

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁAZIENKOWSKA” W ROKU 2021

1. INFORMACJE OGÓLNE

Podstawy prawne działalności:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łazienkowska”, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000014693, działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze*, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego i statutu SM „Łazienkowska” uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dn. 05.12.2003 r. i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w dn. 17.02.2004 r. (ostatnie zmiany statutu zatwierdzone przez Sąd Gospodarczy dla m. st. Warszawy w dniu 14.09.2018 r.)

Zgodnie z § 7 Statutu:

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2. zagospodarowanie i modernizacja nieruchomości na własny rachunek,
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, – kod PKD 68.10.Z,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomością na zlecenie

W roku 2021 Spółdzielnia prowadziła wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji bieżącej i remontów istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy powierzchni reklamowych i gospodarki miejscami postojowymi

Członkowie Spółdzielni:

1. Na koniec 2021 w Spółdzielni było zarejestrowanych 390 członków, osób fizycznych i 9 osób prawnych.

Lokale wyodrębnione:

1. Na koniec 2021 r. w Spółdzielni było 143 lokali wyodrębnionych, w tym 5 lokali osób prawnych.
2. Sumy udziałów lokali wyodrębnionych (osób fizycznych i prawnych), w ramach poszczególnych nieruchomości, kształtują się na 31.12.2019 r. następująco:
 - Armii Ludowej 7 suma udziałów wynosi : 0,43407
 - Polna 30,30A,30B. suma udziałów wynosi : 0,21400
 - Wspólna. 41 suma udziałów wynosi : 0,50300

Garaze przy Al. Armii Ludowej 7:

Na koniec 2021 r. :

Spośród 17 garaży przynależnych do lokali mieszkalnych przy Al. Armii Ludowej 7 – 16 garaży posiada status lokali przynależnych do mieszkania (jeden akt notarialny

o ustanowionej odrębnej własności). Z pośród 3 garaży na odrębnej działce stanowiących lokale użytkowe, wszystkie posiadają prawo odrębnej własności. Właściciele zostali poinformowani, że z mocy prawa powstała wspólnota i Spółdzielnia przestała nią zarządzać. Poinformowano również, że powstała wspólnota ma prawo do otrzymania salda wpływów i wydatków z funduszu remontowego na 31.12.2018 r. prowadzonego w rachunku ciągniętym od 2008 r. Od 01.01.2019 r. zaprzestano poboru jakichkolwiek opłat na rzecz Spółdzielni.

OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA

Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach: **22 766 m²**. w tym:

lokale mieszkalne (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu): **15 979 m²**

lokale użytkowe w Spółdzielni: 6787 m².

powierzchnia lokali własnych: 246,20 m².

powierzchnia lokali użytkowych przeznaczonych do najmu 1 276,10 m²

powierzchnia garaży 320,10 m². W tym garaże przynależne 272,60 m², Spółdzielnia dzierżawi od m. st. Warszawy, na okresy 3-letnie działkę nr 12 przyległą do nieruchomości na działce nr 11 przy A.L.-7 oraz pasek gruntu wzdłuż budynku o szerokości 15 cm – na warstwę ocieplającą.

2. Zatrudnienie w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” w 2021 r.:

Zarząd w 2021 r. pracował w składzie:

1. Roman Poskoczym – zatrudniony na 1 etat, Prezes Zarządu do dnia 30.04.2021 r.,
2. Ewa Frątczak- zatrudniona na 1 etat, Członek Zarządu do dnia 30.04.2021 r., w okresie 30.04.2021 r. – 08.11.2021 r. Prezes Zarządu,
3. Małgorzata Holec – zatrudniona na 1 etat, w okresie 04.05.2021 r. – 29.11.2021 r. Członek Zarządu, od 29.11.2021 r. Prezes Zarządu.

Stan zatrudnienia pracowników w SM "Łazienkowska" zmienił się w trakcie roku i na koniec 2021 r. wynosił :

1. Wg stanu na 31.12.2021 r. roku ilość zatrudnionych osób w stosunku do roku 2020 zmieniła się i wynosiła:

	ilość etatów	ilość osób
RAZEM	10	10
z tego:		
- pracownicy biurowi	5	5 (wraz z Zarządem)
- konserwatorzy	1	1
- gospodarze domu	4,00	4

3. Działalność Zarządu SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ “ŁAZIENKOWSKA” W ROKU 2021:

Posiedzenia Zarządu;

W biurze Spółdzielni brak jest dokumentacji z posiedzeń Zarządu w 2021 r.

Sprawy sądowe i inne prawne;

W 2021 r. Spółdzielnia prowadziła 2 sprawy sądowe o wydanie nakazu zapłaty wobec dłużników niepłacących czynszu. Równolegle, we współpracy z Krajowym Rejestrem Długów zamieszczaliśmy dłużników na liście internetowej prowadzonej przez KRД.

Ubezpieczenia majątku Spółdzielni;

W 2021 r. majątek Spółdzielni był ubezpieczony od ognia i innych wydarzeń losowych przez GENERALI Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Składka roczna była w podobnej wysokości co składka za lata 2019 i 2020 r. Wynika to z małej ilości szkód i wysokości odszkodowań wypłacanych z naszego OC.

Wynagrodzenia w Spółdzielni;

Wynagrodzenia w Spółdzielni, w 2021 r. wyniosły 781 611 zł i były niższe w porównaniu do 2020 r., ok. 5.000 zł.

Działalność gospodarcza Zarządu Spółdzielni;

Działalność gospodarcza Zarządu Spółdzielni w 2021 r. związana była z wynajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych, będących własnością Spółdzielni, na wynajmowaniu powierzchni reklamowych i miejsc postojowych. Z tego tytułu osiągnięty został **zysk netto** w **wysokości 555 283,06 zł**. Zysk ten był znacząco wyższy od osiągniętego w 2020 r. (zysk o ponad 100.000 zł) głównie z powodu podniesienia czynszów oraz zniesienia czasowych zniżek stawek za najem lokali w dobie pandemii.

Proponujemy podział zysku, zgodnie ze Statutem w następujący sposób :

- Na pokrycie niedoboru na eksploatacji GZM przeznaczyć kwotę 216 499,74.-zł, a pozostałą kwotę w wysokości 338 783,32 zł przeznaczyć na fundusz remontowy.

Działalność eksploatacyjna GZM Spółdzielni;

- Eksploatacja podstawowa (lokale mieszkalne i garaże przynależne.) Spółdzielni w 2021 r. zamknął się **niedoborem na eksploatacji bieżącej w wysokości 216 499,74 zł wobec niedoboru za 2020 r. w kwocie 222.628,84-zł**

Stawka opłat pobierana na eksploatację podstawową od Członków średnio w roku 2021 r.- to 3,80zł/m²/m-c za lokale mieszkalne.

Realizacja funduszu remontowego w 2021 r.:

Wydatki z funduszu remontowego w 2021 r. wyniosły 417 691,05 zł brutto. Zaplanowane prace zostały wykonane.

Stan techniczny budynków:

Na koniec 2021 r. wykonano wszystkie przewidziane prawem przeglądy techniczne budynków, wind i instalacji i nie stwierdzono pogorszenia się stanu technicznego w porównaniu z końcem 2020 r.

4. Działania Zarządu zmierzające do uporządkowania spraw w Spółdzielni realizowane w 2021 r.:

1. Sprawy zgłaszane przez Członków Spółdzielni:

Zły stan garaży na Armii Ludowej 7. Fundusz remontowy pozwala jedynie na bieżącą konserwację.

Zgłaszano problemy związane z jakością pracy niektórych gospodarzy domów. Zarząd na bieżąco interweniował w takich sprawach.

W ramach zwiększenia bezpieczeństwa posesji Polna 30,30A,30B pracuje monitoring kamerowy. Nadal jednak powtarzają się akty wandalizmu, szczególnie w dni wolne od pracy. Problem stanowią najemcy lokali mieszkalnych oraz klienci kilkunastu hosteli, którzy nie przestrzegają regulaminów porządku domowego. Interweniuje Ochrona (budynek Wspólna 41). Interweniujemy również w takich wypadkach u właścicieli tych lokali. Zdarzało się wzywać patrol Policji.

Na bieżąco uaktualniana jest strona internetowa Spółdzielni, która pozwala na przekaz informacji dla członków Spółdzielni, pobieranie druków, informacje o gospodarce odpadami, ogłoszenia o planowanych remontach. Zamieszczone są aktualne Regulaminy i Statut.

5. Stan finansów Spółdzielni:

Struktura środków pieniężnych w PLN znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni na dzień bilansowy 31.12.2021 r.

Na dzień bilansowy stan środków pieniężnych do dyspozycji Spółdzielni wynosił: **1 786 649,44 zł** wobec **1 504 969,75 zł** na koniec 2020 r.

Wygospodarowane wolne środki pieniężne były skrupulatnie monitorowane i zakładano krótkoterminowe i średnioterminowe lokaty bankowe. Przychód z odsetek od tych lokat po opodatkowaniu stanowił dodatkowy zysk Spółdzielni.

Wydarzenia wpływające na kondycję finansową Spółdzielni w 2021 r.:

W 2021 r. kondycja finansowa Spółdzielni była uzależniona przede wszystkim od pandemii, zastosowanych zniżek i ulg dla najemców lokali użytkowych i powierzchni reklamowych, oraz regularności dokonywanych wpłat (czynszów) płaconych przez Spółdzielców (właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych i użytkowników miejsc postojowych).

Większość kosztów związanych z eksploatacją, podobnie jak w przypadku mediów wynika z cen obowiązujących przy kupnie usług, kosztów placowych oraz rosnących podatków. Ceny energii elektrycznej pozostawały na stałym poziomie na skutek podpisania przez Zarząd 3-letniej umowy z innym dostawcą, a także w skutek np. instalacji nowych, energooszczędnych wind i źródeł światła. Wzrosły natomiast podatki lokalne oraz wprowadzenie innego sposobu opłacania wywozu odpadów komunalnych.

We wnioskach polustracyjnych zamieszczonych w Protokole Lustracji przeprowadzonej w Spółdzielni w styczniu i lutym 2017 r. za lata 2013-2015 oraz za lata 2016-2018 r. wyraźnie podkreślono, że w Spółdzielni powinna obowiązywać zasada, że niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za dany rok obrachunkowy są pokrywane poprzez podwyżkę opłat w roku następnym. Pokrycie niedoboru z zysku netto nie powinno być zasadą lecz wyjątkiem. Zarząd Spółdzielni corocznie proponuje, zgodnie ze Statutem, pokrycie niedoborów

na eksploatacji, z pożytków pozyskanych z najmu lokali użytkowych oraz powierzchni reklamowych.

Zadłużenia w opłatach - porównanie 2020 i 2021 r.

Stan zadłużeń prezentuje Sprawozdanie Finansowe za 2021 r.

Zarząd podjął starania o skuteczniejszą windykację należności. W kwietniu 2011 r., na wniosek Rady Nadzorczej została podpisana umowa o współpracy z Krajowym Rejestrem Dłużników.

W wyniku wykorzystania narzędzi dostępnych w ramach współpracy dyscyplinowano nieterminowych płatników. Mimo to powstawały nowe zadłużenia w opłatach za mieszkania, najem lokali i powierzchni reklamowych. Prowadzimy też windykację sądową i komorniczą.

Kumulacja zadłużeń powstaje zawsze na koniec roku bilansowego, po czym spada w styczniu, lutym i marcu roku następnego, kiedy rozliczane są, za cały poprzedni rok, opłaty za media. Zobowiązania lokali użytkowych wykazują podobną tendencję.

Strukturę zadłużeń w rozbiciu na poszczególne budynki można prześledzić w Sprawozdaniu Finansowym za 2021 r. Znaczna część tych kwot wpłynęła na rachunek Spółdzielni w I kwartale 2021 r., ponieważ dotyczyły rozliczenia mediów za 2021 r. sporządzonemu w pierwszym kwartale 2022 r.

Terminowość wnoszenia opłat jest najistotniejszym warunkiem, utrzymania płynności finansowej.

Śledzenie zmian w wysokości zadłużenia, analiza jego struktury umożliwia szybkie reagowanie poprzez podejmowanie działań windykacyjnych, w pierwszej kolejności dotyczących najstarszych zadłużeń. Może to zapobiegać nie tylko wzrostowi należności, ale i przedawnianiu się zobowiązań wobec SM „Łazienkowska”.

Porównanie zadłużenia w % w stosunku do zobowiązań (lokale mieszkalne, użytkowe, reklamy i miejsca postojowe) mieszczą się statystycznie w średniej warszawskiej 2020 r..

6. Rozliczenia mediów:

Woda zimna, ścieki, oraz podgrzew rozliczane są na podstawie odczytów liczników zamontowanych w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz służących celom administracyjnym. Osoby, u których nie udało się odczytać liczników w wyznaczonym terminie obciążane są ryczałtowo.

Ciepło do celów ogrzewania powierzchni wspólnych i mieszkań jest rozliczane proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej.

Koszt wywozu śmieci był poprawnie uregulowany w 2021 r. i rozliczany bezwynikowo w oparciu o Uchwałę Rady Warszawy. Lokale użytkowe płacą proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Reguluje to Ustawa oraz Regulamin przyjęty przez Radę Warszawy w 2018 r.

8. Wnioski końcowe Zarządu Spółdzielni i plany na lata następne :

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie grozi nam utrata płynności finansowej, w dużej mierze dzięki odpowiedzialnej postawie Członków Spółdzielni i wkładowi pracy Rady Nadzorczej. W obecnym stanie finansowym, w 2022 r., **jest konieczność podwyżki opłat eksploatacyjnych, poza tymi, które wprowadzono w czerwcu 2020 i kwietniu 2021 r.** Koszty eksploatacji budynków w stosunku do lat ubiegłych wzrosły o kilkaset tysięcy złotych. Ponadto nastąpił znaczący wzrost inflacji, podniesienie wysokości pensji minimalnej, a tym samym kosztów pracy. Nakłady na eksploatację są niewystarczające do utrzymania zasobów SM na minimalnym poziomie. Opłaty za media będą uzależnione od cen, jakie podyktują nam stołeczni monopolisci, lub rozwiązania ustawowe. Jednak ze względu na wykonane w 2019 i 2020 r. docieplenie budynku przy A.L.-7 istnieje

konieczność opłacania czynszu dzierżawnego na rzecz ZGN - Śródmieście (szczyty budynku) oraz na rzecz ZDM (trawnik wzdłuż Trasy). Dotyczy to paska wzdłuż budynku (szerokości ok. 15 cm), zajętego przez warstwę dociepleniową. Koszty z tym związane zostały rozliczone w stawce opłaty eksploatacyjnej tego budynku.

2. Stawka opłat na fundusz remontowy Spółdzielni płacona jako odpis na GZM wynosi 1,80 zł/m². Trudno planować jakąkolwiek poprawę infrastruktury, modernizacje i poprawę estetyki bez podniesienia tych opłat w latach następnych. Potrzeby są naprawdę duże. Aby korzystać racjonalnie z tych środków i nie posługiwać się drogim kredytem bankowym zadania remontowe rozkładane są na lata.

Zarząd:

Grzegorz Walter

Mariusz Gaj