

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” z działalności w 2021 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2021 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnąca, wewnętrznych regulacji regulaminowych Spółdzielni.

Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie:

W 2021 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni „Kwitnąca”. Po ogłoszeniu w marcu 2020 r. stanu zagrożenia epidemicznego w związku z pandemią **COVID-19** i związanym z tym zakazem zgromadzeń rok 2021 r. jest drugim rokiem, w którym nie odbyło się zwyczajne walne zgromadzenie.

W czerwcu 2021 r. odbyło się nadzwyczajne walne zgromadzenie w związku z koniecznością, zgodnie z § 46 ust. 2 pkt. 2.2 i 2.10 Statutu, podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały w sprawie wymiany dźwigów i finansowania inwestycji oraz oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Zarówno Zarząd, jak i Rada Nadzorcza Spółdzielni działały w 2021 r. 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 2021 r. w pełnym 9-osobowym składzie, wybranym w czerwcu 2017 r.

Zarząd

W 2021 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 2020 r. wynosiła **17.563.277,10 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 2021 r.:

- bud. 6 - 191

- 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 2021 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 2021 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2021 r.: 1.751.863,25 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1.319.358,62 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246.877,30 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): 121.685,28 zł
- pozostałe przychody z działalności gospodarczej: 1.800,00 zł
- przychody finansowe: 5.956,07 zł
- przychody z tytułu opłat za wynajem miejsc parkingowych: 56.185,59 zł

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2021 r.: 1.748.445,63 zł

w tym między innymi:

- płace wraz z ZUS: 113.581,72 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 898.330,74 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, dezynfekcja i dezynsekcja): 74.729,81 zł
- ubezpieczenie: 10.713,50 zł
- konserwacja dźwigów i instalacji elektrycznej: 18.336,59 zł
- konserwacja hydrauliczna: 30.758,78 zł
- podatek od nieruchomości: 13.996,40 zł
- dzierżawa gruntu: 91.284,14 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246.877,30 zł
- usługi obce (m. in. obsługa prawna, informatyczna): 57.914,41 zł
- przeglądy budynków: 14.977,35 zł

- koszty wynajmu powierzchni dachów: 20.723,07 zł
- pozostałe koszty konserwacyjne: 10.318,10 zł
- pozostałe koszty (m. in. opłaty skarbowe, bankowe): 61.539,03 zł
- koszty operacyjne: 12.213,71 zł

Koszty parkingu w kosztach Spółdzielni: **62.925,77 zł**

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2021 r. (B.O.): **1.106.538,73 zł**
- naliczenie 2021 r.: 246.877,30 zł

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty: 28.093,00 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.: **1.325.323,03 zł**

Podział nadwyżki bilansowej lub pokrycie straty:

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

W 2021 r. zysk Spółdzielni wyniósł **77.703,39 zł**.

Nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 86.347,77 zł. (niedobór GZM)

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie zysku za 2021 r. na pokrycie niedoboru GZM w wysokości 86.347,77 zł.

Pozostała część niedoboru w wysokości 8.644,38 zł powiększy niepokrytą jeszcze stratę z lat poprzednich.

Należności - stan na 31.12.2021 r.

Na dzień 31.XII 2021 r. zadłużenie lokatorów SBM „Kwitnąca”: **37.591,75 zł**

Zadłużenie najemców powierzchni dachów: **39.629,71 zł**

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

Środki finansowe - stan na 31.12.2021 r.:

Środki finansowe razem: **1.467.386,95 zł**

w tym:

- rachunek podstawowy w banku WBS: 902.657,86 zł
- lokaty w banku WBS: 307.566,69 zł
- rachunek w Getin Bank: 256.650,66 zł
- środki w kasie: 511,74 zł

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2021 r.:

Naliczenie opłat parkingowych: 56.185,59 zł

Koszty parkingu w 2021 r.: 62.925,77 zł

Stan na 31.12.2021 r.: - 6.740,18 zł

Zadania zrealizowane w 2021 r.

Przeglądy i audyty:

W 2021 r. przeprowadzony został **roczny przegląd budynków Spółdzielni**, dokończony został rozpoczęty w grudniu 2020 r **przegląd gazowy i wentylacyjny**, w czerwcu 2021 ponownie został przeprowadzony **przegląd gazowy**.

Przeprowadzony został obowiązkowy **przegląd instalacji elektrycznej** części wspólnych i lokatorskich.

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

Przed sezonem zimowym przeprowadzono **kontrolę dachów**.

Naprawy i remonty

Hydraulika:

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

Windy:

- bieżące naprawy, konserwacja.

Inne naprawy:

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

Sprawy prawne i własnościowe:

Grunty Spółdzielni

W lutym 2021 r. Spółdzielnia wystąpiła do Wydziału Nieruchomości Dzielnicy Bielany o przedłużenie umowy najmu gruntów. Dotychczasowa umowa kończyła się z dniem 31 maja 2021 r. Urząd Dzielnicy zadeklarował wolę przedłużenia umowy jednak zwlekał z jej przygotowaniem.

Zarząd odbył kilka spotkań z Włodzimierzem Piątkowskim, zastępcą burmistrza dzielnicy Bielany oraz panem Michalskim, prawnikiem przygotowującym umowy dzierżawy. Rozmowy dotyczyły warunków podpisania kolejnej umowy a także sytuacji prawnej gruntów będących w zarządzie spółdzielni.

W 60 warszawskich spółdzielniach mieszkaniowych bloki stoją na gruntach, które nie mają uregulowanego stanu prawnego. Najwięcej na Ursynowie. Skala zjawiska jest ogromna, ponieważ problem dotyczy 100 tys. lokali. Łączna powierzchnia gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym pozostających we władaniu spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie to 430 hektarów.

Burmistrz Piątkowski zaproponował aby nasza Spółdzielnia podjęła działania lobbingowe w celu wywarcia wpływu na ciała ustawodawcze i skłoniła posłów i senatorów do rozwiązania tego problemu.

Prezes Zarządu Spółdzielni poruszyła sprawę parkingu dla mieszkańców budynków Spółdzielni. W końcu marca 2023 r. kończy się ostatnia umowa najmu od WSBM Chomiczówka parkingu u zbiegu ul. Kwitnącej i Brązowniczej. Burmistrz stwierdził, że dzielnica nie dysponuje gruntem, który mogłaby przekazać na cele parkingowe dla spółdzielni „Kwitnąca”. W takiej sytuacji prezes SBM „Kwitnąca” poinformowała burmistrza o zamiarze zorganizowania parkingu na trawiastym terenie przed budynkami Spółdzielni. Burmistrz nie wyraził sprzeciwu.

Umowa dzierżawy gruntów na kolejny trzyletni okres została podpisana 1 grudnia 2021 r.

Parking

W lutym Zarząd SBM „Kwitnąca” wystąpił do WSBM Chomiczówka z wnioskiem o zawarcie kolejnego aneksu do umowy najmu parkingu u zbiegu ul. Kwitnącej i Brązowniczej. Aneks został podpisany z terminem zakończenia najmu 31 marca 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Chomiczówka cz. II – rejon ulicy Conrada i prowadzeniu konsultacji społecznych w dotyczących planowanych rozwiązań Zarząd SBM „Kwitnąca” złożył w wymaganym terminie pismo, w którym zgłosił następujące wnioski:

- 1) Uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego możliwości zorganizowania miejsc parkingowych na terenie:
 - działek ewidencyjnych o numerach: 58, 59, 65, 67, 153, 157, 200, 50/1, 52 oraz 53 i 60 (w części) z obrębu 7-08-14 – teren oznaczony na załączonej do pisma mapce jako A,
 - części działki ewidencyjnej 16 z obrębu 7-08-14 – teren oznaczony na mapce jako B.
- 2) Uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego pozostawienia terenu, wskazanego na załączonym planie jako A bez zabudowy, w szczególności bez zabudowy placami zabaw.

Na 18 stycznia 2022 r. zaplanowane zostało spotkanie on-line z projektantami opracowującymi plan zagospodarowania.

Wymiana wind

1. Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie które odbyło się 23 czerwca 2021 r. Przedmiotem tego Zgromadzenia było przedstawienie przez Zarząd projektu finansowania inwestycji wymiany dźwigów osobowych w budynkach Kwitnąca 6 i Kwitnąca 8 ze środków Funduszu Dostępności. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło akceptującą uchwałę w sprawie realizacji inwestycji wymiany dźwigów w zaprezentowanym zakresie organizacyjnym oraz uchwałę o oznaczeniu najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć przy realizacji wymiany dźwigów w budynkach Spółdzielni – uchwalono kwotę 2.100.000,00 zł.

2. Wykonany został audyt dostępności przez doświadczonego audytora.
3. Zawarta została umowa z inspektorem nadzoru technicznego, byłym pracownikiem UDT, na świadczenie usług doradczych technicznych w procesie przygotowania inwestycji wymiany i przebudowy dźwigów osobowych w budynkach SBM „Kwitnąca”. Inspektor przygotował *Opis przedmiotu zamówienia* do zapytania ofertowego w procesie wyłaniania wykonawcy inwestycji.
4. 9 lipca 2021 r. został ogłoszony konkurs ofert, Zarząd skierował zapytanie ofertowe do sześciu firm: Otis, Schindler, Winda-Warszawa, Chmielewski, Lift service, firma Niestojek. Wpłynęło 5 ofert, firma Chmielewski nie złożyła oferty.

5. Zarząd i Rada Nadzorcza powołali komisję konkursową, która dokonała wyboru wykonawcy. Najlepiej oceniona została oferta Windy-Warszawa: duża firma o bogatym doświadczeniu, firma polska, nie będzie problemów z częściami zamiennymi, opinie o firmie bardzo dobre, cena korzystna. 5 sierpnia 2021 r. wyniki konkursu ofert zostały ogłoszone.
6. Zarząd SBM „Kwitnąca” i przedstawiciel handlowy firmy Winda-Warszawa przystąpili niezwłocznie do pracy nad umową. Po szczegółowym ustaleniu warunków umowy we wrześniu 2021 r. została podpisana umowa na wykonanie wymiany dźwigów wraz z przebudową komór zsykowych.
7. Wykonawca przygotował projekt budowlany, Zarząd konsultował projekt z architektem reprezentującym Spółdzielnię. Gotowa dokumentacja budowlana została złożona w Wydziale Architektury Urzędu Bielany 3 stycznia 2022 r.

Pozostałe:

Inne działania Zarządu:

- W lutym 2021 r. firma *Laboratorium Budowlane* przystąpiła do badania gruntu pod posadzką w piwnicy w III klatce budynku Kwitnąca 6. W podsumowaniu „Opinii technicznej z raportem z badań dotyczącej osiadania płyty posadzki oraz gruntów w piwnicy budynku mieszkalnego mieszczącego się przy ul. Kwitnącej 6 w Warszawie NR B/208/21” stwierdzono:

Pod posadzką występują do głębokości 1,6 – 1,8 m grunty nasypowe w postaci piasków drobnych gliniastych lub z pyłami o zdecydowanie nie odpowiednim zagęszczeniu. W punkcie badawczym nr 1 wytworzyła się 6 cm pustka. W obydwu otworach grunt pod posadzką nie ma prawie żadnych możliwości przeniesienia ciężaru własnego posadzki a tym bardziej ścianek działowych ceglanych na niej stojących. Poziom wody gruntowej z projektu budowlanego wynosił 24,4 – 24,7 m npW. Natomiast nasze 2 wiercenia w piwnicy do głębokości 2,5 m ppp czyli do rzędnej 24,4 m npW nie natrafiły nawet na mokry grunt – czyli wody gruntowej do tego poziomu niema.

(...) zaleca się wykonanie naprawy w technologii iniekcji ciśnieniowej gruntu budowlanego. W iniekcji gruntu materiał wstrzykuje się do pustek pod materiałami budowlanymi albo w ziemi za pomocą pakerów lub w przypadku większych głębokości - lanc iniekcyjnych. Metoda ta służy do wzmacniania gruntu budowlanego oraz wypełnienie powstałych pustek powietrznych pod posadzką.

Zarząd rozpoczął poszukiwanie sprawdzonej firmy do wykonania zalecenia.

- w lutym Zarząd, w porozumieniu z Radą Nadzorczą, podjął decyzję o zmianie terminów odczytów radiowych zużycia wody. Zrezygnowano z odczytów kwartalnych, rozliczenie zużycia wody będzie odbywało się co 6 miesięcy.

- przeprowadzono, jak co roku, profilaktyczną dezynsekcję budynków. Zostały umyte i zdezynfekowane piony zsykowe, myte były także pojemniki na odpady.

- wykonane zostały prace pielęgnacyjne zieleni przed budynkami.

- w połowie listopada 2021 r. zwrócone zostało pomieszczenie w piwnicy w II klatce w budynku „8” oraz pomieszczenie dawnej wózkowni na parterze II klatki budynku „8”.
Pomieszczenia zostały zwrócone w bardzo dobrym stanie, czyste, gotowe do wykorzystania.
W obu pomieszczeniach zorganizowane zostały rowerownie.

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 Galkiewicz

PREZES ZARZĄDU
Małgorzata Gawlik

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