

Sprawozdanie Zarządu SBM „Kwitnaca” z działalności w 2024 roku.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Kwitnaca” działała w 2024 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 24 czerwca 2024 r. Wzięło w nim udział 36 członków Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podjęło 8 uchwał.

Rada Nadzorcza:

Rada Nadzorcza w 2024 r. pracowała w 7-osobowym składzie. Na Walnym Zgromadzeniu w 2024 r. podjęta została uchwała o przyjęciu w poczet członków Rady Nadzorczej pana Piotra Szczygła na miejsce pani Małgorzaty Śmietanowskiej, która w październiku 2023 r. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej.

Zarząd:

W 2024 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 **9 569,90 m²**, których wartość księgowa na koniec 2024 r. wynosiła **16 358 938,08 zł**.

Ilość mieszkań w budynkach: 187.

Księgi wieczyste ma założone 71 mieszkań.

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia liczyła 256 członków.

Liczba lokatorów w budynkach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r.:

- bud. 6 – 180 osób

- bud. 8 – 168 osób

Powierzchnia gruntów w zarządzie Spółdzielni: 7 967,00 m²

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

Zatrudnienie:

W 2024 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 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 „Kwitnaca” 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 – WINDA - WARSZAWA
- Konserwacja instalacji wodnej, kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania - firma KOZAK.

Sprzątanie

Firma Sprzątająca - Dorota Mysiak.

Źródła finansowania Spółdzielni w 2024 r.:

Łączne przychody Spółdzielni w 2024 r.: 2 338 894,12 zł

w tym:

- przychody z tytułu naliczenia opłat od lokatorów na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości: 1 872 809,91 zł
- odpisy na Fundusz Remontowy: 246 594,72 zł
- przychody z działalności gospodarczej (wynajem powierzchni dachów i opłaty parkingowe): 216 745,39 zł
- przychody finansowe: 2 740,97 zł
- pozostałe przychody operacyjne: 3,13 zł

Koszty Spółdzielni:

Łączne koszty działalności Spółdzielni w 2024 r.: 2 280 349,75 zł

w tym między innymi:

- **koszty zarządu:** 235 129,59 zł w tym:
płace wraz z ZUS: 179 188,60 zł
- media (ciepło, woda, ścieki, prąd, gaz): 1 123 777,36 zł
- utrzymanie czystości (bieżąca obsługa, deratyzacja): 95 245,54 zł
- ubezpieczenie: 13 546,34 zł
- konserwacja hydrauliczna, dźwigów i instalacji elektrycznej: 97 147,97 zł
- podatek od nieruchomości: 16 662,00 zł
- dzierżawa gruntu: 116 839,89 zł
- naliczenie Funduszu remontowego: 246 594,72 zł
- pozostałe usługi, koszty (woda niezbilansowana): 12 497,89 zł
- koszty energii elektrycznej: 68 256,64 zł
- przeglądy m.in. gazowe, wentylacyjne, budynków: 3 431,70 zł
- materiały eksploatacyjne: 1 164,81 zł
- koszty wynajmu powierzchni dachów, parking (bez narzutu zarządu): 82 517,78 zł
- usługi obce (m.in. odczyty wodomierzy, roboty ogrodnicze): 16 683,26 zł
- wymiana wodomierzy: 150 717,42 zł
- koszty operacyjne: 0,20 zł



- koszty finansowe: 136,64 zł

Pozostałe informacje:

Rozliczenie funduszu remontowego:

Po stronie przychodów:

- stan funduszu na początku 2024 r. (B.O.): 263 133,70 zł
- naliczenie 2024 r.: 246 594,72 zł

razem: 509 728,42 zł

Po stronie kosztów:

- wykonane remonty: 295 054,33 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2024 r.: **214 674,09 zł**

Należności - stan na 31.12.2024 r.:

- należności z tytułu niezapłaconych opłat czynszowych: 51 371,74 w tym:
 - budynek Kwitnąca 6 – 23 767,87 zł
 - budynek Kwitnąca 8 – 16 408,43 zł
- pozostałe należności: 11 195,44 zł

Spłaty pożyczki z Funduszu Dostępności BGK na remont dźwigów:

Pozostało do spłaty - stan na 31.12.2024 r. : 910 265,87 zł

Środki finansowe - stan na 31.12.2024 r.:

Środki finansowe razem: **1 146 211,54 zł** w tym:

rachunek podstawowy w banku WBS: 1.036.981,86 zł

- lokaty w banku WBS: 108 320,94 zł
- kwota na rachunku w GB: 514,43 zł
- środki w kasie: 394,31 zł

Rozliczenie kosztów parkingu na 31.12.2024 r.:

Naliczenie opłat parkingowych: 78 961,68 zł

Koszty parkingu w 2024 r.: 90 457,80 zł
Stan na 31.12.2024 r. - 11 496,12 zł

Zadania zrealizowane w 2024 r.

Przeglądy i audyty

W 2024 roku budynki Spółdzielni poddane zostały wszystkim obowiązkowym przeglądom:

- przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej,
- 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.

Przed sezonem zimowym przeprowadzono **kontrolę dachów** w wyniku której wykonane zostały naprawy infrastruktury na dachach, umycie pokrycia dachów i doszczelnienie pokrycia.

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

Naprawy i remonty

W 2024 r. zostało przeprowadzone częściowe mycie elewacji budynków i zabezpieczenie powierzchni przeciw glonom, usunięcie graffiti i impregnacja najbardziej narażonych na wandalizm miejsc. Koszt tego przedsięwzięcia wyniósł 130 540,00 zł i został pokryty z funduszu remontowego.

Wykonano prace na dachach budynków, których koszt, wraz z kosztem nadzoru inwestorskiego, wyniósł 65 960,94 zł i został pokryty z funduszu remontowego.

Naprawiona została nawierzchnia ciągu pieszo-jezdnego przed budynkami Spółdzielni. Koszt tego działania wyniósł 86 179,96 zł i również został pokryty z funduszu remontowego.

Inne naprawy

- bieżące naprawy hydrauliczne dot. instalacji wodnej i kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania (m.in. wymiana tablicy bezpiecznikowej, naprawa samozamykaczy, naprawa rynien, naprawy ślusarskie).

Sprawy prawne i własnościowe:

Grunty Spółdzielni

W 2024 r. prezes Zarządu uczestniczyła w spotkaniach zarządców spółdzielni mieszkaniowych zaangażowanych w prace legislacyjne mające na celu doprowadzenie do uchwalenia ustawy, regulującej stan prawny gruntów będący w zarządzie spółdzielni mieszkaniowych i gruntów na których są posadowione budynki spółdzielcze. Mimo podejmowania przez różne instytucje działań w tym zakresie np. projekt ustawy przedłożyła w sejmie lewica, nie został procedowany, następnie bardzo zbliżony projekt przedłożył PiS, powstała parlamentarna grupa do spraw regulacji gruntów, której przewodniczył poseł PiS, odbyło się kilka spotkań grupy, po wyborach parlamentarnych 2023 r. sprawa ucichła). Pojawił się natomiast kolejny projekt, tym razem przygotowany przez Marcina Bajko, byłego dyrektora Miejskiego Biura Gospodarki Nieruchomościami z ekipy Hanny Gronkiewicz-Waltz. Projekt był prezentowany w środowisku WSM, jakie są dalsze losy projektu nic Zarządowi SBM „Kwitnąca” nie wiadomo. Kolejny projekt ustawy regulacyjnej przedstawiła w marcu 2025 r. Krajowa Rada Spółdzielcza. Projekt był szeroko omawiany na spotkaniu w dniu 11 marca 2025 r. jednak do czerwca 2025 r. SBM „Kwitnąca”, będąca uczestnikiem tego spotkania (jak i pozostałych), nie dostała żadnej informacji o dalszych działaniach. Ta gra projektami trwa już kilka lat, a obserwacja tych wszystkich działań pokazuje, że nikomu, poza nieszczęsnymi spółdzielcami, na rozwiązaniu tego problemu nie zależy.

Windykacja należności

Na dzień 31 grudnia 2024 r. zadłużenie lokatorów w obu budynkach wyniosło **40 176,30 zł**. Kwota ta zawiera opłaty czynszowe, których termin płatności upływa w styczniu 2025 r. a także opłata za wymianę wodomierzy, która przez część członków jest płacona w ratach bądź została opłacona z początkiem 2025 r. 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 2024 r. Zarząd rozpoczął zapowiadane już prace nad regulaminem użytkowania części wspólnych nieruchomości Spółdzielni. Dokonany został przegląd ich wykorzystania, Zarząd zapoznał się z rozwiązaniami jakie wprowadziły inne spółdzielnie mieszkaniowe, prześledził także dostępne orzeczenia sądowe w tym zakresie. Prace prowadzone były w stałej współpracy z mecenasem Marcinem Jędrzejczykiem, który sprawuje pieczę nad zgodnością działań Spółdzielni „Kwitnaca” z przepisami prawa. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w maju 2025 r.

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.

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

CZŁONEK ZARZĄDU
Eg
Elżbieta Galkiewicz

PREZES ZARZĄDU
M. Gawlik
Małgorzata Gawlik