

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnaca” z działalności w 2023 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnaca” działała w 2023 r. w oparciu o zapisy ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu SBM Kwitnaca, wewnętrznych regulacji regulaminowych Spółdzielni.

Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie:

Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni odbyło się w dniu 6 czerwca 2023 r. Wzięto w nim udział 30 członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podjęło 6 uchwał.

Rada Nadzorcza:

Walne Zgromadzenie w dniu 28 czerwca 2022 r. podjęło uchwałę o 7-osobowym składzie Rady Nadzorczej na kadencję VI.2022 - VI.2025. Rada Nadzorcza w 2023 r. pracowała w 7-osobowym składzie do 24.10.2023 r. W dniu 24.10.2023 r. przewodnicząca Rady Nadzorczej, pani Małgorzata Śmietanowska złożyła pismo – rezygnację, z przyczyn osobistych, z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

Zarząd:

W 2023 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 m²**, których wartość księgową na koniec 2023 r. wynosiła **16 760 384,42 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. Spółdzielnia liczyła 258 członków.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- bud. 6 – 182
- bud. 8 – 172

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7967,00 m²

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

Zatrudnienie:

W 2023 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.

Główna Księgową pani Ewa Gajewska pracowała w SBM „Kwitnąca” do 30 czerwca 2023 r.

Od 1 lipca 2023 r. funkcję Głównej Księgowej pełni pani Anna Rackiewicz.

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 formalnych, 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 – INTELIT
Zbigniew Litwin.

Obsługa księgowego programu komputerowego

SBM „Kwitnąca” prowadzi księgowość w programie komputerowym firmy PROXIMA.
Firma PROXIMA zapewnia opiekuna, który udziela wsparcia w pracy z programem oraz aktualizuje program do bieżących przepisów.

Obsługa techniczna

- Konserwacja instalacji elektrycznej - 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 2023 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2023 r.: 2 065 962,54 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1 629 738,55 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246 594,72 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów i opłaty parkingowe): 185 991,30 zł
- pozostałe przychody z działalności gospodarczej: 1 800,00 zł
- przychody finansowe: 1 339,00 zł
- pozostałe przychody operacyjne: 498,97 zł

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2023 r.: 2 098 732,07 zł

w tym między innymi:

- koszty zarządu: 252 767,30 zł w tym:
płace wraz z ZUS: 173 577,38 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 1 124 306,46 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): 90 698,91 zł
- ubezpieczenie: 11 178,50 zł
- konserwacja hydrauliczna, dźwigów i instalacji elektrycznej: 74 967,35 zł
- podatek od nieruchomości: 7 399,00 zł
- dzierżawa gruntu: 111 446,15 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246 594,72 zł

- pozostałe usługi, koszty (woda niezbilansowana): 15 602,93 zł
- koszty energii elektrycznej: 41 567,47 zł
- przeglądy m.in. gazowe, wentylacyjne, budynków: 13 367,64 zł
- materiały eksploatacyjne: 31 321,37 zł
- koszty wynajmu powierzchni dachów, parking (bez narzutu zarządu): 54 765,87 zł
- odczyty wodomierzy: 11 919,90 zł
- koszty operacyjne: 10 784,90 zł
- koszty finansowe: 43,60 zł

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2023 r. (B.O.): - 305 584,41 zł
- naliczenie 2023 r.: 246 594,72 zł
- uchwała walnego nr 16 z 28.06.2022 r.: 49 002,09 zł
- umorzenie kredytu: 564 600,00 zł

razem: 860 196,81 zł

Po stronie kosztów:

- Wykonane remonty: 291 478,70 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.: **263 133,70 zł**

Należności - stan na 31.12.2023 r.:

- należności z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: 25 710,74 zł w tym:
 - budynek Kwitnąca 6 - 14 868,96 zł
 - budynek Kwitnąca 8 - 10 841,78 zł
- pozostałe należności: 274 022,67 zł (m. in. dopłaty do mediów do zapłacenia po rozliczeniu 2023)

Środki finansowe - stan na 31.12.2023 r.:

Środki finansowe razem: **1 149 680,99 zł** w tym:

- rachunek podstawowy w banku WBS: 1 038 895,51 zł
- lokaty w banku WBS: 108 266,66 zł

- kwota na rachunku w GB: 514,53 zł
- środki w kasie: 2004,39 zł

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2023 r.:

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Naliczenie opłat parkingowych: | 58 237,53 zł |
| Koszty parkingu w 2023 r.: | 60 361,84 zł |
| Stan na 31.12.2023 r. | - 2 124,31 zł |

Zadania zrealizowane w 2023 r.

Przeglądy i audyty:

W marcu 2023 r. przeprowadzony został **przeгляд instalacji gazowej i wentylacyjnej**.

W grudniu 2023 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 **przeгляд i konserwację hydroforni**.

Naprawy i remonty

W 27.01.2023 roku zakończona została formalnie **Wymiana wszystkich wind wraz z przebudową podszybia i dojazdem wind do poziomu gruntu**.

Pożyczka z Funduszu Dostępności została rozliczona, rozliczenie przyjęto i została udzielona bonifikata – **umorzenie pożyczki w wysokości 564 600,00 zł**.

Inne naprawy:

- bieżące naprawy hydrauliczne dot. instalacji wodnej oraz centralnego ogrzewania (m.in. odpowietrzanie instalacji, wymiana zaworów, wymiana skorodowanych elementów),
- wymiana poziomu kanalizacji w w budynku Kwitnąca 8,
- naprawy ślusarskie zamków, elementów drzwi do klatek schodowych i komór zsypanych.

Sprawy prawne i własnościowe:

Grunty Spółdzielni

W 2023 r. aktywność zespołu parlamentarnego do spraw regulacji stanu prawnego gruntów pod budynkami spółdzielni mieszkaniowych ustała. Problem z prawem do gruntu dotyczy wielu spółdzielni w Warszawie.

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 m. in. 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.

Problemu z gruntami pod budynkami spółdzielni „Kwitnąca” nie udało się do tej pory rozwiązać w żaden ze sposobów, których podejmowały się zarządy Spółdzielni.

Jedyną szansą dla naszej Spółdzielni, tak jak dla kilkudziesięciu pozostałych w podobnej sytuacji, jest skuteczna droga legislacyjna. Niestety, do tej pory nie widać perspektywy na szybkie rozwiązanie tego problemu.

Zarząd SBM „Kwitnąca” śledzi wszelkie aktywności, związane z gruntami i uczestniczy w działaniach, które mają związek z interesem Spółdzielni.

Spółdzielnia „Kwitnąca” aktywnie uczestniczy w etapach opracowania projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Chomiczówki**. Zarząd składał wnioski do prezentowanych projektów i uczestniczył w spotkaniach z projektantami. Na Chomiczówce jest bardzo duże zainteresowanie planem. Emocje budzą projekty usytuowania parkingów, niedrożne ciągi komunikacyjne a także plany dotyczące terenu po bazarku i pawilonów handlowych przy Conrada. Po wyłożeniu do wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono dużo wniosków. Każdy z nich musi być rozpatrzony, ewentualne zmiany uruchamiają ponowną procedurę wyłożenia planu do publicznego wglądu. W tej sytuacji trudno przewidzieć kiedy **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Chomiczówki** zostanie uchwalony.

Windykacja należności

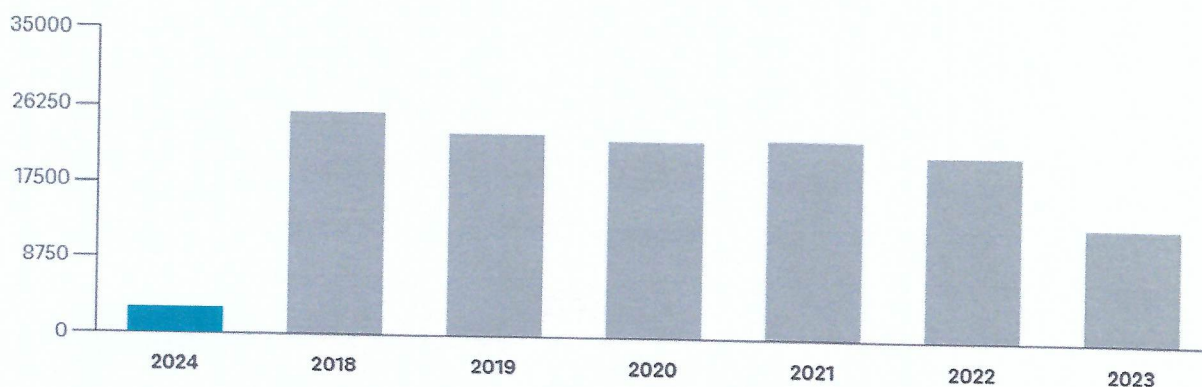
Na dzień 31 grudnia 2023 r. zadłużenie lokatorów w obu budynkach wynosiło **25 710,74 zł**. Zarząd na bieżąco monitoruje stan opłat czynszowych i stwierdza, że nie ma dużych zaległości w opłatach lokatorskich. Nie są prowadzone żadne sprawy o nakaz zapłaty.

Pozostałe:

Inne działania Zarządu:

- W styczniu 2023 r. zostało wymienione oświetlenie w częściach wspólnych w budynkach Spółdzielni na oświetlenie z czujnikiem ruchu.

Prezentowany poniżej wykres pokazuje, że działanie to zmniejszyło zużycie energii elektrycznej w budynkach Spółdzielni (źródło: e-book e-on, budynek Kwitnąca 6).




- Wykonane zostały prace pielęgnacyjne zieleni przed budynkami.

- Zamontowane zostały stojaki rowerowe

- Zarząd wystąpił do Krajowej Rady Spółdzielczej z wnioskiem o przeprowadzenie lustracji pełnej SBM „Kwitnąca”. Lustracja rozpoczęła się 4 grudnia 2023 r. Zarząd zobowiązany został do przygotowania 31 załączników zawierających szczegółowe informacje o Spółdzielni a także analizy jej statutowej działalności oraz wykazy uchwał organów Spółdzielni z 10 ostatnich lat.

- Zarząd wystąpił do kilku firm z zapytaniem o ofertę na wymianę wodomierzy i nakładek radiowych w związku z kończącym się okresem ważności legalizacji urządzeń. Wpłynęły 4 oferty, wybrana została oferta firmy Techem. Była to oferta najkorzystniejsza finansowo.

- Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 8/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 r. o poddaniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 badaniu przez biegłego rewidenta. Niestety, pomimo wysłania 13 zapytań do firm audytorskich i odbyciu rozmów zachęcających żadna z firm nie zgodziła się na przeprowadzenie badania. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu podjęła uchwałę 17/2023 z dnia 23 października 2023 r. w sprawie odstąpienia od wykonania uchwały nr 8/2023.

- Rozliczona została pożyczka na wymianę wind z Funduszu Dostępności. 24 lipca 2023 roku Spółdzielnia otrzymała z Tarnowskiej Agencji Rozwoju Regionalnego pismo o treści: „Informuję, że rozliczenie zostało zrobione profesjonalnie . Pożyczka została rozliczona w całości”.

Przedstawiciel TARR przyjechał do Spółdzielni na kontrolę zgodności wykonanych prac z audytem dostępności. Realizacja inwestycji została oceniona pozytywnie. TARR przyznał Spółdzielni umorzenie pożyczki w wysokości 30%. Stanowi to kwotę 564 600,00 zł i raty spłaty pożyczki zostały odpowiednio zmniejszone.

- W lipcu 2023 r. odbyło się spotkanie prezes SBM „Kwitnąca” z nowym prezesem WSBM Chomiczówka. Rozmowa dotyczyła przede wszystkim sprawy parkingu u zbiegu ulic Kwitnącej i Brązowniczej i przedłużenia najmu po 31.03.2024 r. na następny okres. Prezes WSBM Chomiczówka umówił się na następne spotkanie we wrześniu. Do spotkania doszło dopiero w marcu 2024 r.

- w związku z dużymi różnicami w kosztach ciepła pomiędzy budynkami Kwitnąca 6 i Kwitnąca 8 Zarząd wystąpił do firmy Veolia z wnioskiem o dokonanie audytu węzłów ciepłych i instalacji pomiarowej w budynkach i wskazanie przyczyny tych różnic. W maju 2023 r. przedstawiciele Firmy Veolia dokonali przeglądu urządzeń w węzłach ciepłych i prawidłowości wskazań urządzeń pomiarowych. Stwierdzono, że zarówno węzły ciepłe jak i urządzenia pomiarowe działają prawidłowo. Różnice w kosztach wynikają z różnic w cyrkulacji i poborze ciepła w budynkach.

| | 2019 | | | 2020 | | | 2021 | | | 2022 | | | 2023 | | |
|----------|----------------------|-----------------|------|----------------------|-----------------|------|----------------------|-----------------|------|----------------------|-----------------|------|----------------------|-----------------|------|
| | 6 GJ | 8 GJ | % | 6 GJ | 8 GJ | % | 6 GJ | 8 GJ | % | 6 GJ | 8 GJ | % | 6 GJ | 8 GJ | % |
| XII/I | 659,40 | 617,70 | 107% | 592,40 | 506,40 | 117% | 641,40 | 528,60 | 121% | 595,00 | 494,90 | 120% | 546,60 | 457,80 | 119% |
| I/II | 448,70 | 420,40 | 107% | 410,50 | 350,90 | 117% | 522,10 | 425,50 | 123% | 444,10 | 358,50 | 124% | 456,20 | 370,80 | 123% |
| II/III | 389,20 | 377,20 | 103% | 385,80 | 341,30 | 113% | 452,20 | 383,40 | 118% | 497,20 | 409,20 | 122% | 489,90 | 413,90 | 118% |
| III/IV | 250,90 | 291,80 | 86% | 348,20 | 321,80 | 108% | 355,00 | 304,80 | 116% | 291,80 | 255,90 | 114% | 269,70 | 233,80 | 115% |
| IV/V | 228,70 | 293,10 | 78% | 279,80 | 213,90 | 131% | 308,90 | 279,90 | 110% | 278,10 | 231,90 | 120% | 275,80 | 247,20 | 112% |
| V/VI | 82,10 | 76,10 | 108% | 125,50 | 101,60 | 124% | 148,40 | 132,10 | 112% | 171,80 | 87,80 | 196% | 95,10 | 81,00 | 117% |
| VI/VII | 86,70 | 80,00 | 108% | 96,90 | 87,40 | 111% | 84,20 | 77,10 | 109% | 76,10 | 60,20 | 126% | 73,70 | 69,10 | 107% |
| VII/VIII | 91,70 | 83,40 | 110% | 79,00 | 71,00 | 111% | 75,90 | 70,90 | 107% | 80,00 | 61,00 | 131% | 84,50 | 79,50 | 106% |
| VIII/IX | 77,10 | 70,40 | 110% | 83,10 | 76,30 | 109% | 93,10 | 96,90 | 96% | 89,30 | 71,20 | 125% | 69,80 | 66,80 | 104% |
| IX/X | 257,10 | 260,70 | 99% | 209,80 | 193,20 | 109% | 258,20 | 251,00 | 103% | 252,20 | 230,40 | 109% | 140,90 | 136,60 | 103% |
| X/XI | 312,90 | 286,00 | 109% | 326,10 | 292,00 | 112% | 334,60 | 294,60 | 114% | 293,80 | 264,70 | 111% | 325,90 | 310,10 | 105% |
| XI/XII | 353,70 | 304,80 | 116% | 372,00 | 307,30 | 121% | 391,50 | 333,20 | 117% | 418,90 | 340,30 | 123% | 416,80 | 352,00 | 118% |
| | 3 238,20 | 3 161,60 | 102% | 3 309,10 | 2 863,10 | 116% | 3 665,50 | 3 178,00 | 115% | 3 488,30 | 2 866,00 | 122% | 3 244,90 | 2 818,60 | 115% |
| | zużycie cw w 2019 r. | | | zużycie cw w 2020 r. | | | zużycie cw w 2021 r. | | | zużycie cw w 2022 r. | | | zużycie cw w 2023 r. | | |
| | m ³ | m ³ | | m ³ | m ³ | | m ³ | m ³ | | m ³ | m ³ | | m ³ | m ³ | |
| | 3 081,43 | 2847,76 | 108% | 3 064,80 | 2 795,90 | 110% | 2 550,60 | 2 781,40 | 92% | 2 748,76 | 2 921,40 | 94% | 3 707,09 | 3 649,10 | 102% |



Koszty działania Spółdzielni i utrzymania nieruchomości

Ostatnie 3 lata przyniosły duży wzrost kosztów utrzymania nieruchomości. Wzrosły ceny materiałów remontowych i znacznie wzrosły koszty pracy, co przekłada się na koszt usług świadczonych dla Spółdzielni przez zewnętrzne firmy.

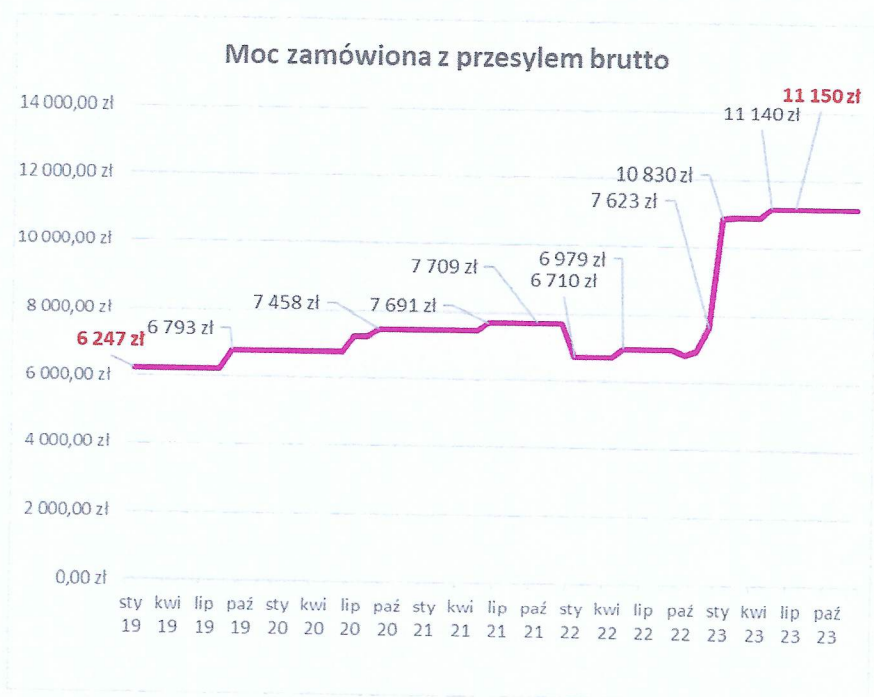
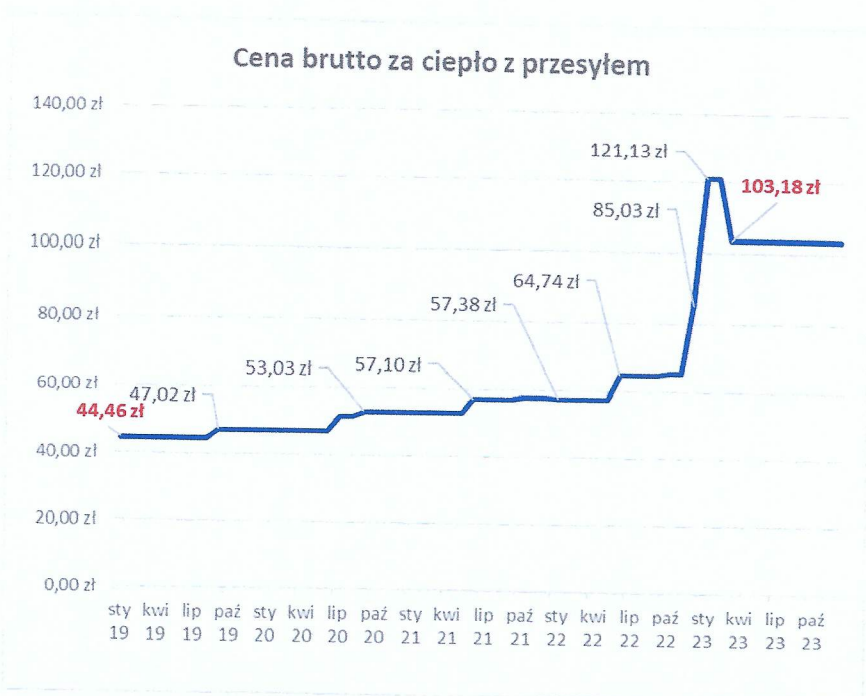
Zmiany kwot najniższego wynagrodzenia za pracę od 1.01 2019 r. do 31.12.2024 r.

| Podstawa prawna | okres | Kwota wynagrodzenia |
|------------------------------|------------------------------|---------------------|
| (Dz. U. z 2018 r. poz. 1794) | 1.01.2019 r. - 31.12.2019 r. | 2.250 zł |
| (Dz. U. z 2019 r. poz. 1778) | 1.01.2020 r. - 31.12.2020 r. | 2.600 zł |
| (Dz. U. z 2020 r. poz. 1596) | 1.01.2021 r. - 31.12.2021 r. | 2.800 zł |
| (Dz. U. z 2021 r. poz. 1690) | 1.01.2022 r. - 31.12.2022 r. | 3.010 zł |
| (Dz. U. z 2022 r. poz. 1952) | 1.01.2023 r. - 30.06.2023 r. | 3.490 zł |
| | 1.07.2023 r. - 31.12.2023 r. | 3.600 zł |
| (Dz. U. z 2023 r. poz. 1893) | 1.01.2024 r. - 30.06.2024 r. | 4.242 zł |
| | 1.07.2024 r. - 31.12.2024 r. | 4.300 zł |

Usługi porządkowe, koszty konserwacji, przeglądów i napraw, wynagrodzenia, materiały eksploatacyjne – wzrost tych kosztów przekłada się na wysokość stawki eksploatacyjnej.

Koszty mediów: prądu, gazu, a przede wszystkim ciepła, rosły w ostatnich latach po kilka razy w roku. Ich wzrost jest szczególnie dotkliwy dla mieszkańców, gdyż opłaty za media mają znaczący wpływ na wysokość opłat czynszowych.

Poniższe wykresy obrazują wzrost ceny ciepła i ceny mocy zamówionej, które są głównym składnikiem ceny za ciepło. Cena nośnika również ulega systematycznemu wzrostowi, jednak jej wysokość nie ma znacznego wpływu na ostateczną cenę.



Zarząd szuka możliwości pozyskania dodatkowych środków na niezbędne remonty. Pożytki z wynajmu dachów pod anteny GSM są jedynymi środkami zasilającymi przychody Spółdzielni, a w związku z nieregulowanym stanem gruntów, będących w zarządzie Spółdzielni i brakiem lokali usługowych w budynkach, nie ma możliwości pozyskania dodatkowych środków. Zarząd podjął zadanie przeglądu wykorzystania części wspólnych nieruchomości. Przy tak wysokich i wciąż rosnących kosztach utrzymania nieruchomości i kosztach utrzymania mieszkań

konieczne jest obciążenie opłatami czynszowymi zgodnie z powierzchnią rzeczywiście użytkowaną przez lokatorów.

Zagrożenia działalności

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia jej działalności. Środki na bieżącą działalność Spółdzielni są w pełni zapewnione, Spółdzielnia posiada wystarczające środki na spłatę pożyczki z Funduszu Dostępności. 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. 40-letnie budynki Spółdzielni wymagają poważnych remontów i modernizacji i brak dodatkowych środków jest przeszkodą w ich realizacji. Zagrożeniem dla funkcjonowania Spółdzielni jest także brak młodych osób chcących się zaangażować w pracę w jej organach.

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

Ełżbieta Gawlik
Ełżbieta Gawlik

PREZES ZARZĄDU

Małgorzata Gawlik
Małgorzata Gawlik

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