

## **Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” za 2017 rok.**

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2017 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 2017 r. odbyły się dwa Walne Zgromadzenia członków Spółdzielni w dniach 21 czerwca 2017 r. i 14 grudnia 2017 r.

#### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza pracowała w 2017 r. w pełnym 9-osobowym składzie. W czerwcu 2017 r. zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej i zostały przeprowadzone wybory. Walne zgromadzenie dokonało wyboru nowego 9-osobowego składu Rady Nadzorczej na kadencję VI.2017-VI.2020.

#### **Zarząd**

W 2017 r. Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

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

W grudniu 2017 r. kończyła się kadencja członków Zarządu. Decyzją walnego zgromadzenia dotychczasowy skład Zarządu SBM „Kwitnąca” pełni funkcję w następnej kadencji.

### **Zasoby Spółdzielni:**

Nieruchomość będącą własnością Spółdzielni stanowią dwa budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **9569,90 m<sup>2</sup>**, których wartość księgowa na koniec 2017 r. wynosiła **19.169.062,46 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółdzielnia liczy 265 członków. W 2017 r. członkostwa w Spółdzielni uzyskało 107 osób.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2017 r.:

- bud. 6 - 189
- bud. 8 - 182

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7803,50 m<sup>2</sup>.

W 2017 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 m<sup>2</sup> 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 2017 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 2017 r. kancelaria reprezentowała interesy spółdzielni w toczących się sprawach sądowych, prowadziła postępowania sądowe w sprawach windykacyjnych, uczestniczyła w spotkaniach dotyczących spraw własnościowych, udzielała konsultacji prawnych, współpracowała w zakresie tworzenia wewnętrznych regulacji prawnych.

### **Obsługa informatyczna**

Obsługa w zakresie usług informatycznych i bezpieczeństwa systemu księgowego – 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 do 15.04.2017 r.
  - od 1.10.2018 r. firma KOZAK

## Sprzątanie

Firma Sprzątająca - Dorota Mysiak.

## Źródła finansowania Spółdzielni w 2017 r.:

**Łączne przychody Spółdzielni w 2017 r.: 1.528.968,72 zł**

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: **1.153.925,39 zł**
- odpisy na Fundusz Remontowy: **246.904,32 zł**
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): **112.243,58 zł**
- przychody z wynajmu miejsca parkingowego dla użytkownika zewnętrznego: **900,00 zł**
- przychody finansowe: **11.753,85 zł**
- pozostałe przychody operacyjne: **3.241,58 zł**

## Koszty Spółdzielni:

**Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2017 r.: 1.429.522,72 zł**

w tym:

- płace wraz z ZUS: **139.179,56 zł**
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): **538.167,83 zł**
- materiały: **6.504,12 zł**
- wywóz odpadów (usługa MPO, wynajem kontenerów śmieciowych): **44.256,00 zł**
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): **58.617,12 zł**
- obsługa prawna: **29.280,00 zł**
- ubezpieczenie: **5.932,10 zł**
- konserwacja dźwigów: **10.800,00 zł**
- konserwacja hydrauliczna: **12.125,00 zł**
- podatek od nieruchomości: **13.225,36 zł**
- dzierżawa gruntu: **89.388,24 zł**
- opłaty i podatki (w tym vat): **135.558,82 zł**
- inne koszty (czynsz za parking, koszty przeglądów, opłaty notarialne): **45.863,92 zł**
- naliczenie Funduszu remontowego: **246.904,32 zł**
- pozostałe koszty operacyjne (opłaty od pozwów, opłaty sądowe): **643,48 zł**
- koszty finansowe: **0 zł**

Koszty parkingu w kosztach Spółdzielni: **53.076,85 zł**

## Pozostałe informacje:

### **Rozliczenie funduszu remontowego:**

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2017 r. (B.O.): **218.363,91 zł**
- naliczenie 2017 r.: **246.904,32 zł**
- dodatkowy odpis – zysk z roku ubiegłego: **95.772,07 zł**

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty na kwotę: **32.312,86 zł**
- Spłata odsetek od kredytu termomodernizacyjnego: **11.600,14 zł**

Stan funduszu remontowego na 31.12.2017r.: 517.127,30 zł

### **Zadłużenie kredytowe Spółdzielni:**

- spłaty kredytu w 2017 r.: **127.348,44 zł**, pozostało do spłaty: **201.636,47 zł**
- spłaty odsetek w 2017 r.: **11.600,14 zł**

### **Należności od lokatorów - stan na 31.12.2017r.:**

- zobowiązania z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: **103.207,35 zł**
- należności od kancelarii windykacyjnej: **10.762,90 zł**
- inne: **21.777,56 zł** (do zapłacenia w I.2018 opłaty za dzierżawę dachów)
- pozostałe **14.779,84 zł** (kaucje od umów dzierżawy)

### **Środki finansowe - stan na 31.12.2017 r.:**

Środki finansowe razem: **829.119,74 zł**

w tym:

rachunki bieżące: **537.752,57 zł**

kasa: **1,53 zł**

lokaty bankowe: **291.365,64 zł** (w tym przychód z oprocentowania w 2017 r.: **7.689,05 zł**)

## Zadania zrealizowane w 2017 r.

### Przeglądy i audyty:

**Przeгляд roczny budynków Spółdzielni** zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Przeгляд przeprowadziła firma KOB. Podsumowanie przeglądu w zakresie bez zmian w stosunku do

poprzedniego przeglądu: ogólny stan techniczny dobry, stan instalacji dobry i zadowalający. Zalecana jest wiele napraw drobnych elementów, które Spółdzielnia sukcesywnie wykonuje.

W dalszym ciągu ocena bezpieczeństwa pożarowego budynku zawiera zalecenie o wysokim stopniu pilności i dotyczy przetrzymywanych w częściach wspólnych budynków sprzętów, mebli, opakowań, gazet itp.

Firma KOB przeprowadziła także **obowiązkowy coroczny przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej**. Stwierdzono nieszczelność zaworów w kilku lokalach, w jednym przypadku konieczne było wezwanie pogotowia gazowego, które zdecydowało o zamknięciu dopływu gazu do części budynku do czasu usunięcia nieszczelności.

**Przeprowadzono kontrolę dachów** przed sezonem zimowym.

### **Naprawy i remonty**

#### **Hydraulika:**

- przeprowadzono wymianę pompy cyrkulacyjnej w budynku Kwitnąca 6 (w budynku Kwitnąca 8 awaria pompy cyrkulacyjnej i jej wymiana miała miejsce w 2016 r.).

- przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, przeprowadzone zostały prace naprawcze instalacji c.o. W jednym lokalu konieczna była wymiana fragmentu instalacji pionowej, w wielu lokalach wymieniane były zawory, a po uruchomieniu ogrzewania przeprowadzane było odpowietrzanie kaloryferów.

- w lokalu na I piętrze w budynku Kwitnąca 6 doszło do awarii instalacji kanalizacyjnej. Konieczne było rozkucie ściany u lokatorki i dokonanie wymiany dużego odcinka przerdzewiałej rury kanalizacyjnej. W związku z tym zdarzeniem Zarząd stwierdził, że w budynku Kwitnąca 6 nie zostały wymienione na plastikowe pionu instalacji kanalizacyjnej i stan tej instalacji jest bardzo zły. Pionu kanalizacyjne zostały wymienione na plastikowe w budynku Kwitnąca 8.

#### **Windy:**

- W III klatce w budynku 6 wystąpiła awaria dźwigu. Wstępnie koszt naprawy został wyceniony na 30.000,00 zł udało się jednak nakłonić konserwatorów do poszukania części zamiennej i bez konieczności wymiany całego modułu koszt naprawy wyniósł około 5.000,00 zł.

Wszystkie dźwigi w budynkach Spółdzielni przechodzą wymagane przepisami badania UDT i dopuszczone są do ruchu.

#### **Inne naprawy:**

- wymieniona została rura spustowa (rynną) na budynku Kwitnąca 6, prace konserwacyjne rur spustowych zaplanowane zostały do wykonania w sezonie wiosenno-letnim w 2018 r.
- przeprowadzony został remont daszku nad wiatą wejściową do III klatki w budynku „8”.
- dokończone zostały prace porządkujące podłogę na XI piętrze w budynku „6”. Usunięte zostały stare płytki PCW, a podłoga przeszlifowana i pomalowana farbą przeznaczoną do tego celu. Prace te rozpoczął pan Andrzej Wójcik.
- prowadzane były bieżące prace naprawcze w instalacji wodnej i c.o., elektryczne, naprawy drzwi, zamków, domofonów, naprawy bramy parkingowej.

### **Sprawy prawne i własnościowe:**

#### **Grunty Spółdzielni**

W 2017 r. odbyły się dwa spotkania prezes Zarządu i mecenas Rostafińskiego z kancelarii PROKURENT z panią Ewą Jabłońską, Naczelnik Wydziału Nieruchomości dla Dzielnicy Bielany.

Na spotkaniu w dniu 9.05.2017 r. przekazano pani naczelnik dane kontaktowe do spadkobierców Bolesława Chomicza i ustalono, że miasto st. Warszawa wystąpi o zasiedzenie kawałków terenu pod budynkami Spółdzielni, o nieuporządkowany statusie prawnym. Podjęcie takiej drogi daje większą szansę na ujednoczenie stanu prawnego gruntów.

Przedmiotem spotkania, które odbyło się 12 października 2017 r. było uzyskanie informacji o aktualnym stanie spraw związanych z własnością gruntów dzierżawionych przez Spółdzielnię. Uzyskane informacje nie napawały optymizmem gdyż w związku z dużymi zawirowaniami w instytucjach samorządowych związanych z gospodarką gruntami wszystkie sprawy dotyczące gruntów rozpatrywane są bardzo powoli i wiążą się z pozyskiwaniem przez urzędników rozmaitych dodatkowych dokumentów.

Na spotkaniu tym ustalono złożenie przez Spółdzielnię wniosku o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy trzyletniej znacznie przed upływem terminu zakończenia obecnej umowy (28.02.2018 r.). Spółdzielnia złożyła wniosek 25.10.2017 r.

#### **Sprawa o zasiedzenie części działki 16**

Sprawa o zasiedzenie części działki 16 toczy się z wniosku WSBM Chomiczówka, której uczestnikami są m. st. Warszawa i SBM „Kwitnąca”.

W toku postępowania powołany przez Sąd biegły dokonał tyczenia granic działki 16/1. Zarząd stwierdził rozbieżności pomiędzy planem sporządzonym przez biegłego na podstawie jego pomiarów a pomiarami wykonanymi na podstawie danych z ewidencji gruntów przez wynajętego przez Spółdzielnię geodetę. Zarząd zwrócił się do kancelarii PROKURENT o przygotowanie odpowiedzi dla Sądu, zawierającej uwagi Spółdzielni do zmian dotyczących działki 16/1. Pismo do Sądu w tej sprawie zostało wysłane.

W 2017 roku nie odbyło się żadne posiedzenie sądu w sprawie o zasiedzenie. Posiedzenie wyznaczone na 30 czerwca 2017 r. zostało odwołane przez Sąd z powodu choroby sędziego bez podania następnego terminu.

### **Sprawa samowoli budowlanej na części działki 16**

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o rozbiórce tarasu pizzerii przed budynkiem Kwitnąca 6, postawionego z naruszeniem przepisów prawa budowlanego, w tym niezbędnego prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane. Taras postawiony jest na części działki 16 dzierżawionej od miasta przez Spółdzielnię „Kwitnąca”.

W lutym 2017 r. taras został zdemontowany, w dniu 21.02.2017 r. odbyła się wizja lokalna inspektora PINB prowadzącego sprawę, który stwierdził, że decyzja PINB została wykonana i zakończył postępowanie w związku z wykonaniem zaleceń Inspektora. Pismo w tej sprawie wpłynęło do Spółdzielni 14 marca 2017 r. a właściciele pizzerii następnego dnia rozpoczęli ponowny montaż tarasu.

Zarząd, we współpracy z kancelarią PROKURENT, przesał do PINB pismo w tej sprawie. PINB dokonał w dniu 7.IV.2017 r. oględzin i rozpoczął całkiem nową sprawę dot. samowoli budowlanej.

Spółdzielnia otrzymała 18.06.2017 r. postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy o nałożeniu na właścicieli pizzerii obowiązku przedłożenia zaświadczenia o zgodności budowy z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, projektu budowlanego oraz oświadczenia o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i wyznaczył na to termin 2 miesiące od otrzymania przez właścicieli pizzerii tego postanowienia.

Termin, pizzeria działa, PINB nie informuje o aktualnym stanie sprawy.

Zarząd Spółdzielni postanowił nie podejmować dalszej aktywności w tej sprawie w 2017 r.

### **Sprawa przeciwko kancelarii windykacyjnej Turkowski**

W 2013 r. długi 5 lokatorów Spółdzielnia przekazała do kancelarii windykacyjnej Turkowski. Umowy zawarte z kancelarią Turkowski zobowiązują ją do przelania wierzytelności na konto Spółdzielni w terminie 3 dni po odzyskaniu pieniędzy od dłużnika, bez dodatkowych kosztów dla Spółdzielni.

Zarząd od 2015 roku czyni bezskuteczne starania o uzyskanie od kancelarii Turkowski rozliczenia otrzymanych od lokatorów wpłat i odzyskania spłaconych przez nich należności.

Informacje o spłacie zadłużenia Spółdzielnia otrzymała od lokatorów, których postępowanie windykacyjne, prowadzone przez kancelarię Turkowski, dotyczyło.

W związku z niewywiązywaniem się z zawartych umów i brakiem kontaktu ze Spółdzielnią ze strony kancelarii Turkowski Spółdzielnia wystąpiła z pozwem o nakaz zapłaty kwoty 10.762,80 zł.. Sądowy nakaz zapłaty wydany został w 2016 r. Kancelaria Turkowski złożyła sprzeciw.

W 2017 r. odbyły się dwa posiedzenia sądu w tej sprawie. Kancelaria Turkowski występowała o przesłuchanie członków Zarządu SBM „Kwitnąca”, którzy zawarli z nią umowy, zgłaszała gotowość zawarcia ugody, nadal jednak nie przedstawiła rozliczenia zobowiązań wynikających z umów.

Zarząd, mając na względzie dotychczasowy przebieg dochodzenia wierzytelności od kancelarii Turkowski, przekazał swoje stanowisko pełnomocnikowi Spółdzielni, kancelarii PROKURENT jako obowiązujące w toku dalszego postępowania przeciwko kancelarii Turkowski: *Zarząd SBM „Kwitnąca” nie wyraża zgody na podjęcie negocjacji w sprawie ugody do czasu przedstawienia przez kancelarię Turkowski udokumentowanego rozliczenia zobowiązań wynikających z zawartych umów.*

We wrześniu 2017 r. odbyła się kolejna rozprawa na której zapadł wyrok: sąd zasądził od kancelarii na rzecz Spółdzielni kwotę 10.344,90 zł + odsetki ustawowe za opóźnienie od 19.07.2016 do dnia zapłaty i zwrot kosztów procesu.

Kancelaria Turkowski odwołała się od wyroku.

### **Windykacja należności**

W 2017 r. kancelaria PROKURENT na wniosek zarządu SBM „Kwitnąca” wszczęła postępowanie nakazowe w stosunku do 3 dłużników zalegających z opłatami czynszowymi.

Jeden z dłużników od kilku lat nie wnosi żadnych opłat czynszowych, egzekucja należności ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czeka na wyznaczenie terminu przez sąd, wystąpienie ma na celu uaktualnienie zadłużenia do dołączenia do toczącego się postępowania. Pozostali dłużnicy to lokatorzy najmniejszych mieszkań.

Nakazy zapłaty zostały wydane. Jeden z dłużników po otrzymaniu nakazu niezwłocznie spłacił całą zaległość.

### **Zadłużenie lokatorów:**

Zarząd podjął w 2017 r. wiele czynności zmierzających do zmniejszenia zadłużenia lokatorów w SBM „Kwitnąca”.

Opracowany został i uchwalony przez Radę Nadzorczą *Regulamin windykacji należności w SBM „Kwitnąca”*. Regulamin określa jaki jest tryb postępowania w przypadku zadłużenia lokali, jakie są kolejne etapy postępowania windykacyjnego, jakie możliwości rozwiązania problemu zadłużenia mają lokatorzy.



Na dzień 31.XII 2017r. zadłużenie lokatorów SBM „Kwitnąca” wynosiło **92.767,98 zł** a z należnymi odsetkami za opóźnienie 103.2017,35 zł.

### Sprawy członkowskie

W dniu 09.09.2017 r. weszła w życie *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*.

Ustawa w istotny sposób zmieniła dotychczasowe przepisy dotyczące spółdzielni mieszkaniowych. Zmiany dotyczą m. in. spraw członkowskich i znoszą dobrowolność w kwestii członkostwa w Spółdzielni – członkostwo powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobie związanej ze Spółdzielnią węzłem prawnym. Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie, jeżeli oboje mają tytuł prawny do lokalu, nie jest wymagana deklaracja ani wpisowe. Nie można też zrezygnować z bycia członkiem spółdzielni. Dobrowolność w tej kwestii dotyczy tylko właścicieli mieszkań.

Następstwem zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych była konieczność wprowadzenia do rejestru członków Spółdzielni wszystkich tych, którzy z mocy ustawy nabyli status członka Spółdzielni. Ustalenie aktualnej liczby członków spółdzielni i poinformowanie ich o nabytym członkostwie (choć ustawodawca nie nakłada na zarządców takiego obowiązku) było pilne w związku z koniecznością odbycia walnego zgromadzenia w grudniu 2017 r.

Zarząd wprowadzając nowych członków do rejestru uporządkował numery członkowskie wszystkich członków. W dotychczasowej praktyce w Spółdzielni numer członkowski był przypisany do lokalu i przechodził na kolejnych członków Spółdzielni zamieszkujących w lokalu. Zarząd podjął uchwałę, zgodnie z którą numery członkowskie nadawane są przy zachowaniu numeracji ciągłej a kolejność numerów członkowskich odpowiada kolejności uzyskiwania członkostwa w SBM „Kwitnąca”. Zasada ta odnosi się do wszystkich członków Spółdzielni. Tym członkom, którzy nabyli członkostwo jednocześnie, na podstawie uchwały z dnia 23.XII.1998 r. oraz tym, którzy nabyli członkostwo jednocześnie na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dniem 09.09.2017 r. kolejność numeracji uporządkowana została wg kolejności numeracji lokali, począwszy od budynku Kwitnąca 6, lokal nr 1.

Kolejną konsekwencją wynikającą ze zmiany ustawy jest konieczność nowelizacji statutów spółdzielni mieszkaniowych. Ustawodawca wyznaczył termin 12 miesięcy od wejścia w życie zmiany ustawy na zgłoszenie zmian statutów do Krajowego Rejestru Sadowego.

Zarząd, w porozumieniu z kancelarią PROKURENT ustalił, że prace nad dostosowaniem statutu do zapisów zmienionej ustawy rozpocznie pod koniec I kwartału 2018 r. tak aby wiele kontrowersyjnych zapisów zmienionej ustawy zaczęło funkcjonować w praktyce spółdzielni mieszkaniowych.

## **Prace nad opracowaniem wewnętrznych regulacji Spółdzielni:**

W 2017 r. zostały opracowane i uchwalone przez Radę Nadzorczą następujące regulaminy Spółdzielni:

- Regulamin monitoringu budynków w Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Kwitnąca” – 23.05.2017 r.
- Regulamin rozliczania kosztów ciepła, wody i gazu w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca” – 30.05.2017 r.
- Regulamin porządku domowego, napraw i używania lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca” – 18.10.2017 r.
- Regulamin przyjmowania członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca” – 22.11.2017 r.
- Regulamin windykacji należności w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Kwitnąca” – 28.11.2017 r.

Trwały także prace nad regulaminem pracy w SBM „Kwitnąca”, ten regulamin został uchwalony lutym 2018 r.

W dniu 29 marca 2017 r. prezes Zarządu uczestniczyła w szkoleniu, organizowanym przez Krajową Radę Spółdzielczą „Kalkulacja i rozliczenie kosztów dostawy mediów w świetle dyrektywy Unii Europejskiej i najnowszych orzeczeń sądowych”. Wiedza zdobyta na szkoleniu i doświadczenie innych uczestników szkolenia były bardzo przydatne w opracowywaniu regulaminu rozliczania mediów w naszej Spółdzielni.

Regulamin przyjmowania członków został opracowany w związku z wejściem w życie *Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych* i uwzględnia zawarte w niej zapisy.

## **Pozostałe:**

### **Inne działania Zarządu:**

- Zainstalowany został monitoring na parterach klatek schodowych. Decyzja o monitoringu została podjęta w związku z falą włamań do mieszkań na Bielanych, które to zdarzenia niestety nie ominęły mieszkańców budynków Spółdzielni „Kwitnąca”. Zasady funkcjonowania monitoringu, czas rejestracji i dostęp do zarejestrowanych zapisów określa regulamin monitoringu uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- Oznakowany został ciąg pieszo-jezdny przed budynkami Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym projektem ruchu. Straż Miejska dokonała kontroli oznakowania i przesłała do Spółdzielni pismo, stwierdzające zgodność oznakowania z odnośnymi przepisami.

- Podpisane zostały nowe umowy na konserwację elektryczną i konserwację dźwigów z firmą IEED Niestojek, określające zakres obowiązków i odpowiedzialności konserwatorów.

- Po śmierci pana Andrzeja Wójcika, który zajmował się konserwacją i naprawami instalacji wodno-kanalizacyjnej i c.o. a także wykonywał drobne naprawy w budynkach Spółdzielni przez kilkanaście lat Zarząd rozpoczął poszukiwania osoby lub firmy, mogącej podjąć się takich usług dla Spółdzielni. Poszukiwania trwały od maja do końca sierpnia 2017 r. We wrześniu 2017 r. Spółdzielnia rozpoczęła współpracę z firmą KOZAK, z którą w październiku podpisała umowę na konserwację.

-Zarząd zwrócił się do dostawcy ciepła dla Spółdzielni, firmy Veolia, z wnioskiem o zmniejszenie mocy zamówionej dla budynków SBM „Kwitnąca”. Veolia dokonała analizy odczytów zużycia ciepła w sezonie grzewczym przez SBM „Kwitnąca” i przedstawiła wskaźniki wykorzystania dotychczasowej mocy zamówionej. Dla budynku Kwitnąca 6 wskaźnik ten wynosi 100 %, dla budynku Kwitnąca 8 – 97 %. Po konsultacji ze specjalistą z Veolii Zarząd podjął decyzję o wycofaniu wniosku o zmniejszenie mocy zamówionej, gdyż taka regulacja obciążona jest dużym ryzykiem niedogrzenia lokali w sezonie grzewczym.

- Zorganizowany został festyn z okazji Dnia Dziecka dla dzieci członków Spółdzielni „Kwitnąca”.

- Wybory do Rady Nadzorczej na kolejną kadencję

W czerwcu 2017 r. zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej. Podczas walnego zgromadzenia 21 czerwca 2017 r. odbyły się wybory do Rady Nadzorczej. Walne zgromadzenie utrzymało liczbę 9 członków Rady. Zgłoszone zostały kandydatury 9 osób i wszystkie osoby wyraziły zgodę i uzyskały wymaganą ilość głosów do zasiadania w Radzie Nadzorczej.

- Wybory członków Zarządu

W dniu 15 grudnia 2017 r. kończyła się kadencja członków Zarządu SBM „Kwitnąca”. Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs i przeprowadziła wstępną kwalifikację na stanowisko prezesa Zarządu. Walne zgromadzenie dokonało wyboru i powierzyło zarząd dotychczasowej prezes a na stanowisko członka Zarządu wybrano ponownie zaproponowaną przez wybraną prezes dotychczas pełniącą obowiązki członka Zarządu.

- Zarząd podjął działania zmierzające do zorganizowania rowerowni w dostępnym pomieszczeniu w budynku Kwitnąca 6. Prace remontowe i oddanie rowerowni do użytku nastąpiło już w 2018 r. Rowerownia ma 11 miejsc, korzystają z niej obecnie lokatorzy budynku „6”.

## **Analiza kosztów eksploatacji i kosztów mediów:**

W 2017 r. nastąpiła zmiana taryfy dla ciepła. Główna Księgowa Spółdzielni została poproszona o przeanalizowanie skutków nowej taryfy w związku z tym, że zmiany dotyczą jednocześnie zmniejszenia i zwiększenia niektórych stawek taryfy. Pani księgowa poinformowała, że zmiany są niewielkie i wypadkowa tych zmian w nieznacznym stopniu wpłynie na koszty dostawy ciepła w Spółdzielni. Zarząd odstąpił od zmiany stawek zaliczek na koszty ogrzewania.

Po dokonaniu rozliczenia wykonania planu gospodarczo-finansowego na 2017 r. Zarząd stwierdził, że ustalona na stawka eksploatacyjna w wysokości 3,10 zł za m<sup>2</sup> jest stawką realną. W 2017 r. strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniosła niewiele ponad 12.000,00 zł, to najniższa wysokość straty na GZM od lat. Zarząd podjął decyzję o nie zmienianiu stawek czynszowych na następny okres gdyż zmiany wynikające z podniesienia stawki podatków od nieruchomości od stycznia 2018 r. i stawek opłat za ciepło są tak niewielkie, że nie mają dużego wpływu na zwiększenie kosztów.

Utrzymane zostały także na dotychczasowej wysokości stawki zaliczek na koszty dostawy ciepła.

## **Sprawy parkingu i rozliczenie kosztów parkingu w 2017 r.:**

### **Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2017 r.:**

Naliczenie opłat parkingowych: **55.001,67 zł**

Koszty parkingu w 2017 r.: **53.076,85 zł**

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

Nadpłata w 2017 r. wyniosła 1.924,82 zł.

Stan na 31.12.2017 r. – 3.722,40 zł.

## **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. Budynki Spółdzielni wymagają poważnych remontów i modernizacji i brak dodatkowych środków może być przeszkodą w ich realizacji.

**Zarząd Spółdzielni dziękuje Radzie Nadzorczej za współpracę i pomoc w rozwiązywaniu bieżących problemów. Zarząd dziękuje również członkom Spółdzielni za aktywne zainteresowanie sprawami Spółdzielni i wsparcie dla pracy Zarządu.**

SPÓŁDZIELNIA  
BUDOWLANO-MIESZKANIOWA  
„KWITNĄCA”  
11-026 Warszawa, ul. Kwitnaca 6 m 34  
NIP: 118-13-41-052

CZŁONEK ZARZĄDU  
  
Elżbieta Gałkiewicz

PREZES ZARZĄDU  
  
Małgorzata Gawlik