

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” z działalności w 2018 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2018 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 2018 r. odbyło się jedno Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w dniu 12 czerwca.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza pracowała w 2018 r. w pełnym 9-osobowym składzie, wybranym w czerwcu 2017 r.

Zarząd

W 2018 r. Spółdzielnię 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 2018 r. wynosiła **18.767.616,12 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia liczyła 266 członków.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r.:

- bud. 6 - 192
- bud. 8 - 188

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7803,50 m².

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

Zatrudnienie:

W 2018 r. Spółdzielnia zatrudniała:

do dnia 31 lipca - 3 osoby na umowy o pracę:

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

od dnia 15 września - 2 osoby (Zarząd) na umowę o pracę, w niezmienionym wymiarze czasu pracy, 1 osobę (Główną Księgową) na umowę cywilno-prawną, umowę zlecenia.

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

Obsługa prawna

Obsługa w zakresie wszelkich spraw prawnych, własnościowych, windykacyjnych - Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów PROKURENT.

Obsługa informatyczna

Obsługa w zakresie usług informatycznych i bezpieczeństwa systemu księgowego – INTELIT Zbigniew Litwin.

Obsługa techniczna

- Konserwacja dźwigów oraz instalacji elektrycznej - Firma IEED Niestojek.
- Konserwacja instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania - firma KOZAK.

Sprzątanie

Firma Sprzątająca - Dorota Mysiak.

Źródła finansowania Spółdzielni w 2018 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2018 r.: 1.466.718,33 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1.067.901,96 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246.904,32 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): 113.293,20 zł
- pozostałe przychody z działalności gospodarczej: 1.650,00 zł
- przychody finansowe: 24.446,82 zł
- pozostałe przychody operacyjne: 12.522,03 zł

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2018 r.: 1.422.264,43 zł

w tym między innymi:

- płace wraz z ZUS: 151.418,32 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 595.625,15 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): 61.829,61 zł
- ubezpieczenie: 6.788,00 zł
- konserwacja dźwigów: 12.721,63 zł
- konserwacja hydrauliczna: 27.941,71 zł
- podatek od nieruchomości: 12.449,00 zł
- dzierżawa gruntu: 79.114,64 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246.904,32 zł

Koszty parkingu w kosztach Spółdzielni: 54.237,30 zł

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2018 r. (B.O.): 517.127,30 zł

- naliczenie 2018 r.: 246.904,32 zł
- dodatkowy odpis – zysk z roku ubiegłego: 95.725,80 zł

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty oraz odsetki od kredytu: 66.477,16 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2018 r.: 793.280,26 zł

Zadłużenie kredytowe Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r.:

- pozostało do spłaty: 74.288,03 zł

Należności - stan na 31.12.2018r.:

- zobowiązania z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: 37.709,37 zł
- należności od kancelarii windykacyjnej: 10.762,90 zł
- inne: 21.547,14 zł (do zapłacenia w I.2018 opłaty za dzierżawę dachów)
- pozostałe 14.749,46 zł (kaucje od umów dzierżawy)

Środki finansowe - stan na 31.12.2018 r.:

Środki finansowe razem: **1.054.071,69 zł**,

Zadania zrealizowane w 2018 r.

Przeglądy i audyty:

Przeгляд roczny budynków Spółdzielni zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Przegląd przeprowadziła firma KOB. Wnioski z przeglądu: ogólny stan techniczny dobry, stan instalacji dobry i zadowalający. Zalecone jest wykonanie napraw elementów budynków, ulegających zużyciu eksploatacyjnemu. Zalecone naprawy i konserwację Spółdzielnia sukcesywnie wykonuje.

Zalecenie o najwyższym stopniu pilności dotyczy bezpieczeństwa pożarowego budynków i dotyczy między innymi konieczności usunięcia przetrzymywanych w częściach wspólnych budynków sprzętów, mebli, opakowań, gazet itp., a także wykonania ekspertyzy w zakresie bezpieczeństwa pożarowego budynków.

Wykonując to zalecenie zarząd zlecił opracowanie analizy i oceny stanu bezpieczeństwa pożarowego, ze wskazaniem wniosków i zaleceń dla budynków Spółdzielni oraz terenu do nich przyległego. Zlecenie realizuje rzeczoznawca z publikowanego przez Komendę Główną Państwowej Straży Pożarnej wykazu rzeczoznawców. Zakończenie pracy ustalono na koniec I kwartału 2019 r.

Przeгляд instalacji gazowej i wentylacyjnej został przeprowadzony w 2018 r. dwukrotnie: **w czerwcu i w listopadzie**. Podczas obu przeglądów stwierdzono przypadki nieszczelności instalacji występujące na zaworach. We wszystkich przypadkach nieszczelności zostały usunięte.

Przeprowadzono kontrolę dachów przed sezonem zimowym.

Dokonany został **przeгляд systemu odprowadzania wody z dachów** wraz z czyszczeniem rynien.

Przeprowadzono **przeгляд i pomiary instalacji piorunochronnej**.

Serwis firmy Wilo przeprowadził **przeгляд i konserwację hydroforni**.

Naprawy i remonty

Hydraulika:

- wymienione zostały zawory na instalacji ciepłej i zimnej wody (w pionach) w budynku Kwitnąca 6.
- poważniejsze naprawy dotyczyły kanalizacji w budynku Kwitnąca 6. Instalacja kanalizacyjna w tym budynku, szczególnie w pionie łazienkowym, jest bardzo skorodowana.

Windy:

W 2018 r. nie wystąpiły żadne poważne awarie dźwigów. Wszystkie dźwigi w budynkach Spółdzielni przechodzą wymagane przepisami badania UDT i dopuszczone są do ruchu.

Inne naprawy:

- naprawa bramy wjazdowej na parking,
- remont schodów wejściowych do II klatki w budynku Kwitnąca 8,
- przebudowa pomieszczeń biura Spółdzielni – wykonanie toalety. W związku z koniecznością zlecenia projektu budowlanego na wykonanie otworu drzwiowego pomiędzy pomieszczeniami biura i uzyskania pozwolenia na budowę wykonano prace przygotowawcze, które umożliwiły zbudowanie tymczasowej toalety i jednocześnie przygotowały

pomieszczenie do docelowej realizacji projektu. Pozwolenie na budowę zostało wydane w styczniu 2019 r.,

- przeprowadzane były bieżące prace konserwacyjne i naprawcze w instalacji wodnej i c.o., elektryczne, naprawy drzwi, zamków, domofonów.

Sprawy prawne i własnościowe:

Grunty Spółdzielni

Rok 2018 r. był rokiem trudnym w sprawach dotyczących gruntów, umów i kontaktów z władzami samorządowymi. Urzędnicy dzielnicy wykazywali brak zdecydowania w podejmowaniu decyzji na co miała zapewne wpływ tzw. afera gruntowa. Jednocześnie wybory samorządowe, które odbyły się w 2018 r. także wpłynęły na proces załatwiania spraw w urzędzie. Zarząd, zgodnie z ustaleniem z panią naczelnik wydziału Nieruchomości dla dzielnicy Bielany, złożył w dniu 25.10.2017 r. wniosek o zawarcie kolejnej trzyletniej umowy dzierżawy gruntów. Pomimo wielokrotnych monitów i upłynięcia w dniu 28.02.2018 r. terminu ważności poprzedniej umowy nową umowę na kolejny okres udało się zawrzeć dopiero 11.06.2018 r.

W sprawach związanych z nieuregulowanymi gruntami, na których stoją budynki spółdzielcze, podjął inicjatywę Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP. W 2018 r. przesłał do wszystkich warszawskich spółdzielni ankietę, na podstawie której zebrał informacje o liczbie budynków stojących na nieuregulowanych gruntach, ilości lokali w tych budynkach i liczbie lokatorów, których problem dotyczy. W marcu 2018 r. wystosował pismo do Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Stosunków Własnościowych w sprawie ustawy o uregulowaniu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów. Projekt ustawy opracowany został przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Windykacja należności

W 2018 r. Spółdzielnia odzyskała kwotę 84.523,76 zł stanowiącą zadłużenie jednego lokalu w zasobach Spółdzielni. Lokatorzy zadłużonego lokalu dokonali jego sprzedaży i spłacili całe zadłużenie wraz z odsetkami i kosztami sądowymi. Zarząd stwierdził spadek zadłużenia z tytułu opłat czynszowych dotyczący lokali Spółdzielni.

Zadłużenie lokatorów:

Na dzień 31.XII 2018 r. zadłużenie lokatorów SBM „Kwitnąca” wynosiło 37.709,37 zł

Prace nad opracowaniem wewnętrznych regulacji Spółdzielni:

W 2018 r. opracowany został statut Spółdzielni w zakresie jego zgodności z *Ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017 r.* Statut został uchwalony przez walne zgromadzenie 12 czerwca 2018 r. i przesłany do KRS.

W grudniu 2018 r. spółdzielnia otrzymała z KRS informację o konieczności dokonania kilku poprawek w treści statutu. W związku z tym, że organem uprawnionym do dokonywania zmian w zapisach statutu jest walne zgromadzenie, Zarząd podjął uchwałę o niezwoływaniu nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i przedstawieniu wniesionych poprawek do uchwalenia na najbliższym planowym walnym zgromadzeniu.

W lutym 2018 r. uchwalony został regulamin pracy w SBM „Kwitnąca”.

Pozostałe:

Inne działania Zarządu:

- W połowie 2018 r., po 16 latach pracy w Spółdzielni „Kwitnąca”, odeszła Główna Księgowa, pani Joanna Knyt.

Zarząd rozpoczął procedurę rekrutacyjną, zamieszczając ogłoszenia w Internecie na portalach rekrutacyjnych i branżowych. Kryterium wyboru pracownika było doświadczenie w pracy głównego księgowego i doświadczenie w prowadzeniu księgowości spółdzielni mieszkaniowych. Wybrana osoba spełnia te kryteria. Jednocześnie Zarząd podjął decyzję o zakupie programu księgowego przeznaczonego do obsługi spółdzielni mieszkaniowych. Dokonany został transfer danych z dotychczasowego systemu „symfonia” do nowego, wyspecjalizowanego programu.

- Zarząd przeanalizował warunki ubezpieczenia majątku Spółdzielni i podjął decyzję o zwiększeniu wartości budynków do realnej wartości odtworzeniowej i rozszerzeniu zakresu ubezpieczenia.

- W 2018 r. oddana została do użytkowania rowerownia w piwnicy w budynku Kwitnąca 6.

- Przeprowadzono profilaktyczną dezynsekcję budynków, zostały umyte i zdezynfekowane pionki zsypowe, myte były także pojemniki na odpady.

- Przeprowadzona została wymiana wodomierzy lokalowych w związku z upływem terminu ich legalizacji. Wymianę przeprowadziła firma Techem, której oferta była korzystna

finansowo. Wymienione zostały tylko wodomierze, natomiast pozostawiono nakładki do radiowych odczytów, ponieważ ważność ich legalizacji wynosi 10 lat.

- W związku z wejściem w życie w dniu 25 maja 2018 r. unijnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) zostały opracowane i wdrożone procedury ochrony danych osobowych w Spółdzielni.

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

- Jeden z lokatorów, w związku z remontem biur w jego miejscu pracy, przekazał Spółdzielni nieodpłatnie niszczarkę do dokumentów i meble biurowe (regały i krzesła).

Sprawy parkingu i rozliczenie kosztów parkingu w 2018 r.:

W 2018 r. podpisany został z WSBM Chomiczówka aneks do umowy najmu parkingu na kolejny okres od 1.04.2018 r. do 31.03.2020 r. Podpisane zostały na ten okres umowy z użytkownikami parkingu.

Zarząd podjął działania związane z wymianą bram wjazdowych na parking na bramy sterowane pilotem. W związku z brakiem dostępnego źródła zasilania (okazało się, że zasilanie trzeba doprowadzić z budynku Kwitnąca 8, który znajduje się po przeciwnej stronie ul. Brązowniczej) zrezygnowano z tych działań.

Zarząd zebrał informacje o kosztach utwardzenia nawierzchni tych części parkingu, na których występuje podłoże gruntowe. W związku z wysokimi kosztami, które musieliby pokryć użytkownicy parkingu prace te nie zostały zrealizowane.

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2018 r.:

Naliczenie opłat parkingowych: 54.537,64 zł

Koszty parkingu w 2018 r.: 54.237,30 zł

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

Nadpłata w 2018 r. wyniosła 300,34 zł

Stan na 31.12.2018 r. – 4.022,74 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 pracy Zarządu.

CZŁONEK ZARZĄDU
Elżbieta Gałkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Małgorzata Gawlik

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