

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” za 2016 rok.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2016 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnąca uchwalonego 23.06.2015 r., wewnętrznych regulacji regulaminowych Spółdzielni.

Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie:

W 2016 r. odbyło się jedno Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza pracowała w 2016 r. w pełnym 9-osobowym składzie. Pełniła funkcję nadzorczą nad działaniami Zarządu. Komisja rewizyjna Rady Nadzorczej, w skład której wchodziły dwie osoby z wykształceniem i doświadczeniem zawodowym w zakresie księgowości, konsultowała sprawy związane z księgowością Spółdzielni i sprawy rozliczania kosztów mediów z członkami Spółdzielni.

Zarząd

W 2016 r. Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

- Małgorzata Gawlik – prezes Zarządu
- Elżbieta Gałkiewicz – członek Zarządu

Zasoby Spółdzielni:

Nieruchomość będącą własnością Spółdzielni stanowią dwa budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **9569,90 m²**, których wartość księgowa na koniec 2016 r. wynosiła **19.570.508,80 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Liczba członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2016 r.: 160. W 2016 r. 2 członków wypowiedziało członkostwo z powodu sprzedaży mieszkania, 2 członków Spółdzielni zmarło.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2016 r.:

- bud. 6 - 193
- bud. 8 - 180

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7803,50 m².

W 2016 r. Spółdzielnia dzierżawiła grunty od m. st. Warszawy na podstawie umowy dzierżawy o numerze 41/2015 (umowa do lutego 2018 r.) oraz umowy 6/2016 (41 m² pasa drogowego pod miejsca postojowe do 31/07/2019r.)

Spółdzielnia posiada ubezpieczenie majątkowe i ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w T.U. S.A. Generali.

Zatrudnienie:

Spółdzielnia zatrudniała w 2016 r. 3 osoby na umowy o pracę:

- Prezesa zarządu - w wymiarze ½ etatu
- Członka zarządu - w wymiarze ½ etatu
- Główną Księgową – w wymiarze ½ etatu.

Obsługę techniczną (konserwacje i naprawy bieżące) budynków w zasobach Spółdzielni oraz obsługę prawną realizowały firmy zewnętrzne na podstawie umów.

Obsługa prawna: kancelaria PROKURENT

W 2016 r. kancelaria reprezentowała interesy spółdzielni w toczącej się przed sądem sprawie o zasiedzenie części działki 16, w postępowaniu przed PINB w sprawie samowoli budowlanej na części działki dzierżawionej przez Spółdzielnię, prowadziła postępowania sądowe o nakaz zapłaty, przygotowywała i negocjowała umowy zawierane przez Spółdzielnię m. in. umowę najmu parkingu, uczestniczyła w spotkaniach dotyczących spraw własnościowych a także udzielała konsultacji prawnych, współpracowała z Zarządem w zakresie tworzenia wewnętrznych regulacji prawnych Spółdzielni.

Obsługa w zakresie usług informatycznych i bezpieczeństwa systemu księgowego (m. in. systematyczne tworzenie kopii zapasowych zapisów księgowych) – INTELiIT Zbigniew Litwin.

Obsługa techniczna

Konserwacja dźwigów oraz instalacji elektrycznej - Firma IEED Niestojek.

Konserwacja instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania

Zakład Instalacji Sanitarnych Andrzej Wójcik vel Warchoń.

Sprzątanie

Firma Sprzątająca - Dorota Mysiak.

Źródła finansowania Spółdzielni w 2016 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2016 r.: 1.526.275,17 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: **1.145.293,67 zł**
- odpisy na Fundusz Remontowy: **246.905,76 zł**
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): **111.509,81 zł**



- przychody z wynajmu miejsca parkingowego dla użytkownika zewnętrznego: **900,00 zł**
- przychody finansowe: **11.928,45 zł**
- pozostałe przychody operacyjne: **9.737,48 zł**

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2016 r.: 1.496.912,42 zł

w tym:

- płace wraz z ZUS: **144.146,12 zł**
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): **544.489,09 zł**
- materiały: **7.165,05 zł**
- wywóz odpadów (usługa MPO, wynajem kontenerów śmieciowych): **46.110,00 zł**
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): **58.401,12 zł**
- obsługa prawna: **29.280,00 zł**
- ubezpieczenie: **5.749,55 zł**
- konserwacja dźwigów: **10.800,00 zł**
- konserwacja hydrauliczna: **21.000,00 zł**
- podatek od nieruchomości: **13.225,36 zł**
- dzierżawa gruntu: **88.176,74 zł**
- opłaty i podatki (w tym vat): **141.330,33 zł**
- inne koszty (czynsz za parking, koszty przeglądów, opłaty notarialne, koszty prac rewitalizacyjnych poza finansowaniem z funduszu remontowego): **136.725,66 zł**
- naliczenie Funduszu remontowego: **246.905,76 zł**
- pozostałe koszty operacyjne (opłaty od pozwów, opłaty sądowe): **2.371,08 zł**
- koszty finansowe: **36,56 zł**

Koszty parkingu w kosztach Spółdzielni: **56.078,58 zł**

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2016 r. (B.O.): - **49.217,65 zł**
- naliczenie 2016 r.: **246.905,76 zł**
- dodatkowy odpis – zysk z roku ubiegłego: **80.000,00 zł**

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty na kwotę: **42.378,22 zł**
- Spłata odsetek od kredytu termomodernizacyjnego: **16.945,98 zł**

Stan funduszu remontowego na 31.12.2016 r.: 218.363,91 zł

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni:

- spłaty kredytu w 2016 r.: **127.348,44 zł**, pozostało do spłaty: **328.984,91 zł**
- spłaty odsetek w 2016 r.: **16.945,98 zł**

Należności od lokatorów - stan na 31.12.2016r.:

- zobowiązania z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: **124.085,68 zł**
- należności od kancelarii windykacyjnej: **10.762,90 zł**
- inne: **11.265,42 zł** (do zapłacenia w I.2017 opłaty za dzierżawę dachów)
- pozostałe **14.749,46 zł** (kaucje od umów dzierżawy)

Środki finansowe - stan na 31.12.2016 r.:

Środki finansowe razem: **647.744,90 zł**

w tym:

rachunki bieżące: **361.328,17 zł**

kasa: **2.740,14 zł**

lokaty bankowe: **283.676,59 zł** (w tym przychód z oprocentowania w 2016 r.: **4.740,08 zł**)

Zadania zrealizowane w 2016 r.

Przeglądy i audyty:

Przeгляд roczny budynków Spółdzielni przeprowadzony przez firmę KOB. Obowiązkowy przegląd, zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane, polegał na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków.

Podsumowanie przeglądu w zakresie konstrukcji:

„Ogólny stan techniczny obiektu dobry.

Przydatność do użytkowania:

Obiekt można użytkować, bezpieczny pod względem konstrukcyjnym.

Stan instalacji: dobry i zadowolający.”

Ocena bezpieczeństwa pożarowego budynku zawiera zalecenie o wysokim stopniu pilności i dotyczy przetrzymywanych w częściach wspólnych budynków sprzętów, mebli, opakowań, gazet itp.:

„Należy usunąć wszystkie elementy blokujące drogi ewakuacyjne oraz elementy palne. Wykonać opinię na temat stanu bezpieczeństwa pożarowego budynku ze szczególnym uwzględnieniem dróg ewakuacyjnych i klatek schodowych w budynku.

Należy pamiętać że zmiana przeznaczenia pomieszczenia wymaga zachowania procedury określonej przez prawo budowlane.”

Zarząd w 2017 r. podjął zdecydowane działania mające na celu zwiększenie bezpieczeństwa pożarowego mieszkańców i budynków Spółdzielni.

Firma KOB przeprowadziła także **obowiązkowy coroczny przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej**.

W październiku przeprowadzono **kontrolę dachów i rynien** przed sezonem zimowym.

Inwestycje i remonty:

Bieżące naprawy:

Hydraulika:

Najpoważniejszą naprawą była wymiana pompy cyrkulacyjnej w budynku 8. Koszt wymiany pompy wyniósł 2.700,00 zł. Wymieniony został zawór bezpieczeństwa na węźle w instalacji ciepłej wody w budynku 6, poza tym wykonywane były bieżące naprawy instalacji co i wodnej. Koszt napraw hydraulicznych, poza kosztami konserwacji i pogotowia hydraulicznego, wyniósł 3.865,33 zł.

Windy:

Wszystkie dźwigi w budynkach Spółdzielni przechodzą wymagane przepisami badania UDT i dopuszczone są do ruchu. W 2016 r. nie wystąpiły żadne poważne awarie, wykraczające poza czynności zawarte w umowie na konserwację. Dodatkowy koszt naprawy dźwigów wyniósł 322,34 zł.

Elektryka:

Na XI piętrze w budynku 6. została wykonana instalacja elektryczna oświetlenia – dotychczasowa instalacja oświetleniowa nie działała i konieczny był jej gruntowny remont aby przywrócić możliwość oświetlenia przejścia pomiędzy klatkami i dojścia do pomieszczeń technicznych tam zlokalizowanych. Koszt: 1.817,96 zł.

Inne naprawy:

Przeprowadzona została naprawa podłogi na XI piętrze (poddaszu) w budynku nr 8. Zdjęte zostały stare, zniszczone płytki pcv, beton podłogi został przeszlifowany i pomalowany farbą przeznaczoną do takich nawierzchni. Rozpoczęte zostały prace na XI piętrze w budynku nr 6. Rozebrana została konstrukcja ścian w przestrzeni drogi ewakuacyjnej. Niestety śmierć pana Andrzeja Wójcika przerwała prace, będą one kontynuowane w 2017 r. po znalezieniu przez Zarząd odpowiedniego wykonawcy. Koszt 1.153,98 zł.

W 2 holach w budynku 8 i budynku 6, na których stan podłóg pcv był bardzo zły i stanowił zagrożenie dla użytkowników położona została wykładzina. Wykładziną przykryta została podłoga w dwóch kabinach dźwigów, w których wystąpiło głębokie pęknięcie podłogi z istniejącego tworzywa. Koszt: 2.718,66 zł.

Naprawiono daszek wiaty wejściowej do budynku w II klatce budynku 8.

Klatki schodowe:

Wykonano naprawy ścian, zabezpieczenia narożników i malowanie klatek schodowych w parterach budynków do połowy wysokości I piętra. To przestrzeń, z której korzystają wszyscy lokatorzy, była ona najbardziej zniszczona.

Koszt: budynek 8.: 13.807,80 zł i budynek 6.: 13.726,80 zł.

Wykonane zostały również naprawy tynkarskie pod schodami na IX piętrze w I klatce w budynku 8 oraz naprawy mocno uszkodzonych fragmentów ścian po starych przeciekach wody. Koszt tych napraw zawiera się w ogólnych kosztach usługi malarskiej.

Naprawione zostały uszkodzenia tynkarskie płyt balkonowych w kilku lokalach. Naprawy objęły te balkony, w których uszkodzenia były bardzo duże i dotyczyły powierzchni płyt. Naprawione zostały 2 balkony w budynku 8. I 3 balkony w budynku 6.

Koszt: budynek 6.: 1.458,00 zł, budynek 8.: 972,00 zł.

Ciągi pieszo-jezdne i tereny zielone przed budynkami Spółdzielni:

Wykonana została rewitalizacja przestrzeni przed wejściami do budynków Spółdzielni. Wyznaczono miejsca do krótkotrwałego postoju dla mieszkańców budynków, zgodnie ze zgłaszanymi potrzebami: zatrzymanie przed budynkiem w celu rozładowania zakupów, zaprowadzenia dziecka lub osoby starszej do mieszkania itp. Projekt organizacji ruchu został zatwierdzony w Wydziale Infrastruktury Dzielnicy Bielany. W celu wygospodarowania miejsca postojowego przed budynkiem 6 Spółdzielnia wydzierżawiła od Dzielnicy Bielany 41 m² pasa drogowego, poszerzając ciąg pieszo-jezdny. Miejsca postojowe zostały wykonane z ekokratki i obsiane trawą a granicę pomiędzy trawnikami a ciągiem pieszo-jezdnym obsadzono żywopłotem.

Naprawiono asfalt na ciągu pieszo-jezdnym będącym w zarządzie Spółdzielni oraz podjazdy do komór zsykowych (zalecenie przeglądu 5-letniego).

W celu zwiększenia bezpieczeństwa pieszych zamontowano na ciągu pieszo-jezdnym progi zwalniające.

Pomieszczenia biura Spółdzielni:

W pomieszczeniu biura Spółdzielni zostały położone panele podłogowe. Pomalowane zostały ściany, wymieniono uszkodzone oprawy oświetleniowe. Koszt: 1.530,00 zł.

Zakupione zostały dwa małe biurka i regały na dokumenty. Koszt wyposażenia biura Spółdzielni: 1.622,00 zł.

Zakupy:

Zakupiono dla księgowości komputer wraz z oprogramowaniem. Koszt 2.400,00 zł.

Czystość i porządek:

Sprzątaniem budynków i terenu wokół Spółdzielni zajmuje się firma zewnętrzna.

W ocenie Zarządu stan czystości w budynkach jest zadowalający, choć nie idealny. Zarząd na bieżąco kontroluje pracę firmy sprzątającej i stara się systematycznie poprawiać stan czystości w budynkach. Teren wokół budynków jest sprzątnięty, trawniki są koszone w wymaganym zakresie, zimą firma sprzątająca sprawnie reagowała na opady śniegu i pojawiające się oblodzenie.

Umyte i zdezynfekowane zostały pojemniki zsypanowe oraz ściany w pomieszczeniach składowania odpadów na parterach budynków.

Przeprowadzona została dezynsekcja oraz dwukrotnie deratyzacja piwnic i pomieszczeń zsypanowych na parterach.

Zarząd udostępnił lokatorom w ciągu roku 8 kontenerów na odpady wielkogabarytowe i elektrośmiecie. W przestrzeni wspólnej nadal znajdują się rzeczy lokatorów, stanowiące zagrożenie pożarowe.

Usunięte zostały napisy graffiti i wykonanie zabezpieczenia elewacji na budynku nr 6.

Uporządkowana została przestrzeń przed wejściami do budynków, posadzony został żywopłot oddzielający trawnik od ciągu pieszo-jezdnego. Posadzone zostały 3 drzewa i 2 krzewy czarnej sosny na trawniku wzdłuż ul. Kwitnącej przed budynkiem nr 6.

Sprawy prawne i własnościowe:

Zarząd wraz z kancelarią PROKURENT prowadził rozmowy z częścią spadkobierców Bolesława Chomicza. W wyniku przeprowadzonych rozmów i rozeznania wśród członków rodziny Chomiczów Zarząd wraz z mecenasem Rostafińskim w dniu 15 listopada na spotkaniu w biurze Spółdzielni przedstawili Radzie Nadzorczej wynikające z tych działań wnioski. Wobec licznej grupy spadkobierców Bolesława Chomicza, rozproszenia po świecie części z nich, w kilku przypadkach skomplikowanej sytuacji rodzinnej, mającej wpływ na postępowanie spadkowe a przede wszystkim bardzo zaawansowany wiek spadkobierców droga, z którą zarząd wiązał nadzieje na postęp w regulacji spraw gruntowych okazała się niemożliwa do wykorzystania.

W tej sytuacji, po rozważeniu różnych możliwych wariantów dalszego postępowania i ich konsekwencji dla członków Spółdzielni, Rada Nadzorcza podjęła uchwałę upoważniającą Zarząd Spółdzielni do podjęcia działań które mogą doprowadzić do zasiedzenia przez miasto gruntów Chomiczów oraz pozostałych gruntów o nieuregulowanej sytuacji prawnej.

W związku z sytuacją związaną z tzw. aferą reprivatyzacyjną w Biurze Gospodarowania Nieruchomościami m. st. Warszawy Zarząd wstrzymał się z podjęciem działań do czasu unormowania sytuacji w Biurze Gospodarowania Nieruchomościami w sferze organizacyjnej i personalnej. Dalsze kroki zostały podjęte już w 2017 r. w nowej strukturze organizacyjnej i z nową naczelnik Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Bielany.

Sprawa o zasiedzenie części działki 16

W 2016 r. odbyła się jedna rozprawa, terminu następnej rozprawy nie wyznaczono, natomiast Sąd powołał biegłego do sporządzenia mapy części działki 16. Opinię biegłego Spółdzielnia otrzymała w styczniu 2017 r. i złożyła do niej zastrzeżenie.

Sprawa samowoli budowlanej na części działki 16

Sprawa dotycząca samowoli budowlanej miała w 2016 r. dynamiczny przebieg. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał rozbiórkę tarasu zbudowanego na części działki dzierżawionej przez Spółdzielnię od miasta, właściciel pizzerii decyzję zaskarżył, Mazowiecki Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia przez PINB, PINB wydał 26.09.2016 r. ponownie nakaz rozbiórki, tym razem bez wady prawnej, w październiku panowie właściciele/inwestorzy znów się odwołali, 15.12.2016 r. MWINB utrzymał w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Sprawy windykacyjne:

Zadłużenie lokatorów na koniec 2016 r. wyniosło **124.085,68 zł**. Kwota zadłużenia zmniejsza się z roku na rok (2014 r. - 143.086,77 zł, 2015 r. - 130.949,97 zł) jednak nadal jest wysoka.

W kwocie tej około 70.000,00 stanowi zadłużenie 1 lokalu. Pomimo wielu rozmów z jego lokatorami a także zaoferowaniem przez zarząd pomocy w zamianie dużego, zadłużonego mieszkania na mniejsze lokatorzy nie byli zainteresowani zmianą swojej sytuacji. Niepłacenie czynszu, w tym opłat za media, trwa kilka lat i postawa lokatorów wskazuje, że jest to świadome i konsekwentne działanie. W tej sytuacji zarząd wystąpił o egzekucję długu z sądowych nakazów zapłaty z ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Sprawa jest w toku.

W kwocie zadłużenia na koniec 2016 r. na kwoty powyżej 5.000,00 zł zadłużone są 4 lokale. Pozostała kwota wynika z krótkotrwałych zaległości spłacanych przez lokatorów.

Zarząd przeanalizował kwestie związane z zadłużeniem lokatorów, w tym skuteczność podejmowanych działań, i sformułował następujące wnioski:

- nie zawsze niepłacenie czynszu ma związek z pogorszeniem sytuacji finansowej lokatorów,
- niepłacenie czynszu nie przynosi lokatorom natychmiastowych przykrych konsekwencji, więc jest stosunkowo bezbolesnym sposobem oszczędzania swoich pieniędzy
- poza jednym przypadkiem wywiązania się lokatora z podpisania zobowiązania spłaty w ustalonych z zarządem ratach wszystkie inne zawarte z lokatorami porozumienia w ciągu ostatnich 2 lat nie były realizowane.
- zadłużenie lokatora w wysokości 3.000 zł w niektórych przypadkach jest już niespłacalne, dług zaczyna narastać i jeżeli dotyczy małego mieszkania lokatorzy nie mają możliwości rozwiązania problemów przez zamianę mieszkania na mniejsze.

Biorąc pod uwagę powyższe Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej o uchwalenie terminów wdrażania procedury windykacyjnej – tzn. występowaniu do sądu z pozwem o nakaz zapłaty po 3 miesiącach zaległości, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty. Takie działanie w ocenie Zarządu jest działaniem także w interesie zadłużonych lokatorów, stwarzając szansę na niedopuszczenie do powstania zadłużenia nie do spłacenia. Uchwałą w tej sprawie Rada Nadzorcza podjęta w 2017 r.

Należności od kancelarii windykacyjnej Turkowski:

Kwota nierozliczonych wierzytelności kancelarii Turkowski wynosi **10.762,80 zł**. Został wydany sądowy nakaz zapłaty. Kancelaria Turkowski złożyła sprzeciw i na dzień 30 maja 2017 r. zostało wyznaczone posiedzenia Sądu w tej sprawie.

Sprawy członkowskie

W 2016 r. Zarząd dokonał przeglądu dokumentacji członkowskiej i lokatorskiej zgromadzonej w teczkach lokatorskich od początku istnienia Spółdzielni.

Został sporządzony rejestr członków Spółdzielni oraz rejestr osób mających tytuł prawny do lokalu na podstawie zawartych w teczkach aktów notarialnych a także rejestr lokali, które mają założone księgi wieczyste.

Sporządzona została także lista osób, które utraciły członkostwo w Spółdzielni bądź je wypowiedziały w aktach notarialnych. Zarząd wystąpi do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podjęcie uchwał o wykreśleniu tych osób z rejestru członków Spółdzielni.

Konieczne będzie także uporządkowanie spraw związanych z numerami członkowskimi tak aby były spełnione wymagania ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni. Zarząd będzie pracował nad uporządkowaniem tych spraw z kancelarią PROKURENT.

Prace nad opracowaniem wewnętrznych regulacji Spółdzielni:

W 2016 r. zostały uchwalone następujące wewnętrzne przepisy prawne:

- Regulamin organizacyjny SBM „Kwitnąca”
- Regulamin zarządu SBM „Kwitnąca”
- Regulamin GZM
- Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszy
- Regulamin zamówień
- Instrukcja obiegu dokumentów w Spółdzielni
- Polityka rachunkowości i plan kont

Regulaminy te powstawały we współpracy z Radą Nadzorczą.

W 2016 r. Zarząd pracował także nad regulaminami:

- regulaminem rozliczania ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania i ścieków (uchwalony przez RN w 2017 r.)

- regulaminem monitoringu (uchwalony przez RN w 2017 r.)
- regulamin ochrony danych osobowych
- regulaminem użytkowania lokali i porządku domowego
- regulaminem pracy

Pozostałe:

W 2016 r. kilka mieszkań w Spółdzielni zostało okradzionych. Problem kradzieży dotyczył także mieszkań w wielu innych blokach na Chomiczówce. Zarząd zebrał oferty firm ochroniarskich na założenie kamer monitoringowych w parterach wszystkich klatek schodowych w budynkach Spółdzielni a także oferty na założenie indywidualnych systemów alarmowych dla zainteresowanych lokatorów w preferencyjnych cenach wynikających z realizacji większego zakresu usług. Zarząd, przy akceptacji Rady Nadzorczej, wybrał firmę Juventus do założenia kamer monitoringu i zorganizował spotkanie z lokatorami prezentujące działanie indywidualnych systemów alarmowych w mieszkaniach.

Monitoring na klatkach schodowych został założony po negocjacjach sprzętowych i cenowych na początku 2017 r.

Jednocześnie Zarząd przystąpił do opracowywania regulaminu monitoringu określającego sposób jego funkcjonowania, rejestracji, procedury dostępu do nagrań i po konsultacjach z kancelarią Prokurent przedstawił Radzie Nadzorczej.

Analiza kosztów eksploatacji i kosztów mediów:

W 2016 r. zostały rozliczone koszty zużycia ciepła i gazu za 2014 r. i 2015 r. W rozliczonym okresie wystąpiła nadpłata u wszystkich lokatorów.

Zarząd we współpracy z komisją rewizyjną Rady Nadzorczej dokonał analizy składników stawki eksploatacyjnej oraz zaliczek na koszty ciepła, wody i gazu i zaproponował ustalenie stawki eksploatacyjnej w wysokości 3,10 zł. Nowe stawki opłat uchwalone przez Radę Nadzorczą zaczęły obowiązywać od 1 lipca 2016 r. Rozliczenie kosztów eksploatacji za 2016 r. pokazało, że rzeczywiste koszty eksploatacji w 2016 r były wyższe niż zakładane i stawka z nich wynikająca powinna wynosić 3,70 zł. Zarząd wraz z Radą Nadzorczą podjął decyzję o pozostawieniu stawki eksploatacyjnej na następny okres w dotychczasowej wysokości. Zwiększony koszty eksploatacji spowodowany był kosztem prac wykonanych na ciągu pieszo-jezdnym, które nie mogły być sfinansowane z funduszu remontowego.

Sprawy parkingu i rozliczenie kosztów parkingu w 2016 r.:

Zarząd, po uzyskaniu aprobaty na Walnym Zgromadzeniu podpisał umowę najmu parkingu z WSBM „Chomiczówka” na okres 2-letni tj. do 31.03.2018 r.

Z parkingu korzysta 78 użytkowników, w tym 3 użytkowników motocykli.

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2016 r.:

Naliczenie opłat parkingowych: **55.278,10 zł**

Koszty parkingu w 2016 r.: **56.078,58 zł**

(Koszty parkingu obejmują koszty najmu, sprzątnięcia, oświetlenia, wynagrodzeń /częściowo/ oraz napraw).

Niedopłata w 2016 r. wyniosła 800,48 zł i została pokryta nadwyżką z lat poprzednich.

Zagrożenia działalności

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia jej działalności. Środki na bieżącą działalność Spółdzielni są w pełni zapewnione. Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców usług i pracowników, nie jest także obciążona odsetkami za zwłokę.

Stałym zagrożeniem dla działalności Spółdzielni jest brak dodatkowych źródeł finansowania, co może w przyszłości powodować zmniejszenie płynności finansowej.

Zarząd Spółdzielni dziękuje Radzie Nadzorczej za współpracę i pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów a Komisji Rewizyjnej za bezcenne wsparcie merytoryczne w sprawach ekonomicznych i księgowych oraz za współpracę przy tworzeniu wewnętrznych regulacji prawnych Spółdzielni.

Zarząd dziękuje również członkom Spółdzielni za aktywne zainteresowanie sprawami Spółdzielni i wsparcie dla pracy Zarządu.

Zarząd ma nadzieję, że współpraca członków Spółdzielni z jej statutowymi organami, jakimi są zarząd i rada nadzorcza, będzie się nadal rozwijała i przyniesie korzyści naszej małej Spółdzielni.

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"KWITNAĆA"
01-926 Warszawa, ul. Kwitnacza 6 m 34
NIP: 118-13-41-052

CZŁONEK ZARZĄDU


Elżbieta Cwikiewicz

PREZES ZARZĄDU


Małgorzata Gawlik