



Z ŻYCIA SPÓŁDZIELNI

Warszawa 18-05-2020

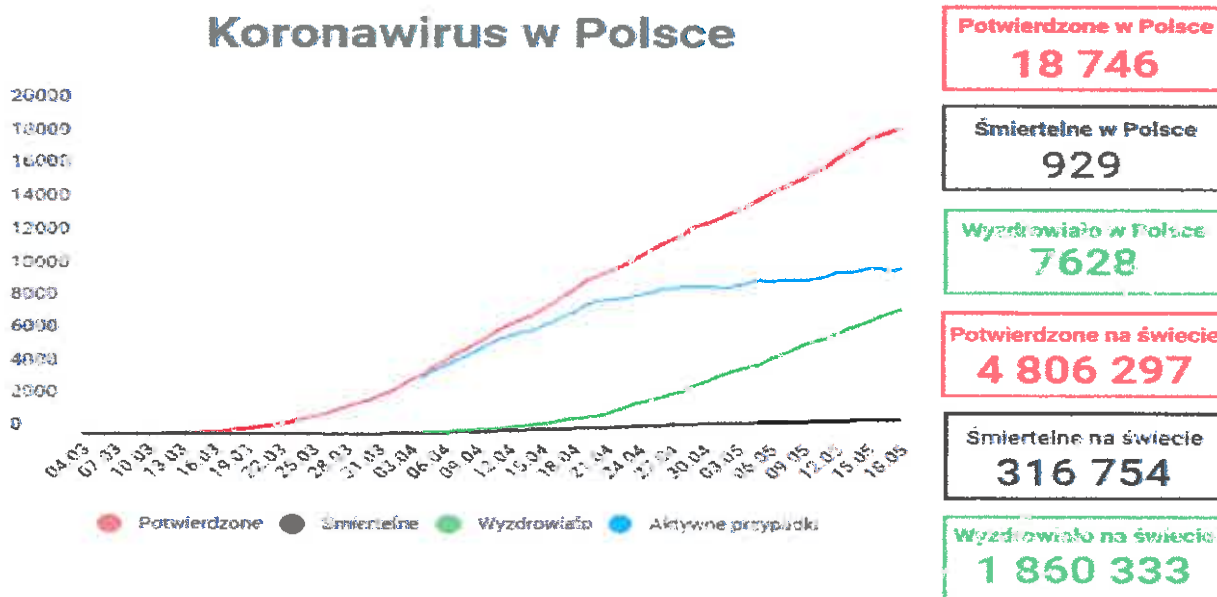
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Szare Domy”

Szanowni Państwo,

od dwóch miesięcy trwa epidemia, która spowodowała zasadnicze zmiany w naszym życiu. To ciężki czas i wiele zależy od tego jak go przeżywamy. Na terenie naszej Spółdzielni nikt dotąd nie zachorował, co wynika między innymi z sumiennego przestrzegania niezbędnych ograniczeń.

Wszyscy jesteśmy już zmęczeni i pragniemy powrotu do stanu „sprzed”, ale epidemia jeszcze nie wygasa. Przyrost liczby osób zakażonych, oraz zgonów ilustruje poniższy wykres:

Koronawirus w Polsce - aktualna liczba zachorowań i zgonów z powodu COVID-19.



Widzimy, że przyrosty dzienne zachorowań i zgonów, choć zróżnicowane wciąż jeszcze tworzą krzywą wznoszącą. Co gorsza w Polsce, w naszej ocenie, robi się

zdecydowanie zbyt mało testów wobec ilości mieszkańców, przez co ilustracja oparta na niepewnych źródłach daje jedynie obraz przybliżony. Ponadto nie znamy wielkości błędu. Nie uspokajają nas sprzeczne opinie w mediach, a decyzje zdają się być podejmowane pod naciskiem różnych grup społecznych, a nie wskutek fachowej analizy danych.

Wszystko to wymaga od nas przestrzegania ograniczeń wynikających nie tylko z decyzji i zarządzeń władz, ale przede wszystkim ze zdrowego rozsądku. W dalszym ciągu musimy chodzić w maseczkach, które zabezpieczają, choćby w niepełnym stopniu, przed zakażeniem kropelkowym i postugiwać się rękawiczkami w kontaktach z klamkami, klawiaturą bankomatu i klatki schodowej. Spółdzielnia prowadzi w tym zakresie codzienne zabiegi profilaktyczne w postaci dezynfekcji części wspólnych.

Przypominamy przy tym, że w myśl wytycznych Inspekcji Sanitarnej w lokalach mieszkalnych można przeprowadzać jedynie prace awaryjne. Przed przybyciem wykonawców należy odkazić drzwi i klamki, używać maseczek i zachowywać odległości między poszczególnymi osobami 2 m. Prosimy także by tych zasad przestrzegać w biurze Spółdzielni, które w ostatnim czasie odwiedzane jest przez wielu interesantów.

Pragniemy tą drogą również poinformować Państwa o bieżących działaniach Zarządu i Administracji.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 wykazuje nominalną stratę (**strata ta bilansuje się z inną pozycją sprawozdania**) na eksploatacji, w tym na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, to kwota **192 081,35 zł** na którą składa się:

- koszt audytu w kwocie **33 079,91 zł** (do jego realizacji Zarząd zobowiązany był wnioskami z Walnych Zgromadzeń) – audyt nie wykazał żadnych nieprawidłowości, które wiązałyby się z koniecznością wszczęcia odrębnych postępowań,
- koszty **konserwacji nieruchomości** w kwocie **132 194,13 zł**. W tym miejscu musimy ponownie zaznaczyć, że w roku 2019 wykonano, i nie należy obawiać się takiego stwierdzenia, tytaniczną pracę w nadrabianiu zaległości, które nawarstwiły się na przestrzeni wielu, może w niektórych obszarach nawet w okresie kilkunastu lat. Prace te nakierowane były m.in. na zmniejszenie ilości zużywanej energii cieplnej np. poprzez ograniczenie jej strat izolując setki metrów poziomów centralnego ogrzewania, które czasami przechodziły nieizolowanymi odcinkami w ziemi, czy też na ograniczenie zużycia energii cieplnej – montowaliśmy lub wymienialiśmy niesprawne zawory termostatyczne, wykonaliśmy zaplanowaną już kilkanaście lat temu modernizację węzła, pod-węzłów. Wykonaliśmy także szereg innych prac jak remonty dachów,

orynowania, kominów, piwnic, klatek schodowych naprawy elewacji, o których to pracach już wcześniej informowaliśmy Państwa. Część z wykonywanych prac obciąża koszty bieżącej konserwacji, gdyż nie stanowią one remontu, a jedynie zaległe czynności konserwacji,

- rokroczne, od co najmniej 5 lat, **niedoszacowanie kosztów eksploatacji** w porównaniu do przychodów (rosnące koszty energii elektrycznej, usług zewnętrznych).

Powyższa **strata bilansuje się z pozycją** na kwotę **242 809,23 zł** z pkt IV w tabelce pasywa ze strony nr 4 w sprawozdaniu finansowym. Tym samym nie jest konieczne przeznaczanie wypracowanego wyniku na pokrycie tejże straty. Dlatego wynik netto za rok 2019 w kwocie **158 641,91 zł** **zaproponujemy Walnemu Zgromadzeniu przeznaczyć w całości na zasilenie funduszu remontowego**. Przed nami bowiem, w perspektywie najbliższych 5 lat, mnóstwo jeszcze prac do wykonania, w szczególności:

- a. w miarę możliwości finansowych i w zależności od pozyskiwanych dofinansowań – etapowa renowacja elewacji,
- b. systematyczne wymiany pionów instalacji gazowej i renowacje klatek schodowych,
- c. dalsze prace na instalacjach centralnego ogrzewania, w tym w zależności od potrzeby, odcinkowe wymiany poziomów i pionów centralnego ogrzewania (głównie pionów),
- d. zaplanowanie i przygotowanie doposażania lokali w Osiedlu Rakowiecka/Akacja/Fałata nieparzyste w instalację ciepłej wody i tym samym likwidację gazowych podgrzewaczy,
- e. projekty związane z małą retencją, odzyskiem części ścieków pochodzących z pionów waniennic/prysznic/kuchni, związane z energią odnawialną (złożyliśmy do Konserwatora wnioski o zalecenia na montaż instalacji na 2 budynkach – Łowicka i Rakowiecka),
- f. etapowe renowacje lastryka w wejściach do klatek schodowych,
- g. dalsze prace przy remontach części wspólnej piwnic,
- h. usuwanie nieprawidłowości w instalacjach wentylacji,
- i. inne.

Prace te wymagają ogromnych nakładów organizacyjnych i finansowych. Dlatego konieczne było zwiększenie odpisu na fundusz remontowy. Niezbędne będzie również poszukiwanie się środkami zewnętrznymi jak dofinansowania do projektów remontów konserwatorskich, na które to środki liczymy w perspektywie renowacji elewacji.

Na dzień **01.01.2020** na funduszu remontowym pozostało z lat ubiegłych **252 942,10 zł** co w połączeniu z sumą jaką zbierzemy w br. i planowanym zasileniem z wyniku netto za 2019r. da kwotę **937 204,78 zł zł**. Środki te pozwolą na kontynuowanie dotychczasowej polityki remontowej i wykonywanie kolejnych, zaplanowanych prac, ale stanowią one w kontekście całkowitych potrzeb remontowych, jedynie swego rodzaju „zaliczkę” na remonty. Jednocześnie, dla uniknięcia wątpliwości, musimy tutaj jednoznacznie wskazać, że nie ma możliwości, aby nie realizować remontów i to nie tylko mając na względzie postępującą degradację nieremontowanych zasobów, ale także z uwagi na odpowiedzialność podmiotów zarządzających Spółdzielnią zobowiązanych do realizacji zaleceń z przeglądów lub z opracowań technicznych. Skutki nierealizowania polityki remontowej w poprzednich latach aż nadto uwidoczniły się w analizie potrzeb remontowych wykonanej w 2019r. Stan ten obrazują także rosnące ilości zgłaszanych szkód z naszej polisy majątkowej. Dlatego szereg następnych prac remontowych jest w toku i nawet epidemia nie spowolniła ich w znaczący sposób.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest **stabilna**, ale wymaga to terminowego i pełnego wnoszenia opłat. W dalszym ciągu szereg Mieszkańców ma zaległości w płatnościach. Zarząd rozumie różne trudne sytuacje i w przypadku trudności prosimy o kontakt, natomiast niedopuszczalne są zaległości narastające miesiącami, brak kontaktu, niedotrzymywanie podjętych zobowiązań itp. Wtedy koszty wspólne ponoszą ci którzy płacą rzetelnie i terminowo. Dlatego niejednokrotnie podejmujemy również bardzo zdecydowane działania windykacyjne włącznie z postępowaniami sądowymi i jednym postępowaniem egzekucyjnym zmierzającym do egzekucji ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Działania te pozwalają na systematyczne zmniejszanie istniejącego zadłużenia. I tak zadłużenie w opłatach za lokale na koniec **2018r.** w wysokości **367 733,61 zł** udało się zmniejszyć do kwoty **248 894,31 zł** na koniec kwietnia br.

Szczegółowe informacje zostaną Państwu przekazane na Walnym Zebraniu, które odbędzie się, gdy tylko będzie to możliwe.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej:

Zarządca, licencja nr 24 175

Maciej Roszkowski:

Daniel Piątkowski

Ryszard Wabik:

Jerzy Kępka: