

Warszawa, dnia 11 maja 2022 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZARE DOMY” W ROKU 2021

A. Organizacja władz Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym 01.01.2021 – 31.12.2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” (dalej zwany w skrócie „Zarząd”) działał w następującym składzie:

1. Maciej Roszkowski - Prezes Zarządu
2. Daniel Piątkowski - członek Zarządu do spraw technicznych i eksploatacji
3. Ryszard Wabik - członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu z Rady Nadzorczej.

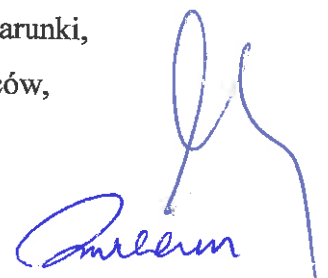
Zarząd spotyka się w każdą środę w godzinach 16:00-18:00 lub w zależności od potrzeby. W spotkaniach Zarządu uczestniczy także przedstawiciel Rady Nadzorczej, jej vice-Przewodniczący - Andrzej Markiewicz.

W czasie spotkań Zarządu omawiane są i rozpatrywane były m.in. następujące grupy spraw:

1. wysokość i składniki opłat za lokale,
2. postępowania windykacyjne,
3. wnioski członków Spółdzielni,
4. konieczne remonty wynikające z przeglądów technicznych i planu remontów,
5. organizacja konkursów ofert, omawianie projektów umów, podpisywanie umów,
6. sprawy pracownicze,
7. inne.

Ponadto Zarząd w ramach czynności zwykłego zarządu reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz przed różnymi urzędami, instytucjami czy firmami świadczącymi usługi dla Spółdzielni. W celu zapewnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni Zarząd m.in.:

1. dbał o zapewnienie ciągłości dostaw usług,
2. cyklicznie kontrolował stan utrzymania infrastruktury obsługującej nieruchomości,
3. sprawował nadzór nad terminowym wykonywaniem przeglądów,
4. sprawował nadzór nad bieżącym wykonywaniem umów,
5. utrzymywał kontakty z usługodawcami, analizował umowy i ich warunki,
6. nakładał zobowiązania o charakterze porządkowym na usługodawców,



7. analizował i rozwiązywał zgłaszane problemy oraz podejmował decyzje w sprawach tego wymagających,

8. na bieżąco i terminowo regulował płatności za faktury od usługodawców,

9. na bieżąco i terminowo regulował płatności publiczno-prawne.

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 z powodu ograniczeń pandemicznych nie udało się spotkać na dorocznym Festynie Szarych Domów. Jeśli tylko będzie to możliwe zorganizujemy takie spotkanie w br.

B. Sprawozdanie finansowe - podsumowanie

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

Przychody i koszty w Spółdzielni za rok 2021 ukształtowały się następująco:

- przychody: **2 596 151,64 zł**

- koszty: **2 544 365,90 zł**

Warto tutaj wskazać, że w kwocie 2 544 365,90 zł kosztów Spółdzielni aż **1 221 215,93 zł** to koszty opłat niezależnych od Spółdzielni, tj. opłat z tyt. mediów zużywanych w lokalach (woda, ciepło, śmieci) oraz z tyt. podatku od nieruchomości. W tych przypadkach Spółdzielnia pełni jedynie funkcję płatnika zobowiązanego naliczyć, pobrać i przekazać dostawcom mediów lub urzędom, w wymaganych terminach, środki pieniężne. Niestety rok do roku następuje wzrost udziału tej kwoty w globalnej gospodarce finansowej Spółdzielni. Wynika to ze wzrostu kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi, wzrostu kosztów kupowanego ciepła, którego stawki podwyższa jego dostawca co najmniej dwa razy w roku. Dla porównania kwota opłat niezależnych od Spółdzielni w roku 2020 wyniosła 1 042 386,19 zł, a więc nastąpił **tutaj ponad 17% wzrost** kosztów niezależnych od Spółdzielni.

Wynik netto Spółdzielni, po opodatkowaniu kwotą **8 071,00 zł** zamyka się na dzień 31 grudnia 2021 r. dodatnią kwotą netto **74 850,88 zł**.

Z działalności gospodarczej – najem lokali, pomieszczeń, miejsc parkingowych – uzyskaliśmy w roku **2021** przychód w wysokości **236 869,37 zł** wobec **229 011,37 zł** w roku

2020. W roku 2021 odpisywano część wydatków remontowych w koszty działalności gospodarczej celem zmniejszenia podstawy opodatkowania i samego podatku dochodowego jak też dla zoptymalizowania możliwości odliczeń podatku VAT, który został odliczony w kwocie **23 992,49 zł** w 2021 roku.

Poza najmem ewidencjonowanym w przychodach z działalności gospodarczej (najem z lokali użytkowych), Spółdzielnia osiągała przychody z najmu zasilającego gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (najem lokali mieszkalnych). W tej pozycji Spółdzielnia osiągnęła przychody z najmu w kwocie **85 776,96 zł**.

Zatem łącznie z najmu w roku 2021 osiągnięto przychody w kwocie łącznej **322 646,33 zł**.

Zarząd kontroluje na bieżąco płynność finansową Spółdzielni. Na koniec roku 2021 zasoby pieniężne Spółdzielni w postaci środków na rachunkach bankowych zamknęły się kwotą **367 906,52 zł**. Dla porównania w 2020 roku była to kwota **297 440,25 zł**.

Na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – na eksploatacji nieruchomości w roku 2021 ponieśliśmy stratę w wysokości **37 350,44 zł** wobec 60 964,90 zł straty w roku 2020. Stratę tę pokryjemy z nadwyżki na wyniku bilansowym netto uzyskanego na całokształcie działalności Spółdzielni (kwota **74 850,88 zł**). Pozostałą kwotę nadwyżki wyniku bilansowego proponujemy przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie **5 396,07 zł** (pkt E Rachunków Zysków i Strat, strona 4 sprawozdania finansowego). Na kwotę tą złożyły się m.in. opłaty od spraw sądowych, które w momencie ich poniesienia są księgowane w pozostałe koszty operacyjne, a w momencie zapadnięcia prawomocnego wyroku zostają przeksięgowane na konto danej sprawy sądowej. W kosztach tych umieszczane są także korekty z tyt. podatku VAT, inne wynikające z bieżącej działalności operacyjnej Spółdzielni.

W tym miejscu chcemy podkreślić, że pomimo występowania silnej presji inflacyjnej i corocznego wzrostu wynagrodzeń w Polsce, doprowadziliśmy do znaczącego obniżenia kosztów zarządzania Spółdzielnią z kwoty **281 722,76 zł** (2018 r.) do kwoty **230 450,26 zł** (2021 r.)

Na kwotę tą składają się: koszty osobowe, tj. księgowość, administrator, obsługa prawna, wynagrodzenie członka Zarządu, koszty prowadzenia biura, telefony, inne.



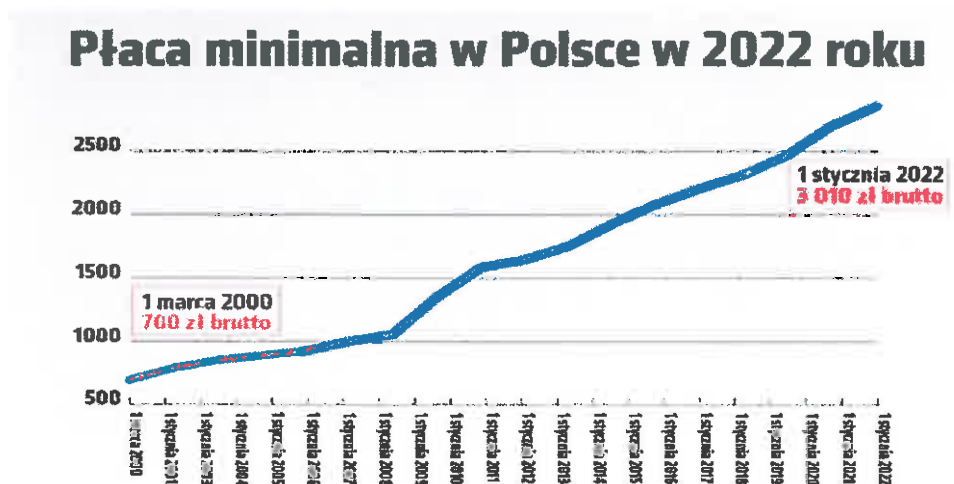
Dwóch z trzech członków Zarządu pełni swoje funkcje społecznie. Pracę społeczną członków Zarządu wspiera osoba profesjonalnie trudniąca się spółdzielczością. Jest to sprawdzony model, wypracowana praktyka pozwalająca na aktywność czynnika społecznego i realizowanie bieżących spraw, niezależnie od stopnia ich skomplikowania, ryzyka jakie niosą ze sobą. Ryzyko pojawiające się w działalności Spółdzielni jak i ilość spraw, rokrocznie rosną, szczególnie w stale zmieniającym się otoczeniu prawno-organizacyjnym kształtującym co raz to nowe obowiązki względem spółdzielni mieszkaniowych.

W tym miejscu prezentujemy też wynagrodzenia gospodarzy, koszty utrzymania zieleni za 2021 rok:

- a. Rakowiecka/Akacjowa/Fałata nieparzysta – kwota średnio „do ręki” 2.500,17 zł/m-c, tj. koszt całkowity umowy 3.894,85 zł/m-c,
- b. Fałata/Łowicka/Narbutta – kwota wynagrodzenia minimalnego „do ręki” 1.321,16 zł/m-c (5/8 etatu) i 1.568,00 zł/m-c (6/8 etatu), koszt całkowity tych umów to odpowiednio kwoty 2.065,53 zł i 2.478,63/m-c,
- c. koszty ogrodników – 20.520 zł za cały 2021 rok,
- d. koszty nasadzeń (żywopłot, rośliny), cięć pielęgnacyjnych, usług w postaci wysięgników alpinistycznych, wywozu odpadów – 36.422,23 zł.

Koszt utrzymania czystości w dwóch Osiedlach w roku 2021 r. wyniósł **138 667,32 zł** (w tym koszty publiczno-prawne: ZUS, podatki, a także środki czystości, koszty sprzętu).

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



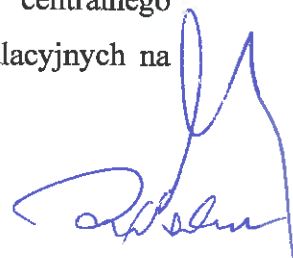
C. Sprawy remontowe

Likwidacja awarii, małe i średnie remonty wykonywane były na bieżąco. W dalszym ciągu ujawniają się problemy wynikające z normalnego zużycia budynków. Potrzeby remontowe, w tym o charakterze pilnym dotyczą w zasadzie większości budynków. 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 mamy ograniczone środki. Stąd konieczne było podniesienie wpłat na fundusz remontowy. Poniżej zamieszczamy informacje o podjętych w poprzednim roku pracach remontowych.

Z najważniejszych wykonanych prac należy wymienić:

1. remonty balkonów, tarasów,
2. remonty dachów, kominów,
3. remonty klatek schodowych, lastryka,
4. wykonane miejscowo izolacje przeciwwodne, iniekcje w poziomie piwnic,
5. miejscowo wymiany poziomów, pionów ciepłej, zimnej wody w zależności od potrzeby,
6. wykonanie remontu konstrukcji węzła ciepłego i jego pomieszczenia technicznego - Rakowiecka 59/59A,
7. wykonanie wentylacji nawiewno-wywiewnej dla węzła ciepłego i jego pomieszczenia technicznego - Rakowiecka 59/59A.

Tak jak określiliśmy to w dwóch poprzednich sprawozdaniach, należy kontynuować prace mające na celu dalsze zmniejszanie ilości konsumowanej energii cieplnej, w szczególności dla węzła ciepłego Rakowiecka. Wskazywaliśmy już niejednokrotnie, że poziom niezbędnych nakładów do poniesienia w tym względzie należy liczyć w setkach tysięcy złotych dla każdego z Osiedli. Dlatego prace te mamy podzielone na etapy realizowane sukcesywnie od 2019 roku w zależności od stopnia pilności i posiadanych środków. W maju 2022 r. wykonamy modernizację węzła ciepłego Rakowiecka 59/59A. Celem tego przedsięwzięcia jest zwiększenie sprawności węzła ciepłego i instalacji centralnego ogrzewania. Do tego konieczne będzie stopniowe montowanie zaworów regulacyjnych na



pionach centralnego ogrzewania, aby węzeł cieplny po modernizacji mając dużo wyższą sprawność niż obecnie mógł współpracować z instalacją centralnego ogrzewania o wyższej sprawności.

Z uwagi na fakt, że budynki znajdują się w rejestrze zabytków nasze możliwości w zakresie polepszenia ich parametrów cieplnych są ograniczone. Nie mniej będziemy sukcesywnie, w zależności od posiadanych środków, dążyć do poprawienia ociepleń poddaszy, aby zmniejszyć straty ciepła przez dach.

W obecnych warunkach rynkowych, wydaje się, że wszystkie prace będziemy musieli realizować wyłącznie w oparciu o środki własne.

Poza zaplanowanymi remontami wykonywane były także prace mające charakter doraźny lub podejmowane dla likwidacji skutków awarii. Najczęściej, w roku 2021, dochodziło do awarii na poziomach i pionach ciepłej i zimnej wody w Osiedlu Fałata/Łowicka. Awarie te powtarzają się i mają swe źródło w materiałach, które niegdyś zastosowano. Większą część tych materiałów Spółdzielnia wymieniła w poprzednich latach w ramach prowadzonych remontów.

D. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Spółdzielnia eksploatuje i zarządza 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 2022 zaplanowaliśmy wykonanie 5-letnich pomiarów elektrycznych w lokalach.

W zakresie utrzymania porządku i czystości w 2021 r. usługi świadczyło trzech gospodarzy domów, przy czym Osiedle Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste obsługiwane było przez gospodarza w wymiarze 1/1 etatu, a Osiedle Łowicka/Fałata/Narbutta w łącznym wymiarze 1,375 etatu. Dodatkowo korzystamy, na miarę potrzeb, w Osiedlu Fałata/Łowicka/Narbutta i Rakowiecka z firmy ogrodniczej.

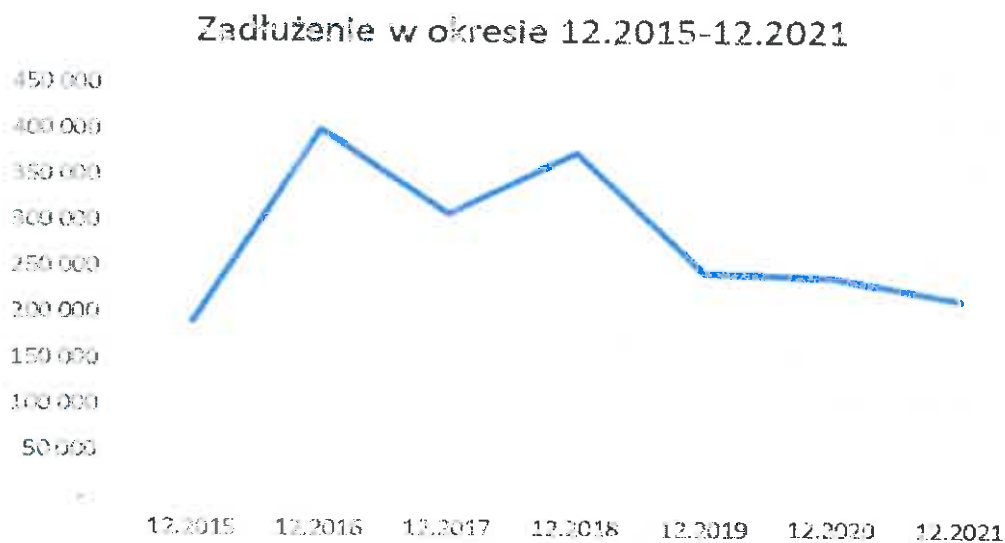
W zakresie konserwacji ogólnej usługi świadczy firma Best-Service Daniel Kierszniewski. Firma ta odpowiada również za konserwację domofonów. Konserwację węzłów prowadzi firma Sanit-Gaz.

E. Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków i najemców Spółdzielni we wnoszeniu opłat za lokale na koniec roku 2021 wyniosła: **143 398,06 zł** (należności bieżące) i kwota **72 897,33 zł** w egzekucji z jednego lokalu, prowadzonej od wielu lat. Łącznie **216 295,39 zł** wobec **239 664,50 zł** na koniec roku 2020. Niestety wciąż przeciąga się, po stronie sądu, licytacja lokalu, o którym mowa wyżej. Zadłużenie z ww. lokalu (**72 897,33 zł**) jest kluczowe w całym procesie windykacji należności.

Wyjaśniamy, że w sprawozdaniu finansowym w kwocie należności krótkoterminowych (**331 147,94 zł**) ujęto także kwotę należności z rozliczeń za media (102 121,07 zł), które to kwoty nie były wymagalne w dacie 31 grudnia 2021 r.

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



Należy przy tym zaznaczyć, że w analizowanym okresie rosły naliczenia cpał za lokale, w szczególności koszty związane z mediami zużywanymi w lokalach, o czym pisaliśmy wyżej.

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.

F. Zadania do realizacji do końca 2022 r.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu do zrealizowania do końca 2022 r. jest przełamanie impasu w postępowaniu sądowym dotyczącym egzekucji głównego dłużnika Spółdzielni. Ponadto sytuacja rynkowa, w szczególności ceny nośników energii, gwałtownie rosnąca inflacja wymuszają ostrożną politykę finansową i podejmowanie działań mających na celu ograniczanie rosnących kosztów funkcjonowania.

Najważniejsze zadania remontowe przewidziane do realizacji w roku 2022:

1. wykonanie izolacji przeciwwodnej stropu i ścian fundamentów pomieszczeń węzła ciepłego Fałata 2, a .po wykonaniu tych prac odtworzenie nawierzchni zgodnie z projektem remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę,
2. sukcesywne, w zależności od potrzeby wymiany pionów gazowych, wraz z remontem klatek schodowych,
3. sukcesywne wymiany wyeksploatowanych pionów centralnego ogrzewania,
4. sukcesywne, w zależności od potrzeby, remonty pokryć dachów, remonty kominów,
5. kontynuowanie remontu piwnic,
6. modernizacja węzła ciepłego Rakowiecka 59/59A i usprawnienie instalacji centralnego ogrzewania w Osiedlu Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste.

Kończąc dziękujemy za okazane zaufanie i wsparcie. Cieszymy się, że w drodze korespondencji, rozmów telefonicznych i osobistych utrzymywana jest stała komunikacja na linii Zarząd-Członkowie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski: 

2. Daniel Piątkowski: 

3. Ryszard Wabik: 