

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NA SKRAJU” W 2018 R.

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp.
2. Skład osobowy Zarządu w 2018 r. i podstawowe dane dotyczące jego działania w 2018 r.
3. Zagadnienia organizacyjne:
 - 3.1 Statut i regulaminy.
 - 3.2 Schemat organizacyjny administracji. Zatrudnienie i wynagrodzenia.
 - 3.3 Dokumentacja.
 - 3.4 Strona internetowa.
 - 3.5 Procesy.
4. Członkostwo w Spółdzielni.
 - 4.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.
 - 4.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.
5. Sprawy gruntowe:
 - 5.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.
 - 5.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.
 - 5.3 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do gruntu.
6. Sprawy lokalowe:
 - 6.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.
 - 6.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.:
 - 6.2.1 Budynki mieszkalne:
 - lokale mieszkalne,
 - lokale niemieszkalne i pomieszczenia wspólne.
 - 6.2.2 Budynki niemieszkalne.
 - 6.2.3 Przekształcenia praw do lokali.
7. Działalność społeczno – kulturalna.
8. Gospodarka Spółdzielni:
 - 8.1 Finanse:
 - 8.1.1 Dane podstawowe.
 - 8.1.2 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.
 - 8.1.3 Działalność Spółdzielni w 2018 r.
 - 8.1.4 Perspektywy działania w latach następnych.
 - 8.2 Remonty i konserwacje:
 - 8.2.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni:
 - remonty,
 - konserwacje,
 - podsumowanie.
 - 8.2.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.
 - 8.2.3 Plan remontów na 2018 r.:
 - dane podstawowe,
 - omówienie.
9. Podsumowanie



1. WSTĘP

Prezentowane sprawozdanie Zarządu będzie inne niż dotychczasowe. Nie będziemy w nim umieszczać dziesiątek zbędnych informacji i tabel, z których większość nie różniła się rokrocznie niczym. Kierujemy je do wszystkich członków Spółdzielni. Chcemy aby wreszcie wszyscy poznali skalę Spółdzielni oraz ilość, rozległość i zawartość problemów z jakimi przychodzi nam się obecnie borykać. Wiele z nich powinno zostać rozwiązanych bardzo dawno (nawet 20 lat temu). Obecnie nie mamy wyboru i musimy w krótkim okresie czasu rozwiązać wiele spraw, których „załatwienie”, z nieznanych nam przyczyn, odsuwano latami. Ich nawarstwienie powoduje, że pracujemy w takim tempie w jakim nigdy nikt dotąd w Spółdzielni jeszcze nie działał. Wiele problemów udało nam się wyjaśnić ale całe mnóstwo jeszcze przed nami. Dlatego też już teraz prosimy Państwa o wyrozumiałość i tolerancję w ocenie naszych działań, szczególnie, że obejmując swoje funkcje nie przypuszczaliśmy nawet w przybliżeniu o ilości i skali czekających nas problemów. Obecnie ostrożnie szacujemy, że większość niezbędnych zmian uda nam się wprowadzić do końca 2020 r. Liczymy na współpracę wszystkich członków Spółdzielni. Jesteśmy do Państwa dyspozycji. Przypominamy, że o wielu sprawach pisaliśmy do Państwa w postaci komunikatów czy informacji. Wszystkim osobom, które będą chciały uzyskać bardziej szczegółowe informacje służymy, w miarę możliwości kadrowych, czasem i pomocą.

2. SKŁAD OSOBOWY ZARZĄDU W 2018 R. ORAZ PODSTAWOWE DANE O JEGO DZIAŁALNOŚCI.

1. Artur Waczko – członek Rady Nadzorczej, wyznaczony do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w okresie 01.01.2018 r. – 28.02.2018 r.

Ewa Maria Kornacka – członek Rady Nadzorczej, wyznaczony do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w okresie od 01.02.2018 r. do dnia 30.04.2018 r.

Maria Karnowska – Werner – Wiceprezes Zarządu w okresie od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.07.2018 r.

Robert Poszwiński – Prezes Zarządu w okresie od dnia 07.05.2018 r. – 31.12.2018 r.

Andrzej Nowak – Wiceprezes Zarządu w okresie od dnia 03.09.2018 r. – 31.12.2018 r.

2. W 2018 r. Zarząd wydał 79 uchwał. W okresie do 6.05.2018 r. 21 uchwał dotyczących niemal wyłącznie spraw członkowskich i zebrania przedstawicieli. W okresie od 07.05.2018 r. do 31.12.2018 r. wydano 8 uchwał dotyczących spraw członkowskich oraz 50 rozwiązujących merytoryczne problemy Spółdzielni, ponadto 14 poleceń pisemnych dla pracowników Spółdzielni.

3. Zarząd złożył Radzie Nadzorczej pisemnie: 10 wniosków, 22 informacje, 15 projektów uchwał.

3. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE.

3.1 Statut i regulaminy.

Zmiana Statutu uchwalona w czerwcu 2018 r. i zarejestrowana w końcu tego roku przyniosła poważne zmiany w działalności Spółdzielni. Zlikwidowano, przede wszystkim, Zebrania Przedstawicieli i Grupy Członkowskie (w jednej z ostatnich spółdzielni w Polsce), wprowadzając w to miejsce Walne Zgromadzenia jako najwyższy ustawowy organ Spółdzielni. Wszystkie zasady przygotowania, prowadzenia i podejmowania decyzji przez ten organ są ściśle uregulowane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w ustawie Prawo spółdzielcze. Dlatego też ustawodawca nie przewidywał możliwości uchwalania regulaminu dla tego organu. Kolejnym novum jest wprowadzenie kolejnych całkowicie społecznych organów do systemu organizacyjnego Spółdzielni. Rady Domowe i Rady Osiedla mają pełnić, w założeniu, rolę organów opiniotwórczych, czyniąc w ten sposób decyzje podejmowane przez inne organy bardziej transparentnymi zrozumiałymi i akceptowalnymi przez ogół mieszkańców. Łączna ilość zmienianych zagadnień okazała się być tak duża, że nie zdołaliśmy się ustrzec pomyłek. Niektóre z nich trzeba będzie zmienić już na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Stąd w dokumentach przygotowanych na WZ będzie również projekt zmiany Statutu.

Wprowadzenie nowego brzmienia Statutu zmusza Spółdzielnię do przejrzania pozostałych wewnętrznych przepisów. Szczególnie dotyczy to regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Będzie to też asumpt do uaktualnienia treści wielu z nich. Zmiany w tych przepisach potrwać do końca 2019 r.

W trakcie 2018 r. uchylono, zmieniono lub wprowadzono nowe poniższe regulaminy Rady Nadzorczej:

Uchylone:

- funduszu remontowego z 2008 r.,
- przeprowadzania przetargów na uzyskanie pierwszeństwa do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych...,
- przetargu na uzyskanie pierwszeństwa zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego...

Zmienione:

- udzielania zamówień na roboty budowlane, konserwacyjne...,

- rozliczania kosztów GZM i ustalania opłat...

Wprowadzono nowe:

- funduszu remontowego,
- szczegółowych zasad najmu lokali mieszkalnych,
- zasad rozliczania kosztów konserwacji wind oraz zasad ustalania wysokości opłat na konserwację wind w budynkach mieszkalnych.

3.2 Schemat organizacyjny administracji. Zatrudnienie i wynagrodzenia.

W 2018 r. Spółdzielnia dokonała zmiany schematu organizacji administracji, dzieląc ją na dwa podstawowe piony: techniczny podległy wiceprezesowi ds. technicznych i finansowo – gospodarczy podległy bezpośrednio Prezesowi Zarządu. W ramach reorganizacji zlikwidowano kilka stanowisk pracy. Niektóre ze stanowisk przewidzianych w nowym schemacie nie są obsadzone m. in. ze względu na brak właściwych kandydatów, co jest szczególnie widoczne w obsadzie działu technicznego i finansowego. Ze względu na obowiązujący układ zbiorowy (w trakcie renegotiacji) wszystkie zmiany są wprowadzane rozważnie i systematycznie (kolejne będą prawdopodobnie w 2 połowie 2019 r.). Warto w tym miejscu przypomnieć, że błędne decyzje pracownicze doprowadziły do przegranej przez Spółdzielnię procesu z byłą Prezes Zarządu.

W 2018 r. dokonaliśmy zmiany na stanowisku Głównego Księgowego. Zmiany kadrowe objęły wszystkie dotychczasowe działy. W kwestii bezpośredniej obsługi budynków mieszkalnych postanowiliśmy zatrudniać gospodarzy kosztem firm zewnętrznych. Problemem otwartym pozostaje tzw. grupa zieleni. Przyglądamy się systemowi i zakresowi pracy tych osób. Decyzje zostaną podjęte do końca 2019 r.

Średnie zatrudnienie wyniosło 67,58 etatu. Średnie wynagrodzenie w 2018 r. wynosiło miesięcznie 4.534,24 zł brutto (bez wynagrodzenia Zarządu) wobec 4.794,70 zł brutto w 2017 roku.

W rozbiciu na stanowiska średnia płaca miesięczna (bez wynagrodzenia Zarządu) wyniosła w 2018 r.: dla stanowisk umysłowych 6 139,98 zł. brutto a dla stanowisk fizycznych 3 272,22 zł. brutto.

W 2018 r. dokonaliśmy również weryfikacji stanu rozliczeń z ZUS- em co przyniosło zwrot na rzecz Spółdzielni kwoty rzędu ok. 16 000,00 złotych.

Do planu wynagrodzeń na 2019 r. wzięliśmy pod uwagę wszystkie koszty jakie Spółdzielnia ponosi jako pracodawca. Wobec poważnych wątpliwości, co do wysokości pobieranego wynagrodzenia, połączonych z niejasnym zakresem obowiązków oraz wątpliwościami związanymi ze słusznością niektórych opinii zakończyliśmy współpracę z dwiema kancelariami prawnymi. Obecnie obsługuje nas jedna kancelaria a koszty tej obsługi są niższe niż wcześniejsze przy pełnym zakresie obsługi aczkolwiek trzeba powiedzieć, że ogromny zakres problemów prawnych naszej Spółdzielni może spowodować konieczność podjęcia współpracy (zap. czasowej) z kolejną kancelarią.

3.3 Dokumentacja.

Podobnie jak w wielu innych aspektach działalności Spółdzielni również i tutaj zauważamy ogromne zaniedbania. Archiwum jest pełne dokumentów. Zasadność przechowywania wielu z nich jest wątpliwa. W perspektywie należy wydać instrukcję archiwalną i rozpocząć właściwe segregowanie posiadanych danych. W ramach oszczędności wygospodarowaliśmy dodatkowe pomieszczenie na archiwum podręczne.

Również teczki lokalowe pełne są często zbędnych dokumentów. W 2018 r. rozpoczęliśmy ich weryfikację. W tym wypadku trwa również uzupełnienie dokumentacji teczek lokalowych o dokumenty techniczne i finansowe trzymane dotychczas w różnych miejscach, co wielokrotnie utrudniało rozwiązywanie podstawowych spraw.

Stan dokumentacji technicznej budzi, co najmniej, zdziwienie. Od 2017 r. nie prowadzono żadnych zapisów w księgach obiektów budowlanych. Od, co najmniej, 2007 r. nie dokonywano żadnych wpisów dotyczących remontów i prac konserwacyjnych dotyczących instalacji gazowej, wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania.

Będziemy chcieli uzupełnić te dane do końca 2019 r. W 2019 r. wprowadzimy zasadę prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych na nośnikach elektronicznych co przyspieszy prace i usprawni w przyszłości dostęp do danych.

Bałagan panuje również w dokumentacji architektonicznej budynków. Przeprowadzone za ogromne sumy w latach 2002 – 2004 inwentaryzacje zawierały błędy już w chwili ich przekazania do Spółdzielni. Nikt tej dokumentacji nie sprawdzał przy odbiorze. Dopiero w 2018 r. przystąpiliśmy do wprowadzenia zmian. Jest to praca czasochłonna i kosztowna pomimo, że staramy się ograniczyć wydatki do niezbędnego minimum.

Poważne zastrzeżenia budził również system wysyłki i potwierdzania odbioru dokumentów przez mieszkańców. Braki w tym względzie uniemożliwiały praktycznie prowadzenie windykacji należności do połowy 2018 r. Wiele do życzenia pozostawia treść odpowiedzi udzielanych mieszkańcom oraz ich terminowość. Wszystkie te problemy staramy się korygować na bieżąco. Staramy się szerokim frontem wprowadzić mailowy system korespondencji z mieszkańcami. To znacznie przyspiesza i ułatwia obieg informacji.

Myśląc o przyszłości ale również bezpieczeństwie naszych mieszkańców wprowadziliśmy zakaz wydawania zaświadczeń dla lokali, które nie mają wszystkich aktualnych badań technicznych. Dodatkowo każda osoba ubiegająca

Oh

się o zaświadczenie musi potwierdzić na rzucie budynku położenie lokalu i piwnicy oraz potwierdzić, iż rozkład mieszkania jest zgodny z posiadaną przez Spółdzielnię dokumentacją architektoniczną.

3.4 Strona internetowa.

Nasza strona internetowa pozostawia wiele do życzenia zarówno w sensie wizualnym jak i zawartości merytorycznej. Obecnie trwają prace nad nową stroną. Chcemy aby była ona w pełni dostępna m. in. z przenośnych urządzeń (np. telefonów). Ma ona być funkcjonalna, intuicyjna a przez to łatwa w obsłudze. Ważne jest również aby były w niej zamieszczane wszystkie niezbędne informacje. Szacujemy, że prace nad zmianami zakończymy do końca 3 kwartału 2019 r.

3.5 Procesy.

Niestety nasza Spółdzielnia „tonie” w procesach. W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na procesy z Cynamonowym Domem. Na chwilę obecną jest ich 14. Łączna wartość przedmiotów sporu to ok. 1,4 mln. złotych + odsetki i koszty procesowe. Sprawa dotyczy rozliczeń pomiędzy Spółdzielnią a Wspólnotą z tytułu opłat jakie wnieśliśmy za Wspólnotę na rzecz dostawców mediów i m. st. Warszawa pobierając te pieniądze z ich konta. Szanse na wygranie tych procesów należy ocenić na 50%. Odrębną sprawą są roszczenia mieszkańców CD za wady budowlane. W tej sprawie prowadzimy proces z firmą architektoniczną, która projektowała skarpę. Wartość przedmiotu sporu to ok. 2 mln. złotych. Generalnie sytuacja Spółdzielni w kontekście wszelkich spraw dotyczących CD jest skomplikowana. Drugą grupą spraw to problematyka gruntowa. W marcu 2019 r. przegraliśmy w pierwszej instancji proces z m. st. Warszawa o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z całości gruntów Spółdzielni. Ostateczna decyzja w tej sprawie będzie skutkowałą koniecznością zapłaty min. ok. 8 mln. złotych. Przegrana w tym procesie spowoduje wytoczenie przez m. st. Warszawa kolejnych procesów (za max. 6 lat) i konieczność zapłaty kolejnych odszkodowań w kwotach ok. 8 -12 mln. złotych (szacunkowo). Stąd nasza propozycja gromadzenia pieniędzy na ten cel poprzez przeprowadzenie inwestycji mieszkaniowych.

Trzecią grupą są sprawy windykacyjne i eksmisyjne. Ich liczba waha się na podobnym poziomie jak w latach poprzednich.

Czwartą grupą są sprawy dotyczące zmian wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Tutaj w związku z całkowitym brakiem ich uzasadnienia podjęliśmy decyzję o cofnięciu powództwa.

Piątą procesy z byłymi członkami Zarządu. Pierwszą sprawę, wobec całkowitego braku dowodów do wypowiedzenia umowy o pracę w trybie dyscyplinarnym, zakończyliśmy ugodą sądową i wypłatą odszkodowania na rzecz byłej Prezes Zarządu. Druga sprawa z byłym Wiceprezesem jest w toku.

W 2018 r. wygraliśmy proces z jednym z naszych członków o uchylenie uchwały RN.

4. CZŁONKOSTWO W SPÓŁDZIELNI.

4.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.

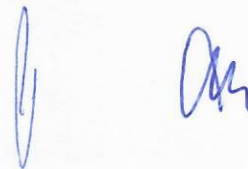
Wprowadzona w życie we wrześniu 2017 r. nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchyliła przepisy dotyczące obowiązku wnoszenia przez członków wpisowego oraz udziałów. Nie zwolniła ich natomiast z zapisanego w §16 ust. 3 Statutu obowiązku wnoszenia opłaty na działalność społeczno – kulturalną. Niestety z nieznanym nam przyczyn Spółdzielnia odstąpiła od pobrania tych opłat. Wobec jednorazowego przyjęcia 1 964 członków Spółdzielnia nie uzyskała należnych przychodów na działalność społeczno – kulturalną w kwocie szacunkowej ok. 450 000,00zł. Należności te nie są jeszcze przedawnione, jednakże ze względów społecznych w porządku obrad WZ znajdzie się wniosek o przyjęcie uchwały regulującej jednorazowo kwestię opłaty na działalność społeczno – kulturalną osób, które uzyskały członkostwo w dniu 9 września 2017 r. w związku z nowelizacją ust. o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.

W 2018 r. Spółdzielnia prowadziła prawidłową działalność w kwestiach członkowskich. Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła 7306 członków wobec 7350 na koniec 2017 r. W trakcie roku 183 osoby nabyły członkostwo a 227 je utraciło. Rejestr członków prowadzony jest w wersji papierowej oraz w wersji elektronicznej (w trakcie uzupełniania danych).

Na koniec 2018 r. w 115 lokalach mieszkalnych nie było członka Spółdzielni (60 odrębna własność, 55 spółdzielcze własnościowe).

Podjęliśmy również działania zmierzające do windykacji należności od osób, które przy uzyskaniu członkostwa nie wniosły opłaty na działalność społeczno – kulturalną. Sprawa dotyczyła 60 osób. Część z nich wniosła zaległą opłatę. Wobec pozostałych postępowanie jest nadal prowadzone.



5. SPRAWY GRUNTOWE.

5.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadziła przez ostatnich kilkanaście lat całkowicie błędną politykę gruntową. W jej wyniku, jako jedyna Spółdzielnia na Ursynowie, nie posiadamy żadnego tytułu do gruntów Osiedla nr 1, 2, 5 stanowiących ok. 3/5 całości naszych zasobów terenowych co w konsekwencji spowodowało powstanie zagrożenia zapłaty ogromnych odszkodowań na rzecz m. st. Warszawy ale również zagrożenia utraty niektórych gruntów tych osiedli w związku z ich niewykorzystywaniem na cele mieszkaniowe.

Bezpowrotnie utraciliśmy grunt obok siedziby Spółdzielni, na którym powstał żłobek oraz grunt określany potocznie jako bazarek lub pasaż „Fortepian”.

Wątpliwe społecznie i finansowo było uzyskanie wraz z gruntami Osiedla nr 4 prawa użytkowania wieczystego do działek nr 4/41 i 4/46 (pasek terenu przy ulicy Rosoła). Jest to szczególnie widoczne jeżeli skonfrontuje się jego przydatność dla Spółdzielni z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego i kosztów opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. W związku z uzyskaniem prawa użytkowania wieczystego do gruntów Osiedla nr 4 dokonano również faktycznego podziału Osiedla nr 4 na dwie części komplikując już i tak zagmatwane oraz wątpliwe prawnie podziały wewnątrz spółdzielcze.

Trudne do wytłumaczenia jest również nieprzeprowadzenie przez 1,5 roku podziału uzyskanego terenu Osiedla nr 4 na działki jednobudynkowe.

Trzeba również wspomnieć o Cynamonowym Domu. Obszar zajęty pod tę inwestycję znacznie zmniejszył możliwości inwestycyjne na działce sąsiedniej (Tesco). Trudno również odnaleźć logiczne wytłumaczenie powodów, dla których mały ale newralgiczny fragment drogi dojazdowej do budynków Kulczyńskiego 16, 18, 22, 24 oraz śmietnik przy Kulczyńskiego 24 znajdują się na terenie Cynamonowego Domu.

5.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.

W kwestii Osiedli nr 1, 2, 5 Spółdzielnia nie może praktycznie zrobić niczego poza czekaniem na ustawę reprivatyzacyjną. Roszczenia licznych potomków byłych właścicieli nie są możliwe do szybkiego oddalenia w związku z toczącymi się latami postępowaniami administracyjnymi. W kwestii ew. dzierżawy tych terenów Zarząd czekał na wyrok w tzw. dużej sprawie gruntowej. W miesiącu kwietniu 2019 r. skierowano do m. st. Warszawa wniosek o określenie warunków dzierżawy.

Podpisaliśmy umowę na ustanowienie prawa użytkowania wieczystego dla gruntu określonego adresem Szolc Rogozińskiego 3 i 4 (działka usługowa)..

W omawianym okresie Spółdzielnia zakończyła skutecznie długotrwałe dyskusje na temat podziału na działki jednobudynkowe terenów Osiedla nr 4. Przygotowany podział uwzględnia potrzeby mieszkańców i gwarantuje sprawiedliwy podział kosztów. W 4 kwartale przystąpiono do właściwych prac geodezyjnych, które trwają nadal.

Przystąpiono również, wobec braku roszczeń, do procedury podziału terenu tzw. Manhattanu i uzyskania prawa użytkowania wieczystego dla zachodniej części terenu (budynki Szolc Rogozińskiego 15 i 17). Problemem do rozwiązania pozostaje czy wydzielona w ten sposób część gruntu stanowi fragment Osiedla nr 4 czy też nie.

W związku z brakiem roszczeń do małego fragmentu Osiedla nr 5 (budynki określone adresami ulic: Kopcińskiego 1, 3, 5 i Nugat 2) Spółdzielnia, w pierwszym kwartale 2019 r. przystąpiła do stosownych prac urbanistyczno - geodezyjnych. Mamy nadzieję, że do końca 2019 r. uzyskamy prawo użytkowania wieczystego do tego terenu.

5.3 Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do gruntu.

W ostatnim kwartale 2018 r. w związku z przyjęciem przez Sejm RP ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności pojawiła się szansa, że z dniem 1 stycznia 2019 r. uzyskamy prawo własności do gruntów Osiedla nr 3 i 4. W przypadku drugiego z nich okazało się, że na przeszkodzie tego przekształcenia może stać błędna dokumentacja geodezyjna dotycząca budynku Grzegorzewskiej 2. Szacujemy, że wyjaśnienie tej sprawy (która powinna być rozwiązana najpóźniej w 2016 r. tj. w dacie uzyskania prawa użytkowania wieczystego do tego terenu) potrwa do czwartego kwartału 2019 r. aczkolwiek Spółdzielnia stoi na stanowisku, że prawo do gruntów Osiedla nr 4 uległo przekształceniu z dniem 01.01.2019 r. ponieważ błąd w dokumentacji powstał z winy organu administracji. Spółdzielnia zamierza wnieść opłatę „przekształceniową” jednorazowo korzystając z 98% bonifikaty. Problemem do rozwiązania w drugiej połowie 2019 r. pozostaje kwestia wysokości opłat za części gruntu przypadające udziałami na działalność opodatkowaną. Wysokość tych opłat będzie znana dopiero po uzyskaniu stosownych decyzji m. st. Warszawy.

6. SPRAWY LOKALOWE.

6.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadziła wątpliwą prawnie politykę sprzedaży mieszkań w budynkach posadowionych na gruntach nieuregulowanych, przyznając ich nabywcom ekspektatywę własności.

Podobnie niejasna była działalność dotycząca lokali mieszkalnych w sferze zawierania umów najmu, czynszów najmu czy też zbywania lokali wynajmowanych na preferencyjnych warunkach finansowych.

W pierwszej połowie 2018 r. praktycznie nie prowadzono działań zmierzających do sprzedaży miejsc postojowych w budynku Cynamonowy Dom.

Spółdzielnia nie posiadała jasnych kryteriów określających co jest lokalem niemieszkalnym a co pomieszczeniami wspólnymi. Konsekwencją takiego postępowania jest sytuacja, w której Spółdzielnia pozostaje właścicielem kilku piwnic na Osiedlu nr 3, nie posiadających odrębnych wejść z zewnątrz, uznanych za lokale niemieszkalne. Kolejne negatywne skutki takiego działania ujawniły się po wejściu w życie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności do gruntu, kiedy okazało się, że z lokali niemieszkalnych trzeba będzie wnieść 100% opłatę „przekształceniową” (po uwzględnieniu zasad pomocy de minimis). Skutkiem tego był również nieprawidłowy podział zysków z pomieszczeń wspólnych, które (bez względu na fakt czy były wynajmowane dla mieszkańców na tzw. cele mieszkaniowe czy też na działalność gospodarczą) powinny być przychodami wyłącznie tych budynków, w których posadowione były te pomieszczenia a nie całej Spółdzielni.

Odrębnym problemem rzutującym na przyszłe działania Spółdzielni było wątpliwe, z ekonomicznego punktu widzenia, ustanawianie praw do lokali w budynku przy ul. Kulczyńskiego 14 (siedziba Spółdzielni), gdzie 69,36% powierzchni mają członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawa.

Spółdzielnia posiada w sporej części nieaktualną dokumentację architektoniczną budynków. Wynika to, przede wszystkim, z przyjęcia bez sprawdzenia i weryfikacji, choćby werykowej, dokumentacji stworzonej przez dwie wynajęte do tego firmy zewnętrzne. Już w dacie przekazania jej do Spółdzielni zawierała ona liczne błędy i nieścisłości.

6.2 Działalność Spółdzielni w 2018 r.

6.2.1 Budynki mieszkalne

Lokale mieszkalne

Zarząd zadeklarował już w maju 2018 r., że w żadnym wypadku nie będzie zbywał mieszkań w trybie innym niż przewiduje to ustawa. W konsekwencji Rada Nadzorcza, działając na wniosek Zarządu, uchyliła uchwałę z 2016 r. dotyczącą zasad zbywania lokali mieszkalnych, zamykając tym samym ostatecznie możliwość niezgodnego z prawem zbywania mieszkań.

W kwestii najmu Rada Nadzorcza, działając na wniosek Zarządu uchyliła uchwały z 2008 r. i 2012 r. oraz przyjęła regulamin określający zasady najmu lokali mieszkalnych.

Zgodnie z zasadami tego regulaminu przeprowadzono przetargi na wynajęcie 3 mieszkań uzyskując w ich wyniku czynsz najmu na poziomie cen rynkowych. Na koniec 2018 r. Spółdzielnia posiadała 25 mieszkań wynajmowanych. Podjęliśmy również działania zmierzające do uaktualnienia wysokości czynszów najmu.

Z pozytywnym skutkiem zakończono dwie sprawy eksmisyjne.

Prowadzono również postępowania zmierzające do wyjaśnienia i prawnego usankcjonowania użytkowania przez niektórych mieszkańców fragmentów korytarzy klatek schodowych.

Lokale niemieszkalne i pomieszczenia wspólne.

Zarząd ustalił, wykaz lokali i pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych (bez Osiedla nr 3), które są lokalami niemieszkalnymi (użytkowymi) lub można je za takie uznać. W związku z tym przystąpiono do uporządkowania kwestii zaświadczeń samodzielności występując, tam gdzie to jest uzasadnione gospodarczo i prawnie (m. in. w kontekście rozliczeń z m. st. Warszawa przy przekształceniu praw do gruntu), z wnioskami o ich zmianę.

W 2018 r. znakomita większość lokali użytkowych posadowionych w budynkach mieszkalnych była wynajmowana.

Podjęto intensywne działania zmierzające do uporządkowania kwestii użytkowania pomieszczeń wspólnych, ujawniając w tym zakresie wiele nieprawidłowości polegających, przede wszystkim, na bezumownym a tym samym na nieodpłatnym z nich korzystaniu. Wyeliminowano również, nie mający podstaw prawnych, podział pomieszczeń wspólnych na pomieszczenia administracyjne i pozostałe.

Regulacja kwestii związanych z pomieszczeniami wspólnymi będzie trwała do końca 2019 r.

Zintensyfikowano działania zmierzające do zbycia posiadanych miejsc postojowych w Cynamonowy Domu. W 2018 r. sprzedano 9 miejsc a w pierwszych miesiącach 2019 11. Na koniec 2018 r. własnością Spółdzielni pozostawało 15 miejsc postojowych oraz 3 pomieszczenia gospodarcze.

6.2.2 Budynki niemieszkalne.

Wszystkie lokale w budynkach niemieszkalnych (użytkowych) w 2018 r. były wynajmowane.

Jednakże prawidłowa gospodarka tymi budynkami jest trudna ze względu na fakt, iż tylko ich część jest posadowiona na gruncie, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny oraz ze względu na strukturę własnościową samych budynków.

W 2019 r. Spółdzielnia powinna podjąć decyzje dotyczące przyszłości wszystkich budynków użytkowych określając kierunki działań i wyznaczając cele do osiągnięcia.

Szczegółowa charakterystyka gospodarki Spółdzielni w budynkach niemieszkalnych zawarta jest w odrębnej informacji zamieszczonej w materiałach do WZ.

6.2.3 Przekształcenia praw do lokali.

W 2018 r. Spółdzielnia realizowała wnioski dotyczące przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności w budynkach posadowionych w Osiedlu nr 3 (podpisano 9 aktów notarialnych).

W ramach przygotowań do wydania uchwał określających przedmiot odrębnej własności dla budynków Osiedla nr 4 rozpoczęliśmy prace zmierzające do uporządkowania dokumentacji architektonicznej. Wobec dużych nieścisłości pomiędzy stanem faktycznym a posiadaną dokumentacją prace zostaną zakończone do końca 2019 r.

7. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – KULTURALNA.

Ocena działalności Spółdzielni w tej dziedzinie jest jednoznacznie zła. Spółdzielnia nie zapewnia od, co najmniej, dwóch lat pokrycia jej kosztów, co jest tym dziwniejsze, że ogranicza się jedynie do utrzymywania lokalu i płacenia wynagrodzenia pracownikowi. Nie wiadomo co chcemy osiągnąć prowadząc działalność bez żadnej koncepcji. Obecnie trzeba podjąć decyzje zasadnicze tj. czy dalej prowadzimy działalność społeczno – kulturalną, w jakim zakresie i jak chcemy zapewnić finansowanie tych działań. Musimy również określić jak chcemy dotrzeć z tą działalnością do szerokiego grona mieszkańców wszystkich osiedli tak aby nie było zarzutu, że pieniądze pochodzą od wszystkich a korzystają z nich tylko wybrani. Te rozstrzygnięcia przed nami. Na najbliższe Walne Zgromadzenie przygotujemy stosowne projekty uchwał tak aby rozstrzygnąć na przyszłość kwestie kierunkowe oraz ewentualny sposób działania w okresie przejściowym.

8. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI.

8.1. Finanse.

8.1.1 Dane podstawowe.

1. Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia dysponowała łącznie kwotą 30 426 266,97zł (wobec 22 271 109,16zł na koniec 2017 r.) W ramach tej kwoty znajdowały się:

- 5 336 000,00 zł. rezerwa na koszty procesu o grunty Spółdzielni,
- 79 971,27 zł. rezerwa na odsetki od kaucji wnoszonych przez użytkowników lokali,
- 7 545 375,76 zł. wartość funduszu remontowego.

Na koniec roku 2018 było na lokatach 15 500 000,00zł a pozostała reszta pozostawała w bieżącej dyspozycji Spółdzielni. Koszty działalności operacyjnej w 2018 r. wyniosły 40 886 727,16 - w stosunku do 2017 roku nastąpił ich spadek o 2 690 959,77 zł.

Przychody netto ze sprzedaży operacyjnej wyniosły w 2018 r. 43 657 516,68 zł. i były mniejsze o 2 059 167,56 zł. w stosunku do 2017 roku (z powodu zmniejszenia wysokości opłat wnoszonych przez mieszkańców).

Wynik finansowy na sprzedaży w wysokości 2 770 789,53 zł był większy o 631 792,21 zł. niż w 2017 roku.

Wynik finansowy na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych był w 2018 dodatni i wyniósł 105 904,74 zł.

8.1.2 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.

Spółdzielnia w pierwszym półroczu 2018 r. kontynuowała wcześniejszą politykę księgową opierającą się, w dużym skrócie, na działaniu niezgodnym z art. 4 ust. 4 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pomimo wprowadzonego w lipcu 2007 r. obowiązku ewidencjonowania i rozliczania wydatków oraz przychodów tzw. eksploatacji, w dokumentacji księgowej Spółdzielni nie prowadzono takich zapisów. Nieprawidłowości dotyczyły zarówno kwestii księgowania kosztów jak i przychodów. W tej ostatniej sprawie prowadzono działania niezgodne z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaliczając do przychodów ogólnych Spółdzielni pożytki z poszczególnych budynków. Prowadziło to przez całe lata do sytuacji, w której w nadwyżce bilansowej rozliczano przychody przypisane wyłącznie poszczególnym budynkom a nie całej Spółdzielni.

Działania Spółdzielni prowadziły również do niezgodnego z art. 4 oraz art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sposobu ustalania wysokości opłat na ogólnie pojętą eksploatację zasobów. Dotyczy to zarówno braku odrębnych stawek opłat eksploatacyjnych na poszczególne budynki jak i braku odrębnych stawek zaliczek na koszty niezależne od Spółdzielni. Te ostatnie praktyki były prowadzone pomimo, iż miesięczne rozliczenia mediów od ich dostawców otrzymywaliśmy odrębnie na budynki.

W kwestiach szczegółowych warto zauważyć:

- Spółdzielnia nie prowadziła praktycznie od początku 2017 r. windykacji długów; osoby zatrudnione w tym celu nie realizowały zakresu obowiązków,
- koszty ciepła rozliczano na podstawie ustalonych wiele lat wcześniej współczynników pomimo tego, że z księgowania wynikało, że stosowane zasady nie są zgodne z rzeczywistością; praktykę tę stosowano pomimo, iż instalacje

ciepłownicze w węzłach były wyposażone w ciepłomierze umożliwiające rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody zgodnego z rzeczywistym zużyciem,

- koszty wody rozliczano za pomocą wodomierzy zwykłych co w połączeniu z terminami zbierania odczytów tych urządzeń, kolidującymi z zapisami Statutu, prowadziło do braku możliwości prawidłowego rozliczania tych kosztów a tym samym ustalenia prawidłowych wysokości zaliczek,
- Spółdzielnia prowadziła również szkodliwą społecznie politykę pobierania opłat gruntowych; dotyczyło to, przede wszystkim, Enklaw nr 1, 2, 5; działania te były tym bardziej niezrozumiałe, że gwałtowne podniesienie opłat na Enklawie nr 4 doprowadziło do ogromnego konfliktu wewnątrz Spółdzielni,
- system księgowy nie działał prawidłowo powodując wielokrotnie błędy w księgowaniach czy brak możliwości uzyskania właściwych danych gospodarczych wprost z zapisów księgowych,
- brak było jasnych zasad podziału kosztów, co powodowało i powoduje również obecnie brak możliwości udzielenia odpowiedzi na często pojawiające się pytania o wysokość kosztów przypisanych do eksploatacji i funduszu remontowego.

Skandalem należy nazwać sposób prowadzenia księgi głównej. Szczególnie było to widoczne w rozliczeniach kosztów pracowniczych, rozrachunkach z ZUS – em.

Te i inne niedociągnięcia poddają w wątpliwość podstawy a być może sposób sporządzania bilansów uchwalanych rokrocznie w Spółdzielni.

Warto również dodać, że korzystanie z firmy zewnętrznej do windykacji należności przy skrajnie niekorzystnych dla Spółdzielni zapisach umowy wydaje się być również, co najmniej, dziwne.

Formuła sprawozdania nie pozwala na bardziej szczegółowe odniesienie się do tej sfery działalności. Trzeba jednakże stwierdzić, generalnie, że działania Spółdzielni w sprawach rozliczania kosztów i przychodów w pierwszej połowie 2018 r. oraz w latach wcześniejszych należy ocenić negatywnie.

8.1.3 Działalność Spółdzielni w 2018r.

Sygnalizowane powyżej błędy i zaniechania, bez względu na ocenę przyczyn takiego działania, doprowadziły do skumulowania problemów Spółdzielni w 2018 r. i w latach następnych oraz konieczność szybkiego rozwiązywania ich ogromnej liczby niosące za sobą zmiany, często trudno akceptowalne przez mieszkańców.

Zadaniem Zarządu jest zapewnienie prawidłowej i zgodnej z obowiązującym prawem działalności Spółdzielni.

Obecny Zarząd, którego skład osobowy ukształtował się dopiero we wrześniu 2018 r. skupił się w pierwszej kolejności na odtworzeniu możliwości działania Spółdzielni poprzez reorganizację pracy działów i zatrudnienie niezbędnych pracowników.

W celu naprawy sytuacji Rada Nadzorcza, działając na wniosek Zarządu przyjęła uchwały porządkujące sprawy konserwacji wind, opłat za użytkowanie wieczyste dla Enklawy III oraz kwalifikowania wydatków do kosztów funduszu remontowego. Wprowadziła również do planu remontów na 2019 r. wymianę w części zasobów wodomierzy zwykłych na radiowe co umożliwi sprawniejsze i dokładniejsze rozliczenia kosztów wody jeszcze w 2019 r.

Już w 2019 r. Rada Nadzorcza ustaliła odrębne stawki zaliczek na media dla każdego z budynków.

Zarząd podjął uchwały dotyczące:

- zasad pobierania opłat na niektóre czynności wykonywane przez Spółdzielnię,
- zasady księgowania przychodów z najmu i dzierżawy części wspólnych,
- utworzenia rezerwy finansowej na kaucje oprocentowane,
- zasad naliczania odsetek i prowadzenia windykacji,
- zasad rozliczania kosztów w nieruchomościach Enklawy III,
- pobierania opłat od użytkowników pomieszczeń i części wspólnych oraz najemców lokali mieszkalnych,
- rozliczania przychodów i kosztów opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów Enklawy III,
- prawidłowego podziału nadwyżek finansowych za lata 2016 -2017.

Przyspieszyliśmy znacznie tempo windykacji należności z lokali mieszkalnych. Na 30.09.2018 r. łączna wartość zadłużenia mieszkańców wynosiła 1 938 476,00zł, na 31.12.2018 r. 1 889 431,00zł a na 31.03.2019 r. 1 507 866,00zł.

Rozpoczęliśmy również porządkowanie spraw związanych z windykacją zaległości z lokali niemieszkalnych a dotyczących okresu przed 2017 r. czy porządkowaniem danych do rozliczeń poszczególnych budynków mieszkalnych.

Uporządkowano sprawy dotyczące księgowania wpływów z najmu lokali mieszkalnych oraz przeprowadzono, zgodnie z zasadami ustawy o ochronie praw lokatorów ..., zmiany wysokości czynszu najmu za wynajmowane lokale mieszkalne. Przyjęto zasadę podwyższania sukcesywnego stawek czynszu najmu, aż do osiągnięcia, w dłuższym przedziale czasowym, cen rynkowych najmu.

Podjęto kilka uchwał ujednolicających zasady księgowania kosztów w budynkach niemieszkalnych.

Zwiększyliśmy przychody finansowe Spółdzielni (lokaty bankowe). Zmniejszyliśmy koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W krótkim okresie czasu, przy bardzo ograniczonych środkach osobowych wykonaliśmy szereg działań porządkujących sytuację w Spółdzielni. Liczba problemów do rozwiązania w księgowości i finansach jest jeszcze długa. Szacujemy, że do końca 2020 r. uda się rozwiązać większość problemów. W 2019 r. chcemy zaproponować m. in. zmianę struktury planu finansowego oraz zmianę struktury opłat i zaliczek. Do tych zmian dostosujemy również plan kont.

8.1.4 Perspektywy dalszej działalności Spółdzielni.

Na sytuację finansową Spółdzielni w latach następnych będą rzutowały, przede wszystkim, możliwe koszty toczących się procesów sądowych (obecnie szacujemy je na ok. 10 mln. złotych). Musimy również przewidzieć możliwość powstania nowych zobowiązań z odszkodowań za bezumowne korzystanie z gruntów (szacunkowo 8 – 12 mln. złotych).

Problemem może być również możliwy do wystąpienia spadek przychodów ale i dochodów z działalności opodatkowanej wobec prawdopodobnej konieczności zakończenia działalności w jednym z budynków niemieszkalnych oraz wobec konieczności przeprowadzenia kosztownych remontów innych budynków niemieszkalnych, których stan już obecnie pozostawia wiele do życzenia.

Trzeba zwrócić również uwagę na problemy finansowe jakie mogą nieść ujawnione dotychczas i ujawniające się nowe wady techniczne w budynku Cynamonowy Dom.

Na nasze potrzeby będą rzutować również rosnące koszty utrzymania zasobów. Ich terenowa rozległość, stan techniczny infrastruktury oraz starzenie się zasobów budynkowych mogą powodować wzrost kosztów.

Spółdzielnia już obecnie powinna zabezpieczyć się przed możliwymi skutkami wystąpienia powyższych problemów. Obecny Zarząd nie widzi możliwości przerzucenia problemów finansowych Spółdzielni bezpośrednio na barki mieszkańców. Naszym zdaniem należy uprzedzić wypadki i zaplanować wzrost przychodów poprzez zrealizowanie inwestycji mieszkaniowych. Stąd w porządku obrad znajduje się propozycja przyjęcia uchwały zobowiązującej Spółdzielnię do przygotowania wstępnych planów oraz możliwych wariantów finansowania i realizacji ewentualnych inwestycji budowlanych na terenach Spółdzielni.

W kategoriach rozliczeń i opłat Spółdzielnia jeszcze w 2019 r. będzie zmuszona zreorganizować i uprościć system opłat z wyraźnym podziałem wyłącznie na dwie części remonty i eksploatację. Zgodnie z obowiązującym ustawodawstwem, na podstawie posiadanej dokumentacji księgowej, trzeba będzie zweryfikować i zróżnicować wysokość opłat w poszczególnych budynkach.

8.2 Remonty i konserwacje.

8.2.1 Ocena dotychczasowej działalności Spółdzielni.

Remonty

1. W 2018 r. Spółdzielnia, podobnie jak w latach poprzednich, działała bez sprecyzowanych zasad podziału kosztów na remonty (finansowane z środków funduszu remontowego) oraz eksploatację i utrzymanie nieruchomości. Skutkiem tego było swobodne i często błędne kwalifikowanie kosztów zarówno w fazie przygotowywania planu remontów jak i w trakcie roku rozliczeniowego. W wyniku takich działań pieniądze z funduszu remontowego były wydawane również na cele nie mające nic wspólnego z remontami.

2. Spółdzielnia w kategoriach księgowych ewidencjonowała koszty funduszu remontowego na poszczególne budynki zgodnie z zasadami wprowadzonymi nowelą do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie w połowie 2007 r. Niestety ewidencja ta w żaden sposób nie była wykorzystywana do planowania remontów. Wszelkich rozliczeń, wbrew brzmieniu ustawy i statutu dokonywano na całe osiedla nawet gdy w przypadku Enklawy nr 3 doszło do prawnego wyodrębnienia nieruchomości jednobudynkowych. Skutkowało to brakiem odniesienia planowanych remontów do możliwości finansowych poszczególnych budynków. Doszło do sytuacji całkowitego rozdziwieniu pomiędzy dokumentacją księgową prowadzoną według zasad ustawowych a rzeczywistymi działaniami i rozliczeniami Spółdzielni prezentowanymi jej członkom. Co więcej Spółdzielnia nie przygotowała w 2017 r. zmian w sposobie działania pomimo wejścia w życie we wrześniu 2017 r. kolejnej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która wprost nakazywała ewidencjonowanie oraz rozliczanie wydatków i przychodów funduszu remontowego na poszczególne budynki. Mogło to narazić Spółdzielnię na poważne konsekwencje prawne i finansowe.

3. Spółdzielnia przez cały 2018 r. borykała się z ogromnymi problemami kadrowymi w dziale technicznym. Z nieznanых nam powodów doprowadzono w 2017 r. do sytuacji, w której w 2018 r. nie posiadaliśmy ani jednego pracownika pełnoetatowego na merytorycznym stanowisku w dziale technicznym (było to skutkiem, przede wszystkim, wcześniejszych działań podejmowanych przez Spółdzielnię). Również z nieznanых nam powodów większość pracowników sama zrezygnowała z pracy w pionie technicznym. W konsekwencji w pierwszej połowie 2018 r. działalność remontowa Spółdzielnia praktycznie zamarła. Warto również przypomnieć, że od 2016 r. Spółdzielnia nie posiadała praktycznie członka Zarządu, którego podstawowym zakresem obowiązków byłyby sprawy techniczne.

4. Dokumentacja techniczna Spółdzielni jest nie pełna co powoduje często brak możliwości weryfikacji i prawidłowej

oceny niektórych zdarzeń. Księgi obiektów budowlanych od, co najmniej, 2007 r. nie zawierają wpisów dotyczących instalacji wodno – kanalizacyjnych, gazowych i ciepłych. Stan wielu elementów technicznych (instalacje, budynki i budowle) odbiega od przyjętych standardów.

5. Z nieznanymi nam powodów Spółdzielnia nie prowadziła odpowiedniej długofalowej planowej polityki remontowej. Brak perspektywy czasowej nie pozwalał na racjonalne gospodarowanie zasobami, prowadząc często do podejmowania nieuzasadnionych decyzji remontowych. Innym skutkiem braku właściwego planowania były błędy w określaniu wartości zadań (również poprzez nieuwzględnianie zmieniających się warunków rynkowych).

6. Nie było jasnych zasad zamawiania prac remontowych co skutkowało wysokimi kosztami remontów. Większość z nich jest trudna lub niemożliwa do oceny ze względu na fakt, iż zazwyczaj ta sama firma planowała, wykonywała i rozliczała prace a w posiadanej dokumentacji tych remontów brak śladów merytorycznej oceny prac i weryfikacji wydatków (najbardziej jaskrawym przykładem takiego postępowania są wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Innym problemem było wykonywanie remontów częściowych (np. pojedynczych balkonów w różnych zakresach prac) co skutkowało, przede wszystkim, znacznym zawyżaniem kosztów i konfliktami pomiędzy mieszkańcami.

7. Sytuacja w remontach była na tyle poważna, że Zarząd zdecydował się na złożenie zawiadomienia o możliwości popełnienia przestępstwa przy realizacji wymiany wodomierzy w latach 2017 - 2018 r. (styczeń). Inne prowadzone w latach poprzednich prace również wymagają wyjaśnienia (np. kwestia inhibitorów). Wyjaśnienia wymaga również brak w naszej dokumentacji niektórych projektów, za które Spółdzielnia zapłaciła. Warto również dodać, że wszystkie osoby odpowiedzialne za remonty w latach poprzednich nie pracują już w Spółdzielni.

9. Skala błędów i nieprawidłowości jest ogromna. Formuła sprawozdania pozwala jedynie na zasygnalizowanie problemów.

Konserwacje.

Ocena działalności Spółdzielni również w tej części gospodarki jest zdecydowanie negatywna. Firmy konserwacyjne zajmowały się głównie remontami nie prowadząc podstawowych prac konserwacyjnych co widać w stanie zasobów. W niektórych wypadkach można odnieść wrażenie, że specjalnie doprowadzano do degradacji elementów budynków w celu przyspieszenia remontów. Brak było jasno sprecyzowanych zakresów obowiązków tych firm. Ze strony Spółdzielni brak było nadzoru nad tymi pracami. Innym problemem był brak firmy budowlano – remontowej, której można by powierzyć wykonanie licznych drobnych prac. Dotychczasowi konserwatorzy zasobów nie mieli w zakresie obowiązków robót ogólnobudowlanych. Dlatego też nasze zasoby na dzień dzisiejszy wymagają zwielokrotnionego nakładu pracy i pieniędzy.

Podsumowanie

W konkluzji należy stwierdzić, że nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ujawniła skalę problemów remontowych Spółdzielni. Pokazała, również w tej grupie zagadnień, że ignorowanie latami problemów i ich nie rozwiązywanie w imię tzw. świętego spokoju i zachowania stanowisk prowadzi do konfliktów wewnątrz spółdzielni oraz zmusza obecny Zarząd do podejmowania inicjatyw mogących wywoływać niekiedy niezrozumienie aczkolwiek niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni obecnie i w przyszłości.

8.2.2 Działalność Spółdzielni w 2018r.

1. W pierwszej kolejności Spółdzielnia wprowadziła nowy regulamin przetargów, który ustala jasne i transparentne zasady wyłaniania wykonawców robót. Ponadto wprowadziliśmy podział kosztów na remonty oraz na eksploatację kończąc w ten sposób dowolność i brak kryteriów w klasyfikowaniu wydatków.

2. Ważnym zadaniem Spółdzielni było wprowadzenie, w pełni, ustawowych zasad księgowania wydatków i przychodów funduszu remontowego. Jeszcze raz trzeba tu podkreślić, że nie byłoby tego problemu gdyby Spółdzielnia prowadziła jasne zasady ewidencjonowania kosztów remontów od daty wprowadzenia nowelizacji ustawy w 2007 r. Ustalony stan początkowy środków funduszu remontowego każdego budynku na 01.01.2018 r. jest oparty na posiadanych danych księgowych (m. in. zatwierdzonych w latach poprzednich bilansach). W celu złagodzenia skutków finansowych i społecznych takiego podziału proponujemy zmianę sposobu podziału nadwyżki bilansowej za lata 2018 – 2020, który preferowałby budynki mające ujemne saldo funduszu remontowego na 01.01.2018 r. (stosowny projekt uchwały jest w materiałach na Walne Zgromadzenie).

3. Przez całą drugą połowę 2018 r. (kontynuujemy to również obecnie) prowadziliśmy poszukiwania pracowników do działu technicznego. Niestety w obecnym stanie rynku pracy oraz poziomie zarobków możliwych do zaoferowania przez Spółdzielnię nie jest to łatwe.

4. Zgodnie z sygnalizowaną już w czerwcu 2018 r. koniecznością zmian, nowy Zarząd oparł planowanie remontów na założeniu konieczności realizacji prac w oparciu o dłuższą perspektywę czasową. Dlatego też w materiałach do planu na 2019 r. przedstawiono zarówno sam plan remontów na 2019 r., jak również preliminarz remontowy na lata 2019 - 2021 oraz wykaz prac, które powinny zostać wykonane ale ich realizacja musi być przesunięta, z różnych powodów, na okres po 2021 r. Odpowiednio wcześniej i rzetelnie przygotowane propozycje pozwoliły Radzie Nadzorczej podjąć

uchwałą o planie remontów na 2019 r. jeszcze na początku grudnia 2018 r. Pozwoliło to na wczesne przygotowanie dokumentacji i skuteczne przeprowadzenie kilku przetargów (zakończone wyborem wykonawcy).

5. Dokonaliśmy wymiany dwóch głównych firm konserwujących. Obecnie jedna firma przejęła odpowiedzialność na wszystkie kwestie konserwacyjne (branżę elektryczną, ślusarską, stolarską i szklarską oraz dachy nowy konserwator przejmie ostatecznie do końca lipca 2019 r.).

8.2.3 Plan remontów na 2018 r.

Dane podstawowe

Zakres rzeczowy planu remontów na 2018 r. został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 16/2018 z dnia 13.04.2018 r. W trakcie roku Rada Nadzorcza podjęła dwie uchwały zmieniające zakres planowanych prac:

- 27/2018 z dnia 20.06.2018 r. dotycząca korekt ilościowych i wartościowych w zakresie remontów i wymiany dźwigów;
- 41/2018 z dnia 30.08.2018 r. dotycząca wykreślenia robót oraz zmiany wartości prac.

Wartość prac przewidywanych do wykonania w 2018 r. w ramach wydatków funduszu remontowego wynosiła łącznie 6 484 657,00zł. W związku z wprowadzonymi korektami ostateczna wartość planowanych remontów wynosiła łącznie 6 586 157,00zł.

Roczne łączne przychody funduszu remontowego pochodzące z wpłat mieszkańców wyniosły 6 460 252,63 zł. Ponadto fundusz remontowy poszczególnych budynków zasilili odpis z zysku za 2017 r. w kwocie 2 251 436,57 zł oraz zysk netto z tzw. białych certyfikatów" (świadectw efektywności energetycznej) w kwocie 362 699,03zł

Łączna wartość prac sfinansowanych z środków FR w 2018 r. wyniosła 1 255 554,05zł. Wartość wykonanych remontów z rozbiorem na poszczególne budynki prezentujemy jako załącznik nr 1 do tego sprawozdania.

Wartość środków zgromadzonych na koncie funduszu remontowego została zmniejszona również o wartość bilansu otwarcia w kwocie – 273 458,42zł (nadwyżka kosztów nad przychodami na 01.01.2018 r.)

Wartość funduszu remontowego na 31.12.2018 r. wyniosła kwotę 7 545 375,76zł. (nadwyżka).

Omówienie.

Wykonanie zamierzeń remontowych w 2018 r. było praktycznie niemożliwe ze względu na zmiany w Zarządzie, sytuację kadrową w dziale technicznym oraz termin uchwalenia planu remontów (co wynikało z kolei ze zmiany Rady Nadzorczej). Trzeba również wspomnieć, że nie mieliśmy możliwości zweryfikowania merytorycznej zawartości planu wobec braku jakiegokolwiek dokumentacji, na podstawie której zakwalifikowano dane prace do wykonania czy też ustalono planowaną wartość prac. Podjęte próby realizacji planu remontów nie przyniosły spodziewanych efektów, ponieważ do ogłaszanych w drugiej połowie roku przetargów nie zgłosiła się odpowiednia, przewidziana w stosownym regulaminie, liczba oferentów (remonty klatek schodowych i remonty instalacji elektrycznych). W rezultacie, z większych remontów przewidywanych planem, wykonano jedynie wymianę dźwigów. Szczegółowe rozliczenie wydatków funduszu remontowego na Enklawy i budynki zawiera załącznik nr 2 dołączony do tego sprawozdania.

9. PODSUMOWANIE.

Zaprezentowane sprawozdanie odzwierciedla w pełni skomplikowaną sytuację w jakiej Spółdzielnia znajduje się obecnie. Pokazuje również z jakimi problemami będziemy musieli się zmierzyć w latach następnych oraz jakie stoją przed nami zagrożenia. Nie mamy wątpliwości, że wszystkie sprawy uda się rozwiązać. Wierzymy, że nasze wspólne decyzje pozwolą usunąć przeszkody w normalnej działalności Spółdzielni bez uszczerbku dla jej finansów. Kolejne sprawozdanie będzie już mniej obszerne bowiem skupimy się tylko na działalności w 2019 r. bez konieczności opisywania przeszłości.

Warszawa 07.05.2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Na Skraju"
PREZES ZARZĄDU

Robert Poszwiński

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Na Skraju"
WIECELEKTYWNY ZARZĄD
Andrzej Nowak