

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU z DZIAŁALNOŚCI
Spółdzielni Mieszkaniowej Własnościowej „JEDNOŚĆ”
za 2021 r.

I. Informacje wstępne:

1. Od 1 stycznia 2019 r. Spółdzielnia jest właścicielem gruntu, tj. **działki zabudowanej o pow. 3.991 m²**, zgodnie z otrzymanym w dniu 27 sierpnia 2020 r. zaświadczeniem wydanym przez m. st. Warszawa oraz informacją o wysokości opłaty jednorazowej uwzględniającej bonifikatę w wysokości 98% tej opłaty, w związku z zadeklarowanym przez Zarząd Spółdzielni zamiarem skorzystania z takiej możliwości. Pomimo kilkukrotnych wystąpień i monitów, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Spółdzielnia nie otrzymała rozliczenia wpłaty za użytkowanie wieczyste, dokonanej w 2019 r. na rzecz m.st. Warszawa oraz potwierdzenia sposobu rozliczenia części opłaty przekształceniowej przypadającej na udział przypadający na lokale użytkowe.

2. Spółdzielnia jest właścicielem połączonych czterech budynków mieszkalnych, budynku biurowego oraz budynku transportu i łączności, o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych 6.677,75 m² i łącznej powierzchni użytkowej lokali handlowo-usługowych 825,71 m² (razem z biurem).

3. Spółdzielnia jest właścicielem garażu podziemnego o łącznej powierzchni 2.095 m² z miejscami postojowymi zajmującymi powierzchnię 1.081,46 m².

4. Dla całej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta numer WA6M/00159407/1 przez XV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, w której ujawnione są wszystkie budynki i obiekty będące własnością Spółdzielni. Z tytułu powyższego stanu prawnego, Spółdzielnia opłaciła podatek od nieruchomości w rocznym wymiarze za 2021r. 28.097 zł. Od 2020 r Spółdzielnia nie dokonuje opłat za użytkowanie wieczyste, a opłata przekształceniowa za uzyskanie prawa własności gruntu, dotycząca części odpowiadającej udziałowi lokali mieszkalnych i garażu, powinna zostać rozliczona przez m. st. Warszawa, ze środków wpłaconych w 2019 r.

5. Do dnia sporządzenia sprawozdania zostały wydzielone 54 księgi wieczyste dla lokali mieszkalnych w zakresie spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu mieszkalnego. Nie ma żadnych przeszkód do dalszego zakładania ksiąg wieczystych dla kolejnych lokali mieszkalnych.

6. W 2021 r. zawarte zostały 3 transakcje kupna-sprzedaży spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i do stanowisk garażowych oraz nastąpiło jedno przejście lokalu w drodze nabycia spadku.

7. Spółdzielnia korzystała z mediów (woda, energia elektryczna, gaz) na podstawie umów zawartych z miejskimi dostawcami. Przez cały 2021 r. gospodarka odpadami komunalnymi była prowadzona przez m. st. Warszawa.

8. Na terenie obiektu Spółdzielni funkcjonuje Osiedlowa Sieć Komputerowa (OSK JEDNOŚĆ), administrowana przez Zarząd Spółdzielni, w oparciu o Zasady korzystania z Osiedlowej Sieci Komputerowej Jedność (OSKJ), zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej w marcu 2006r. Przez cały 2021 r. firmą dostarczającą sygnał internetowy i obsługującą sieć była firma SECUREX Sp. cywilna.

9. W 2021 r. Spółdzielnia nie miała żadnych obciążeń ani zobowiązań z tytułu kredytów.

II Skład Zarządu i kierunki działania:

Zarząd pracował przez cały 2021 r. w składzie:

1. Marek Orlicki - Prezes Zarządu,

2. Agnieszka Potempa - Wiceprezes Zarządu

Działalność Zarządu Spółdzielni w 2021 r. dotyczyła głównie:

1) Kontynuacja działalności w szczególny sposób uwzględniającej obowiązujący przez cały rok, stan epidemii Covid-19.

2) Zapewnienia wynajmu lokali użytkowych i uzyskiwania dochodów z tego tytułu.

3) Uzyskania od m. st. Warszawa potwierdzenia przekształcenia użytkownika wieczystego gruntu w prawo własności oraz doprowadzenie do rozliczenia opłaty przekształceniowej.

4) Działalności windykacyjnej w stosunku do osób zadłużonych z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i stanowiska garażowe oraz najemców zalegających z opłatami czynszowymi.

5) Przeprowadzenia przewidzianych w planie przyjętym przez Radę Nadzorczą zadań remontowych.

6) Prowadzenia bieżących spraw członkowskich.

III Zatrudnienie i płace:

W 2021 r. zatrudnienie wynosiło:

1. umowy o pracę: Zarząd – 1 etat (2 osoby na ½ etatu), Główna Księgowa – ½ etatu. Obowiązki gospodarza domu zostały od 2019 r. przejęte przez firmę zewnętrzną „Szuruburu”.

2. umowy zlecenia – bieżąca konserwacja i gospodarka odpadami komunalnymi, obowiązkowe przeglądy techniczne,

3. obsługa prawna – stała współpraca z kancelarią prawną,

Wykorzystany fundusz płac w kwocie 193,1 tys. zł. był wyższy od planowanego o 3% oraz od wydatkowanego w 2020 r. o 6,7%. Powyższe wynikało wyłącznie z wydatków funduszu bezosobowego, tj. dodatkowych zleceń w sytuacjach awaryjnych (zalanie piwnic i garażu) oraz wzrostu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej uzależnionego automatycznie od wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę. Fundusz osobowy (umowy o pracę) wydatkowany został na poziomie planowanym.

IV Sprawy członkowskie:

Według stanu na 31.12.2021 r. członkami spółdzielni było 121 osób. W 2021 r. członkami zostało 5 osób, również 5 osób zostało skreślonych z listy członków, w związku z transakcjami dotyczącymi spółdzielczych praw do lokali i stanowisk garażowych, lub sytuacja losowa.

W 2021 r., podobnie jak w latach poprzednich, ze strony Spółdzielni spełnione zostały wszystkie wewnętrzne warunki do rozpoczęcia procesu przekształceń własnościowych. Niemniej z uwagi na brak pełnej dokumentacji dotyczącej potwierdzenia przekształcenia prawa własności gruntu (zarówno w m. st. Warszawa, jak i w Sądzie wieczystoksięgowym) nie było możliwości realizacji przekształceń. Do dnia 31.12.2021 r. nie dokonano żadnego przekształcenia.

V Lokale użytkowe i inne umowy najmu:

Łączna powierzchnia lokali użytkowych – 825,71 m², w tym:

1) powierzchnia wynajmowana – 769,21 m², tj. 10 lokali,

2) biuro Spółdzielni – 56,50 m². (razem z klatką schodową i parterem w budynku biurowym).

Oprócz powierzchni wymienionej w p. 1) Spółdzielnia wynajmowała cztery schowki. Według stanu **na 31.12.2021 r. wynajęte były wszystkie lokale.**

Przychody z tytułu czynszu za wynajem lokali użytkowych wyniosły 260,7 tys. zł., co stanowiło 124% poziomu przychodów uzyskanych za 2020 r. (więcej o 50,5 tys. zł.). Łączne przychody, z mediami i z innymi umowami najmu, wyniosły 321,7 tys. zł. co stanowiło 127,6% przychodów za 2020 r. Sytuacja finansowa najemców była systematycznie monitorowana. W dwóch przypadkach narastające w ciągu roku zadłużenie, skutkowało rezygnacją z dalszego wynajmu lokali. W pierwszych miesiącach 2022 r. nastąpiła całkowita spłata zadłużeń.

VI Pozostała działalność gospodarcza:

Przychody z tytułu opłat za internet wyniosły 12,4 tys. zł., tj. były o 7,2% większe niż w 2020 r., zapłacone odsetki od nieterminowych wpłat czynszu przez najemców wyniosły 0,4 tys. zł.

VII Działalność finansowa:

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r. składa się z:

- a) bilansu zamykającego się sumą aktywów i pasywów na kwoty 5.248.443,42 zł.,
- b) rachunku wyników, wykazującego **zysk netto** stanowiący nadwyżkę bilansową, w **kwocie 108.648,92 zł.**, tj. o **36.442,33 zł więcej niż za 2020 r. (o 50,5%)**.
- c) Wprowadzenia do sprawozdania finansowego i informacji dodatkowej.

VIII Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi była prowadzona zgodnie ze Statutem i uchwałami Rady Nadzorczej.

Wynik dla działalności GZM za 2021 r. stanowi **nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 52.989,38 zł.**, tj. o 12.973,97 zł mniej niż za 2020 r. Stopniowa poprawa wyniku z działalności GZM jest efektem wprowadzonej od połowy 2021 r. podwyżki w opłatach eksploatacyjnych od mieszkańców. Jednocześnie jednak wyższe były koszty eksploatacyjne nieruchomości spowodowane wzrostem cen energii elektrycznej i opłat za zagospodarowanie odpadów oraz usuwaniem skutków zalewania garażu i piwnic po ulewnych deszczach nawalnych w lecie 2021 r.

Analogicznie jak za lata poprzednie, Zarząd proponuje sfinansowanie powyższego niedoboru poprzez przekazanie części zysku netto z działalności gospodarczej za 2021 r. (nadwyżki bilansowej) w wyżej wymienionej kwocie, po zatwierdzeniu podziału zysku netto uchwałą Walnego Zgromadzenia.

IX Gospodarka remontowa i fundusz remontowy

Zestawienie tabelaryczne wpływów i wydatków funduszu remontowego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania. W 2021 r. remonty realizowane były zgodnie z planem remontów uchwalonym przez Radę Nadzorczą, faktycznie wydatkowane środki wyniosły 287,1 tys. zł.

X Windykacja i zadłużenia mieszkańców:

Na koniec 2021 r. wystąpił niewielki spadek poziomu zadłużenia oraz wskaźników zadłużenia w stosunku do naliczeń dla mieszkańców w stosunku do stanu na koniec 2020 r. Wysokość zadłużenia uległa obniżeniu o 5,2%, tj. o 2,9 tys. zł. Wskaźnik zadłużeń wyniósł na 31.12.2021 r. 8,5%, przy 9% wg stanu na koniec 2020 r. Przez cały 2021 r. prowadzone były działania windykacyjne. Kontynuowane było monitorowanie i ponawianie wezwań do zapłaty, prowadzone też były negocjacje mające na celu umożliwienie ugodowej spłaty zadłużeń. Pomimo zakończenia postępowania egzekucyjnego w stosunku do spółdzielczego prawa własnościowego do miejsca garażowego poprzez sprzedaż ww. prawa na licytacji komorniczej, nadal spółdzielnia nie otrzymała od komornika końcowego rozliczenia wyegzekwowanych kwot.

XI Sytuacja płatnicza w 2021 r. była dobra, m.in. dzięki regularnej akcji monitorowania i windykowania zadłużeń, oraz wpływom z wynajmowanych lokali użytkowych. Pojawiały się jednak utrudnienia wynikające z kłopotów płatniczych niektórych najemców, mających okresowe problemy z regularnymi płatnościami. Pomimo tego Spółdzielnia nie miała opóźnień w realizacji swoich zobowiązań, a wszystkie zaległości zostały przez najemców spłacone.

XII Sprawy sądowe:

W 2021 r. były prowadzone nadal trzy sprawy sądowe z pozwów Spółdzielni złożonych w latach ubiegłych, dotyczące byłych najemców lokali użytkowych.

W 2021 r. nie było konieczności podejmowania nowych spraw sądowych z uwagi na zadłużenia mieszkańców. Jedno zadłużenie objęte uzyskanym w latach ubiegłych nakazem zapłaty było w 2020 r. spłacane w ratach, jednak w 2021 r. raty przestały być regulowane, co doprowadziło obecnie do ponownego skierowania sprawy na drogę sądową.

XIII Lustracja

Na wniosek Zarządu Spółdzielni, Krajowy Związek Rewizyjny RP przeprowadził w okresie na przełomie lat 2020/2021 pełną obowiązkową lustrację działalności Spółdzielni za lata 2014-

2019. Na podstawie ustaleń lustratora, w marcu 2021 r przekazany został list polustracyjny zawierający pozytywną ocenę całokształtu działalności oraz wnioski polustracyjne, które zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu i przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 6/2021 do realizacji.

XIV Kontrola PINB dotycząca lokalu mieszkalnego nr 11 przy ul. Biskupiej 48.

W 2021 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadził na wniosek jednego z mieszkańców oraz pism Zarządu Spółdzielni kontrolę prowadzenia robót remontowych zmierzających do podziału dwupoziomowego lokalu mieszkalnego położonego na V i VI kondygnacji w budynku należącym do Spółdzielni. W jej wyniku została wydana decyzja nr IVOT/96/2021 stwierdzająca liczne naruszenia prawa budowlanego oraz nakazująca przywrócenie w istotnym zakresie lokalu do stanu sprzed naruszeń. Powyższa decyzja na skutek odwołania posiadacza spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu nr 11, została zmieniona decyzją Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego nr 1154/21, ograniczając zakres nieprawidłowości uznanych jako naruszenia. W mocy pozostała przede wszystkim konieczność przywrócenia integralności lokalu, którego faktyczny podział został uznany za niezgodny z prawem. Kolejne kontrole ze strony PINB wykazały brak pełnej realizacji wyżej wymienionej decyzji przez posiadacza spółdzielczego prawa własnościowego do lokalu. Postępowanie nadal trwa.

Realizacja planowanych zamierzeń roku 2021 :

1. Z uwagi na obowiązujący przez cały rok stan epidemii Covid-19 oraz wprowadzone w związku z tym przepisy prawne (art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. oraz rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28.09.2020 r.) zwołanie Walnego Zgromadzenia w 2021 r. nie było obligatoryjne. Nie mniej, na wniosek członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu nr 11, poparty przez grupę 32 członków w trybie art. 45 ust. 3 statutu Spółdzielni, Zarząd zwołał **Walne Zgromadzenie w IV kwartale 2021 r.** Walne Zgromadzenie obradowało w dwóch częściach, podejmując uchwały zatwierdzające sprawozdania finansowe i Zarządu z działalności Spółdzielni za lata 2019 i 2020 oraz sprawozdania Rady Nadzorczej. Podjęte zostały również uchwały o podziale nadwyżki bilansowej, o udzieleniu absolutorium dla członków Zarządu oraz przeprowadzone zostały wybory do Rady Nadzorczej na następną kadencję. Walne Zgromadzenie nie podjęło, wnioskowanej przez posiadacza spółdzielczego prawa do lokalu nr 11, uchwały akceptującej podział tego lokalu na dwa odrębne lokale.
2. Przez cały 2021 r. były wynajęte wszystkie lokale użytkowe.
3. Uzyskany został **zysk netto z działalności gospodarczej w kwocie wyższej od planowanej i uzyskanej za 2020 r. , tj. 108.648,02 zł.**
4. Istotnie zmniejszona została nadwyżka kosztów nad przychodami GZM (o 19,7%).
5. Przekazane w liście polustracyjnym Związku Rewizyjnego RP wnioski po przeprowadzeniu pełnej lustracji za lata 2014-2019, zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie i są realizowane.
6. Trwa procedura w m. st. Warszawa rozliczenia wpłat z tytułu opłaty przekształceniowej, z uwzględnieniem potwierdzonej przez miasto bonifikaty za wpłatę jednorazową, zgodnie z uzyskanym w 2020 r. zaświadczeniem o własności działki gruntu zabudowanej budynkami będącymi własnością Spółdzielni.
7. Kontynuowane były działania windykacyjne i monitorujące w stosunku do osób zadłużonych z tytułu opłat za lokale mieszkalne i stanowiska garażowe, co pozwoliło na utrzymywanie wskaźników zadłużenia na stałym poziomie, pomimo trudności wynikających ze stanu epidemii.
8. Przeprowadzone zostały wszystkie obowiązkowe przeglądy eksploatacyjne.
9. Wykonane zostały remonty zgodnie z planem przyjętym przez Radę Nadzorczą

Zamierzenia na 2022 rok:

1. Dokończenie procedury związanej z przekształceniem prawa do gruntu w prawo własności Spółdzielni, poprzez uzyskanie rozliczenia od m. st. Warszawa jednorazowej wpłaty, z bonifikatą od opłaty przekształceniowej oraz odpowiednich zapisów w księdze wieczystej gruntu będącego własnością Spółdzielni.
2. Weryfikacja regulaminów i innych regulacji wewnętrznych z punktu widzenia ich aktualności oraz skuteczności przepisów w nich zawartych, w kontekście zgłoszonych i zasygnalizowanych problemów w trakcie Walnego Zgromadzenia w 2021 r.
3. Wprowadzenie w życie zmian w systemie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zgodnie z uchwałami Rady m. st. Warszawa.
4. Zapewnienie dochodowości działalności gospodarczej Spółdzielni poprzez wynajem lokali użytkowych.
5. Windykacja i monitorowanie zadłużeń mieszkańców oraz najemców lokali użytkowych.
6. Wykonanie głównych prac remontowych :
 - a) dokończenie docieplenia ryzalitu – budynek 48A,
 - b) naprawy balkonów od ulicy Biskupiej,
 - c) wymiana kolejnego fragmentu posadzki w garażu,
 - d) wymiana drzwi zewnętrznych w klatkach I-IV od ulicy Biskupiej
 - e) opracowanie audytu energetycznego oraz oceny jakości termicznej ścian budynku, zgodnie z ustaleniami Walnego Zgromadzenia,
 - f) modernizacja oświetlenia klatek schodowych.
7. Realizacja ustaleń Walnego Zgromadzenia z 2021r., w tym podjęcie prac przygotowawczych do ustalenia możliwości i celowości termomodernizacji budynków Spółdzielni oraz realizacja zaleceń lustracyjnych.
8. Dalsze poszerzanie możliwości elektronicznych form kontaktu z mieszkańcami.
9. Kontynuacja działań sądowych i egzekucyjnych w stosunku do byłych najemców lokali użytkowych, tj. lokalu U-9 po aptece, lokalu U-10 po ozonoterapii i lokalu U-6.

Warszawa, 29 czerwiec 2022 r.