

## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2017 R.

Prezentowane poniżej sprawozdanie zostało sporządzone przez Zarząd, którego członkowie nie pracowali na rzecz Spółdzielni w 2017 r. lub pracowali w ograniczonym zakresie czasowym. Brak protokołów przekazania obowiązków przez kolejne zarządy oraz całkowity brak możliwości uzyskania stanowiska Zarządu z okresu od dnia 01.01.2017 r. do dnia 30.09.2018 r. uniemożliwia sporządzenie kompleksowego sprawozdania. Dlatego też całość dokumentu zawiera przedstawienie faktów i ich ocenę widziane z perspektywy wyłącznie obecnego Zarządu. Znakomita większość prezentowanych poniżej problemów dotyczy okresu sprzed 01.10.2018 r. Podjęcie działań zmierzających do naprawy sytuacji było niemożliwe w ostatnim kwartale 2017 r., przede wszystkim, w związku z brakiem współpracy ze strony księgowej.

W 2017 r. Zarząd pracował w następującym składzie:

Anna Grodzka – od dnia 01.01.2017 r. do dnia 22.09.2017 r.,

Elżbieta Lipiec – Delinikajtis – od dnia 01.01.2017 r. do dnia 22.09.2017 r.,

Anna Szymczyk – od dnia 01.01.2017 r. do dnia 31.12.2017 r.,

Maciej Roszkowski - od dnia 22 września 2017 r. do dnia 31.12.2017 r.,

Robert Poszwiński - od dnia 06.12.2017 r. do dnia 31.12.2018 r.

### I Administracja Spółdzielni

W 2017 r. administracja Spółdzielni była w rozsypce. Dotyczyło to zarówno pracowników biurowych jak i terenowych. Wydaje się, iż podstawowym błędem było przeprowadzenie reorganizacji w 2016 i 2017 r. bez uprzedniego zbadania potrzeb Spółdzielni oraz społecznego nastawienia do zmian. Oszczędzanie nie powinno doprowadzać do braku możliwości realizacji podstawowych funkcji oraz do sytuacji, w której właściwa obsługa mieszkańców staje się niemożliwa. Podjęte próby ratowania sytuacji nie przyniosły spodziewanych efektów, powodując często niezadowolenie naszych członków (np. zatrudnianie firm sprzątających). Dopiero obecny Zarząd na początku 2018 roku podjął pierwsze decyzje zmierzające do rozwiązania problemów sprzątnięcia m. in. poprzez przyjęcie założenia o powrocie do systemu sprzątnięcia opartego na pracownikach etatowych. Takie rozwiązanie zakończyło również proces sądowy jaki p. Zieliński wytoczył Spółdzielni.

Innym podstawowym problemem był całkowity brak komunikacji społecznej pomiędzy administracją a członkami. Mieszkańcy nie byli informowani o poczynaniach Spółdzielni. Brakowało konsultacji czy też prób pokazania jak w rzeczywistości wygląda nasza sytuacja a przekazywane informacje zawierały poważne błędy lub nie były właściwie anonsowane.

Bałagan w administracji pogłębiał brak ewidencji pism przychodzących, nieprawidłowości w gromadzeniu materiałów w teczkach lokalowych uniemożliwiający, bez pomocy mieszkańców, w uzyskaniu wiedzy na temat działalności Spółdzielni (np. brak powiadomień o zmianach opłat, brak potwierdzeń otrzymania korespondencji itp.).

### II Sprawy członkowsko – lokalowe.

Sytuację Spółdzielni w kwestiach członkowskich zmieniła całkowicie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 09.09.2017 r. Niestety w 2017 r., zapewne ze względu na sygnalizowaną wyżej zapaść w administracji, nie podjęto żadnych działań zmierzających do rozwiązania problemów powstałych po zmianach prawa. W Spółdzielni brak było aktualnych spisów członków, nie prowadzono kartotek udziałów i ewidencji założonych ksiąg wieczystych, ewidencja wysokości wkładów nie była aktualizowana.

Realizacja przekształceń własnościowych była wykonywana prawidłowo.

### III Sprawy finansowe i księgowe.

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2017 r. była skomplikowana. Z jednej strony przez cały rok posiadaliśmy na koncie ok. 850 000,00zł z drugiej zaś Spółdzielnia okresowo nie posiadała płynności finansowej czyli brak było pieniędzy na opłacenie bieżących rachunków. Wynikało to z faktu, iż większość środków zgromadzona na rachunku

bankowym pochodziła z funduszu remontowego i udziałowego. Pieniądzy tych nie wolno przeznaczać na inne cele niż przewiduje dany fundusz. Niestety wykorzystanie pieniędzy z funduszu remontowego na cele inne niż ustawowe miało miejsce od co najmniej 3 lat. Już w badaniach bilansu za 2015 i 2016 r. wskazywano na nieprawidłową gospodarkę finansową Spółdzielni i podnoszono kwestię zamiany wysokości opłat.

Zarząd podjął próbę naprawy sytuacji w sposób doraźny poprzez wprowadzenie zaliczek na wodę od 01.10.2017 r. Niestety proces ten nie został właściwie przeprowadzony, doprowadzając do jeszcze większego chaosu, nie wnosząc niczego nowego do naszej sytuacji finansowej

Przyczyn takiego stanu rzeczy należy upatrywać w szerszej perspektywie czasowej. Wysokość stawki opłaty miesięcznej na eksploatację nie była weryfikowana od lat. Znaczna dysproporcja pomiędzy stawką pełną w kwocie 3,10 zł a stawką z bonifikatą dla członków Spółdzielni w kwocie 1,80 zł. powodowała konieczność pokrywania różnicy z przychodów z działalności opodatkowanej co w naszej sytuacji było i jest trudne. Mamy tylko 6 lokali użytkowych, z których 5 ma stare umowy. Lokale te należy uznać obecnie za średnio atrakcyjne. Całość naszej działalności gospodarczej nie przynosi, po odliczeniu rzeczywistych kosztów i podatków, dużych profitów.

Dodatkowo sytuację komplikowały: brak poboru opłat na wywóz śmieci, częściowy brak poboru opłat na podatek od nieruchomości oraz brak rozliczeń kosztów dostawy ciepła. Bałagan powiększały błędy w księgowaniach: dekretowanie wpłat na kontach innych użytkowników, wpisywanie do naliczeń kwot innych niż w powiadomieniach mieszkańców itp. Istnym kuriozum były księgowania dokonane w styczniu 2017 r. ze skutkiem na koniec 2016 r. Niektórym mieszkańcom doliczono ogromne sumy (rekordziście dopisano ok. 7000,00zł) a innym odjęto nawet ok. 500,00zł. Czynności tych dokonano bez żadnej podstawy prawnej czy faktycznej.

2. Drugim problemem w grupie finansów były nadmierne koszty działalności Spółdzielni. Również i tutaj sytuację należy oceniać z dłuższej perspektywy czasowej. Podejmowane kroki w celu uzyskania oszczędności nie przyniosły oczekiwanego efektu i zakończyły się zapaścią administracyjną. Z drugiej strony nie podjęto działań zmierzających do realnego zmniejszenia rzeczywistych kosztów (duże koszty stałych umów z podmiotami zewnętrznymi).

3. Inna sprawą, której próby rozwiązania nie przyniosły spodziewanych efektów jest kwestia zadłużenia. Łączne zadłużenie mieszkańców wyniosło na koniec 2017 r. 403 258,44zł co stanowi, wobec 2016 r., wzrost o ok. 30%. Wbrew zapisom statutowym Spółdzielnia nie naliczała odsetek od nieterminowych wpłat. W drugim półroczu 2017 r. windykacja nie był prowadzona. Istotne błędy w księgowości uniemożliwiły rozesłanie do mieszkańców w końcu roku potwierdzeń zgodności salda.

4. Ostatnim i prawdopodobnie największym problemem w tej grupie zagadnień była sprawa prowadzenia księgowości. Pomijając kwestie personalne (obie decyzje o zatrudnieniu okazały się być błędne). trzeba stwierdzić, iż Spółdzielnia od lat miała problemy z systemami księgowymi, rozliczaniem kosztów, księgowaniem naliczeń itp.

Ilość większych i mniejszych błędów jest zastraszająca. Panujący bałagan był pogłębiany zauważonym brakiem komunikacji pomiędzy administracją a księgowością oraz pomiędzy mieszkańcami a Spółdzielnią. Nieprawidłowy przepływ informacji, przekazywanie nieprawdziwych danych wprowadzał chaos w księgowości ale co gorsze powodował niepotrzebne problemy społeczne, niepokój i rozgoryczenie wśród mieszkańców.

Warto również dodać, że poprzednia księgowka nie prowadziła ewidencji kosztów.

Konsekwencją powyższego było postawienie Spółdzielni a tym samym obecnego Zarządu przed koniecznością podjęcia działań szybkich, drastycznych, ale przede wszystkim, niezbędnych w celu odzyskania płynności finansowej i wprowadzenia prawidłowego gospodarowania mieniem.

Szczegółową kontrolę naszych finansów za lata 2016 -2018 będziemy chcieli zlecić podmiotowi zewnętrznemu.

#### **IV Remonty i konserwacja zasobów**

W 2017 r. Spółdzielnia prowadziła ograniczoną działalność remontową. Z nieznanych nam powodów nie realizowano ustaleń powziętych przez Radę Nadzorczą. W 2017 r.: wykonano następujące remonty: (1) naprawa części dachu nad budynkiem Łowicka 53, (2) odnowienie 11 klatki schodowej w budynku Łowicka 51. Brak pełnej dokumentacji oraz ograniczony zakres czasu pracy uniemożliwia ocenę wyboru wykonawców i przeprowadzonych prac. Z perspektywy ostatniego sezonu grzewczego należy wskazać, iż palącym problemem do rozwiązania jest stan techniczny węzłów (zarówno urządzenia jak i budowlanka) oraz instalacji CO i wod. – kan.

Konserwacja zasobów Spółdzielni to wyjątkowo zaniedbana sfera jej działalności. Zniszczone ogrodzenia, ławki, śmietniki, oświetlenie, chodniki, alejki, schody, wejścia do budynków, przedsionki piwnic, domofony, samozamykacze, bramy to nasza codzienność. Nie bardzo wiadomo za co i na jakich zasadach poprzedni konserwatorzy pobierali wynagrodzenie. Nie wiemy czy na usunięcie wspomnianych usterek brakowało pieniędzy czy też woli pracy. Prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych zaprzestano w 2015 i 2016 roku. Negatywna ocena pracy konserwatorów spowodowała zmianę firmy konserwującej nasze zasoby. Działania Spółdzielni w obu wspomnianych sferach jej działalności należy ocenić negatywnie, pamiętając wszakże, że są to problemy narastające latami, których kumulacja, ze względu na postępujący proces degradacji, następuje obecnie.

Przeprowadzone w 2017 r. obowiązkowe przeglądy gazowe i wentylacyjne nie zostały w pełni zrealizowane. Roczny obowiązkowy przegląd ogólnobudowlanego nie przeprowadzono, ponieważ materiał przedstawiony przez firmę do tego wyznaczoną nie nadawał się do niczego.

Równie negatywnie należy ocenić stan naszej zieleni. Zabrakło pielęgnacji, nowych nasadzeń czy też chociażby zwykłej bieżącej konserwacji.

Generalnie należy negatywnie ocenić działalność Spółdzielni w 2017 r. we wszystkich przejawach jej istnienia. Takie wyniki sprawozdawcze naszej Spółdzielni są skutkiem, przede wszystkim, realizacji modelu zarządzania bieżącego opartego wyłącznie na czynniku społecznym., nieposiadającym odpowiedniego doświadczenia w kierowaniu spółdzielniami mieszkaniowymi.

*Przewodniczący*

*Robert Roszkowski*

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"SZARE DOME"  
02-504 Warszawa, ul. Pałata 2/30  
Tel. 845-02-03  
NIP: 526-400-64-68, Regon: 140140028

PREZESZARZĄDU  
I. "SZARE DOME"  
*Robert Roszkowski*

