

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZARE DOMY” W ROKU 2019

W okresie sprawozdawczym 01.01.2019 – 31.12.2019 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” (dalej zwany w skrócie „Zarząd”) działał w następującym składzie:

1. Maciej Roszkowski – Prezes Zarządu
2. Robert Poszwiński – członek Zarządu – do połowy lutego nim opuścił Spółdzielnię (przy czym wynagradzany był jedynie do 31.12.2018)
3. Jerzy Kępka – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu od 06.03.2019
4. Ryszard Wabik – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu od 06.03.2019

Zarząd organizował swoją pracę poprzez cykliczne cotygodniowe posiedzenia w biurze Spółdzielni, w czasie których omawiane były:

1. bieżące problemy,
2. sprawy windykacyjne,
3. wnioski członków Spółdzielni,
4. projekty umów.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zajmował się bieżącą działalnością Statutową Spółdzielni oraz wypełnianiem funkcji Zarządcy nieruchomości w odniesieniu do lokali znajdujących się w zasobie Spółdzielni i w odniesieniu do lokali członków z odrębną własnością.

Przychody i koszty z Spółdzielni ukształtowały się następująco:

- przychody: **2 142 012,48 zł**
- koszty: **2 158 985,92 zł**

Komentując powyższe w odniesieniu do roku 2018 należy stwierdzić, że niemożliwym było w roku 2019 osiągnięcie przychodów na poziomie roku 2018 z powodu następujących okoliczności:

- a. w roku 2018 w naliczeniach dla lokali uwzględnione były płatności z tyt. należnych zaliczek na podatek od nieruchomości łącznie za lata 2017-2018,
- b. w roku 2018 w naliczeniach dla lokali uwzględnione były płatności z tyt. gospodarowania odpadami komunalnymi łącznie za lata 2017-2018.

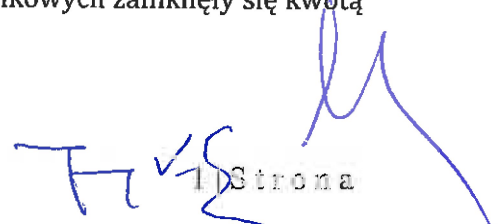
Podsumowując, przychody roku 2018 zawierały skumulowane z dwóch lat przychody w pozycjach jak wyżej.

W odniesieniu natomiast do kosztów należy wskazać na znaczący koszt audytu, o który wnioskowało Walne Zgromadzenie, i który należało przeprowadzić realizując wolę Członków Spółdzielni, a także na wzrost kosztów konserwacji na skutek nadrabiania zaległości lat minionych.

Wynik netto na całokształcie działalności Spółdzielni za rok 2019, po opodatkowaniu kwotą 16 466 zł, zamyka się dodatnią kwotą, tj. zyskiem 158 641,91 zł (Rachunek Zysków i Strat, poz. M Sprawozdania finansowego).

Warto wskazać, że stale dążymy do zwiększania pożytków i tak z działalności gospodarczej – najem lokali, pomieszczeń, miejsc parkingowych – uzyskaliśmy w roku **2019** przychód w wysokości **236 702,49 zł** wobec **210 849, 49 zł** za **2018r.**

W gospodarce finansowej Spółdzielni nie występują problemy płatnicze. Na koniec roku 2019 zasoby pieniężne Spółdzielni w postaci środków na rachunkach bankowych zamknęły się kwotą **655 430,44 zł.**


Strona

Na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – na eksploatacji nieruchomości w roku 2019 ponieśliśmy stratę w wysokości **192 081,35 zł**. Stratę tę chcemy pokryć z nadwyżki na **wyniku bilansowym netto** uzyskanego na całokształcie działalności Spółdzielni, o którym mowa wyżej (kwota **158 641,91 zł**) oraz z kwot z rozliczeń międzyokresowych (Bilans, Pasywa, poz. IV). Pozostałą kwotę z pozycji rozliczeń międzyokresowych musimy niestety przeznaczyć na pokrycie niedoboru w rozliczeniach mediów z lat ubiegłych. Spółdzielnia w roku 2019 i jeszcze w początkach 2020 roku dokonała faktycznego rozliczenia tych wszystkich przypadków, które nie były wcześniej rozliczone, a jedynie oszacowane w zużyciu, w tym konieczne było dokonanie zwrotu zaliczek za media (zimna, ciepła woda) naliczonych w pustostanach. Nadmienić przy tym należy, że konieczne stało się także urealnienie, sztucznie ograniczanej przez lata (do kwoty 15 zł/m³), stawki za podgrzew 1 m³ wody. Niestety w ten sposób nie będziemy mogli, tak jak wcześniej planowaliśmy, przeznaczyć nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy.

Zarząd zaplanował wielotorowo, w horyzoncie najbliższych 5 lat, liczne przedsięwzięcia remontowe celem utrzymania substancji budynków w stanie nie pogorszonym jak też dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych. Wiele z tych prac zostało już wykonanych. Kolejne są w toku. Niestety ich realizacja zależy także od terminowego wnoszenia opłat przez Członków Spółdzielni, wśród których w dalszym ciągu jest wiele osób zalegających z opłatami. Wyjaśniamy bowiem, że Zarząd zobowiązany jest przestrzegać reżimu, w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej, określonego w przepisach prawach i utrzymywania środków na pokrycie funduszu udziałowego i funduszu remontowego. Niestety utrzymujące się duże zadłużenie może powodować czasowe ograniczenie działań remontowych, gdyż za nominalnymi odpisami na fundusz remontowy nie idą, w przypadku dłużników, fizyczne wpłaty. Dlatego co raz częściej Spółdzielnia będzie zmuszona uzyskiwać nakazy zapłaty i nawet prowadzić egzekucje z lokali, aby ograniczyć skalę niekorzystnego zjawiska.

2019 – najważniejsze zrealizowane prace:

1. modernizacja węzła Fałata 2 (oczekiwana od wielu lat),
2. wymiana lub montaż nowych zaworów termostatycznych w lokalach, zaworów podpionowych,
3. remonty podwężłów cieplnych,
4. odcinkowe wymiany poziomów centralnego ogrzewania,
5. montaż izolacji na poziomach centralnego ogrzewania,
6. remonty kominów (Akacyjowa 10, Fałata 9,11,13),
7. renowacje pokryć dachowych, orywnowania (Akacyjowa 10, Fałata 9,11,13, Fałata 15),
8. naprawy elewacji,
9. renowacje ogrodzeń, wymiana bram,
10. renowacje klatek schodowych,
11. sukcesywne wymiany domofonów,
12. renowacje lastryka.

W roku 2019 większość działań skupiła się na pracach instalacyjnych. Nasza analiza jak i wnioski z poprzednich lat zdecydowanie wskazywały na ogromne straty na gospodarce ciepłem. Dlatego tak wiele prac wykonaliśmy celem zmniejszenia strat na przesył ciepła i dla usprawnienia instalacji centralnego ogrzewania. Przy tym ograniczyliśmy bardzo dużą ilość awarii na centralnym ogrzewaniu jak i same straty w przesył oraz moc zamówioną na ciepło.

2020 i kolejne lata – najważniejsze zaplanowane lub wykonane prace:

1. remonty części wspólnych piwnic (Akacyjowa 10, Fałata 15),
2. renowacje orywnowania (Fałata 2,4),
3. remont kominów (Rakowiecka 59, 59A),
4. remont częściowy dachu (Fałata 15),
5. wykonanie izolacji na poziomach centralnego ogrzewania (Akacyjowa, Fałata nieparzyste, Rakowiecka),
6. projekt wymiany i wyniesienia z lokali na klatki schodowe pionów instalacji gazowej (obydwa Osiedla),
7. remont konstrukcji węzła Rakowiecka 59,
8. remont stropu węzła i wykonanie izolacji nad stropem węzła Fałata 2,

9. projekt remontu konserwatorskiego elewacji, balkonów/loggii,
10. sukcesywne wymiany pionów instalacji gazowej,
11. remont kolejnych części wspólnych piwnic,
12. instalacja fotowoltaiczna na dachu budynków Rakowiecka 59 i 59 A (obecnie posiadamy zgodę Konserwatora Zabytków),
13. prace w zakresie projektów tzw. małej retencji,
14. renowacje lastryka.

Powyższe obrazuje ogromne potrzeby remontowe konieczne do zrealizowania celem utrzymania substancji budynków w stanie nie pogorszonych. Nasze aktualne możliwości finansowe absolutnie nie pozwalają na zrealizowanie tych wszystkich prac w jednym czasie, choć wiele z nich winno być w realizacji już w minionych latach.

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Spółdzielnia eksploatuje 16 budynkami składającymi się na dwa zespoły Osiedli – Rakowiecka/Akacyjowa i Fałata/Łowicka, w których zasobie znajduje się 225 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rokrocznie Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe przeglądy, o których mowa w ustawie Prawo budowlane, tj. przegląd budowlany, kominiarski i gazowy.

W zakresie utrzymania porządku i czystości usługi na podstawie umowy o pracę i umów zlecenia świadczy dwóch gospodarzy domów oraz pomoc do utrzymania czystości klatek schodowych. Dodatkowo korzystamy w Osiedlu Fałata/Łowicka/Narbutta z firmy ogrodniczej.

W zakresie konserwacji ogólnej usługi świadczy firma Best-Service Daniel Kierszniewski. Konserwację domofonów wykonuje Zakład Usługowo-Handlowy Andrzej Babiak. Konserwację węzłów prowadzi firma Sanit-Gaz.

Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat za lokale na koniec roku 2019 wyniosła **265 252,99 zł** wobec **367 733,61 zł** na koniec roku 2018. Natomiast zadłużenie na koniec **kwietnia 2020r.** wyniosło **248 894,31 zł**.

Zarząd z uwagi na utrzymujące się u niektórych członków wysokie zadłużenie zdecydował o powzięciu zdecydowanych kroków z doprowadzeniem do licytacji komorniczej w tych przypadkach, gdzie nie istnieje szansa na spłatę zadłużenia nawet w płatnościach ratalnych. Nadmienić należy, że na zdecydowaną większość zadłużenia wpływa zadłużenie kilkunastu dłużników.

Kończąc pragniemy podziękować za okazane zaufanie i wsparcie, a także wyrazić pogląd, że podjęliśmy zdecydowane działania i zmiany, które pozwalają z optymizmem patrzeć na kolejne lata i dalej systematycznie pracować nad potrzebami Członków i zasobów, którymi zarządzamy.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski:
2. Jerzy Kępka:
3. Ryszard Wabik:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"SZARE DOMY"
 02-534 Warszawa, ul. Fałata 2/32
 tel. 849-02-03
 NIP 525-000-68-68 REGON 000-49 02 63