

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZARE DOMY” W ROKU 2020

A. Organizacja władz Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym 01.01.2020 – 31.12.2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” (dalej zwany w skrócie „Zarząd”) działał w następującym składzie:

1. Maciej Roszkowski – Prezes Zarządu
2. Jerzy Kępka – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu od 14.03.2019 do dnia 19.08.2020 (rezygnacja)
3. Ryszard Wabik – członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu od 14.03.2019
4. Daniel Piątkowski od dnia 31.08.2020

Z dniem 19 sierpnia 2020 r. p. Jerzy Kępka przestał pełnić funkcję członka Zarządu. Z dniem 31 sierpnia 2020 r. Rada Nadzorcza powołała p. Daniela Piątkowskiego na członka Zarządu. Daniel Piątkowski współpracuje z naszą Spółdzielnią od marca 2019 r. Jest to licencjonowany zarządca nieruchomości, związany ze spółdzielczością od 2008 r., posiada także bogate doświadczenie w rewitalizacji budynków, w tym zabytkowych czy też we współpracy z giełdowymi spółkami deweloperskimi, gdzie zajmował stanowiska wyższego szczebla (więcej w CV na stronie Spółdzielni). Dotychczasową pracę p. Daniela wysoko oceniono tak w toku audytu finansowego wykonanego przez biegłego rewidenta jak też w czasie lustracji Spółdzielni.




P. Jerzemu Kępcie serdecznie dziękujemy za pracę w Zarządzie, za poświęcony czas, nakład pracy, przyjazne i rzeczowe podejście do wszystkich spraw jakie przyszło nam załatwiać.

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

1. sprawy bieżące,
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.

Niestety nie udało się spotkać na dorocznym Festynie Szarych Domów. W zamian za to przekazaliśmy Państwu piękną książkę P. Marty Surowiec, która w oryginalny sposób zaprezentowała historię naszej spółdzielczej Wspólnoty. Pani Marcie serdecznie dziękujemy.



1 | Strona 

B. Sprawozdanie finansowe - podsumowanie

Poniżej przedstawiamy najważniejsze informacje na temat finansowych aspektów działania Spółdzielni. Pełne sprawozdanie dostępne jest w biurze Spółdzielni i stronie internetowej.

Przychody i koszty w Spółdzielni ukształtowały się następująco:

- przychody: **2 320 823,93 zł**
- koszty: **2 334 406,52 zł**

Wynik netto Spółdzielni, po opodatkowaniu kwotą **4 487,00 zł** (wobec **16 466,00 zł** podatku w roku 2019), zamyka się dodatnią kwotą netto **24 711,28 zł**.

Z działalności gospodarczej – najem lokali, pomieszczeń, miejsc parkingowych – uzyskaliśmy w roku **2020** przychód w wysokości **229 011,37 zł** wobec **236 702,49 zł** w roku **2019**. Wskutek pandemii COVID-19 nastąpił tutaj nieznaczny spadek przychodów. W roku 2020 zwiększyliśmy odniesienie wydatków remontowych do działalności gospodarczej celem zmniejszenie podstawy opodatkowania i samego podatku dochodowego (o czym mowa wyżej) jak też dla zoptymalizowania możliwości odliczeń podatku VAT. Warto tutaj podkreślić, że okres pandemii COVID-19 spowodował trudności w najmie. Ceny najmu w całej Warszawie spadły, a lokale użytkowe niejednokrotnie pozostają puste. W tych warunkach mogliśmy jedynie skoncentrować się na utrzymaniu najemców i kolejną zmianę warunków umownych (pierwszą dokonaliśmy na przełomie 2019/2020 roku) musieliśmy odłożyć na stabilniejszy okres rynkowy. Wyjaśniamy też, że część umów jest umowami terminowymi. Poza wypadkami przewidzianymi w takiej umowie i coroczną waloryzacją nie ma możliwości wypowiedzenia i zmiany warunków cenowych takich umów przed terminem na jaki zostały zawarte.

W początkach 2021 r. przeprowadziliśmy postępowanie konkursowe na wynajem lokalu nr 1 przy ul. Rakowieckiej 59 (**25,79 m² pow. uż.**). W postępowaniu wewnątrz Spółdzielni uzyskaliśmy od Państwa ofertę na wynajem tego lokalu za cenę 1 000 zł/m-c plus media płatne odrębnie. W postępowaniu z wolnej ręki uzyskaliśmy ofertę **2 000 zł/m-c** (jedna oferta) plus media płatne odrębnie, a w pierwszych miesiącach najmu rabat z powodu COVID-19 (obniżenie czynszu najmu do 1 500 zł/m-c).

Zarząd Spółdzielni kontroluje na bieżąco płynność finansową Spółdzielni. Na koniec roku 2020 zasoby pieniężne Spółdzielni w postaci środków na rachunkach bankowych zamknęły się kwotą **297 440,25 zł**. Dla porównania w 2019 roku była to kwota **655 430,44 zł**. Spadek wynika z będących w toku przedsięwzięć remontowych.

Na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – na eksploatacji nieruchomości w roku 2020 ponieśliśmy stratę w wysokości **60 964,90 zł**. Stratę tę pokryjemy z nadwyżki na **wyniku bilansowym netto** uzyskanego na całokształcie działalności Spółdzielni (kwota **24 711,28 zł**) a pozostałą kwotę zaliczmy w wynik roku bieżącego.

Wskazujemy w tym miejscu, że na mniejszy wynik na całokształcie działalności Spółdzielni wpływ miało nie tylko, o czym mowa wyżej, alokowanie większych kwot kosztów remontów w koszty działalności, ale także pozycja Pozostałe koszty operacyjne w kwocie

23 279,79 zł (pkt E Rachunków Zysków i Strat, strona 4 sprawozdania finansowego). Na kwotę tą złożyło się spisanie w straty należności przedawnionych przed 2019 rokiem (roszczenia okresowe przedawniają się z upływem lat 3) - **2 663,10 zł**, koszty sądowe, które w dacie ich poniesienia są naszymi kosztami operacyjnymi, a w dacie uzyskania prawomocności nakazu zapłaty stają się kosztami danego lokalu - **6 137,39 zł**, wyksięgowanie zaliczek za media, które naliczono dla lokalu będącego pustostanem, a który jest w egzekucji komorniczej - **9 943,40 zł**. Kwoty wskazanych zaliczek dotyczyły zimnej i ciepłej wody, której nie zużyto w pustostanie, a mimo to naliczono je w 2018 r. W ten sposób wynik na całokształcie działalności Spółdzielni był wówczas wyższy o tą nienależną kwotę, a obecnie go pomniejsza. Podobne operacje skorygowaliśmy i w roku 2019, co spowodowało urealnienie zawyżonego we wcześniejszych okresach wyniku bilansowego.

W tym miejscu chcemy też wskazać, że stale zmniejszamy koszty zarządzania nieruchomością. I tak w roku 2020 była to kwota **256 690,69 zł**, z czego kwota **8 118,00 zł** przypadło na lustrację obejmującą 6 lat działalności Spółdzielni. Dla porównania w roku 2018 koszty zarządzania to kwota **281 722,76 zł**. W roku 2021 prognozujemy, że koszt ten spadnie do kwoty **220 000 zł**. Na kwotę tą składają się: koszty osobowe, tj. księgowość, administrator, obsługa prawna, wynagrodzenie członka Zarządu, koszty prowadzenia biura, inne.

Dwóch z trzech członków Zarządu pełni swoje funkcje społecznie. Jednakże ilość spraw, ich skomplikowanie i ryzyko jakie niosą ze sobą wymaga zatrudniania profesjonalnego podmiotu mającego udokumentowane doświadczenie w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi i prowadzeniu spraw spółdzielni mieszkaniowych.

W tym miejscu prezentujemy też wynagrodzenia gospodarzy. Te są na poziomie ustawowych stawek minimalnych za pracę:

- a. Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzysta – kwota średnio „do ręki” **2259,14 zł/m-c**, tj. koszt całkowity umowy 3625,64 zł/m-c,
- b. Fałata/Łowicka/Narbutta – kwota średnio „do ręki” **1700 zł i 1500 zł /m-c**, tj. koszt całkowity tych zleceń to 5070,99 zł/m-c
- c. Koszty zieleni, nasadzeń, cięć pielęgnacyjnych – średnio 5000 zł/m-c.

Koszt utrzymania czystości w dwóch Osiedlach w roku 2020 r. wyniósł 132 000,46 zł (w tym koszty publiczno-prawne: ZUS, podatki, a także środki czystości). W roku 2021 prognozujemy, że koszt ten nie przekroczy 120 000 zł (zrezygnowaliśmy z umów o pracę). W roku 2020 koszty utrzymania zieleni wyniosły 59 582,01 zł. Oczywiście można ograniczać ilość etatów i zakres wykonywanych prac, ale patrząc choćby na wzrost wynagrodzenia minimalnego, które na przestrzeni dekady **wzrosło ponad dwukrotnie**, wydaje się, że ograniczanie kosztów, etatów znajdzie swoje odzwierciedlenie w jakości obsługi.

Powyższe wynagrodzenia, analizując wynagrodzenia z innych spółdzielni mieszkaniowych, są średnimi lub poniżej średniej, a w przypadku osób wykonujących prace fizyczne w aktualnych warunkach są daleko poza formułowanymi oczekiwaniami przez potencjalnych nowych pracowników.

W większości ww. przypadków Zarząd zrezygnował z zatrudniania w oparciu o umowę o pracę. Doświadczenia z długotrwałymi nieobecnościami z powodu choroby (do 6 miesięcy nawet) i późniejsze spory (w tym ciągnący się spór z umowy o współpracę z byłą księgową Spółdzielni w latach 2016/2017, który Spółdzielnia przegrała w I instancji, bo Sąd mając na uwadze zapisy załącznika do umowy, który przewidywał wynagrodzenie za sporządzenie sprawozdania, nie dał wiary wyjaśnieniom ówczesnych członków Zarządu co do tego, że księgowej nie przysługuje wynagrodzenie za sporządzenie sprawozdania – koszt tego postępowania to kwota około 20 tysięcy zł, co zaważy na wyniku za 2021 r.) oraz koszty dokonywania rozliczeń (ZUS, PIT-4), prowadzenia akt pracowniczych skłoniły nas do przejścia na inne niż umowy o pracę formy współpracy.

Poniżej prezentujemy Państwu wykres pokazujący jak zmieniało się wynagrodzenie minimalne na przestrzeni lat, aby ukazać tendencje rynkowe w zakresie wynagrodzeń:



C. Sprawy remontowe

Likwidacja awarii, małe i średnie remonty wykonywane były na bieżąco. Jednakże ujawniają się z co raz większą mocą problemy poważne, wynikające z normalnego zużycia rzeczy – budynków. Problemy te przez wiele lat nie były Państwu prezentowane i nie toczyła się w Spółdzielni poważna dyskusja jak nim zaradzić, a wkrótce nasze budynki osiągną znaczny jubileusz 100-lecia. Obowiązkiem Zarządu jest tutaj rzetelne i uczciwe zaprezentowanie najważniejszych decyzji koniecznych do podjęcia w zakresie prac remontowo-konserwacyjnych. Potrzeby remontowe, w tym o charakterze pilnym dotyczą w zasadzie większości budynków. Dalsze ignorowanie tych faktów lub liczenie na to, że problemy same rozwiążą się doprowadzi do stanu wymagającego wykonania znacznie większego zakresu prac i poniesienia ogromnych nakładów finansowych w jednym czasie. Przypominamy, że budynki Spółdzielni jako obiekty zabytkowe podlegają nadzorowi Konserwatora Zabytków, a poza tym

Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać **obowiązki wynikające z przepisów Prawa budowlanego**. Zakres i pilność tych obowiązków określają m. in. protokoły z okresowych kontroli budynków. Zalecenia, które są tam formułowane przekładają się na konieczne do zrealizowania bardzo kosztowne prace, na które nie mamy środków. Oczywiście wsłuchujemy się w Państwa opinie, pomysły jak te by robić mniej, ale czy możemy robić mniej i nie wykonać np. izolacji stropów i ścian węzłów cieplnych, które są nieustannie zalewane i stan ten ignorowano latami aż doprowadzono do stanu awaryjnego? Bądź czy możemy nie planować wymiany rozpadających się ze starości pionów kanalizacji deszczowej, z których wychodzą szczury lub też czy możemy odłożyć na przyszłe lata wykonanie pokrycia dachu tam, gdzie woda wlewa się do lokalu? Przed podobnymi dylematami stajemy każdego dnia. Nasza – członków Zarządu odpowiedzialność jest tutaj odpowiedzialnością osobistą i nawet karną przewidzianą np. w przepisach Prawa budowlanego. Dlatego nie wyobrażamy sobie sytuacji, w której krytyczne potrzeby remontowe byłyby przed Państwem ukrywane, a same remonty, które jako awaryjne powinny być już wykonane lata wstecz dalej będą odkładane. Stąd liczymy, że Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ władz Spółdzielni odpowiedzialny za całość naszych spraw przyjmie propozycje Zarządu w tym zakresie. Sygnalizowaliśmy to Państwu wraz z obszernym uzasadnieniem w komunikacie rozesłanym Mieszkańcom w początku kwietnia br.

2020 – najważniejsze zrealizowane prace:

1. Fałata 15 – renowacja dachu
2. Fałata 4 – naprawa spękanych nadproży
3. Rakowiecka 59A – zabezpieczenie ściany szczytowej przed wnikaniem wody do lokalu (szkoda powtarzająca się od wielu lat),
4. Rakowiecka 59A – naprawa gzymsów,
5. Fałata 15 – naprawa nadproży,
6. Akacyjowa 10 – naprawa nadproży, gzymsu od strony podwórza,
7. Akacyjowa 10 – naprawa stropu piwnic i jego izolacja termiczna,
8. Łowicka 51, Fałata 2 – częściowa wymiana pękających poziomów ciepłej wody na rury z tworzywa stabilizowane przeznaczone do ciepłej wody,
9. Akacyjowa 10, Rakowiecka 59, 59A - wykonanie w części piwnic wentylacji,
10. Fałata 2 – częściowa wymiana drewnianych ścianek w piwnicach na ścianki murowane,
11. Miejscowe wymiany (awaryjne) pionów ciepłej, zimnej wody,
12. Miejscowe wymiany części WLZ (wewnętrzna linia zasilająca – energia elektryczna),
13. Wymiana rozdzielaczy na instalacji centralnego ogrzewania dla węzła Fałata 2,
14. Izolacja ścian fundamentów od strony Narbutta – Łowicka 51,
15. Częściowa wymiana nieszczelnych poziomów kanalizacji.

Niewątpliwie w latach 2019-2020 udało się przywrócić sprawność instalacji centralnego ogrzewania i znacząco ograniczyć straty w przesyle ciepła, ale wciąż musimy mieć świadomość, że pojemność instalacji centralnego ogrzewania mierzona w m³ wody jak i jej stan techniczny

(piony, lokale) nie pozwala na uzyskiwanie dalszych oszczędności w gospodarce ciepłem i wymagać będzie kolejnych nakładów na wymiany np. pionów centralnego ogrzewanie (dla osób poddając w wątpliwość konieczność tych prac przechowujemy w biurze elementy instalacji potwierdzające graniczny, katastrofalny stan ich zużycia). Ograniczyliśmy przy tym bardzo dużą ilość awarii na centralnym ogrzewaniu, ale wciąż pozostaje nierozwiązany problem wysoce kosztownego przesyłu ciepła w Osiedlu Rakowiecka/Akacjowa/Fałata nieparzyste. Tutaj musimy wyjaśnić, że gdyby nie udział lokali użytkowych w kosztach ciepła, to koszty ciepła przypadające na lokale mieszkalne byłyby o ponad 30 % wyższe niż aktualnie pobierana zaliczka. Udział ten wolelibyśmy jednak przeznaczyć na potrzeby remontowe. Jednakże by ograniczyć koszty przesyłu konieczne są rozwiązania, które moglibyśmy wdrożyć, ale wymagają one dużych nakładów inwestycyjnych, dla których należy zapewnić środki finansowe. Należy tutaj też wskazać na utrzymującą się tendencję kształtowania cen i stawek w taryfach dostawcy ciepła – VEOLIA. Jest to niestety tendencja wzrostowa i podwyżki cen oraz stawek VEOLIA odnotowywane są każdego roku. Dlatego należy już dziś planować kolejne nakłady na instalację centralnego ogrzewania, aby za rok lub dwa lata Osiedle Rakowiecka/Akacjowa/Fałata nie musiała płacić za centralne ogrzewania 4 zł/m² pow. lokali.

2021 i kolejne lata – najważniejsze zaplanowane lub wykonane prace:

1. Remont konstrukcji pomieszczenia węzła cieplnego i jego pomieszczenia technicznego – Rakowiecka 59/59A zgodnie z projektem zatwierdzonym prawomocnym pozwoleniem,
2. Wykonanie izolacji przeciwwodnej stropu i ścian pomieszczeń węzła cieplnego i jego pomieszczenia technicznego, a po wykonaniu tych prac odtworzenie asfaltu zgodnie z projektem remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę – Rakowiecka 59/59A,
3. Wykonanie izolacji przeciwwodnej stropu i ścian pomieszczeń węzła cieplnego, a po wykonaniu tych prac odtworzenie asfaltu zgodnie z projektem remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę – J. Fałata 2,
4. Rozpoczęcie remontu konserwatorskiego ściany szczytowej budynku na podstawie projektu remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę – Rakowiecka 59,
5. Remont kolejnych partii elewacji i warstw niekonstrukcyjnych balkonów, loggii, orywnowania oraz innych detali zgodnie z projektem remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę,
6. Sukcesywne, w zależności od potrzeby, wymiany pionów gazowych zgodnie z projektem,
7. Sukcesywne wymiany wyeksploatowanych pionów centralnego ogrzewania,
8. Sukcesywne, w zależności od potrzeby, remonty pokryć dachów,

9. Sukcesywne wymiany palnych-drewnianych elementów przegrodzenia piwnic – te winny być wymienione w trybie pilnym (brak środków).

Powyższe obrazuje ogromne, bo przeliczone (zgodnie z kosztorysami) na miliony złotych, potrzeby remontowe konieczne do zrealizowania nie tylko celem utrzymania substancji budynków w stanie nie pogorszonej, ale dla wypełnienia zaleceń płynących z protokołów z przeglądów budowlanych, które po części ignorowano latami. 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.

D. 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 roku 2021 zaplanowaliśmy wykonanie 5-letnich pomiarów elektrycznych w lokalach.

W zakresie utrzymania porządku i czystości usługi na podstawie umowy zlecenia usługi świadczy trzech gospodarzy domów. Przy czym Osiedle Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste obsługiwane jest w wymiarze 1/1 etatu, a Osiedle Łowicka/Fałata/Narbutta w łącznym wymiarze 1,5 etatu. Dodatkowo korzystamy w Osiedlu Fałata/Łowicka/Narbutta i Rakowiecka z firmy ogrodniczej.

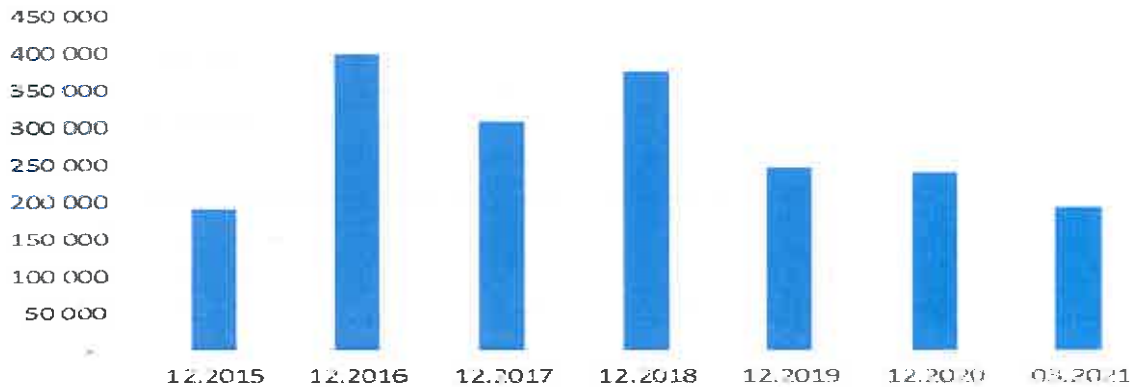
W zakresie konserwacji ogólnej usługi świadczy firma Best-Service Daniel Kierszniewski. Konserwację domofonów wykonuje Zakład Usługowo-Handlowy Andrzej Babiak. Konserwację węzłów prowadzi firma Sanit-Gaz.

E. Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków Spółdzielni we wnoszeniu opłat za lokale na koniec roku 2020 wyniosła 239 664,50 zł wobec 244 682,72 zł na koniec roku 2019. Natomiast zadłużenie na koniec marca 2021 r. wyniosło 192 044,87 zł. Na koniec 2018 r. była to kwota 375 214,58 zł. W tym samym czasie zwiększały się naliczenia za lokale (głównie media) i tak w roku 2018 naliczenia opłat za lokale to kwota 2 068 000,57 zł, a w roku 2020 kwota 2 334 406,52 zł. Podsumowując: w okresie od 31.12.2018 do 31.03.2021 zadłużenie w opłatach zmalało z kwoty 375 214,58 zł do kwoty 192 044,87 zł, tj. spadek o prawie 48 %, a suma naliczonych opłat za 2020 rok jest o prawie 13% wyższa niż za rok 2018. Niewątpliwie obserwujemy stopniową tendencję spadkową i w momencie zlicytowania największego dłużnika, zadłużenie obecne zostanie pomniejszone o kwotę blisko 75 tysięcy złotych. Niestety stan pandemii spowodował trudności w prowadzeniu egzekucji komorniczej i licytacji lokalu.

Poniżej prezentujemy Państwu wykres obrazujący zadłużenie w latach 2015-2021.

Zadłużenie 12.2015-03.2021



Zarząd na bieżąco monitoruje stan zadłużenia. Stosowane są różne środki windykacji: rozmowy, e-mail'owe przypomnienia, wezwania, przedsądowe wezwania, a w ostateczności wnoszone są pozwy o zapłatę.

Kończąc pragniemy podziękować za okazane zaufanie i wsparcie. Cieszymy się, że udało się wielu z pośród Państwa zainteresować bieżącymi problemami, które dotyczą naszej Spółdzielni. Wierzimy przy tym, że podejmą Państwo rozsądne decyzje, które pozwolą realizować w najbliższych latach prace mające na celu usunięcie zaległości w polityce remontowej.

Ponadto życzymy Państwu zdrowia oczekując na czas, w którym każdy będzie mógł się cieszyć normalnością pozbawioną ograniczeń związanych z COVID-19.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski: _____
2. Jerzy Kępka: _____
3. Ryszard Wabik: _____
4. Daniel Piątkowski: _____