

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” z działalności w 2020 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2020 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnąca, wewnętrznych regulacji regulaminowych Spółdzielni.

Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie:

W 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni „Kwitnąca”. W marcu 2020 r. ogłoszony został stan zagrożenia epidemicznego w związku z pandemią **COVID-19** i związany z tym zakaz zgromadzeń.

Dz.U. 2020 poz. 568

U S T A W A z dnia 31 marca 2020 r.

o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

Art. 90. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.

W czerwcu 2020 r. zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej, w grudniu 2020 r. zakończyła się kadencja Zarządu.

Zgodnie z treścią przytoczonego art. 90a ustawy, gdy kadencja któregoś z tych organów upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, to ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie 6 tygodni od odwołania tego stanu.

Zarówno Zarząd, jak i Rada Nadzorcza Spółdzielni działały w 2020 r. w sposób całkowicie uprawniony, albowiem ich kadencja została przedłużona na mocy przytoczonej ustawy a

wszelkie decyzje podjęte przez te organy po 20.06.2020 r.(Rada Nadzorcza) i po 13.12.2020 r. (Zarząd) są ważne i pozostają w mocy.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza pracowała w 2020 r. w pełnym 9-osobowym składzie, wybranym w czerwcu 2017 r.

Zarząd

W 2020 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 księgową na koniec 2020 r. wynosiła **17.964.723,44 zł.**

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Od wydanej przez Sąd Najwyższy w 2013 roku uchwały księgi wieczyste nie mogą być zakładane dla lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r.:

- bud. 6 - 197
- bud. 8 - 173

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7803,50 m².

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

Zatrudnienie:

W 2020 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 - 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 2020 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2020 r.: 1.601.962,56 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1.178.872,80 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246.904,32 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): 103.458,90 zł
- pozostałe przychody z działalności gospodarczej: 1.800,00 zł
- przychody finansowe: 15.831,66 zł
- przychody z tytułu opłat za wynajem miejsc parkingowych: 56.894,88 zł

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2020 r.: 1.475.078,06 zł

w tym między innymi:

- płace wraz z ZUS: 113.581,72 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 732.881,94 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, dezynfekcja i dezynsekcja): 60.310,45 zł
- ubezpieczenie: 9.911,50 zł
- konserwacja dźwigów: 12.844,80 zł
- konserwacja hydrauliczna: 26.568,00 zł
- podatek od nieruchomości: 13.044,00 zł
- dzierżawa gruntu: 91.177,20 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246.904,32 zł
- usługi obce (m. in. obsługa prawna, informatyczna): 50.190,21 zł
- przeglądy budynków: 3.140,70 zł
- koszty wynajmu powierzchni dachów: 16.368,99 zł
- pozostałe koszty konserwacyjne: 9.823,67 zł
- pozostałe koszty (m. in. opłaty skarbowe, bankowe): 29.917,91 zł
- koszty operacyjne: 4.968,39 zł

Koszty parkingu w kosztach Spółdzielni: **53.444,36 zł**

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2020 r. (B.O.): **988.090,00 zł**
- naliczenie 2020 r.: 246.904,32 zł

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty: 128.455,65 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 r.: **1.106.538,73 zł**

Podział nadwyżki bilansowej lub pokrycie straty:

Zgodnie z § 46 ust.2 pkt. 2.8 Statutu SBM „Kwitnąca” do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy „podejmowanie uchwał w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat”.

W 2020 r. zysk Spółdzielni wyniósł **90.046,70 zł**.

Wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami i wyniosła **25.480,80 zł**.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu rozważenie przeznaczenia całego zysku oraz nadwyżki przychodów GZM, co stanowi razem kwotę **115.527,50 zł**, na pokrycie straty z lat ubiegłych.

Na dzień 31.12.2020 r. strata z lat ubiegłych wynosi **256.968,48 zł**.

Należności - stan na 31.12.2020 r.

Na dzień 31.XII 2020 r. zadłużenie lokatorów SBM „Kwitnąca”: **28.604,19 zł**

Zadłużenie najemców powierzchni dachów: **48.030,22 zł**

Zadłużenie firmy windykacyjnej „Kancelaria Turkowski”: **9.943,10 zł**

Środki finansowe - stan na 31.12.2020 r.:

Środki finansowe razem: **1 338 328,99 zł**

w tym:

- rachunek podstawowy w banku WBS: 781.628,71 zł
- lokaty w banku WBS: 309.397,34 zł
- rachunek w Getin Bank: 247.058,72 zł
- środki w kasie: 244,22 zł

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2020 r.:

Naliczenie opłat parkingowych: 56.894,88 zł

Koszty parkingu w 2020 r.: 53.444,36 zł

Stan na 31.12.2020 r.: 3.450,52 zł

Zadania zrealizowane w 2020 r.

Przeglądy i audyty:

W 2020 r przeprowadzony został 5-letni przegląd budynków Spółdzielni zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane. Przegląd przeprowadziła firma KOB. Wnioski z przeglądu: ogólny stan techniczny obu budynków dobry, stan instalacji dobry i zadowalający: „Obiekt można użytkować, bezpieczny pod względem konstrukcyjnym Ogólny stan techniczny instalacji sanitarnych zadowalający, brak przeciwwskazań do dalszego użytkowania obiektu”.

Zalecenia dotyczą, prócz bieżącej konserwacji, rozważenia wymiany instalacji gazowej oraz bardzo pilnie usunięcia wszystkich elementów blokujących drogi ewakuacyjne oraz elementy palne z korytarzy.

Zarząd planował rozpoczęcie wymiany instalacji gazowej w 2020 r., rozpoczęto proces wyłaniania wykonawcy, jednak stan epidemiczny w kraju przerwał te działania. Zarząd podejmie je ponownie po ustaniu niesprzyjających warunków.

Zarząd zaleca lokatorom usunięcie wszelkich mebli i przedmiotów zalegających w korytarzach i na drogach ewakuacyjnych, jednak rezultat tych działań nie jest zadowalający.

W grudniu 2020 r. przeprowadzony został **przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej**.

Obowiązkowy **przegląd instalacji elektrycznej**, który wiąże się z kontrolą instalacji w lokalach, został odroczony do czasu polepszenia sytuacji epidemicznej.

Przed sezonem zimowym przeprowadzono **kontrolę dachów**.

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

Naprawy i remonty

Hydraulika:

- bieżące naprawy hydrauliczne dot. instalacji wodnej oraz centralnego ogrzewania (m.in. odpowietrzanie instalacji, wymiana zaworów, wymiana skorodowanych elementów).

- wymiana pionu kanalizacyjnego wraz z pionem c.o. na 11 kondygnacjach oraz w piwnicy w jednym pionie w II klatce i jednym pionie w III klatce w budynku Kwitnąca 6.

Windy:

Firma Niestojek wykonała prace remontowe dźwigu w III klatce budynku „6”. Remont był zalecony przez kontrolera Urzędu Dozoru Technicznego. Remont pozwolił na dalszą eksploatację dźwigu.

Inne naprawy:

- bieżące prace konserwacyjne i naprawcze: elektryczne, naprawy drzwi, zamków, domofonów.

Sprawy prawne i własnościowe:

Grunty Spółdzielni

W 2020 r. nie zaistniały żadne zdarzenia mające znaczenie dla problemów gruntowych Spółdzielni. Stan zagrożenia epidemicznego uniemożliwił bezpośrednie kontakty z Urzędem Dzielnicy Bielany.

Windykacja należności

Zarząd zwrócił się do mecenasa Marcina Jędrzejczyka o przekazanie sprawy długu kancelarii windykacyjnej Turkowski do egzekucji komorniczej (wydana została klauzula wykonalności do sądowego nakazu zapłaty).

Sprawa jednego z lokatorów, konsekwentnego dłużnika, także znalazła swój finał w kancelarii komorniczej.

Na dzień 31.XII 2020 r. zadłużenie lokatorów SBM „Kwitnąca” wynosiło **28.604,19 zł**

Pozostałe:

Inne działania Zarządu:

- Po bezskutecznych działaniach Zarządu i Rady Nadzorczej mających na celu odzyskanie pomieszczeń wspólnych, zajmowanych przez jednego z lokatorów, Zarząd zwrócił się do mecenasa Marcina Jędrzejczyka o złożenie pozwu o wydanie pomieszczeń. Na początku stycznia 2020 r. pozew został złożony. W sierpniu 2020 r. zapadł wyrok korzystny dla Spółdzielni. Pozwany złożył apelację.

- przeprowadzono profilaktyczną dezynsekcję budynków, zostały umyte i zdezynfekowane pionory zsympowe, myte były także pojemniki na odpady.

- Zarząd podjął decyzję o badaniu sprawozdania finansowego za 2019 r., między innymi w związku z podważaniem prawidłowości niektórych zapisów w sprawozdaniu finansowym za 2018 r. przez panią Teresę Bogucką, członka Spółdzielni. Na zapytanie ofertowe Spółdzielni wpłynęło 5 ofert, Rada Nadzorcza wybrała ofertę Biura Audytorsko – Rachunkowego

Eurokonsulting Sp. z o.o. Firma ta kilka lat temu badała sprawozdanie finansowe spółdzielni „Kwitnąca”.

OPINIA

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "KWITNAĆA", które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2019 r., rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019 do 31.12.2019 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”). Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości

OPINIA O SPRAWOZDANIU Z DZIAŁALNOŚCI

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

- w lipcu 2020 r. przedstawiciel handlowy firmy POLKOMTEL zwrócił się do Spółdzielni z propozycją przedłużenia umowy na wynajem powierzchni dachów pod anteny GSM. Zarząd podjął rozmowy, żądając zawarcia nowej umowy, zawierającej szczegółowe zapisy dotyczące obowiązków firmy POLKOMTEL a także zmiany opłaty za dzierżawę. Po długich negocjacjach zaakceptowano warunki SBM „Kwitnąca”. 30 października 2020 r. została podpisana umowa z firmą POLKOMTEL, od 1 listopada 2020 r. cena dzierżawy dachu wynosi 6.000,00 netto, umowa została zawarta do dnia 31.12.2030 r.

- 15.10.2020 r. Rada Miasta st. Warszawy Uchwałą nr XXXVIII/1199/2020 zmieniła metodę naliczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych. Od dnia 01.12.2020 r. opłata za wywóz odpadów została uzależniona od ilości zużytej wody w lokalu. Lokatorzy otrzymali nowe wyliczenie opłat uwzględniające tę zmianę. Opłata naliczana jest wg stawki podanej przez Urząd m.st. W-wy w wysokości 12,73 zł pomnożonej przez średniomiesięczne zużycie wody w danym lokalu i stanowi zaliczkę, która nie będzie rozliczana po zakończeniu okresu jej obowiązywania.

- Zarząd zapoznał się z ofertą Banku Gospodarstwa Krajowego na pożyczki udzielane m. in. spółdzielniom mieszkaniowym na inwestycje poprawiające dostępność infrastruktury budynków, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych.

Zarząd uznał że jest to szansa na wymianę prawie 40-letnich dźwigów w zasobach spółdzielni i finansowanie jej z rozłożonej na wiele lat pożyczki o bardzo niskim stałym oprocentowaniu. Zarząd zlecił wykonanie audytu dostępności, będącego najważniejszym dokumentem przy ubieganiu się o pożyczkę, wskazującym elementy budynku niezgodne ze standardem dostępności.

- w grudniu 2020 r. Zarząd zlecił firmie *Laboratorium Budowlane* zbadanie gruntu pod piwnicą w III klatce budynku Kwitnąca 6. Niepokój budzi pęknięcie ścian działowych w piwnicy i pustka pod posadzką, Zarząd uznał, że niezbędne jest dokonanie profesjonalnej oceny występujących problemów.

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. Budynek 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. Kwitnąca 6 m 34
NIP: 118-13-41-052