

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU SBM „ŻOLIBORZ”

Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2019

Informacje dotyczące funkcjonowania Zarządu, Biura SBM „Żoliborz” w roku 2019.

Zarząd w roku sprawozdawczym pracował w składzie trzyosobowym :

- Beata Stykowska – Prezes Zarządu - 1 etat
- Janusz Korczak – Wiceprezes Zarządu - 0,8 etatu
- Józef Menes – członek Zarządu – 0, 5 etatu

Zakres głównych obowiązków podzielonych pomiędzy Członkami nie uległ zmianie. Prezes Zarządu - p. Beata Stykowska nadzoruje wynajem lokali użytkowych, Wiceprezes p. Janusz Korczak finanse i uwłaszczenia, a Członek Zarządu P. Józef Menes nadzoruje zakres i wykonawstwo prac remontowych zasobów Spółdzielni.

W 2019 roku Zarząd odbył 33 protokołowane posiedzenia, na których omawiane były bieżące sprawy związane z działalnością naszej Spółdzielni. Zarząd zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem podjął 23 uchwały.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 14 posiedzeń Rady Nadzorczej.

Członkowie Zarządu zostali zaproszeni i uczestniczyli w 12 posiedzeniach RN oraz jednym posiedzeniu Prezydium Rady. Zarząd wystąpił do Rady z 2 wnioskami dot. projektu Regulaminu udzielania ulg w opłatach za lokale, uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania Funduszu Remontowego i o uchwalenie zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji oraz każdorazowo przedstawiał informację bieżącą ze swej działalności pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej.

Na rzecz naszej Spółdzielni na koniec 2019 roku pracowało:

1. w zakresie zarządu, administracji i pionu technicznego : dziesięć osób na umowę o pracę (w tym czterech gospodarzy), trzy osoby na okresowe umowy zlecenia (w tym 2 gospodarzy). Trzy firmy współdziałały na podstawie umowy o współpracy (w tym jedna w zakresie doradztwa prawnego, jedna w zakresie usług księgowych i jedna w zakresie nadzoru techniczno-budowlanego).

Ogólna liczba osób zatrudnionych na umowę o pracę i umowę zlecenia nie uległa w roku sprawozdawczym zmianie w stosunku do roku 2018.

2. w zakresie konserwacji i drobnych napraw siedem firm na podstawie umowy o współpracę:

- Instalatorstwo Sanitarne i Centralnego Ogrzewania A. Wołowicz, Ł. Pawlikowski SC. - konserwacja instalacji zw, cw, co,
- AVCNET Krzysztof Mrowiński Maciej Wójcik S.C. - konserwacja instalacji i urządzeń teleinformatycznych,
- Lux Mar Mariusz Jarosz - konserwacja instalacji elektrycznej,
- Telros - konserwacja domofonów,
- F.H.U. Comter Paweł Trojanowski - konserwacja bram, furtek, drzwi,
- Otis Sp.z o.o. - konserwacja wind,
- Juwentus Sp.z o.o. - ochrona, konserwacja telewizji przemysłowej.

Finanse Spółdzielni.

Zarząd przedstawia skrótowe omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za **2019 rok**, gdyż szczegółowe przedstawia Komisja Rewizyjna RN.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało przygotowane zgodnie z przepisami zawartymi w Ustawie o rachunkowości w obowiązującym formacie XML, oraz na potrzeby WZC w czytelnej wersji papierowej.

Bilans za rok 2019 przedstawia się następująco:

- Wynik z działalności opodatkowanej wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **970 898,29 zł**, jest on niższy w stosunku do roku poprzedniego o **40 981,73 zł** co jest m.in. następstwem poniesionych kosztów na remont lokali użytkowych.

- Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie **555 650,86 zł**, jest on lepszy od roku 2018 o **40 081,34 zł** i jest następstwem niższych kosztów eksploatacji.

Ponadto osiągnięto dodatni wynik na mediach w wysokości **39 405,58 zł**, który w roku bieżącym został rozliczony z osobami uprawnionymi do lokali.

- Wynik końcowy w kwocie **415 247,43 zł** jest praktycznie równy z rokiem 2018.

Koszty łączne działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły **3 643 219,45 zł**, w tym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **2 121 805,47 zł**, są one niższe od 2018r. o **44,7 tys. zł**. Wydatki na naprawy bieżące kolejny rok nie były wysokie i wyniosły **25,5 tys. zł** z zaplanowanych 34 tys. zł.

Podczas przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2017-2019, w uzgodnieniu z Lustratorką z Krajowej Rady Spółdzielczej dokonano przeszacowania i określenia aktualnych wartości wkładów budowlanych oraz środków trwałych.

Wartość niektórych starszych budynków jest już w całości umorzona. Spowodowało to spadek wartość księgowej środków trwałych oraz kapitałów. Należy podkreślić, że jest to jedynie wartość historyczna i nie zmienia stanu faktycznego majątku Spółdzielni.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni rozlokowanych na kontach bankowych na koniec 2019r. wyniósł **3 333 911,20 zł**. Zasoby finansowe Spółdzielni są wyższe o **66 388,13 zł** w stosunku do roku ubiegłego. Zgromadzone fundusze zabezpieczają zobowiązania Spółdzielni, które na koniec 2019r. wynosiły **893 764,62 zł**, oraz gwarantują możliwość realizacji remontów w roku 2020r. na zaplanowaną kwotę **767 833,35 zł**.

Środki stanowiące rezerwę finansową SBM są rozlokowane w kilku bankach w celu ich zabezpieczenia na wypadek upadłości, któregoś z nich.. Lokaty wygenerowały dla Spółdzielni przychód w kwocie **44 335,69 zł**.

Zaległości lokali mieszkalnych (bez odsetek) na 31.12.2019r. wyniosły **86 042,30 zł**.

Tak jak w roku poprzednim największy wpływ na kwotę zadłużenia ma aktualnie 1 lokal należący do osoby zmarłej, który wynosi **43 672,55 zł**, Spółdzielnia ma ograniczone możliwości egzekucji, gdyż nadal toczy się postępowanie spadkowe. Zaległości lokali użytkowych wyniosły **63 651,37 zł**.

Z analizy sprawozdania finansowego za 2019r wynika, że dodatni wynik z działalności opodatkowanej Spółdzielni po pokryciu niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) zamyka się kwotą **415 247,43 zł**. Kwota ta będzie mogła zasilić fundusz remontowy Spółdzielni, o ile będzie taka wola Walnego Zgromadzenia.

Na koniec roku 2019 stan FR będący sumą kwot zgromadzonych na kontach poszczególnych nieruchomości wyniósł **1 617 575,77 zł**.

Mamy kolejny rok dobrą sytuację finansową Spółdzielni, która jest efektem dyscypliny finansowej, skutecznym zabieganiem o najem lokali użytkowych, oraz konsekwentną polityką windykacji należności.

Spółdzielnia utrzymuje płynność finansową i obecnie nie istnieją żadne okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania jej działalności.

Gospodarka lokalami użytkowymi.

Powierzchnia użytkowa w zasobach SBM „Żoliborz” przeznaczona na wynajem odpłatny wynosi 3.861,55m². Z powierzchni tej korzystało średniorocznie 50 firm. Przychody z czynszu najmu tej powierzchni osiągnęły w 2019r. **kwotę 2 130 988,38zł netto**.

W 2018r kwota wpływów z tytułu czynszu wyniosła **2 029 177,39zł netto**, czyli w 2019r. nastąpił kolejny na przestrzeni lat wzrost przychodów z tego tytułu.

Uwzględniając przejściowe pustostany procent powierzchni wynajętej w 2019 roku kształtował się na poziomie średnio 98,35%. Jest to bardzo wysoki wskaźnik jeśli uwzględni się sytuację na rynku warszawskim, który charakteryzuje się coraz szerszą ofertą lokali użytkowych oraz spadkiem cen najmu. Na samym Żoliborzu biura nieruchomości oferują kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych powierzchni biurowej, sklepowej i usługowej.

Zadłużenie lokali użytkowych na koniec 2019r. wyniosło **63 651,37zł**, co stanowi około 35,8% średnich obrotów miesięcznych brutto na kontach lokali użytkowych.

Niezmiennie wysokie przychody z najmu lokali użytkowych pozwoliły na utrzymanie stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych na poziomie roku 2018r.

W 2019 roku ujemny wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie – **555 650,86zł** będzie pokryty wypracowanym zyskiem z najmu lokali użytkowych w oparciu o uchwałę jaką podejmie WZC.

W okresie sprawozdawczym rozwiązano 3 umowy najmu z firmami: Damian Siembida, Studio Sztuki i Devision Software T. Kordzi – Pl. Inwalidów 10 natomiast podpisano 3 umowy z nowymi najemcami:

- Galeria Atak K. Musiał – Pl. Inwalidów 10
- Uplift K. Światała – Pl. Inwalidów 10
- Space K. Szymanowski – Mickiewicza 20

Dla potrzeb najmu przeprowadzono naprawy i remonty lokali użytkowych na kwotę 158.195,35 netto.

Zarząd dąży do minimalizacji tego typu wydatków, ograniczając się do remontów absolutnie niezbędnych. W trakcie kadencji była też stosowana praktyka zawierania porozumień z nowymi najemcami w celu podziału kosztów remontów wynajmowanych lokali. W niektórych przypadkach Spółdzielnia nie wydatkowała środków finansowych znajdujących się na naszym rachunku bankowym. Rozliczenie inwestycji w części przypadającej na Spółdzielnię następowało poprzez zbilansowanie z przyszłymi przychodami z najmu danego lokalu. Tym samym była to forma kredytowania tych wydatków Spółdzielni przez najemców.

Na koniec 2019r. średnie stawki z tytułu najmu za 1m² wynosiły:

dla powierzchni podstawowej – 55,21zł,

dla powierzchni pomocniczej – 24,38zł,

dla powierzchni typu piwnice, suteryny – 27,77zł.

Średnie stawki w Spółdzielni są wyższe, niż stawki lokali o podobnym standardzie i wyposażeniu oferowanych do wynajmu na Żoliborzu przez agencje nieruchomości.

Roczne wpływy z dzierżawy powierzchni: dla stacji Polkomtela osiągnęły **49 767,00zł netto** a dla stacji Netii **6 600,00zł netto**. Wpływy z najmu powierzchni reklamowej wyniosły **4 068,00zł netto** natomiast z tytułu funkcjonowania ogródka gastronomicznego „Dziki ryż” firmy Superest Sp. zo.o. w sezonie letnim pozyskaliśmy **2 000,00zł netto**. W skali roku uzyskano z tych pozycji przychód **62 435,00zł netto**.

W ramach zawartych umów najmu lokali użytkowych uzyskano także wpływy:

- z tytułu opłaty za portiernię w budynku Pl. Inwalidów 10 w wysokości **57 752,00zł netto**,
- z tytułu dzierżawy miejsc parkingowych w wysokości **16 473,00zł netto**.

Wypracowane w ciągu kilku lat zasady gospodarki lokalami użytkowymi zapewniają niezmiennie wysokie przychody z czynszu oraz wysoką rentowność wynajmu powierzchni.

Zarząd nie dopuszcza do powstawania znaczących pustostanów, które trwałyby wiele miesięcy, bezzwłocznie są zamieszczane ogłoszenia na odpowiednich portalach o wynajmie zwolnionej powierzchni użytkowej. W roku 2019 Zarząd nie korzystał przy wynajmie z pośrednictwa agencji nieruchomości. Do najmu powierzchni podstawowej są przypisane powierzchnie pomocnicze o stawce czynszu wynoszącej 50% stawki podstawowej.

W 2019 roku przychody miesięczne z przypisania powierzchni pomocniczej do umów najmu wyniosły **14 113,00zł** miesięcznie netto, co w skali roku daje **169 354,00zł netto**. Systematycznie stosowana jest waloryzacja stawek czynszu zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług.

Zarząd czyni starania o najem powierzchni substandardowych jak piwnice i suteryny po stawce czynszu za 1m² zbliżonej do czynszu za powierzchnią pomocniczą. W grudniu 2019r miesięczny przychód z tego tytułu wyniósł **19 013,00zł netto**, co w całym roku dało w przybliżeniu ok. **216 000,00zł netto**.

W ramach umów najmu Spółdzielnia pobrała **399 652,79zł** kaucji, które umieszczone na rachunkach bankowych przynoszą przychody w postaci odsetek bankowych. Najemcy poza umownymi stawkami najmu czynszu ponoszą również wszelkie opłaty eksploatacyjne.

Spółdzielnia minimalizuje też wielkość powierzchni wykorzystywanej dla jej potrzeb (biura Spółdzielni), co zwiększa powierzchnię oferowaną do wynajmu.

Od 01.01.2018 z każdego metra kwadratowego powierzchni lokali użytkowych odprowadzana jest kwota w wysokości 2 zł miesięcznie na Fundusz Remontowy posesji, na której się znajduje.

Remonty, modernizacje - wykonanie Planu remontowego za 2019 rok

W roku 2019 Zarząd dysponował środkami finansowymi Spółdzielni zgromadzonymi na koncie funduszu remontowego w wysokości 2 584 957,47 zł

w tym :

| | |
|---|-------------------|
| przeniesione na rok 2019 środki FR z roku 2018 | - 1 612 557,30 zł |
| odpis na FR z lokali mieszkalnych w 2019 r. | - 410 505,60 zł |
| odpis na FR z lokali użytkowych w 2019 r. | - 100 958,40 zł |
| zasilenie FR uchwałą nr 6/2019 Walnego Zgromadzenia | - 416 147,82 zł |
| inne przychody (odszkodowania od wykonawców) | - 44 788,35 zł |

Plan remontowy na rok 2019 przyjęty przez RN uchwałą nr 1 z dnia 24.01.2019 r. przewidywał realizację 30 zadań na kwotę 1 034 100 zł.

Na wniosek Zarządu uchwałą RN nr 3 dnia 11.04.2019 r. została dokonana korekta planu remontowego na 2019 r.

W związku z postulatami mieszkańców budynku Kozińskiego 1 Zarząd zawniósł uchwalenie przez Radę Nadzorczą zmian dotyczących planowanego na rok 2019 zakresu prac dla tej posesji.

Pozycja pt " Ułożenie kostki betonowej na podwórku po usunięciu powierzchni asfaltowej" została usunięta z planu. W to miejsce wpisano zadanie pt „Projekt aranżacji podwórka wraz z elementami małej architektury , nową nawierzchnią oraz rekultywacją zieleni.”

Planowana sumaryczna wartość prac dla tej posesji pozostała niezmienną , a tym samym nie uległy zmianie żadne wartości łączne dotyczące planu remontowego.

Spośród prac remontowych ujętych w końcowym planie remontowym wykonano 26 zadania na łączną kwotę 967 381,70 zł.

Dodatkowo, poza planem remontowym w ramach remontów lokali użytkowych wykonano na pl. Inwalidów 10:

- Remont lokalu użytkowego w przyziemiu w części wschodniej
- Remont przyziemia (pokoje) od ulicy Mickiewicza

Prace remontowe (naprawy ścian, wyciszenie ściany, malowanie) w lokalu U7 (pok. 117)

Z planowanych na 2019 rok zadań ostatecznie nie zrealizowano następujących pozycji:

Dla budynku Mickiewicza 20 – wykonanie powłoki anti-graffiti na cokole uznano za celowe po wykonaniu ekspertyzy technicznej przyczyn spękań elewacji, po której możliwe będą działania naprawcze i zabezpieczenie elewacji powłoką anti-graffiti.

Dla budynku Czarnieckiego 48 –nie udało się uzyskać akceptacji właścicieli na wykonanie izolacji ścian piwnic wraz z naprawą ścian i schodów.

Dla budynku Czarnieckiego 55 nie wykonano wiaty rowerowej wraz z rozbudową altany śmietnikowej ze względu na brak ofert wykonawców na ogłoszony przetarg.

Dla budynku Czarnieckiego 61 nie wykonano naprawy tarasu nad garażem ze względu na brak zgody mieszkańców budynku.

Kompletny zestaw zadań ujętych w planie na 2019 r wraz z zakresem prac oraz informacją o realizacji znajduje się w załączonej tabeli. Należy przypomnieć, że dla wyłonienia wykonawców robót konsekwentnie stosowane są różne formy przetargu zgodnie z obowiązującym Regulaminem.

Tab. Zadania remontowe ujęte w planie na 2019 r.

| LP | Budynek | Zadania ujęte w Planie remontowym | Informacja o wykonaniu |
|----|-------------------------|---|--|
| 1 | Pl. Inwalidów 4/6/8 | 1. Fundament - wykonanie izolacji pionowej ścian piwnic. 2. Dach - naprawa miejscowa pokrycia dachowego. 3. Piwnica - remont pomieszczenia węzła cieplnego. | Wykonano Wykonano Wykonano |
| 2 | Pl. Inwalidów 10 | 1. Przyziemie - remont wspólnego korytarza od strony Mickiewicza. 2. Cały obiekt - różne - remont dachu śmietnika. 3. Klatka schodowa - remont holu oraz korytarza wejściowego na parterze. 4. Cały obiekt - różne - wykonanie wiaty rowerowej | Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano |
| 3 | Al. Wojska Polskiego 12 | 1. Dach - montaż krutek w kominach wentylacyjnych, malowanie rynny. 2. Piwnica - wymiana drzwi do pom. Administracyjnego nr 2 3. Fundamenty - miejscowa naprawa izolacji pionowej ściany. | Wykonano Wykonano Wykonano |
| 4 | Al. Wojska Polskiego 13 | 1. Remont pomieszczenia węzła cieplnego. | Wykonano |

| | | | |
|----|------------------|--|--|
| 5 | Mickiewicza 20 | <p>1. Dach - naprawa pokrycia (miejscowo) oraz naprawa wywiewek kanalizacyjnych. Uzupełnienie daszków na kominach</p> <p>2. Piwnica - uzupełnienie ubytków cegieł w stropie nad piwnicą.</p> <p>3. Naprawa tynku na elewacji w części narożnika pl. Inwalidów/Mickiewicza.</p> <p>4. Elewacja - wykonanie powłoki anti-graffiti na cokole, Prace związane z naprawą spękań elewacji po wykonaniu ekspertyzy technicznej przewidzianej w planie 2020r.</p> <p>5. Elewacja - naprawa narożnika ścian (Al. Wojska Polskiego /Pl. Inwalidów) oraz uzupełnienie odpadniętego tynku na balkonach.</p> | <p>Wykonano</p> <p>Wykonano</p> <p>Wykonano</p> <p>Nie wykonano</p> <p>Wykonano bez balkonów</p> |
| 6 | Kozietulskiego 1 | <p>1. Kanalizacja - montaż 2 szt. zaworów burzowych na instalacji kanalizacji</p> <p>2. Teren wokół - projekt aranżacji podwórka wraz z elementami małej architektury, nową nawierzchnią oraz rekultywacją zieleni</p> <p>Przygotowano 3 koncepcje projektowe - zakończenie tych prac przesunięte na koniec stycznia 2020r</p> <p>3. Fundamenty - izolacja pionowa ścian piwnic</p> | <p>Wykonano</p> <p>Wykonano częściowo</p> <p>Wykonano</p> |
| 7 | Czarneckiego 48 | <p>1. Fundamenty - wykonanie izolacji ścian piwnicy od strony ogrodu wraz z naprawą ścian i schodów.</p> <p>2. Rynny i rury spustowe - naprawa rynien dachowych</p> | <p>Nie wykonano plan na 2020</p> <p>Wykonano</p> |
| 8 | Czarneckiego 55 | <p>1. Cały obiekt - różne - wykonanie wiaty rowerowej wraz z rozbudową altanki śmietnikowej – brak ofert od firm wykonawczych.</p> <p>2. Elewacja - Naprawa tynku i wykonanie obróbek blacharskich na styku elewacji i daszków wejściowych oraz wymiana parapetu</p> | <p>Nie wykonano</p> <p>Wykonano</p> |
| 9 | Czarneckiego 61 | <p>1. Elewacja - naprawa tarasu nad garażem - brak zgody mieszkańców.</p> <p>2. Dach - wymiana elementów więźby dachowej.</p> <p>3. Dach - uzupełnienie wywiewek. Naprawa czapy kominowej.</p> | <p>Nie wykonano</p> <p>Wykonano</p> <p>Wykonano</p> |
| 10 | Kraśńskiego 2A | <p>1. Kanalizacja - wymiana pompy do wc w pomieszczeniu wc w piwnicy</p> <p>2. Ściany/Podłogi - remont pomieszczenia suszarni</p> <p>3. Drzwi wejściowe - Wymiana drzwi wejściowych</p> <p>4. Winda - wymiana dźwigów osobowych</p> | <p>Wykonano</p> <p>Wykonano</p> <p>Wykonano</p> <p>Wykonano</p> |
| 11 | Marymoncka 59A | Cały obiekt - różne - Nie planowano zadań remontowych. | |
| 12 | Pl. Słoneczny 11 | Cały obiekt - różne - Nie planowano zadań remontowych. | |

Po zrealizowaniu przedstawionych w tabeli zadań na koniec 2019 r. stan funduszu remontowego Spółdzielni zamykał się kwotą 1 617 575,77 zł.

Szczegółowe dane z podziałem na poszczególne nieruchomości znajdują się w tabeli poniżej.

Tab. Środki funduszu remontowego poszczególnych posesji w 2019 r. (w zł.)

| Posesja | Stan wyjściowy 01.01.2019 r. | Stan końcowy 31.12.2019 r. |
|-------------------------|---|---------------------------------------|
| Pl. Inwalidów 4/6/8 | 575 376,18 | 489 343,52 |
| Pl. Inwalidów 10 | 71 570,29 | 16 912,17 |
| Al. Wojska Polskiego 12 | 44 154,02 | 99 184,77 |
| Al. Wojska Polskiego 13 | 82 250,70 | 90 390,15 |
| Kozietulskiego 1 | 92 182,12 | 45 659,90 |
| Czarneckiego 48 | 29 207,66 | 39 295,67 |
| Mickiewicza 20 | 267 364,70 | 393 461,73 |
| Czarneckiego 55 | 59 398,18 | 111 279,15 |
| Czarneckiego 61 | 62 415,18 | 69 155,95 |
| Krasińskiego 2A | 370 481,75 | 261 215,41 |
| Marymoncka 59 A | -45 017,61 | -5 633,45 |
| Pl. Słoneczny 11 | 3 174,13 | 7 310,80 |
| Łącznie | 1 612 557,30 | 1 617 575,77 |

W ramach **eksploatacji** wykonano **465** zadań w tym:

1. Wykonanie pomiarów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej wszystkich bram wjazdowych.
2. Pl. Inwalidów 4/6/8 wymiana centrali domofonowej i przeniesienie master klatki III .
3. Pl. Inwalidów 10 usunięcie zabrudzeń i uszkodzeń elewacji frontu I piętro.
4. AWP 12 – wymiana lamp oświetlenia na murze oporowym.
5. AWP 13 - Remont części instalacji w pomieszczeniu wężła cieplnego.
6. Mickiewicza 20 – wymiana bramy wjazdowej.
7. Mickiewicza 20 - przełożenie kostki chodnika przechodzącego przez trawnik.
8. Mickiewicza 20 – wymiana lamp oświetlenia podwórka i śmietnika.
9. Kozietulskiego 1 – wymiana przyłącza ciepłowniczego wraz z termoizolacją / Veolia / .
10. Kozietulskiego 1 - wymiana dolnych odcinków rur spustowych wody opadowej.
11. Czarneckiego 55 – wymiana skorodowanego odcinka instalacji CO w pomieszczeniu kotłowni /zapis w przeglądzie budowlanym/.
12. Krasińskiego 2 A – remont 2 przeciekających pomp hydroforni .
13. Krasińskiego 2 A – wykonanie nowego odprowadzenia zładu ciepłowniczego
14. Krasińskiego 2 A – wymiana central domofonowych wraz z okablowaniem /na skutek wyładowań atmosferycznych/.

Plan remontowy na 2020 r.

Plan remontowy na 2020 r. przewiduje realizację 52 zadań na łączną sumę 762 900 zł.

Szczegółowe informacje dotyczące zakresów prac wraz z szacunkowym kosztem robót planowanym dla poszczególnych posesji przedstawiono poniżej:

Pl. Inwalidów 4/6/8 - suma 110 000 zł

1. Elewacja - czyszczenie i zabezpieczenie części elewacji od strony podwórza.
2. Elewacja – malowanie krat okiennych na parterze.
3. Dach – miejscowa naprawa puchli i oczyszczenie powierzchni.
4. Różne – remont posadzki w śmietniku.
5. Fundamenty – izolacja ścian piwnic od strony pl. Inwalidów metodą termo falową.
6. Wymiana 6 sztuk zaworów w kolektorach CO na zawory kulowe.

Pl. Inwalidów 10 - suma 76 000 zł

1. Elewacja – miejscowe naprawy tynku i cokołu z płytek.
2. Elewacja – malowanie krat okiennych w przyziemiu.
3. Klatka schodowa – remont klatki schodowej z parteru do piwnicy.
4. Teren wokół – naprawa odwodnienia podwórka.
5. Cały obiekt, różne – likwidacja klatki metalowej w narożniku budynku i zabezpieczenie siatką przeciw ptakom.
6. Cały obiekt, różne – uszczelnienie przejść w ścianach rozdzielni elektrycznej oraz wymiana drzwi.
7. CO instalacja – prace remontowe instalacji w węźle CO.
8. Drzwi wejściowe – wymiana samozamykacza.

Wojska Polskiego 12 - suma 157 100 zł

1. Klatka schodowa – remont klatek schodowych.
2. Klatka schodowa – projekt remontu klatek schodowych.
3. Instalacja elektryczna – rozdzielenie instalacji oświetleniowej podwórza i domofonu.
4. Okna – konserwacja okien i wymiana uszkodzonych klamek.
5. CO instalacja – montaż 8. sztuk zaworów z głowicami na grzejnikach na klatkach schodowych.
6. CO instalacja – wymiana naczynia rozszerzalnego w węźle CO.
7. Furtka wejściowa – wymiana samozamykacza.

Wojska Polskiego 13 - suma 21 600 zł

1. Elewacja – aktualizacja dokumentacji wraz z kosztorysem na ocieplenie ścian budynku.
2. Dach – remont kominów.
3. Domofon – wymiana kasety domofonowej wraz z okablowaniem i podłączenie do nowej centrali zewnętrznej.

Mickiewicza 20 - suma 151 200 zł

1. Elewacja – naprawa balkonów.
2. Piwnica – prace remontowe części wspólnych piwnic.
3. Teren wokół – montaż stojaków rowerowych.

4. CO instalacja – wymiana zaworów na kolektorach CO na zawory kulowe.
5. Domofon – wymiana kaset domofonowych wraz z okablowaniem i podłączeniem do nowej centrali zewnętrznej
6. Naprawa uszkodzonego przykanalika.
7. Przeglądy, ekspertyzy – ekspertyza techniczna dotycząca spękań ścian piwnic oraz elewacji.
8. Przeglądy, ekspertyzy – ekspertyza techniczna dachu.

Kozietulskiego 1- suma 44 500 zł

1. Dach – miejscowa likwidacja puchli , naprawa wywiewek kanalizacyjnych.
2. Piwnica – remont części wspólnych piwnic.
3. Cały obiekt, różne – projekt aranżacji podwórka wraz z elementami małej architektury, nową nawierzchnią oraz rekultywacją zieleni.

Czarnieckiego 48 - suma 28 500 zł

1. Dach – położenie tynku na kominie.
2. Fundamenty – wykonanie izolacji ścian piwnic od strony ogrodu wraz z naprawą ścian, rozbiórką i odtworzeniem schodów.

Czarnieckiego 55- suma 69 500 zł

1. Dach – montaż 180 krutek wentylacyjnych na kominach.
2. Cały obiekt, różne – wykonanie wiaty rowerowej wraz z rozbudową altany śmietnikowej.
3. Wentylacja- udrożnienie przewodu wentylacyjnego wc w lokalu nr LU 1.

Czarnieckiego 61- suma 6 000 zł

1. Dach – naprawa pokrycia fragmentu dachu oraz montaż krutek w otworach wentylacyjnych kominów.
2. Wentylacja – uszczelnienie przewodu kominowego w lokalu nr 4.

Krasińskiego 2A - suma 83 500 zł

1. Elewacja – naprawa płytek na cokole oraz murku przy schodach.
2. Piwnica – malowanie drzwi do rozdzielni i POM. gospodarczego oraz 3. szt. ławek.
3. Piwnica – ułożenie płytek w pomieszczeniu wc.
4. Teren wokół – przebudowa chodnika i wjazdu na posesję.
5. Ogrodzenie – wykonanie ogrodzenia wydzielającego wejście do lokalu użytkowego.
6. Instalacja ZW – wymiana odcinka instalacji wodociągowej zasilającej budynek.
7. Furtki wejściowe – wymiana furtek wejściowych oraz odnowienie podmurówki ogrodzenia.
8. Wentylacja – udrożnienie przewodu wentylacyjnego w kuchni lokalu nr 15.

Marymoncka 59 A – suma 15 000 zł

1. Ogrodzenie – wykonanie ogrodzenia w celu zabezpieczenia dostępu do śmietnika.
2. Brama wjazdowa – malowanie bramy.

Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów.

Nasza społeczność na koniec roku 2019 liczyła 286 członków.
Od początku roku wykreślono 4 i przyjęto 8 osób.

Wszystkie nieruchomości zinwentaryzowane przez Spółdzielnię stanowią łączną powierzchnię całkowitą- 28 445,80m², z czego 17 147,20 m² przeznaczonych jest na cele mieszkalne (w tym powierzchnia mieszkalna uwłaszczona wynosi 6 486,60 m²) oraz 4191,20 m² powierzchni na cele użytkowe.

W zasobach naszych pozostało do uwłaszczenia 160 lokali, w tym mieszkalne i niemieszkalne i użytkowe (poniższe liczby nie zawierają garaży):

- Czarnieckiego 55 – 24 lokale,
- Czarnieckiego 48 – 2 lokale,
- Czarnieckiego 61 - 1 lokal,
- Krasińskiego 2A - 12 lokali,
- Kozińskiego 1 - 5 lokali,
- Marymoncka 59A - 11 lokali,
- Mickiewicza 20 - 41 lokali,
- Pl. Inwalidów 10 - 22 lokali,
- Pl. Inwalidów 4/6/8- 26 lokali,
- Al. Wojska Polskiego 12 -10 lokali,
- Al. Wojska Polskiego 13 - 5 lokali,
- Pl. Słoneczny 11 – 1 lokal.

W roku sprawozdawczym złożono trzynaście wniosków o przeniesienie własności lokali i jednego dotyczącego garażu - w tym dla budynku:

- Czarnieckiego 55 – 2 wnioski
- Krasińskiego 2A - 1 wniosek dot. lok. mieszkalnego + 1 dotyczący garażu,
- Kozińskiego 1 - 1 wniosek
- Marymoncka 59A - 1 wniosek
- Mickiewicza 20 - 6 wniosków
- Pl. Inwalidów 10 - 1 wniosek
- Pl. Inwalidów 4/6/8- 1 wniosek.

W roku 2019 nie zrealizowano żadnego wniosku o przeniesienie własności lokalu lub garażu w związku z brakiem dokumentów niezbędnych w celu podpisania aktów notarialnych tj. zaświadczenia o własności gruntu wydawanego właścicielom (tu Spółdzielni) z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy Wydz. Nieruchomości dla odpowiedniej dzielnicy, odmową wydziału architektury wydania zaświadczenia o samodzielności lokali w związku ze sprzecznością stanu istniejącego w lokalach z przepisami Prawa Budowlanego, toczącą się procedurą założenia kartoteki lokali.

Wydział architektury w uzasadnieniach odmowy podnosi:

1. braku zgody Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego na dokonaną w danych lokalach przebudowę (np. kominki, ślepe kuchnie, wyburzone ściany),
2. braku wymaganej prawem wentylacji w pomieszczeniach.

Spółdzielnia na bieżąco podejmuje działania w celu wyeliminowania braków zgłaszanych przez architekturę i informuje zainteresowanych wnioskodawców, w których gestii leżą odpowiednie działania (np. legalizacja samowoli budowlanej).

W dniu 20 lipca 2018 r. uchwalono Ustawę , która z dniem 1 stycznia 2019 r. spowodowała z mocy prawa przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, urzędy były zobowiązane do wystawienia właścicielom gruntu ,tu Spółdzielni odpowiednie zaświadczenia. Czynności przewidziane przepisami przedmiotowej ustawy zostały podjęte w stosunku do wszystkich gruntów znajdujących się w zasobach SBM „Żoliborz” oraz w stosunku do wszystkich złożonych wniosków podjęto czynności formalne zmierzające do ich realizacji.

Zaświadczenia otrzymaliśmy dla posesji:

- Czarnieckiego 55 - 06.12.2019r.,
- Czarnieckiego 61 - 14.06.2019r.
- Krasińskiego 2A - 06.12.2019r.,
- Kozietulskiego 1 - 13.06.2019r.,
- Pl. Inwalidów 4/6/8 - 09.05.2019r.
- Al. Wojska Polskiego 12 - 01.07.2019r.,
- Pl. Słoneczny 11 - 25.06.2019r.

Na dzień 31.12.2020 r. brak jest zaświadczeń o własności gruntu dla budynków:

- Marymoncka 59A ,
- Pl. Inwalidów 10.

Pozostałe budynki stoją na gruntach z wcześniej uregulowanym prawem do własności.

W nawiązaniu do ww. ustawy z 20.07.2018 roku (w której to przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność wiąże się z koniecznością uiszczenia opłaty na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu i stanowi opłatę równą opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej w dniu 1 stycznia 2019 roku -opłata za przekształcenie wnoszona będzie przez 20 lat) Rada Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 20.12.2018 r. podjęła uchwałę o udzieleniu bonifikaty w wysokości 98% (przy jednorazowej opłacie za przekształcenie gruntu we własność).

Zarząd SBM „Żoliborz”:

- po przeanalizowaniu kosztów uwzględniających fakt, iż za całe działki pod budynkami pl. Inwalidów 4/6/8, Kozietulskiego 1 , pl. Inwalidów 10 opłata nie będzie pobrana (Spółdzielnia wniosła jedną opłatę za cały okres użytkowania wieczystego, a co za tym idzie została zwolniona z obowiązku uiszczenia opłaty przekształceniowej obowiązującymi przepisami),
- uwzględniając fakt iż działki pod budynkami Mickiewicza 20, Wojska Polskiego 13, Czarnieckiego 48, Czarnieckiego 61 są już własnością Spółdzielni,
- w związku z bardzo dobrą kondycją finansową Spółdzielni,

uchwałę Zarządu nr 4 z dnia 20.03.2019 przyjął w/w Ustawę jako rozwiązanie dla wszystkich pozostałych nieruchomości (Czarnieckiego 55, Wojska Polskiego 12, Marymoncka 59a) uznając je za ze wszech miar właściwe ekonomicznie.

Jedynie dla budynku pl. Inwalidów 10 (po konsultacji z mieszkańcami –członkami budynku) Zarząd wystąpił z wnioskiem o przekształcenie gruntu na podstawie Ustawy z 29 lipca 2005r. ze względu na:

- spełnienie Dekretowych warunków, o których mowa w Art.1a ust.2 Ustawy z 2005r.
- przeznaczenie nieruchomości na cele mieszkaniowe (zapis w KW : WA1M/00001521/9 z roku 2004),
- nieodpłatne dla Spółdzielni przekształcenie zgodnie z Art.5 ust.2 Ustawy z 2005r.
- niewystępowanie pomocy publicznej związanej z lokalami użytkowymi w tej nieruchomości w związku z faktem odzyskania przez Spółdzielnię własności nieruchomości wcześniej przejętej Dekretem Bieruta na rzecz Skarbu Państwa.

W roku sprawozdawczym otrzymaliśmy zaświadczenia z naliczeniami opłat jednorazowych dla dwóch nieruchomości: Wojska Polskiego 12 w kwocie 1633,52 zł oraz dla nieruchomości dla Placu Słonecznego 11 w kwocie 2167,43 zł.

Dla gruntów związanych z działalnością lokali użytkowych w nieruchomości przy ul. Krasińskiego 2A , ul. Czarnieckiego 55 oraz ul. Marymonckiej 59A, Zarząd wystąpił o przyznanie przysługującej nam raz na trzy lata pomocy de minimis w wysokości do 200 000 Euro. Pomoc ta została nam przyznana.

Określenie dokładnej ostatecznej kwoty tej pomocy będzie możliwe po uzyskaniu wszystkich zaświadczeń o należnościach z Urzędów. Nie przekroczy ona jednak 200 000 Euro.

Sprawy roszczeniowe – grunty.

W toku nadal są postępowania w stosunku do gruntów, do których Spółdzielnia rości sobie prawo. Są to:

- postępowanie w Biurze Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy na podstawie wniosku z dnia 06.08.2015 r. wystosowanego przez Zarząd wobec Skarbu Państwa o odszkodowanie za 568 m² działki gruntu położonej przy ul. Czarnieckiego 48 (odłączonej Decyzją Naczelnika Dzielnicy Warszawa Wola z dnia 23.04.1974 r. od działki będącej przed II wojną własnością Spółdzielni (hipoteka nr 8780). Wystosowaliśmy kolejne 3 pisma ponagląjące w m-ch II,V, XII 2018 r. z prośbą o definitywne rozpatrzenie naszego wniosku.
- przyznanie odszkodowania za 83 m² gruntu (dawniej należącego do nieruchomości Czarnieckiego 55) odłączonego od działki o aktualnym numerze ewidencyjnym 76 obręb 7-01-11,
- w sprawie nieruchomości przy ul. Lisa Kuli 6 (dawna ul. Pochyła nr hip.9383 działki nr 68 i 69) o zwrot Spółdzielni wywłaszczonej nieruchomości . Zarząd wystąpił z pismami do Biura Spraw Dekretowych o weryfikację i ponowne wykonanie operatu szacunkowego (poprzedni opiewał na kwotę 1 358 776,60 zł) uwzględniającego nie ujęte do tej pory obciążenia takie jak: lokatorzy kwaterunkowi, stan techniczny budynku, itp. Do końca roku sprawozdawczego brak informacji o wykonanym kontr operacie.
- postępowanie w sprawie odmowy wydanej przez Biuro Spraw Dekretowych przekształcenia prawa dzierżawy (wniosek Spółdzielni z 30.12.1998) w prawo do użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego pod adresem pl. Inwalidów 4/6/8 (nr 245 z obręb 7-01-15) o powierzchni 973 m² zajmowanego przez garaże,

miejsca postojowe i altanę śmietnikową wobec toczącego się postępowania rozszeregowego osób trzecich do części tego gruntu o pow.265 m² nr. Hip.8859).

Sprawy sądowe i inne sporne:

1. Członek przeciwko SBM „Żoliborz” – postępowanie przed SR Warszawa Żoliborz Sygn. akt II C 380/16, pozew członka Spółdzielni o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (dot. ustanowienia odrębnej własności garażu położonego przy ul. Mickiewicza 20 w Warszawie). Postępowanie zawieszono do czasu zakończenia postępowań sądowych o stwierdzenie nieważności bądź uchylene uchwały Zarządu nr 21/2016 (dot. uchwały „uwłaszczeniowej” Mickiewicza 20) .
2. Z inicjatywy SBM Żoliborz- postępowanie przed WSA (skarga na decyzję MWINB dot. nakazu rozbiórki altany na Wojska Polskiego 11) sygn. akt SA/Wa 1214/18 , postępowanie zostało zakończone ze skutkiem negatywnym dla Spółdzielni w roku 2019 (Wyrok WSA uchylający obie decyzje MWINB i PINB zaskarżone).
3. Członek spółdzielni przeciwko SBM „Żoliborz” o ustalenie nieistnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 105,90 m² w budynku przy ul. Mickiewicza 20 w Warszawie. Postępowanie prowadzone w dwóch instancjach. W I instancji przed SR Warszawa Żoliborz Sygn .akt II C 1995/17, w której w dniu 20 marca 2018r. Sąd ogłosił wyrok oddalający powództwo . Powódka złożyła apelację. Sprawa została skierowana do II Instancji, gdzie Sąd Okręgowy Odwoławczy utrzymał wyrok I instancji i oddalił apelację Powódki . Wyrok SO ogłoszono w dniu 19.06.2019r. pod sygn.. akt XXVII Ca 2383/18 . Wyrok jest prawomocny. Postępowanie zakończono w czerwcu 2019r.
4. Członek Spółdzielni p-ko SBM „Żoliborz „ o stwierdzenie nieważności bądź uchylene uchwały Zarządu nr 21/2016 (dot. uchwały „uwłaszczeniowej” Mickiewicza 20)- postępowanie prowadzone w dwóch instancjach. Przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXV C 36/17 zakończono wyrokiem oddalający powództwo, który ogłoszono w dniu 22 grudnia 2017r. Wyrok został zaskarżony przez Powódkę. Postępowanie w II instancji prowadził Sąd Apelacyjny w Warszawie pod sygn. akt. VI ACA 487/18 . W dniu 24.10.2019r. po rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny podtrzymał wyrok sądu I instancji, oddalając apelację Powódki. Wyrok jest prawomocny. Postępowanie zakończono ze skutkiem pozytywnym dla Spółdzielni w październiku 2019
5. SBM „Żoliborz” o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej –SR Warszawa Żoliborz sygn. akt I Ns 1409/16, wniosek Spółdzielni z 18.11.2016r., postępowanie zakończono 18.10.2019r. ustalając krąg spadkobierców po zmarłej dłużniczce Spółdzielni. Postanowienie jest prawomocne.
6. SBM „Żoliborz” p-ko osobie fizycznej o nadanie klauzuli wykonalności na tytuł wykonawczy wobec przejścia praw i obowiązków tj. nakaz zapłaty wydany

pierwotnie na poprzednika prawnego ,postępowanie prowadzone przed SR Warszawa Żoliborz sygn. akt I Nc 3079/13, wniosek Spółdzielni z dnia 22.10.2019r. postępowanie W TOKU.

7. SBM „Żoliborz” jako uczestnik postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku po osobie zmarłej – postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Żoliborza Sygn. Akt I Ns 589/14. W dniu 22.08.2019r. Sąd wydał postanowienie ustalające krąg spadkobierców po zmarłej. Postanowienie nie jest prawomocne. Postępowanie w toku.
8. SBM „Żoliborz” o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu – postępowanie prowadzone przez SR dla W-wy Żoliborza pod sygn. akt I Nc 2377/19. W dniu 30.10.2019r. Sąd uwzględnił w całości powództwo Spółdzielni i wydał nakaz zapłaty. Powódka nie odwołała się od orzeczenia. W styczniu 2020 złożono wniosek o przestanie Nakazu zapłaty wraz z klauzulą wykonalności. Postępowanie w toku.
9. Wspólnota Mieszkaniowa Mickiewicza 18D przeciwko SBM Żoliborz – pozew Wspólnoty o naruszenie posiadania, SR dla Warszawy Żoliborza sygn. akt II C 2359/18. W dniu 30 maja 2019r. Sąd I instancji uznał powództwo. Wyrok został zaskarżony przez Spółdzielnię do Sądu Okręgowego w W-wie (apelacja z dnia 30.07.2019r.) aktualnie sprawa oczekuje na rozpoznanie przez Sąd II Instancji. Postępowanie w toku.
10. z udziałem SBM Żoliborz – postępowanie w I Instancji prowadzone przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym pod sygn. akt VII SA/Wa 2798/17 ze skargi (dotyczy nakazu rozbiórki balkonu w budynku przy al. Wojska Polskiego 12). WSA Wyrokiem z dnia 29.08.2018r. oddalił skargę . Wyrok nie jest prawomocny. Postępowanie w roku 2019 toczy się przed II instancją - Naczelnym Sądem Administracyjnym, na skutek skargi kasacyjnej.
11. Pozew Dwóch członków Spółdzielni przeciwko SBM „Żoliborz” o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (przeniesienie praw do garaży na Czarnieckiego 55)- postępowanie prowadzone przed SR dla W-wy Żoliborza pod sygn. akt II C 1401/19. W dniu 24.01.2020r. Sąd wydał wyrok oddalający powództwo. Powódka wystąpiła o uzasadnienie orzeczenia. Wyrok nie jest prawomocny. Postępowanie w toku
oraz
postępowanie prowadzone przed SR dla W-wy Żoliborza pod sygn. akt II C 1400/19. Postępowanie w toku.
12. Wniosek SBM „Żoliborz” o wyznaczenie kuratora dla nieznannej z miejsca pobytu zadłużonej na kwotę 10233,94 zł – postępowanie prowadzone przed SR w Ostrowcu Świętokrzyskim pod sygn. akt I co 1228/19. Postępowanie .

13. Przeciwno Zenonowi Kuśmierzowi (właścicielowi firmy PUH FREM-BUD) o brak zapłaty kar umownych w wysokości 199 798,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w usunięciu usterek powstałych w okresie gwarancyjnym – remont elewacji budynku Mickiewicza 20. Sprawa zakończona w grudniu 2019 roku z nakazem wpłaty należności w wysokości **260 401,22 złotych i kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 2040 zł na rzecz Spółdzielni.**

Postępowania egzekucyjne:

1.SBM „Żoliborz” p-ko osobie fizycznej – egzekucja wszczęta w październiku 2017r., w roku 2018r złożono wniosek o rozszerzenie egzekucji na nieruchomości należące do dłużniczki. Oczekujemy na wyznaczenie kuratora przez SR w Ostrowcu Świętokrzyskim (w/w) aby kontynuować postępowanie egzekucyjne. Postępowanie w toku.

Realizacja wniosku z WZC 2019.

Na Walnym Zgromadzeniu w roku 2019 przekazano do realizacji 1 wniosek p. Moniki Kupskiej-Kupis o przeanalizowanie możliwości oddzielenia pojemników na odpady segregowane dla mieszkańców od pojemników dla lokali użytkowych w celu urealnienia opłat za odbiór śmieci.

Wniosek ten został uregulowany od marca 2020 roku zapisami Uchwał Rady m.st. Warszawy nr XXIV/676/2019 i XXIV/671/2019 z dnia 12 grudnia 2019r. oraz nr XXIV/729/2020 i XXIV/730/2020 z dnia 16 stycznia 2020r.

Płatnikami za śmieci są niezależnie od ich ilości wytwarzania oddzielnie lokale mieszkalne i lokale użytkowe. Odpowiednio 65 zł z lokal mieszkalny i 1,35 zł netto za metr kwadratowy powierzchni lokalu użytkowego.

Realizacja 4 wniosków z NWZC 2020.

Wniosek nr 1 zgłoszony przez p. Marię Radziejowską z budynku Mickiewicza 20.
O wprowadzenie do Statutu spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej i Regulaminu Zarządu zapisu w jednolitym brzmieniu:

„Zmiana funkcji lokalu, w szczególności w funkcje usługowa każdorazowo, obligatoryjnie wymaga uzyskania przez Zarząd opinii mieszkańców budynku w sprawie uciążliwości planowanych do prowadzenia usług.”

Wniosek nr 2 zgłoszony przez p. Renatę Krzymuską z budynku Mickiewicza 20.

O wprowadzenie przepisu umożliwiającego członkom (na ich życzenie), którzy podają swój adres korespondencyjny spoza budynków mieszkalnych Spółdzielni, umożliwiający otrzymywanie korespondencji wyłącznie drogą mailową z pominięciem drogi pocztowej (papierowej) z odpowiednim potwierdzeniem otrzymania tej korespondencji. Wydaje mi się, że korespondencja papierowa jest w dzisiejszych czasach niepotrzebnym wydatkiem”.

Wniosek nr 3 zgłoszony przez p. Józefa Menesa członka Zarządu.

NWZC zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia na najbliższe WZC zmiany w statucie Spółdzielni polegającej na przypisaniu WZC kompetencji do ustalania wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej dla jej członków.

Wniosek nr 4 zgłoszony przez p. Monikę Kupską-Kupis z budynku Kozińskiego 1.

Sugeruję podjęcie uchwały, aby członkowie Zarządu, RN oraz osoby związane stosunkiem pracy ze spółdzielnią, ze względu na nieograniczony dostęp do wszelkich informacji były wyłączone jako oferenci w procedurach przetargowych zarówno dotyczących zbycia lokali i ich wynajęcia oraz świadczenia usług na rzecz Spółdzielni. Ograniczenie to winno obowiązywać przez całe kadencje jak i dwa lata po jej zakończeniu. Osoby pełniące wyżej wymienione funkcje nie powinny wchodzić w żadne relacje ze spółdzielnią umożliwiające czerpanie korzyści oraz dające przywileje wynikające z dostępu do informacji". Nie podjęcie tej uchwały może powodować nieprzejrzystość i nieetyczność procedur przetargowych.

Tryb zgłaszania wniosków na WZC jest ważnym sposobem prowadzenia dialogu pomiędzy członkami Spółdzielni, a Zarządem i Radą Nadzorczą. Ze względów formalno-prawnych realizacja wniosków 1,2 i 4 musi być poprzedzona analizą prawną (zgodność z przepisami), wiążącymi ustaleniami doprecyzowanych zapisów z wnioskodawcą i potwierdzona podjęciem konkretnej, dotyczącej danego zagadnienia uchwały WZC. Oczywiście, jest to możliwe dopiero na kolejnym WZC. Odnośnie wniosku nr 3, który nie pozostawia wątpliwości, Zarząd wniesie do porządku obrad najbliższego WZC właściwą uchwałę.

Lustracja.

W grudniu 2019 roku Zarząd wystąpił do Krajowej Rady Spółdzielczej o przeprowadzenie pełnej Lustracji SBM „Żoliborz” za rok 2017-2019.

Pomimo tego, iż Lustracja odbyła się w roku 2020 Zarząd zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie i przedstawienia oceny zawartej w liście polustracyjnym Walnemu Zgromadzeniu Członków najszybciej jak tylko jest to możliwe.

Lustracja trwała od 10.02.2020 do 15.03.2020 i obejmowała kontrolę legalności, gospodarności i rzetelności działania Spółdzielni w następujących zagadnieniach:

- Przestrzeganie Spółdzielczych zasad prawnych.
- Badanie realizacji wniosków z poprzedniej lustracji i innych kontroli.
- Podstawy prawne i zakres działania Spółdzielni.
- Organizacja wewnętrzna jako zakładu pracy i zatrudnienie.
- Sprawy członkowskie, tytuły prawne do lokali i dyspozycja lokalami.
- Stan prawny terenów Spółdzielni i budynków z nimi związanych.
- Realizacja Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych (z późn. zmianami), w tym dyspozycja lokalami.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- Gospodarka remontowa i modernizacja zasobów mieszkaniowych.

- Rachunkowość i finanse.
- Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
- Informacja, czy Spółdzielnia korzystała ze środków publicznych w tym pomocowych oraz sposób ich wykorzystania.
- Informacja, czy Spółdzielnia posiada stronę internetową. Jeżeli posiada, to czy realizuje art. 8 ust 3 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- Informacja o ewentualnych dodatkowych sprawach objętych lustracją.

Lustracją objęto również skargę członka Rady Nadzorczej Spółdzielni do Krajowej Rady Spółdzielczej w Warszawie związaną z niewłaściwym, w ocenie nadawcy, trybem podjęcia przez Zarząd decyzji o zmianie przeznaczenia lokalu mieszkalnego na usługowy oraz skargę do Ministra Rozwoju i Inwestycji w sprawie kwestii poruszonych w pismach z dnia 17.07.2019 i 24.09.2019 przez właścicieli lokalu nr 19 w budynku pl. Inwalidów 10.

Lustrator sporządził protokół zawierający wiele pozytywnych stwierdzeń dotyczących Zarządzania i gospodarowania majątkiem Spółdzielni.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji uwzględniających skargi dwóch Członków Spółdzielni oraz oceny zawartej w niniejszym liście polustracyjnym Krajowa Rada Spółdzielcza przedłożyła SBM „Żoliborz” do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Przestrzegać terminu zgłoszeń zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym zgodnie z art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997r.
2. Dostosować Regulamin Rady Nadzorczej do obowiązujących przepisów prawa.
3. Urealnić opłaty eksploatacyjne na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktycznie ponoszone koszty utrzymania.
4. Terminowo wносить składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Sprawy różne:

1. W roku 2019 uchwałą Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 14.11.2019, Zarząd został zobowiązany do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w związku z oceną Rady Nadzorczej, co do sposobu udzielenia zgody Członkowi Spółdzielni Wiceprezesowi Januszowi Korczakowi na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego w użytkowy w budynku Mickiewicza 20.

W wyniku głosowań NWZC, które odbyło się 09.01.2020 dwóch członków Zarządu tj. p. B. Stykowska, p.J. Menes uzyskało votum zaufania, p. J. Korczak nie uzyskał votum zaufania. Uchwała o odwołaniu p. J. Korczaka nie została przyjęta przez NWZC.

Wszyscy członkowie Zarządu uchwałami NWZC nadal pełnią funkcje Zarządu. Szczegółowy przebieg Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Żoliborz” został opisany w stosownym protokole.

2. Zarząd sukcesywnie kontynuuje pielęgnację drzew i krzewów oraz terenów zielonych. W roku sprawozdawczym:

- Nasadzono rośliny jednoroczne (kwiaty) na wszystkich posesjach Spółdzielni.
- Wykonano przycięcie pielęgnacyjne krzewów na posesji Mickiewicza 20.
- Wykonano prace w nieruchomości przy ul. Krasieńskiego 2A - przycięcie żywopłotu od strony ul. Krasieńskiego,
- Na posesji Mickiewicza 20 wycięto na podstawie zgody_Mazowieckiego Konserwatora Zabytków z grudnia 2018 uschniętą jarzębinę i nasadzono dwa nowe drzewa.
- Dla kasztanowca na posesji pl. Inwalidów 4/6/8 wykonano analizę dendrologiczną określającą zakres prac pielęgnacyjnych możliwych do wykonania bez uszczerbku dla kondycji tego wieloletniego drzewa.

