

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnąca” z działalności w 2022 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnąca” działała w 2022 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnąca, wewnętrznych regulacji regulaminowych Spółdzielni.

Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie:

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyło się w dniu 28 czerwca 2022 r. i obejmowało działalność Spółdzielni w latach 2019, 2020 i 2021. W związku z ogłoszonym stanem zagrożenia epidemicznego z powodu pandemii **COVID-19** nie odbyły się walne zgromadzenia w 2020 i 2021 r. Walne zgromadzenie podjęło 23 uchwały, w tym uchwały w sprawach wyborów członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej na kolejne kadencje.

Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza do 28 czerwca 2022 r. pracowała w 9-osobowym składzie. Kadencja Rady Nadzorczej zakończyła się w czerwcu 2020 r. jednak w związku z sytuacją epidemiczną została ona przedłużona do czasu odwołania stanu zagrożenia epidemicznego, zgodnie z *art. 90. USTAWY 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*. Na Walnym Zgromadzeniu w 2022 r. podjęta została uchwała o 7-osobowym składzie Rady na kadencję VI.2022 - VI.2025. i zostały przeprowadzone wybory do Rady Nadzorczej.

Zarząd:

W 2022 r. Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

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

W grudniu 2020 r. skończyła się kadencja członków Zarządu, jednak w związku z sytuacją epidemiczną została ona przedłużona do czasu odwołania stanu zagrożenia epidemicznego. Na Walnym Zgromadzeniu w 2022 r. zostały przeprowadzone wybory członków Zarządu. Podjęta została uchwała o powierzeniu zarządzania Spółdzielnią dotychczasowemu składowi Zarządu SBM „Kwitnąca”.

Zasoby Spółdzielni:

Nieruchomość, będącą własnością Spółdzielni, stanowią dwa budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej **9569,90 m²**, których wartość księgową na koniec 2022 r. wynosiła **17.161.830,76 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Spółdzielnia liczyła 256 członków.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r.:

- bud. 6 - 186

- bud. 8 - 172

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7589,00m²

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

Zatrudnienie:

W 2022 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 instalacji elektrycznej oraz dźwigów - Firma IEED Niestojek.
- Konserwacja dźwigów po wymianie i modernizacji – WINDA-WARSZAWA
- Konserwacja instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania - firma KOZAK.

Sprzątanie

Firma Sprzątająca - Dorota Mysiak.

Źródła finansowania Spółdzielni w 2022 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2022 r.: 1.772.837,03 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1.321.930,35 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246.594,72 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów): 122.199,25 zł
- pozostałe przychody z działalności gospodarczej: 1.800,00 zł
- przychody finansowe: 24.419,84 zł
- pozostałe przychody operacyjne: 546,61 zł
- przychody z tytułu opłat za wynajem miejsc parkingowych: 55.346,26 zł

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2022 r.: 1.776.699,52 zł

w tym między innymi:

- płace wraz z ZUS: 153.987,01 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 851.601,39 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): 83.285,66 zł
- ubezpieczenie: 10.812,00 zł
- konserwacja dźwigów i instalacji elektrycznej: 31.131,85
- konserwacja hydrauliczna: 32.745,08 zł
- podatek od nieruchomości: 13.116,00 zł
- dzierżawa gruntu: 100.610,74 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246.594,72 zł

- usługi obce (m. in. obsługa prawna, informatyczna): 79.288,78 zł
- przeglądy budynków: 7.564,50 zł
- koszty wynajmu powierzchni dachów: 21.831,77 zł
- pozostałe koszty konserwacyjne: 16.273,19 zł
- pozostałe koszty: 63.484,86 zł
- koszty operacyjne: 1.577,49 zł
- koszty finansowe: 1.858,43 zł

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2022 r. (B.O.): 1.325.323,03 zł
- naliczenie 2022 r.: 246.594,72 zł

razem: 1.571.917,75 zł

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty: 1.877.502,16 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2022 r.: - 305.584,41 zł

Należności - stan na 31.12.2022 r.:

- zobowiązania z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: 121.905,62 zł,
- inne: 14.865,70 zł (do zapłacenia w I.2023 r. opłaty za dzierżawę dachów),
- pozostałe 16.721,36 zł (kaucje od umów dzierżawy).

Środki finansowe - stan na 31.12.2022 r.:

Środki finansowe razem: **2.002.413,57 zł** w tym:

- rachunek podstawowy w banku WBS: 1.694.121,97 zł
- lokaty w banku WBS: 307.689,82 zł
- kwota na rachunku w GB: 514,53 zł
- środki w kasie: 87,35 zł

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2022 r.:

Naliczenie opłat parkingowych:	55.346,26 zł
Koszty parkingu w 2022 r.:	60.936,05 zł
Kaucje:	11.385,00 zł
Stan na 31.12.2022 r.	- 5.589,79 zł

Zadania zrealizowane w 2022 r.

Przeglądy i audyty:

W marcu 2022 r. przeprowadzony został **przeegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej**.

W grudniu 2022 r. przeprowadzony został roczny 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 pilnego usunięcia wszystkich elementów blokujących drogi ewakuacyjne oraz elementy palne z korytarzy.

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

Przed sezonem zimowym przeprowadzono **kontrolę dachów**.

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

Naprawy i remonty

Rok 2022 był rokiem wielu napraw, remontów i modernizacji.

Wymiana wszystkich wind wraz z przebudową podszybia i dojazdem wind do poziomu gruntu była największą inwestycją.

W 2021 r. w postępowaniu konkursowym został wyłoniony wykonawca inwestycji, firma Winda-Warszawa. W grudniu 2021 r. gotowy był projekt budowlany przebudowy podszybia i komór zsypowych.

Od początku roku 2022 Spółdzielnia była w stałym kontakcie z warszawską delegaturą Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości, szczecińskiego operatora **pożyczki Funduszu Dostępności BGK** dla Mazowsza. Gromadzone i opracowywane były dokumenty niezbędne do złożenia wniosku o pożyczkę. W marcu 2022 r. wniosek wraz z około 30-oma załącznikami został złożony do PFS. Niestety Polska Fundacja Przedsiębiorczości od kilku miesięcy nie dysponowała wolnymi środkami i czekała na kolejną transzę z Banku Gospodarstwa Krajowego. W związku z zaawansowanym procesem przygotowania inwestycji wymiany wind sytuacja była dla Spółdzielni bardzo niepokojąca. Zarząd uzyskał informację, że również Tarnowska Agencja Rozwoju Regionalnego S.A. jest operatorem Funduszu Dostępności BGK i także może obsługiwać Mazowsze. Po szybkim kontakcie z Agencją Zarząd rozpoczął przygotowanie wniosku i dokumentów zgodnie z wymaganiem tego operatora. Ponieważ Agencja posiadała środki na pożyczki z FD i nie było zagrożenia, że Spółdzielnia nie uzyska pożyczki, w kwietniu 2022 r., zgodnie z planem, rozpoczęły się prace budowlane w klatkach III obu budynków. Spółdzielnia zatrudniła inspektora nadzoru montażu dźwigów, który czuwał nad prawidłowością procesu technicznego inwestycji.

W sierpniu 2022 r. została podpisana umowa pożyczki na kwotę 1.882.000,00 zł. na okres 6 lat z oprocentowaniem stałym 0,15% w stosunku rocznym, bez dodatkowych kosztów manipulacyjnych.

Dzięki środkom zgromadzonym na Funduszu Remontowym Spółdzielni nie było potrzeby zwiększania obciążenia lokatorów dodatkowymi opłatami na koszty związane ze spłatą pożyczki.

Prace budowlane i prace montażowe w III-cich klatkach obu budynków prowadzone były bardzo sprawnie i pod koniec czerwca 2022 r. dźwigi zostały oddane do eksploatacji. Winda-Warszawa przystąpiła do wymiany wind w środkowych klatkach. Niestety, realizacja inwestycji nie przebiegała tym razem tak sprawnie i bezproblemowo jak w przypadku klatek III. Wykonawca, Winda-Warszawa, zaczął mieć kłopoty ze skompletowaniem doświadczonych pracowników, następowały przestoje, a z powodu braku pewnego niezbędnego elementu drzwi dźwigów nastąpił dwutygodniowy przestój w pracach w II klatkach. Część techniczna montażu dźwigów zakończona została 31 sierpnia 2022 r. Nowe windy dojeżdżały do parteru, zjazd na poziom zero nie był możliwy z powodu poważnych opóźnień w przebudowie pomieszczeń wygoszparowanych z komór zsypanych.

1 września 2022 r. rozpoczęła się wymiana wind w I klatkach w obu budynkach. Prace techniczne trwały do końca grudnia 2022 r. Prace budowlane, zarówno w klatkach pierwszych jak i w drugich, postępowały bardzo wolno, występowały przestoje, zmieniali się robotnicy, występowały błędy wykonawcze. W połowie grudnia 2022 r. windy w I klatkach obu budynków nie zjeżdżały jeszcze do poziomu gruntu. Prace budowlane na zewnątrz budynków, przy klatkach I i II, nie zostały zakończone w 2022 r. z powodu nadejścia zimy i niesprzyjających warunków pogodowych.

Zarząd Spółdzielni nie spodziewał się problemów we współpracy z tak dużą i doświadczoną firmą jaką jest Winda-Warszawa. Inwestor nie ma w swoich zadaniach nadzorowania pracy ekip wykonawczych. Niestety w przypadku tej inwestycji to pracownik Spółdzielni był cały czas na miejscu, na bieżąco kontrolował jakość wykonania prac po montażu, sprawdzał czy są pracownicy i jak praca przebiega. To wszystko spowodowało że czas od lipca do końca roku był dla Zarządu czasem nerwowym i bardzo trudnym.

Likwidacja pionów zsykowych

Modernizacja dźwigów i doprowadzenie ich biegu do poziomu gruntu stworzyło konieczność likwidacji pionów zsykowych w budynkach oraz przebudowę komór śmieciowych. Szuflady na piętrach zostały zaspawane, zamknięte zostały wloty do pionów zsykowych na X piętrach, na parterze otwór zsykowy został zamknięty i zbudowane zostało wejście do wind na poziomie gruntu. Przed wykonaniem tych czynności piony zsykowe i szuflady zostały umyte i zdezynfekowane.

Po przebudowie komory zsykowe zostały wyremontowane, wyłożone gresem, zamontowane zostały nowe drzwi do komór.

W związku ze zmniejszeniem komór śmieciowych konieczne stało się zorganizowanie dodatkowych pomieszczeń do gromadzenia odpadów. W maju posadowione zostały dwie zewnętrzne **wiaty śmietnikowe** przeznaczone na odpady suche: plastik, metal i papier. W komorach śmieciowych pozostały pojemniki na śmiecie zmieszane, bioodpady i szkło.

Wymiana instalacji domofonowej

Po zakończeniu prac przy nowych wejściach do wind w II klatkach budynków została wykonana modernizacja instalacji domofonowej przy wszystkich wejściach. Nowe urządzenia zostały zaprogramowane tak, żeby zachowane zostały dotychczasowe kody wejściowe do poszczególnych lokali.

Naprawa gruntu pod III klatką budynku Kwitnąca 6

W 2021 r., w związku z dużymi pęknięciami ścian działowych w piwnicy i osuwaniem się podłogi w piwnicy w III klatce budynku Kwitnąca 6, firma *Laboratorium Budowlane* dokonała badania gruntu pod posadzką. Stwierdzono pustkę pod podłogą piwnicy, luźny, niezagęszczony grunt, istotne obniżenie wód gruntowych. We wnioskach wskazano, że sytuacja wymaga pilnej interwencji naprawczej i zalecono wykonanie naprawy w technologii iniekcji ciśnieniowej gruntu budowlanego. W 2022 r. Zarząd zwrócił się do kilku firm zajmujących się takimi pracami. Tylko dwie firmy przedstawiły ofertę. Korzystniejsza była oferta firmy Cover Technologies Sp. z o.o. Firma przystąpiła do prac 7 lutego. W trakcie dokonywania iniekcji okazało się że ubytek gruntu jest większy niż wynikał ze wstępnych

opracowań. Zarząd wyraził zgodę na znacznie większe niż zakładano zużycie materiału budowlanego, w ilości niezbędnej do uzupełnienia ubytku. Zarząd zlecił także dodatkowe badanie gruntu przy fundamentach. Okazało się że grunt pod fundamentami jest w porządku i nie ma zagrożenia dla posadowienia budynku.

Naprawy hydrauliczne

Po wykonaniu naprawy gruntu pod posadzką piwnicy w budynku Kwitnąca 6, nastąpiła poważna awaria hydrauliczna spowodowana pracami w pobliżu wysłużonej instalacji kanalizacyjnej. żeliwne rury kanalizacyjne okazały się skorodowane w bardzo dużym stopniu oraz nieszczelne (co mogło również być przyczyną złego stanu podłoża gruntowego pod posadzką). Spowodowało to przeniknięcie iniektu cementowego do rur, pomimo prawidłowego nawiercenia lanc iniekcyjnych. W związku z tym niezbędna okazała się wymiana około 38 metrów bieżących poziomych rur kanalizacyjnych, wymiana pionów i ciśnieniowe udrożnienie rur. Prace wiązały się z dużą uciążliwością dla mieszkańców niższych pięter III klatki w budynku „6”.

Inne naprawy:

- bieżące naprawy hydrauliczne dot. instalacji wodnej oraz centralnego ogrzewania (m.in. odpowietrzanie instalacji, wymiana zaworów, wymiana skorodowanych elementów),
- wymiany kilku odcinków poziomych instalacji kanalizacyjnych w budynkach „6” i „8”,
- naprawa pompy w minihydroforni,
- naprawy ślusarskie zamków, elementów drzwi do klatek schodowych i komór zsypowych.

Sprawy prawne i własnościowe:

Grunty Spółdzielni

1 grudnia 2021 r. podpisana została kolejna trzyletnia **umowa dzierżawy gruntów** będących we władaniu Spółdzielni, obejmująca dodatkowo grunt za pizzerią (od trzepaka do ulicy Kwitnącej) z przeznaczeniem na miejsca parkingowe dla członków SBM „Kwitnąca”. W marcu 2022 r. burmistrz Piątkowski zaproponował zbudowanie na tym gruncie chodnika do przystanku autobusowego na Kwitnącej służącego mieszkańcom ulicy Osikowej. Argumenty Spółdzielni o pozostawieniu przy ogrodzeniu sąsiadującej inwestycji pasa gruntu na przejście do przystanku, a na pozostałej części zaniedbanego terenu przygotowaniu około 8 – 10 miejsc postojowych dla członków spółdzielni, nie spotkały się z przychylnością burmistrza. W tej sytuacji spółdzielnia zrezygnowała z dzierżawy tego terenu, nie widząc z niej żadnego pożytku.

W styczniu 2022 r. spółdzielnia wzięła udział w spotkaniu dotyczącym koncepcji wariantowych projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Chomiczówki**. Spółdzielnia broni zapisów w planie, dotyczących zagospodarowania terenu przed balkonami budynków, aby nie było możliwe zabudowanie tego terenu blokami ani też zorganizowanie na tym terenie dużego placu zabaw. W marcu złożone także zostało pismo do Urzędu Dzielnicy w odpowiedzi na zapytanie o komentarz do dwóch wariantów opracowywanego planu miejscowego.

W październiku 2022 r. prezes zarządu spółdzielni „Kwitnąca” wzięła udział w Konferencji Polska Przyszłości IV zorganizowanej przez Instytut Libertatis, podczas której w ramach jednego z paneli dyskusyjnych omawiany był temat: **„Nieuregulowane grunty pod budynkami spółdzielni mieszkaniowych”**. Głównym Prelegentem był Paweł Lisiecki, poseł na Sejm RP, a jednym z ekspertów był prezes zarządu Unii Spółdzielców Mieszkaniowych Andrzej Półrolniczak.

Około 100 000 mieszkańców Warszawy zamieszkuje osiedla spółdzielni mieszkaniowych nie posiadające prawa do gruntu. To jest problem około 60 spółdzielni. Nieuregulowane grunty są we władaniu takich dużych spółdzielni jak Bródno, Praga, Energetyk, Wawrzyszew i wiele spółdzielni na Ursynowie.

Łączna powierzchnia gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym pozostających we władaniu spółdzielni mieszkaniowych w Warszawie to 430 hektarów.

Uczestnicy panelu byli zgodni, że Spółdzielnie potrzebują tytułu prawnego do gruntów, by sprawnie zarządzać swoimi nieruchomościami. Poseł Lisiecki zaangażował się w prace nad stworzeniem ustawy regulującej stan prawny.

W październiku i listopadzie 2022 r. odbyły się spotkania prezesów kilkunastu warszawskich spółdzielni w siedzibie spółdzielni RSM Praga i w siedzibie spółdzielni Energetyka. Przygotowane zostały *Założenia do projektu ustawy zawierającej szczegółowe rozwiązania prawne mające na celu uregulowanie stanu prawnego gruntów znajdujących się w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych oraz przez nie zabudowanych i zagospodarowanych*. Dokument ten został przedłożony parlamentarzystom podczas posiedzenia Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi w dniu 28.11.2022 r.

W posiedzeniu Zespołu, prócz przewodniczącego pośła Pawła Lisieckiego, wziął również udział m. in. minister Piotr Uściński, sekretarz stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii, odpowiadający w resorcie za budownictwo, zagospodarowanie przestrzenne i mieszkalnictwo. Przedmiotem spotkania była regulacja gruntów pod budynkami spółdzielczymi. Założenia do projektu nowej ustawy omówili przedstawiciele Ministerstwa z Departamentu Gospodarki Nieruchomościami. Przedstawione przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii założenia do projektu ustawy wzbudziły duże zainteresowanie wśród spółdzielców zgromadzonych na posiedzeniu Zespołu, lecz również wiele kontrowersji.

Spółdzielcy stwierdzili, że przygotowany przez Ministerstwo projekt niestety nie rozwiązuje w pełni problemu, przedstawiali swoje oczekiwania związane z zapisami ustawy, omawiali konsekwencje ewentualnych zapisów, a także konsekwencje finansowe dla spółdzielni i ich członków. Zdaniem spółdzielców potrzeba takich rozwiązań ustawowych, które faktycznie zobligują gminy do uregulowania na rzecz spółdzielni i ich mieszkańców statusu prawnego posiadanych przez spółdzielnie gruntów.

W spotkaniach prezesów spółdzielni i w posiedzeniu Parlamentarnego Zespołu ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi uczestniczyła prezes Małgorzata Gawlik.

Windykacja należności

W marcu 2022 r. została dokonana skuteczna egzekucja długu kancelarii windykacyjnej Turkowski. Dług w wysokości 9.943,10 zł powstał w 2013 roku i wynikał z nieprzekazania spółdzielni odzyskanych przez kancelarię Turkowski wierzytelności. Działania prawne zmierzające do odzyskania długu ciągnęły się od 2015 roku. W marcu 2022 r. wpłynęła na konto spółdzielni kwota 20.584,07 zł obejmująca należność główną wraz z odsetkami i kosztami komorniczymi.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. zadłużenie lokatorów wynosiło 121.905,62 zł. W kwocie tej są także należności, które nie stanowią zadłużenia, ponieważ termin płatności styczniowych czynszów mija dopiero 10 stycznia 2023 roku.

Zarząd stwierdza, że nie ma dużych zaległości w opłatach lokatorskich. Nie są prowadzone żadne sprawy o nakaz zapłaty.

Pozostałe:

Inne działania Zarządu:

- Dwie rowerownie w budynku Kwitnąca 8, w piwnicy i na parterze w pomieszczeniu dawnej wózkowni, wyposażone zostały w stojaki i oddane do użytku.
- Rozpoczęto działania zmierzające do wymiany oświetlenia w częściach wspólnych na oświetlenie z czujnikiem ruchu.
- Podpisano umowę z firmą Wilo na serwisowanie urządzeń tej firmy, będących na wyposażeniu Spółdzielni (zestaw hydroforowy).
- Wykonane zostały prace pielęgnacyjne zieleni przed budynkami.

Koszty działania Spółdzielni i utrzymania nieruchomości

W 2022 r. nie zostały rozliczone z mieszkańcami koszty zużycia ciepła i gazu za 2021 r. Rozliczenie nastąpiło dopiero w styczniu 2023 r. i wiązało się z dużymi dopłatami do płaconych w czynszu zaliczek na koszty ciepła i gazu. W 2021 r. koszty te znacznie wzrosły. Podwyżki różnych parametrów w rachunku za ciepło były zmieniane kilka razy w roku. W 2022 r. zostały wprowadzone deklaracje, które należało w określonym terminie złożyć u dostawcy ciepła i dostawcy gazu. Spółdzielnia takie deklaracje złożyła w wyznaczonym terminie i Spółdzielnia jest objęta preferencyjnymi stawkami.

Wraz z wysoką inflacją podrożały także koszty niektórych usług zewnętrznych: sprzątnięcie, obsługa informatyczna programu księgowego, praca księgowej, opłaty za dzierżawę itp. Te koszty obciążają eksploatację.

W grudniu 2022 r. zarząd zlecił wykonanie audytu – analizy zastosowania podzielników ciepła w lokalach mieszkańców. Otrzymana analiza wykazała, że zainstalowanie podzielników jest niemożliwe z punktu widzenia technicznego stanu instalacji, a także jest nieopłacalne.

Regulamin rozliczania kosztów ciepła został znowelizowany i dostosowany do wymagań rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 3.03.2022 r. Nowy regulamin obowiązuje od 1.01.2023 r.

W listopadzie 2022 r. zarząd zebrał oferty na wymianę oświetlenia na oświetlenie na czujnik ruchu w częściach wspólnych budynków.

Parking

W 2022 r. zarząd wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla parkingu na niezagospodarowanym dotąd terenie, dzierżawionym od Miasta, zgodnie z załączonym planem koncepcyjnym na 60 miejsc postojowych. Urząd dzielnicy Bielany wydał warunki zabudowy, projektant inwestycji drogowych przygotowuje dokumenty i plan do pozwolenia na budowę.

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
"KWITNAÇA"
01-926 Warszawa, ul. Kwitnąca 6 m 34
NIP: 118-13-41-052

CZŁONEK ZARZĄDU
Elżbieta Gawlik

PREZES ZARZĄDU
Małgorzata Gawlik