

## **Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” z działalności w 2019 roku.**

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2019 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnąca, wewnętrznych regulacji regulaminowych Spółdzielni.

### **Organy Spółdzielni**

#### **Walne Zgromadzenie:**

W 2019 r. odbyło się jedno Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w dniu 12 czerwca.

#### **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza pracowała w 2019 r. w pełnym 9-osobowym składzie, wybranym w czerwcu 2017 r.

#### **Zarząd**

W 2019 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 m<sup>2</sup>** (w tym 95,40 m<sup>2</sup> powierzchni dodatkowych). Wartość księgowa budynków na koniec 2019 r. wynosiła **18.366.169,78 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Spółdzielnia liczyła 256 członków.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 r.:

- bud. 6 - 190
- bud. 8 - 182

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

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

### **Zatrudnienie:**

W 2019 r. Spółdzielnia zatrudniała:

2 osoby na umowy o pracę:

- prezesa Zarządu - w wymiarze ½ etatu,
- członka Zarządu - w wymiarze ½ etatu,

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:

- do 31.03.2019 r. - Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów PROKURENT.
- od 01.04.2019 r. - adwokat Marcin Jędrzejczyk z kancelarii indywidualnej w Warszawie, ul. Dobra 4 lok. 44.

#### **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 - firma KOZAK.

#### **Sprzątanie**

Firma Sprzątająca - Dorota Mysiak.

## Źródła finansowania Spółdzielni w 2019 r.:

**Łączne przychody Spółdzielni w 2019 r.:** 1.444.735,87 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1.018.552,55 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246.904,32 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): 112.642,13 zł
- pozostałe przychody z działalności gospodarczej: 1.800,00 zł
- przychody finansowe: 8.810,11 zł
- przychody z tytułu opłat za wynajem miejsc parkingowych: 56.026,76 zł

## Koszty Spółdzielni:

**Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2019 r.:** 1.387.146,78 zł

w tym:

- płace wraz z ZUS: 122.788,60 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 586.940,04 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): 66.116,90 zł
- ubezpieczenie: 8.708,51 zł
- konserwacja dźwigów i instalacji elektrycznej: 16.187,35 zł
- konserwacja hydrauliczna: 26.244,00 zł
- podatek od nieruchomości: 12.748,00 zł
- dzierżawa gruntu: 88.235,36 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246.904,32 zł
- usługi obce (m. in. obsługa prawna, informatyczna): 55.558,97 zł
- przeglądy budynków: 12.767,70 zł
- koszty wynajmu powierzchni dachów: 18.585,95 zł
- pozostałe koszty konserwacyjne: 42.815,33 zł
- pozostałe koszty: 21.392,72 zł
- koszty operacyjne: 2.470,31 zł

Koszty parkingu w kosztach Spółdzielni: 58.682,72 zł

## Pozostałe informacje:

### **Rozliczenie funduszu remontowego:**

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2019 r. (B.O.): 793.280,26 zł
- naliczenie 2019 r.: 246.904,32 zł
- dodatkowy odpis – zysk z roku ubiegłego, zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia: 29.836,90 zł

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty: 81.931,42zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 r.: 988.090,06 zł

### **Zadłużenie kredytowe Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r.:**

- Kredyt termomodernizacyjny został w lipcu 2019 r. spłacony. Spółdzielnia nie ma obciążeń kredytowych.

### **Środki finansowe - stan na 31.12.2019 r.:**

Środki finansowe razem: **1.091.146,63 zł**, w tym:

- rachunek podstawowy w banku WBS: 535.589,82 zł
- lokaty w banku WBS: 306.419,41 zł
- rachunek w Getin Bank: 247.058,72 zł
- środki w kasie: 2.078,68 zł

## Zadłużenie lokatorów:

Na dzień 31.XII 2019 r. zadłużenie lokatorów SBM „Kwitnąca” wynosiło **66.236,22 zł**.  
Zadłużenie firmy windykacyjnej „Kancelaria Turkowski” wynosiło **10.528,60 zł**.

## Zadania zrealizowane w 2019 r.

### Przeglądy i audyty:

W 2019 r. przeprowadzone zostały coroczne przeglądy wymagane prawem budowlanym: **przeгляд budowlany roczny i przeгляд gazowy i wentylacyjny.**

Przeglądy przeprowadziła firma KOB, jej oferta była najkorzystniejsza finansowo.

Wnioski z rocznego przeglądu budowlanego: ogólny stan techniczny dobry, stan instalacji dobry i zadowalający. Jak co roku zalecono wykonanie napraw elementów budynków, ulegających zużyciu eksploatacyjnemu. Zalecone naprawy i konserwację Spółdzielnia sukcesywnie wykonuje.

Podczas przeglądu instalacji gazowej w 5 lokalach stwierdzono niewielkie nieszczelności na instalacji gazowej, nie wymagające zamknięcia gazu w pionach. Nieszczelności zostały usunięte.

Zakończona została zalecona we wnioskach po przeglądach rocznych **analiza bezpieczeństwa pożarowego budynków.** W jej wyniku zarząd podjął działania mające na celu usunięcie rzeczy przechowywanych w częściach wspólnych budynków ze szczególnym uwzględnieniem uprzątnięcia dróg ewakuacyjnych. Te działania zarząd będzie prowadził kilka razy w roku.

W 2019 r. prowadzone były **prace konserwacyjne na instalacji suchych pionów** w obu budynkach Spółdzielni. Uzupelnione zostały zawory, zamknięte szafki, oznaczone piony, zostały przeprowadzone próby ciśnieniowe, w jednym przypadku konieczne było wymienienie odcinka instalacji suchego pionu, konieczne było także odkrycie spod warstwy ocieplenia hydrantu w III klatce budynku 6.

**Przeprowadzono kontrolę dachów** przed sezonem zimowym.

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

Firma Wilo przeprowadziła **przeгляд oraz konserwację urządzeń hydroforni.** Zarząd podjął decyzję o corocznym przeprowadzaniu kontroli tych urządzeń.

### Naprawy i remonty

#### **Hydraulika:**

- wymienione zostały zawory na pionach ciepłej i zimnej wody w piwnicach budynku Kwitnąca 6. Zainstalowano dodatkowe zawory, które pozwalają w razie awarii zamykać wodę tylko w pionie, którego dotyczy awaria.

- poważniejsze naprawy dotyczyły kanalizacji w budynku Kwitnąca 6. Instalacja kanalizacyjna w tym budynku, szczególnie w pionie łazienkowym, jest bardzo skorodowana.

### **Windy:**

W 2019 r. usuwane były awarie wynikające ze zużywania się różnych elementów dźwigów. W I klatce budynku 6 na parterze wymienione zostały drzwi do windy. Wszystkie dźwigi w budynkach Spółdzielni przechodzą wymagane przepisami badania UDT i dopuszczone są do ruchu.

### **Inne naprawy i remonty:**

- przebudowa pomieszczeń biura Spółdzielni – wykonanie toalety. Pozwolenie na budowę zostało wydane w styczniu 2019 r., przeprowadzony został remont biura, w ramach którego połączone zostały pomieszczenia zarządu i księgowości oraz wykonana została toaleta.

- przeprowadzane były bieżące prace konserwacyjne i naprawcze w instalacji wodnej i c.o., elektryczne, naprawy drzwi, zamków, domofonów, założone zostały wywiewki na kominach wentylacyjnych w obu budynkach.

- umyte zostały ściany elewacyjne „ozdobione” graffiti (oba budynki), po umyciu powierzchnia została zabezpieczona specjalną farbą antygraffiti.

## **Sprawy prawne i własnościowe:**

### **Grunty Spółdzielni**

Rok 2019 r. nie przyniósł zmian w sprawach związanych z gruntami Spółdzielni. W dalszym ciągu grunty, na których stoją budynki Spółdzielni, nie mają uregulowanej sytuacji własnościowej. Prawie cały teren należy do Miasta st. Warszawy, jednak w dalszym ciągu kawałek gruntu należy do Skarbu Państwa i małe kawałki do nieznanymi prywatnych właścicieli. Zarząd odbył dwa spotkania z radnymi dzielnicy Bielany, próbując zainteresować radnych problemami lokatorów i nakłonić ich do współpracy i stworzenia lobby w interesie wszystkich lokatorów budynków o takim statusie jak nasze. Wydaje się jednak, że dopóki nie powstaną ustawowe normy prawne, dotyczące uregulowania własności gruntów pod

spółdzielczymi budynkami, nic się w naszej sytuacji nie zmieni. Spółdzielnia monitoruje sytuację, odpowiada na wszystkie ankiety z pytaniami, dotyczącymi spraw własnościowych Spółdzielni, jednak nieliczne działania podejmowane przez różne instytucje w tej sprawie nie przynoszą pożądanego rezultatu a i głos występujących jest raczej cichutki i mało konsekwentny.

### **Sprawy prawne:**

W październiku 2019 roku został wydany wyrok w toczącej się od 2013 r. sprawie o zasiedzenie części działki 16. O zasiedzenie wystąpiła spółdzielnia „Chomiczówka”. W wydanym wyroku Sąd stwierdził zasiedzenie przez WSBM „Chomiczówka” wyłącznie gruntu o powierzchni 74 m<sup>2</sup> pod budynkiem Kwitnąca 6a (hydrofornia). W pozostałej części - Chomiczówka wnioskuje o prawie 1.000,00 m<sup>2</sup>, wniosek WSBM został oddalony. Miasto złożyło apelację od wyroku.

W grudniu 2019 r. Spółdzielnia zwróciła się do mecenasa Marcina Jędrzejczyka o przygotowanie pozwu o wydanie pomieszczeń wspólnych, zajmowanych przez jednego z lokatorów. Korespondencja w tej sprawie prowadzona przez zarząd, Radę Nadzorczą i mecenasa nie przyniosła rozwiązania problemu. Zarząd z przykrością podjął decyzję o wystąpieniu na drogę sądową.

### **Windykacja należności**

W 2019 r. Spółdzielnia zmuszona była do wystąpienia z wnioskiem o sądowy nakaz zapłaty przeciwko dwóm lokatorom z wielomiesięcznymi zaległościami, którzy nie odpowiadali na próby kontaktu ze strony Spółdzielni.

Spółdzielnia przekazała sprawę dłużnika „Kancelaria Turkowski” do komornika w celu egzekucji długu.

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

Zarząd na walnym zgromadzeniu w czerwcu 2019 r. przedstawił członkom Spółdzielni poprawiony statut Spółdzielni. Zmiany uwzględniały uwagi Krajowego Rejestru Sądowego a także wprowadzały poprawki będące wynikiem pracy nad statutem z mecenasem Jędrzejczykiem. Statut został zarejestrowany w KRS.

Walne zgromadzenie uchwaliło także poprawki w regulaminach: walnego zgromadzenia, Rady Nadzorczej i wyborów do Rady Nadzorczej. Wprowadzone do regulaminów zmiany uaktualniły te dokumenty do obowiązującego prawa w tym zakresie i aktualnego statutu.

W 2019 r. Zarząd rozpoczął pracę nad regulaminu wyborów członków zarządu SBM „Kwitnąca” oraz regulaminem zamykania i zabudowy części korytarzy w budynkach spółdzielni „Kwitnąca”. Zarząd ma nadzieję, że regulaminy te zostaną uchwalone przez Radę Nadzorczą w 2020 r.

### **Pozostałe:**

#### **Inne działania Zarządu:**

Miasto st. Warszawa wprowadziło **obowiązek selektywnej zbiórki odpadów komunalnych** zgodnie z sejmową ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu w czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw.

Zarząd zebrał informacje od lokatorów dotyczące segregacji odpadów. Selektywny odbiór odpadów zadeklarowało 95% lokali.

Zarząd podejmował różne działania, związane z organizacją segregacji śmieci, sprawdzał jak radzą sobie z tym problemem inne spółdzielnie i wspólnoty, zapoznał się z ofertami wiat śmietnikowych do postawienia na zewnątrz budynków.

Zarząd podjął decyzję o przygotowaniu „ściągawki” do segregacji, ponieważ prawidłowe realizowanie podziału na frakcje okazało się być trudne i nieintuicyjne.

Umyte zostały pionny i komory zsypane, pojemniki na odpady myte są zgodnie z harmonogramem firmy Byś.

Wykonane zostały projekty remontów instalacji elektrycznej i instalacji gazowej. Projekt instalacji gazowej, w związku ze zmianą w trakcie realizacji zlecenia, polegającą na zaprojektowaniu wyprowadzenia głównych liczników gazu z piwnic na zewnątrz budynków, zakończony został na początku 2020 r.

W związku z pękaniem ścianek działowych w piwnicy w klatce III w budynku Kwitnąca 6 oraz głośnym odgłosem pod posadzką piwnicy Zarząd, po konsultacji z inspektorem nadzoru budowlanego, zlecił firmie Kozak rozkucie posadzki. Stwierdzono osiadanie gruntu, jednak nie stanowi to obecnie zagrożenia dla budynku. Zarząd będzie systematycznie monitorował sytuację w tej części budynku.

W marcu prezes Zarządu uczestniczyła w konferencji-szkoleniu „Wsparcie spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych ze środków Regionalnego Programu Województwa Mazowieckiego” które odbyło się na terenie Mazowieckiej Jednostki Wdrażania Programów Unijnych. Uruchomiony został nowy program (m. in. dla Mazowsza) finansowania inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej w budynkach. Finansowanie bardzo korzystnym kredytem może dotyczyć, oprócz termomodernizacji, inwestycji takich jak oświetlenie energooszczędne, instalacja wodomierzy i ciepłomierzy, wymiana okien i drzwi



zewnątrznych, remont i przebudowa instalacji grzewczych itp. Minimalna oszczędność energii musi wynosić 25 % w skali całego budynku. Niestety, inwestycje wyszczególnione w programie w budynkach, w których została już przeprowadzona termomodernizacja nie pozwolą na osiągnięcie oszczędności na poziomie 25%. Spółdzielnia nie ma więc szansy na skorzystanie z tego programu.

### **Rozliczenie kosztów parkingu w 2019 r.:**

#### **Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2019 r.:**

Naliczenie opłat parkingowych: 56.026,76 zł

Koszty parkingu w 2019 r.: 58.682,72 zł

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

Kaucje: 11.550,00 zł

Stan na 31.12.2019 r. -2.655,96 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.**

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

CZŁONEK ZARZĄDU  
Elżbieta Górniewicz

PREZES ZARZĄDU  
Małgorzata Gawlik