
Sprawozdanie

Zarządu z działalności

Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”

w 2020 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 2019 r. W 2020 nie przewłaszczono 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 m² gruntów, obejmujących działkę 37/7 oraz 38/2 czyli teren związany z budynkami mieszkalnymi. W użytkowaniu wieczystym pozostało 8 700m², 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. Ostatecznie z tytułu zmiany prawa użytkowania wieczystego we własność dla działki o nr 37/7 o powierzchni 2,2901 ha SM Piaski D zapłaciła kwotę 24 508,82 zł. W roku 2020 wykup gruntu został ostatecznie rozliczony z Urzędem Miasta Warszawy. Nadpłata została zwrócona. W październiku 2020r otrzymaliśmy zaświadczenie o uregulowaniu wszystkich należności z tytułu zmiany użytkowania w prawo własności i stosowne dokumenty zostały złożone w Sądzie Wieczysto-Księgowym celem wykreślenia obciążenia hipoteki. Do dnia złożenia sprawozdania nie otrzymaliśmy potwierdzenia, że Sąd dokonał wykreślenia.

W 2020r Spółdzielnia liczyła 457 członków z rejestru członków wykreślono 8, a przyjęto 16 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 221 pozostałych miejsc członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W 2020 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Generali.

W okresie sprawozdawczym sprzedano 6 lokali mieszkalnych i 4 miejsca 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) pracownik zajmujący się sprawami samorządowymi na umowę zlecenie
 - 3) konserwator w ramach umowy cywilno – prawnej.
 - 4) inspektor nadzoru wykonał zlecenia związane z obowiązkowymi przeglądami technicznymi zasobów.

IV. Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie

W 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie w Spółdzielni co spowodowane było pandemią. Wprowadzono stosowne zmiany prawne, które pozwoliły złożyć Spółdzielni niezatwierdzone sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności. Zapewne w najbliższym czasie podjęte będą decyzje prawne dotyczące dalszego procedowania w sprawie zatwierdzenia tych sprawozdań.

Rada Nadzorcza

Mimo niesprzyjającej sytuacji zdrowotnej okresie sprawozdawczym działała Rada Nadzorcza nie zawiesiła swojej działalności i odbyła 10 protokołowanych spotkań zarówno osobistych, jak i w formie zbierania podpisów pod uchwałami. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”, wybrana dnia 18 października 2018r działała w niezmiennym składzie: 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 14 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, nie przekraczające kompetencji zwykłego Zarządu oraz podejmowane stosowne uchwały. Co miesiąc raportowano na piśmie Radzie Nadzorczej o sytuacji w Spółdzielni, ustalano konieczne zmiany dotyczące planu remontów, funkcjonowania parkingu, finansów i inne bieżące zdarzenia wymagające omówienia. Członkowie Rady drogą mailową zadawali pytania, dzielili się swoimi uwagami, zgłaszali problemy.

V. Sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni

Współpraca Spółdzielni ze służbami komunalnymi

W roku 2020 Spółdzielnia współpracowała z n.w. firmami:

- Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania oraz firmą „Byś” 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 2020 odbywała się bez większych zakłóceń. Jedyne niedogodności powstały po raz kolejny przy odbiorze odpadów, z uwagi na wprowadzenie nowych zasad segregacji i częstotliwości odbioru odpadów. Ten temat był przedmiotem spotkań organizowanych przez Urząd Gminy Bielany, jak również Urząd Miasta Warszawy, co niestety nie przyczyniło się do poprawy sytuacji. Terminy odbioru poszczególnych frakcji zostały sztywno ustalone w umowie pomiędzy Urzędem Miasta a operatorem i rola Spółdzielni ogranicza się w zasadzie do zbierania i przekazywania do Urzędu opłat wg taryf ustalonych w ustawach sejmowych. Opłaty te zarówno w kwestii sposobu naliczania jak i kwot nie są zależne ani od ilości odpadów ani od kosztu ich wywozu i utylizacji. Jest to w istocie podatek nałożony przez ustawodawcę na mieszkańców, z obowiązkiem organizacji wywozu poprzez Urząd Miasta.

Ze względu na naliczanie opłat za śmieci na podstawie zużytej wody analizujemy uważnie jej zużycie. Niepokój nasz budzi fakt, że ilość zużytej wody odczytana z liczników mieszkańców jest znacznie mniejsza niż zużycie odczytane z liczników głównych. Szczególnie jest to widoczne w zużyciu ciepłej wody, co odbija się znacząco na jej cenie. Nie znajduje to wytłumaczenia we wzroście cen gdyż spadek zużycia wykazywany przez mieszkańców wynosi około 40%, a wzrost cen w ostatnich 7 latach wyniósł 36%. W tej sytuacji powinniśmy utrzymać cenę sprzed 7 lat, a niestety jest ona znacznie wyższa. Różnice w dokładności pomiaru urządzeń lokalowych i liczników głównych nie powinny być większe niż 8%. U nas po wcześniejszym odliczeniu wody bezpowrotnie utraconej (podlewanie) i wody technicznej te różnice sięgają 10%.

Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2020 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
- *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 tlenku węgla w garażach.

VI. Remonty

Wykonanie planu remontów za 2020 rok

W 2020 roku w Planie remontów wprowadzono wiele zmian, jedno z nich jak związane z zamknięciem ulicy Zgrupowania Żmija wymusiła sytuacja tzn uchylene przez Wojewodę zakazu zamknięcia ulicy spowodowała, że zdecydowaliśmy w trybie pilnym dokonać zamknięcia, zanim sąsiedzi zaskarżą decyzję, inne prace takie jak malowanie klatek schodowych w Patio II przeprowadzono rok wcześniej ze względu na bardzo dobrego wykonawcę, który gwarantował bardzo umiarkowane ceny i wysoką jakość prac. Innych prac zaniechano z powodu braku wykonawców. Remont biura wymusiła konieczność pandemiczna rozsadzenia pracowników pojedynczo w pomieszczeniach. W okresie od stycznia do grudnia 2020r wykonano prace remontowe na łączną kwotę **716 994,05 zł** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 620 500 zł**.

Dofinansowanie z funduszy wspólnych Spółdzielni wyniosło: **230 724 zł**.

Wykaz prac przedstawia się następująco:

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	63 600,00
Zamknięcie ulicy Zgrupowania Żmija	63 737,37
Naprawa nawierzchni miejsc parkingowych, chodnika, jezdni	84 888,71
Wiosenny przegląd dachów	5 400,00
Przegląd roczny ogólnobudowlany	6 032,00
Wykonanie zabudów wnek wraz z wymiana oświetlenia na LED	46 456,43
Malowanie klatek schodowych Patio I i II	254 459,93
Remont schodów zewnętrznych	25 744,91
Remont biura	27 726,19
Wymiana poziomów zimnej wody i cyrkulacji Patio I	125 212,29
Prace izolacyjno-brukarskie	8 090,69
Kalibracja sensorów detekcji tlenku węgla	5 645,53

Plan remontów na rok 2021

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2021 zamyka się kwotą **612 400 zł brutto**.

Zgodnie z planem rzeczowo – finansowym remontów zasobów Spółdzielni na rok 2021 planuje się wykonanie następujących robót:

1. Wymiana instalacji zimnej wody Patio II wraz z projektem – **134 000 zł**.
2. Malowanie i naprawa tynków 9 ostatnich klatek w Patio II **106 000 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. Przegląd specjalny UTB 5 dźwigów **13 500 zł**.
5. Wymiana płytek klinkierowych na murkach tarasowych- 4 szt oraz płytek elewacyjnych w miejscu odpadania (siły własne) **2 000 zł**.

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

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

Zakres prac: oczyszczenie i malowanie farbą antykorozyjną

7. Wynagrodzenie za usługi remontowe bieżące **63 600 zł**.
8. Przegląd roczny ogólnobudowlany **7 000 zł**.
9. Naprawa płytek elewacyjnych **3 000 zł**.
10. Naprawa i malowanie miejsc postojowych w garażach **5000,00 zł**
11. Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy **260 000 zł**.
12. Piloty do szlabanów **10 400 zł**.
13. Wydatki związane z zamknięciem ulicy **6 900 zł (odbojnice, montaż listew świetlnych montaż dodatkowej kamery)**.

W roku 2021 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych zostały utrzymano na dotychczasowym poziomie. Z uwagi na fakt, że część wydatków z funduszu remontowego ma charakter zwrotny (koszt pilotów, montaż wodomierzy i ciepłomierzy)

planujemy kontynuację montażu zabudów i oświetlenia led na klatkach schodowych Patio II. 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 2020r.

1. W 2020 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 niedogrzenie 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 członkinie, która dąży do nie uiszczenia opłat przysługujących spółdzielni z tytułu oddalenia powództwa.
3. Prowadzenie spraw o zaległości czynszowe przeciw dłużniczce dług 15 613,55 zł, 4130 zł odsetki.
4. Wystąpienie do sądu przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach.
5. Prowadzenie sprawy przeciwko dłużnikowi którego dług z tytułu opłat za lokal nr 51 wynosi obecnie 13355,10 kwota główna i 13482,10 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. W roku 2020 nie odbyła się żadna rozprawa sądowa w żadnej ze spraw prowadzonych przez Spółdzielnię.

VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Przychody z działalności gospodarczej 2 878 263,27zł a przychody finansowe Spółdzielni w 2020 r. z tytułu odsetek wynoszą 35 924,23 zł, zysk netto wynosi 29 340,23 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 40 937 981,86 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2020 wykazuje kwotę zysków netto 29 340,23 zł. Kwota 49 345,01 zł stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami na podstawowej działalności GZM. Wykonanie budżetu Spółdzielni zamknęło się w pozycji wydatków eksploatacyjnych kwotą 4364,66 zł oszczędności. Najwyższe przekroczenia w kwocie około 11 tys zł odnotowano w pozycjach konserwacja sieci elektrycznej oraz sprzątanie. W ramach konserwacji wykonano instalację elektryczną w altanach śmietnikowych wraz z doprowadzeniem zasilania, a na koszty sprzątania wpłynęła pandemia i konieczność zakupu środków dezynfekcji do mycia klatek schodowych. Oszczędności zanotowano w pozycjach wynagrodzenia osobowe 24 tys zł, awarie i prace nieprzewidziane 10 tys zł, konserwacja instalacji hydraulicznej 11 tys zł. Oszczędności zanotowano również w pozycji koszt energii elektrycznej 11 tys zł, i zużyciu wody i ścieków 21 tys zł w stosunku do planu.

Przekroczone zostały także koszty konserwacji zieleni o 8 tys zł co wyniknęło głównie z konieczności całosezonowego podlewania z uwagi na suszę. Nieudało się zamontować podlewania automatycznego z tytułu zawieszenia działalności przez firmy w okresie pandemii.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3 626 740,47 zł. Koszty remontów wyniosły 716 994,05 zł, przy naliczeniu w czynszu 486 270 zł. Kwota 230 724,050 zł stanowi dofinansowanie z funduszy Spółdzielni. Do sprawozdania dołączamy wyciągi z rachunków bankowych dokumentujące posiadane środki.

Zaległości czynszowe na 31.12.2020 r. wyniosły 147 282,59 zł, z czego kwota 63 553,70 zł dotyczyła rozliczenia mediów, które są sukcesywnie spłacane do końca kwietnia następnego roku. Pozostałą kwotę w wysokości 83 728,89 zł stanowiły długi członków wobec Spółdzielni, które częściowo są spłacane w ratach (12 841,78 zł) lub dochodzone na drodze sądowej i komorniczej (38 558,50zł), a kwotę 32 328,61 zł stanowiły zaległości krótsze niż 3 m-ce. Należy stwierdzić, że mimo, iż zadłużenia członków wobec Spółdzielni wzrosły to przy rocznych wpłatach członków przewidzianych w budżecie w wysokości 2716 130 zł zadłużenia w kwocie 83 728,89 zł stanowiły 3,1 % i nie stwarzało to zagrożenia dla działalności Spółdzielni i utrzymania płynności finansowej.

Niestety rok 2020 nie przyniósł znaczącego spadku tych należności, gdyż żaden z dwojga naszych największych dłużników nie dokonał spłat. Wzrosły również odsetki do kwoty 15 780, 39 zł.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2020, które stanowi odrębny dokument.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2020r bardzo się zmieniła. Z uwagi na pandemię i związaną z tym utratą dochodów wielu naszych mieszkańców 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 skutki 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 i dotacji w wysokości 5 tys zł, z których skorzystaliśmy (24 tys zł) nie przewidywały 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. Tak więc mimo znaczącego spadku wydatków na użytkowników wieczyste opłaty eksploatacyjne ciągle rosną.

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.

W 2021r wraz z zamknięciem ulicy wprowadziliśmy opłaty za miejsca parkingowe między innymi po to aby to korzystający z tych miejsc, a nie wszyscy spółdzielcy utrzymywali majątek z którego korzystają na wyłączność. Podyktowane to zostało tym, że nasze przewidywania dotyczące możliwości zabezpieczenia miejsc postojowych mieszkańcom zostały mocno zweryfikowane przez liczbę zgłoszonych potrzeb. Na 115 miejsc zgłoszono 157 samochodów. Tak więc planowany wcześniej system w którym każdy z mieszkańców będzie miał nieograniczony dostęp zmuszeni byliśmy zweryfikować. Pojawiły się bowiem potrzeby nie tylko do postawienia drugiego i trzeciego samochodu w rodzinie ale również czwartego i w jednym wypadku pięciu aut. Aby zapewnić miejsca tym którzy nie mają miejsc postojowych w garażach, co jak przypominamy było obowiązkiem Spółdzielni, zaistniała konieczność ponumerowania miejsc, przydziału miejsc konkretnym użytkownikom i wprowadzenia bariery dostępu. Rozważane były różne opcje np. losowanie, ale praktyka pokazała, że opuszczenie miejsca po rocznym korzystaniu jest bardzo trudne do osiągnięcia. Zwyciężyła więc opcja finansowa, która jednak bardzo poruszyła mieszkańców. Zarzucano nam chęć zarabiania na użytkownikach parkingu co trudno uznać za trafiony argument bowiem wszystkie zarobione przez Spółdzielnie środki i tak stają się własnością mieszkańców. Opłata więc nie tylko eliminuje amatorów pięciu miejsc, ale również jest sprawiedliwsza dla tych, którzy w ogóle nie korzystają z parkingu. **Koszty utrzymania ponoszą użytkownicy miejsc, a nie jak dotąd wszyscy spółdzielcy.** Wyłączenie dotyczy to 9 miejsc przeznaczonych do krótkiego parkowania, które dostępne są dla wszystkich i które utrzymujemy ze środków wspólnych. W ten sposób udało się zaspokoić potrzeby wszystkich posiadających jeden lub dwa samochody. Zamknięcie ulicy spowodowało również znaczne

uspokojenie ruchu wewnątrz każdego patia. Obecnie korzysta się z wjazdu jedynie w niezbędnych. Wydaje się, że po roku powinniśmy dokonać oceny działania systemu i wprowadzić ewentualne zmiany.

IX. Podsumowanie i wnioski

Zagrożenia wynikające z prac legislacyjnych:

- Planowane opłaty za odprowadzenie wody od powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych.
- Zmiany wynagrodzenia minimalnego.
- Niepewna 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 7 czerwca 2021 r.