

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

za okres 01.01.2021 – 31.12.2021

I. Zarząd nieruchomością jest pełniony na podstawie:

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr, która weszła w życie z dniem 10 grudnia 2020 roku skład Zarządu od dnia 10. 12. 2020 roku był następujący:

p.o. Prezesa Zarządu Aldona Zawadzka do 14 lipca 2021

członek Zarządu Monika Wróblewska- Morąg do 14 lipca 2021

od 14 lipca 2021 decyzją Walnego Zgromadzenia:

- Prezes Zarządu – Aldona Zawadzka

- Wiceprezes Zarządu – Karol Szwenkel

Podstawowe cele działalności Zarządu sprowadzają się do:

- Zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia
- Racjonalizacji wydatków finansowych
- Maksymalizacji pożytków
- Utrzymania lub podnoszenia komfortu użytkowania nieruchomości wspólnej
- Utrzymania lub podnoszenia wartości nieruchomości.

II. Zebrania i Uchwały

Ze względu na sytuację epidemiologiczną w czerwcu 2020 r. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą postanowił nie organizować dorocznego sprawozdawczego Walnego Zgromadzenia, w związku z czym nie zostało zatwierdzone przez WZ Sprawozdanie finansowe za rok 2019, sprawozdanie z działalności, nie poddano pod głosowanie absolutorium dla członków Zarządu, nie została także podjęta Uchwała o podziale zysku. 30 marca 2021 r. Zarząd wysłał do KRS zaległe sprawozdanie finansowe i Sprawozdanie z działalności za 2019 r. bez akceptacji WZ.

WZ za rok 2019 i 2020 odbyło się 14 lipca 2021 roku – WZ zatwierdziło Sprawozdania finansowe 2019, 2020, podjęło Uchwały o podziale zysku za 2019 i 2020, dokonało wyboru nowego Zarządu.

Sprawozdanie finansowe za rok 2021 zostało zatwierdzone 23 marca 2022 r. Uchwałą nr 1/2022 i przekazane do akceptacji Rady Nadzorczej.

Budżet na rok 2022 zatwierdzono Uchwałą nr 2/2022 z 23 marca 2022.

W roku 2021 przyjęto 5 nowych członków Spółdzielni.

III. Dostawcy usług dla Spółdzielni:

- konserwacja instalacji wod. kan. gaz.
- konserwacja instalacji elektrycznej
- konserwacja dźwigów windowych
- serwis zestawu hydroforowego
- ubezpieczenie nieruchomości
- konserwacja bramy
- usługi bankowe
- obsługa księgową
- monitoring DDD (szkodniki)
- dystrybucja i sprzedaż energii elektrycznej

INSTALATORSTWO SANITARNE Bartłomiej Sasim
„Krzysiek” Krzysztof Żłobecki
DLift
WILO
PZU SA
TRANSIMPEX
PKO BP
Biuro Rachunkowe S&S sp. z o.o.
VACO sp. z o.o.
INNOGY – E-ON

Aneksy do umowy 01.02.2021, 01.08.2021, 01.12.2021, 22.12.2021 zmiana taryfy – wzrost stawki za energię z 0,4059 zł/KWh, 0,4465 zł/KWh; 0,6475 zł/KWh; 0,7453 zł/KWh(+ opłata mocowa),

Skutek: podwyższenie kosztów o 14%.

- Dostawa energii cieplnej **VEOLIA Termika SA**

Od 01.06.2021 r. zmiana taryfy – wzrost stawki za zużycie energii cieplnej z 33,51 do 36,82 zł/GJ oraz ceny za zamówioną moc ciepłą z 4 252,35 na 4 441,72 zł/MW m-c **od 01.10.2021** wzrost do 37,02 zł/GJ, usługa przesyłowa z 3246,64 zł/MW na 3386,51 zł/MW, usługa przesyłowa z 11,88 zł/GJ na 12,39 zł/GJ

Skutek: podwyższenie kosztów o 11% (kwota zależna od zużycia)

- Dostawa wody i odbiór ścieków **MPWiK**
- Obsługa programu księgowego **PROGAT**

Pracownik zatrudniony na umowę o pracę – **wzrost wynagrodzenia minimalnego** od 01.01.2021 – z 2600 na 2800 zł brutto.

IV. Przeglądy okresowe

Luty 2021	<ul style="list-style-type: none"> Roczny przegląd instalacji gazowej <p><i>Zalecenia: naprawa Spiska 4/5 przeciek na podłączeniu gazomierza, naprawa Grójecka 26/25 – przeciek przed i za zaworem gazomierza, 26/14 wymiana przyłącza – ZALECA SIĘ WYMIANĘ INSTALACJI</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Instalacja odpowietrzników i wymiana niedrożnego fragmentu kanalizacji Grójecka 26 ostatnia kondygnacja
Marzec 2021	<ul style="list-style-type: none"> Zamówienie na wykonanie dokumentacji technicznej budowlanej wymiany instalacji gazu dla całej nieruchomości Zamówienie na wykonanie dokumentacji projektowej docieplenia budynków Wymiana wodomierzy + odczyt elektroniczny Okresowy przegląd pomp w hydroforni, wymiana płyty sterującej procesora Okresowa pięcioletnia kontrola stanu technicznego obiektu <p><i>Zalecenia: modernizacja instalacji c.o. , remont elewacji, balkonów, wykonać zabezpieczenia wylotów wentylacji grawitacyjnej daszkami i siatkami ochronnymi, wykonać wentylację pomieszczenia wodomierza i zestawu hydroforowego</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Naprawa zabezpieczenia linii głównej 1 na dźwigu Grójecka 26</i> Pielęgnacja i korekta koron drzew, nasadzenia roślin Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 r. Wysłanie do KRS sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności za 2019 r. Podpisanie Umowy ubezpieczeniowej z PZU do 23.02.2022 – koszt 6770 zł Przygotowanie i rozesłanie zawiadomień o nowej wysokości opłat w związku ze zmianą stawek za śmieci i podatku od nieruchomości.
Kwiecień 2021	<ul style="list-style-type: none"> Wizje lokalne dachu, zebrane oferty na naprawę przecieków Wizje lokalne elewacji, zebrane oferty na zabezpieczenie odpadających tynków

	<p><i>Wybrana oferta firmy ANS – roboty metodą alpinistyczną zabezpieczające balkony i gzymsy przed odpadającym tynkiem przy pomocy siatki poliuretanowej 26-30.04.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wymiana rury spustowej na budynku Grójecka 26 (od strony ulicy)
Maj 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Wykonanie zabezpieczenia siatką poliuretanową balkonów i gzymsów we wszystkich budynkach • Instalacja siatek zabezpieczających w okienkach piwnic – udrożnienie wentylacji w piwnicach.
Czerwiec 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Prace zabezpieczające przed korozją na dachu budynku garażowego • W związku z kolejną awarią zasilania w zimną wodę przeprowadzono radykalną modernizację fragmentu instalacji • Z powodu wycieku ze skorodowanej rury zasilającej c.o. wymieniono duży fragment skorodowanych dopływów.
Lipiec 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Odbiór projektu docieplenie budynków wraz z kosztorysem inwestorskim – wykonawca UNITY studio budowlane. • Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni – wybór nowego Zarządu. • Wysłanie dokumentów zatwierdzonych przez WZ do KRS
Sierpień 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Odbiór oferty na wykonanie pionów elektrycznych i WLZ do mieszkań – Instalacje elektryczne Krzysztof Żłobecki • Zakończono roboty przy likwidacji awarii po rozszczelnieniu rury spustowej i fragmentu kanalizacji w ścianie lokalu usługowego nr 2 Grójecka 26
Wrzesień 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Odbiór projektu budowlanego wymiany instalacji gazu wraz z kosztorysem inwestorskim w budynkach Grójecka 26, Spiska 2A, Spiska 4 – Pracownia Projektowa Instalacji Sanitarnych IMJ.INSTAL • Wysłano Sprawozdanie o zasobach mieszkaniowych (M-01 i M-01Z) do GUS za 2020 r. • Wysłano Deklarację dotyczącą źródeł ciepła i źródeł spalania paliw dla nieruchomości S-ni (CEEB)
Październik 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Przeprowadzono inwentaryzację piwnic w budynkach • Prace zabezpieczające na kominach w budynkach Grójecka 26, Spiska 2A, Spiska 4 i (uzupełnianie ubytków, malowanie, zabezpieczanie siatkami), oczyszczanie piwnic w budynkach
Listopad 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Wykonano okresowy przegląd przewodów kominowych. (Zakład Usług Kominarskich Andrzej Pietrucha)
Grudzień 2021	<ul style="list-style-type: none"> • Zakończenie postępowania w celu wyłonienia wykonawcy dokumentacji projektowej wymiany instalacji centralnego ogrzewania • Ogłoszenie przetargu na wykonanie wymiany instalacji gazowej w budynkach • Wyłonienie wykonawcy wymiany instalacji gazowej

V. Działania windykacyjne

Spółdzielnia nie podejmowała działań prawnych windykacyjnych, skuteczne były systematyczne rozmowy z dłużnikami, bieżąca informacja telefoniczna i mailowa. W porównaniu z rokiem ubiegłym obniżył się stan należności z tytułu opłat zarówno za lokale mieszkalne jak i usługowe.

Należności	31.12. 2020	31.12.2021
Lokale mieszkalne	31 773,93	16 873,65
Lokale usługowe	33 194,95	24 513,46
RAZEM	64 968,88	41 387,11

VI. Sprawy finansowe

Koszty osobowe, zgodnie z założeniami planu finansowego na 2021 rok utrzymały się na tym samym poziomie co w roku 2020. Wynagrodzenia Zarządu nie zmieniły się (łącznie 60 000 zł brutto rocznie), wynagrodzenia RN zmniejszyły się o 1600 zł – Rada działa w zmniejszonym składzie, od 09.2021 dwóch członków nie pobiera wynagrodzenia. Zwiększyły się koszty wynagrodzenia pracownika w związku z podwyższeniem kwoty minimalnego wynagrodzenia od 01.01.2021.

W związku z niezłożoną w 2020 deklaracją na podatek od nieruchomości złożono łącznie deklaracje za rok 2020 (10 038 zł) i 2021 (10 452 zł).

VII. Rozliczenie mediów

W związku z wprowadzoną przez VEOLIĘ ENERGA SA zmianą taryfy dla dostarczanego ciepła z dniem 01 czerwca 2021 roku z 33,51 zł/GJ na 36,82 zł/GJ oraz zmianą ceny za zamówioną moc cieplną z 4252,35 na 4441,72 zł/MW m-c wprowadzono nową stawkę opłaty miesięcznej dla mieszkańców wynosząca 3,68 zł/m².

Koszt podgrzewu wody za 2021 r.			
koszty	na 31.07.2021	na 31.12.2021	VIII-XII/2021
Grójecka 26			
C.W. zmienne	5 902,44	10 764,23	4 861,80
C.W. stałe	2 387,91	4 144,09	1 756,18
Spiska 2a			-
C.W. zmienne	2 623,30	4 784,10	2 160,80
C.W. stałe	1 061,31	1 841,84	780,54
Spiska 4			-
C.W. zmienne	2 404,68	4 385,41	1 980,74
C.W. stałe	972,87	1 688,38	715,51
RAZEM	15 352,49	27 608,05	12 255,56
koszt C.W.	10 930,41	19 933,74	9 003,33
ZUZYCIE CW	565,82	1018,5	452,68
KOSZT W PLN	19,32	19,57	19,89

Faktyczny koszt podgrzewu wody za rok 2021 wyniósł **19,57 zł**. Z rozliczeń z użytkownikami wynika, że obecna stawka nie spowodowała znaczących niedopłat na indywidualnych kontach właścicieli, nie ma potrzeby zmiany wysokości zaliczek na ciepłą wodę.

Z rozliczenia kosztów c.o. wynika niedopłata 11 233 zł ogółem. Wynika ona z trzykrotnej w ciągu roku podwyżki cen, zużycie pozostaje na zbliżonym poziomie. Nie ma potrzeby zwiększania stawki zaliczki. Wprowadzona 02 sierpnia 2021 r. stawka 3,68 zł/m² przy obecnym poziomie cen powinna być wystarczająca w 2022 r. Dopłaty do c.o. w wysokości 0,34/m²/mies. = 4,12 zł/m² (na pokrycie niedoboru 11 233 zł ogółem) zostaną uwzględnione w rozliczeniach za marzec 2022.

Koszty centralnego ogrzewania 2021 r.		
	31.12.2020	31.12.2021
koszty		
Grójecka 26		
C.O.	-	-
koszty C.O. (zmiennie i stałe)	56 070,85	68 550,76
przychody CO	45 379,30	50 406,96
przychody CO LU	9 532,92	10 589,16
Spiska 2a		
C.O.		
C.O. (zmiennie i stałe)	25 236,50	30 467,00
przychody CO	19 716,16	21 610,68
przychody CO LU	4 597,17	5 396,32
Spiska 4		
C.O.		
C.O. (zmiennie i stałe)	23 133,45	27 928,08
przychody CO	20 272,55	22 518,56
przychody CO LU	2 241,61	5 191,05
RAZEM koszty	104 440,80	126 945,84
RAZEM przychody	101 739,71	115 712,73
Ogółem CO	104 440,80	126 945,84
m2	2 721,86	2 721,86
koszt CO zł/m2	3,20	3,89
Różnica do rozliczenia	- 2 701,09	- 11 233,11
różnica zł/m2	- 0,08	- 0,34

VIII. Status realizacji zadań wynikających z zatwierdzonych planów gospodarczych.

Zarząd zrealizował założone plany: przygotowania projektów modernizacji instalacji gazowej i docieplenia budynków, wykonania przeglądów gazowych, kominiarskich, budowlanych 5-letnich, pomp w hydroforni oraz niezbędnych zabezpieczeń na dachach budynków oraz w piwnicach zgodnie z zaleceniami po przeglądach.

Uruchomiona została strona internetowa www.sbmrucho.pl Zarząd zweryfikował kontakty telefoniczne i mailowe z członkami Spółdzielni i przestrzegając wdrożonych w Sp-ni procedur RODO, za zgodą członków, zmienił sposób komunikacji w sprawach istotnych, dotyczących rozliczeń, zawiadomień etc. wyłącznie na tryb elektroniczny. W wyjątkowych sytuacjach, na prośbę mieszkańców, drukowane są materiały papierowe.

IX. Zadania na rok 2022

1. Wymiana instalacji gazowej – 171 000 netto
2. Wykonanie projektu wymiany instalacji c.o. – 15 000 zł netto
3. Rozpoczęcie wymiany instalacji c.o. – poziom piwnicy + pompy.
4. Wymiana bramy wjazdowej na podwórze.

5. Przygotowanie projektu modernizacji instalacji elektrycznej ok. 18 000 zł netto
6. Odświeżenie klatek schodowych Spiska 2A i Spiska 4
7. Wybór zarządcy nieruchomości
8. Dalsze bezkosztowe prace poprawiające estetykę podwórza
9. Rozpoczęcie procesu wyodrębniania lokali – podpisywanie pierwszych Aktów Notarialnych planowane na koniec marca 2022 r.

X. Pozostałe informacje

1. Dwukrotnie udostępniono Policji nagrania z monitoringu w związku z kradzieżą roweru na podwórku i zniszczeniem czujki w windzie Grójecka 26. Oba postępowania zostały umorzone w związku z niemożliwością ustalenia sprawców.
2. Zarząd w porozumieniu z burmistrzem gminy Ochota ustalił warunki współpracy dotyczącej organizacji wystawy upamiętniającej ofiary powstania warszawskiego w gablocie Sp-ni.
3. W sierpniu 2021 roku wykreślona została wzmianka o roszczeniu z tytułu opłaty przekształceniowej za lokale mieszkalne w dz. III KW
4. Spółdzielnia złożyła zażalenie na wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr ew. 36. Na podstawie złożonego zażalenia postępowanie administracyjne zostało wstrzymane do czasu złożenia wyjaśnień przez inwestora.

Zarząd SBMKP „RUCH”