, część zewnętrzną wymienimy po całkowitym remoncie wszystkich kominków. Wymieniono zadaszenie zejść do garaży w Patio II, stan techniczny 3 był katastrofalny, odkopano fundamenty zejść do garaży i zaizolowano je, wyremontowano schody kładąc płytki antypoślizgowe, co było postulatem użytkowników, oraz naprawiono tynki wewnątrz i na zewnątrz i pomalowano je. Wszystkie te prace mają kosztowny charakter i choć nie wszystkie one obciążają wyłącznie użytkowników garaży, bo na tym poziomie mamy zainstalowaną większość urządzeń technicznych związanych z lokalami mieszkalnymi, jak również pomieszczenia dla pracowników, magazynki, biuro to objęły one w ogromnej większości tylko jedno patio. W następnym roku czeka nas remont zejść w Patio I, na naprawy czekają też posadzki w garażach. Tak więc w najbliższych latach stawka remontowa dla garaży z pewnością musi zostać utrzymana. W przypadku remontów garaży możemy na szczęście liczyć na zwrot Vat bowiem prawo finansowe kwalifikuje je jako lokale użytkowe, z czego oczywiście korzystamy. Zwrot podatku VAT za prace wykonane w 2019r nastąpił w 2020r i wyniósł 60 tys zł.

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

## Plan remontów na rok 2020

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2020 zamyka się kwotą **620 500 zł brutto**.

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

1. Wymiana instalacji zimnej wody Patio I – **120 000 zł**.
2. Przełożenie kostki chodnikowej w miejscach zapadnięcia **18 000 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 5 kominów wentylacyjnych w garażach Patio I i II **33 500 zł**.
5. Wykonanie zabudów wnek na klatkach schodowych wraz z wymianą oświetlenia na klatkach schodowych na ledowe, z czujnikami ruchu i czujnikami zmierzchowymi Patio I i II **103 500 zł**.
6. Montaż systemu nawadniania zieleni osiedlowej Patio I i II – **56 000 zł**.
7. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych- 4 szt oraz płytek elewacyjnych w miejscu odpadania (siły własne) **5000 zł**.

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

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

Zakres prac: oczyszczenie i malowanie farbą antykorozyjną.

9. Malowanie klatek schodowych wraz z naprawą tynków Patio I **150 000 zł**.
10. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące **63 600 zł**.
11. Przegląd roczny ogólnobudowlany **7 000 zł**.
12. Remont schodów zewnętrznych Patio I **22 700 zł** polegający na skuciu płytek gresowych, wyrównaniu podłoża, ułożeniu płyt granitowych, malowaniu barierki.
13. Remont elewacji stacji Trafo **13 800 zł**.

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

**15. Foliowanie okien klatki schodowej 4 piętra od strony południowej folią tłumiącą ogrzewanie klatki promieniami słonecznymi (próbne) – 12 400 zł**

W roku 2019 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych zostały podniesione od czerwca o 0,30 gr/m<sup>2</sup> dla członków Sp-ni i stawka wyniosła 1,50 zł /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, a dla osób nie będących członkami Sp-ni stawkę podniesiono o 0,70 gr/1m<sup>2</sup> i wyniosła ona 1,90 zł/ 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Z uwagi na znaczny zakres prac remontowych w garażach zdecydowano się utrzymać stawkę funduszu remontowego wynoszącą 1,00/m<sup>2</sup> dla członków i do kwoty 2,50/m<sup>2</sup> dla pozostałych użytkowników. Tę podwyższoną stawkę funduszu remontowego dla garaży postanowiono utrzymać przez kolejny rok 2020. Od czerwca 2020r podniesiono również o 0, 15 gr fundusz remontowy lokali mieszkalnych dla członków i wynosi on obecnie 1,65 zł/1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz o 0,30 gr dla nie członków. Powyższe spowodowane zostało znaczącym wzrostem cen zarówno materiałów remontowych jak i robocizny w 2019r. Podwyższenie płacy minimalnej, wzrost cen energii dla przemysłu spowoduje dalszy wzrost kosztów na tym rynku i wymusi z pewnością dalsze podwyżki opłat. Nadal dotujemy fundusz remontowy ze środków Spółdzielni, jednak wobec znacząco zmniejszających się zysków kapitałowych spowodowanych kolejnymi spadkami stóp procentowych dotacje do funduszu remontowego następują ze środków kapitałowych. Zdaniem zarówno Zarządu jak i Rady powinniśmy dążyć do równowagi w zakresie tych wydatków, pozostawiając kapitały na sfinansowanie prac związanych z remontem dachów.

**VII. Sprawy sądowe**

Obsługa prawna SM Piaski D pozostaje w gestii kancelarii radcy prawnego pana Rafała Wielgosza.

Wykaz najważniejszych spraw sądowych prowadzonych przez w 2019r.

1. W 2019 r po zakończeniu spraw z powództwa członków oczekujących NSBM o odszkodowanie z tytułu podziału NSBM (pozbawienie możliwości otrzymania mieszkania w spółdzielni) wygraną spółdzielni wpłynął do Spółdzielni zasądzony przez sąd zwrot kosztów prowadzenia procesu, w tym koszt pomocy prawnej. Mamy nadzieję, że koszty poniesione przez skarżących odstraszą innych ewentualnych chętnych.
2. Mimo 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 nadal nie uprawomocnił się wyrok wydany w tej sprawie z powodu skargi członkini Spółdzielni. Jednak z uwagi na brak opłaty przez skarżącą sąd nie może rozpoznać apelacji. Kolejne odrzucenia apelacji są skarżone przez członkinię która dąży do nie uiszczenia opłat przysługujących spółdzielni z tytułu oddalenia powództwa.

3. Prowadzenie sprawy przeciw dłużnicze Spółdzielni o egzekucję długu z tytułu opłat eksploatacyjnych. Sprawa sądowa zakończona w 2019r spłatą zadłużenia i kosztów sądowych w kwocie 62 500 zł ma swoją kontynuację z powodu dalszego braku opłat eksploatacyjnych. Obecnie dług urósł do kwoty 23063 zł z tytułu opłat oraz 5110,51 zł z tytułu odsetek. Wyrok w tej sprawie nie jest prawomocny.
4. Prowadzenie spraw o zaległości czynszowe przeciw dłużnicze Spółdzielni.
5. Wystąpienie do sądu przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach.
6. Prowadzenie sprawy przeciwko dłużnikowi którego dług z tytułu opłat za lokal nr 51 wynosi obecnie 15 842 kwota główna i 12 526 zł odsetki.

Należy stwierdzić, że po reformach sądownictwa wszystkie terminy w sprawach sądowych uległy znaczącemu przedłużeniu. Miesiącami oczekujemy nie tylko na rozpoczęcie rozprawy, a również na dokumenty potwierdzające uprawomocnienie wyroku, wezwania do opłat itd. itd. Świadczą o tym dobitnie kwoty długu, który lawinowo rośnie w oczekiwaniu na wynik spraw sądowych. Od ponad dwóch lat czeka również na pierwszą rozprawę sprawa z powództwa Spółdzielni przeciwko MPWiK.

#### **VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.**

Przychody z działalności gospodarczej wyniosły 2688 347,93, a przychody finansowe Spółdzielni w 2019 r. z tytułu odsetek wynoszą 53658,79 zł, zysk netto wynosi 23 467,04 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 41 705 366,02 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 wykazuje kwotę zysków netto 23 467,04 zł. Kwota 49 345,01 zł stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami na podstawowej działalności GZM. Zysk netto zmniejszyła nam stratą z roku 2018 która nie znalazła w pełni pokrycia w kosztach oraz obowiązkowa rezerwa na GZM do ewentualnego wykorzystania w latach następnych.

Największy nieplanowany wydatek w roku 2019 stanowił zakup nowych urządzeń na plac zabaw. Spowodowane to było zużyciem istniejących urządzeń oraz zakwestionowaniem przez Straż Miejską bezpieczeństwa korzystania z nich. Wydatek ten to kwota 33 923,46. Przekroczone zostały także koszty konserwacji zieleni co wyniknęło głównie z konieczności całosezonowego podlewania z uwagi na suszę, co skłoniło nas do podjęcia decyzji o zainstalowaniu podlewania automatycznego, które pozwala podlewać w nocy co zmniejsza wydatnie zużycie wody i nie wymaga dodatkowych opłat dla pracowników.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3 552 064,70 zł. Koszty remontów wyniosły 591 505,32 zł, przy naliczeniu w czynszu 442 739,41 zł. Kwota 148 765,91 zł stanowi dofinansowanie z funduszy Spółdzielni.

Zaległości czynszowe na 31.12.2019 r. wyniosły 113 888,54 zł, z czego kwota 21 758,33 zł dotyczyła rozliczenia mediów, które są sukcesywnie spłacane do końca kwietnia następnego roku. Pozostałą kwotę w wysokości 92 130,21 zł stanowiły długi członków wobec Spółdzielni,

które częściowo są spłacane w ratach (7790,11 zł) lub dochodzone na drodze sądowej i komorniczej (48 789,58zł), w tym kwotę 23 321,67 zł stanowiły zaległości krótsze niż 3 m-ce. Należy stwierdzić, że przy rocznych wpłatach członków przewidzianych w budżecie w wysokości 2716 130 zł zadłużenia wielomiesięczne w kwocie 92 130,21 zł stanowiły 3,39 % 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 dług 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 2019, które stanowi odrębny dokument.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2020r bardzo się zmienia. Z uwagi na pandemię i związaną z tym utratą dochodów wielu naszych mieszkańców, w kwietniu i maju zanotowaliśmy znaczący spadek wpłat eksploatacyjnych na poziomie około 30 tys miesięcznie. Biorąc pod uwagę że największe wydatki mamy zwykle na początku roku (ciepło, podatki, użytkowanie wieczyste) krótkoterminowo musieliśmy posiłkować się korzystaniem z wolnych środków na rachunku. W czerwcu udało się odzyskać VAT w wysokości 60 tys zł oraz zmobilizować mieszkańców do uzupełnienia wpłat, jednak sytuacja nadal jest niepewna i wymaga wzmożonego monitorowania. Z doświadczenia wiemy, że nie możemy dopuścić do wielomiesięcznych zadłużeń bo są one potem niezwykle trudne do spłacenia. Jednak jak długo sytuacja na rynku zatrudnienia się nie ustabilizuje będziemy odczuwać problemy. Zmieniła się także struktura mieszkańców, mamy coraz więcej młodych członków, którzy kupują lokale posiłkując się kredytem i dla tej grupy osób sytuacja gospodarcza ma znaczące znaczenie dla budżetów rodzinnych.

Musimy więc się liczyć z większymi trudnościami finansowymi niż dotąd.

Zachodzi również konieczność tworzenia większych rezerw na należności trudno ściągalne wobec zmniejszenia się możliwości ściągania zadłużeń poprzez sąd z uwagi na nie wydolność systemu.

Działania osłonowe rządu, poza odroczeniem wpłat na ZUS, nie przewidują żadnej pomocy dla podmiotu takiego jak spółdzielnie mieszkaniowe czy wspólnoty.

Wzrost opłat usług publicznych postępujący z roku na rok (gospodarka odpadami, podnoszenie płacy minimalnej, wzrost cen energii) zmusza nas do ustawicznego podnoszenia opłat eksploatacyjnych, co sprawia że nawet wówczas kiedy mamy wpływ znacząco zmniejszone w stosunku do wysokości rachunków, są one i tak wyższe niż w roku bazowym 2019.

Tak więc żadna pomoc rządowa nam się nie należy.

Dotąd nie wpłynęło nawet 5 tys zł, które przysługuje małym firmom utrzymującym zatrudnienie, mimo złożenia wniosku w kwietniu.



Wynika z tego że na pomoc państwa i jakichkolwiek dotacji dla mieszkańców w celu utrzymania płynności finansowej nie mamy co liczyć.

Polityka obcinania stóp procentowych przynosi nam także ogromne szkody, gdyż zasoby finansowe nie dość, że nie przynoszą zysku, który mógłby być pomocny w utrzymaniu płynności to jeszcze inflacja zmniejsza wydatnie wartość naszych oszczędności.

#### **IX. Podsumowanie i wnioski**

Zagrożenia wynikające z prac legislacyjnych:

- Planowane opłaty za odprowadzenie wody od powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych.
- Zmiany wynagrodzenia minimalnego.
- Nie pewna sytuacja gospodarcza w kraju.

Najbliższe działania dla Zarządu:

- Utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni
- Windykacja należności.
- Stała analiza kosztów.

Zarząd:

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski

\_\_\_\_\_

Warszawa, dnia 15 czerwca 2020 r.