

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SBM „ŻOLIBORZ”
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2021

Informacje dotyczące funkcjonowania Zarządu, Biura SBM „Żoliborz”
w roku 2021.

Zarząd w roku sprawozdawczym pracował w niezmiennym składzie trzyosobowym:

- Beata Stykowska – Prezes Zarządu – 1 etat
- Janusz Korczak – Wiceprezes Zarządu – 0,8 etatu
- Józef Menes – członek Zarządu i Sekretarz – 0,6 etatu.

Zakres głównych obowiązków podzielonych pomiędzy Członkami i ich wynagrodzenie nie uległy zmianie.

Prezes Zarządu – p. Beata Stykowska, oprócz regulaminowego zakresu obowiązków, nadzoruje wynajem lokali użytkowych, Wiceprezes p. Janusz Korczak nadzoruje finanse Spółdzielni, rozliczenia i analizy zużycia mediów oraz uwłaszczenia, a Członek Zarządu – p. Józef Menes nadzoruje zakres i wykonawstwo prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz pełni funkcję sekretarza.

W 2021 roku Zarząd odbył 32 protokołowane posiedzenia, na których omawiane były bieżące sprawy związane z działalnością naszej Spółdzielni. Zarząd, zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem, podjął 67 uchwał.

Dla zapewnienia informacji dla członków Spółdzielni o pracach i ustaleniach Zarządu na stronie internetowej Spółdzielni była na bieżąco zamieszczana notatka o przedmiocie podjętych uchwał.

Informacje o uchwałach Zarządu były również przedstawiane na obradach Rady Nadzorczej, a jej Członkowie otrzymywali ich skany.

W okresie sprawozdawczym odbyło się zdalnych 17 posiedzeń Rady Nadzorczej. Członkowie Zarządu zostali zaproszeni i uczestniczyli w 11 posiedzeniach RN w trybie telekonferencji.

Zarząd wystąpił do Rady Nadzorczej z 10 wnioskami tj.:

- Wniosek w sprawie zmiany Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego SBM Żoliborz;
- Wniosek w sprawie przyjęcia nowych zasad rozliczeń za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach SBM Żoliborz;
- Wniosek w sprawie propozycji nowych stawek na eksploatację i fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości w zasobach SBM Żoliborz;
- Wniosek w sprawie odstąpienia od naliczania odsetek od zadłużenia lokalu nr. WP. 12;
- Wniosek o podpisanie umowy najmu lokalu użytkowego U50 usytuowanego w podziemiu budynku Mickiewicza 20 o powierzchni 38 m² z Członkiem Zarządu;
- Wniosek w sprawie ustalenia nowych stawek na eksploatację i fundusz remontowy w zasobach SBM Żoliborz oraz zmianie w powiadomieniach czynszowych;

- Wniosek w sprawie ustalenia nowych opłat za wywóz śmieci z zasobów SBM Żoliborz;
- Wniosek w sprawie ustalenia nowych stawek na podatek od nieruchomości w zasobach SBM Żoliborz;
- Wniosek w sprawie ustalenia nowych zaliczek na pokrycie kosztów CO oraz zmiany stawki podgrzewu wody CW w nieruchomości Czarnieckiego 55 w zasobach SBM Żoliborz;
- Wniosek o dopisanie do planu remontowego Spółdzielni na rok 2021 w zakresie posesji Czarnieckiego 48 zadania pt. „Wymiana rynny poziomej, kosza zlewowego i rynny spustowej celem odpowiedniego odprowadzania wody opadowej”.

Zarząd każdorazowo przedstawiał informację bieżącą ze swej działalności za okres pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej.

Na rzecz naszej Spółdzielni na koniec 2021 roku pracowała ta sama ilość osób co w roku 2020:

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).

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

- Instalatorstwo Sanitarne i CO konserwacja instalacji zw, cw, co,
- AVCNET S.C. - konserwacja instalacji i urządzeń teleinformatycznych,
- Lux Mar Mariusz - konserwacja instalacji elektrycznej,
- Telros - konserwacja domofonów,
- AP Service - konserwacja bram, furtek, drzwi,
- Otis Sp. z o.o. - konserwacja wind,
- Juventus Sp. z o.o. - ochrona, konserwacja telewizji przemysłowej.

Rok 2021 to kolejny rok pandemiczny przysparzający ponadnormatywne wyzwania pod względem zarządzania takich jak: niedopuszczenie do powstania pustostanów w lokalach użytkowych, utrzymanie zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych przynajmniej na dotychczasowym poziomie, utrzymanie wpłat z tytułu najmu za lokale użytkowe na dotychczasowym poziomie.

Z uwagi na ochronę zdrowia pracownicy biurowi (w tym Zarząd na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 11/2020) od 1.01.2021r. do 02.07.2021r. pracowali w systemie zmianowym – zdalnym. Powstały dwie grupy pracujące na przemian: jedna pracująca w biurze, druga zdalnie tj. z domu, w sali konferencyjnej, na terenie posesji i urzędów. W efekcie tych działań, jak i zachowaniu zalecanych środków ochrony osobistej, utrzymano ciągłość pracy administracji Spółdzielni.

W roku 2021 nasza Spółdzielnia obchodziła rocznicę 100- lecia powstania, które zostało uczczone tablicą pamiątkową zawieszoną w budynku pl. Inwalidów 10.

Walne Zgromadzenie Członków.

W roku sprawozdawczym, w konsekwencji obostrzeń sanitarnych i obowiązujących przepisów, poniżej przywołanych, **nie zwołano** Walnego Zgromadzenia Członków.

Przepisy:

Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.

Art. 90. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Ponadto ustawodawca dodał w czerwcu 2020r. **art. 90a** (dodany na mocy art. 78 pkt. 4 ustawy z dnia 19 czerwca 2020r. Dz.U. 2020.1086 – tzw. tarcza 4.0.) w celu uregulowania stanu jakim jest zakończenie danej kadencji organu Spółdzielni w naszym wypadku członkom Rady Nadzorczej.

Wspomniany art. 90a stanowi, iż przypadku gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni lub zarządu upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 90."

Reasumując oznacza to, że w ustawie tzw. Tarcza Antykryzysowa 4.0 znalazł się zapis (w/w art. 90a) o przedłużeniu kadencji rad nadzorczych i zarządów spółdzielni.

Zapis ten daje umocowanie Radzie Nadzorczej do dalszej pracy w niezmienionym składzie pomimo zakończenia 3 letniej kadencji w 2020r.(tj. przewidzianej Statutem).

Wobec braku możliwości zwołania WZC, w celu zapewnienia Członkom pełnego dostępu do najważniejszych informacji za rok 2020 oraz prowadzenia działalności Spółdzielni bez zakłóceń, Zarząd na podstawie uchwały własnej nr 35/2021 z dnia 24.08.2021r. i uchwały nr 49/2021 z dnia 29.10.2021r. przesłał wszystkim członkom Spółdzielni zawiadomienie o pisemnym głosowaniu nad uchwałami Członków Walnego Zgromadzenia w dniu 07.12.2021r.

Ponadto Zarząd podjął próbę uzupełnienia składu Zarządu o czwartego Członka (z zakresem obowiązków: nadzór nad remontami lub sekretarz) na trwającą kadencję wysyłając do Członków Spółdzielni zawiadomienie z informacją w sprawie.

W określonym przez Zarząd terminie (podanym Członkom w piśmie z dnia 20.09.2021r.) na składanie ofert kandydatur wraz z wymaganymi dokumentami to jest

do dnia 28 października 2021r. do godziny 15.30 nie wpłynęła żadna oferta kandydata na stanowisko czwartego Członka Zarządu, ani żadne inne pisma czy wnioski. Wobec powyższego poddano pod głosowanie pisemne Członków Walnego Zgromadzenia następujące projekty uchwał:

1. Projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2019;
2. Projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium wiceprezesowi Zarządu za rok 2019;
3. Projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za rok 2019;
4. Projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2020;
5. Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2020;
6. Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Protokołu Komisji Rewizyjnej za rok 2020;
7. Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2020;
8. Projekt uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2020;
9. Projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2020;
10. Projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium wiceprezesowi Zarządu za rok 2020;
11. Projekt uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu za rok 2020.

W dniu 07.12.2021r. w obecności komisji składającej się z pracowników SBM „Żoliborz”, Członków Zarządu i **Notariusz** odbyło się pisemne, protokołowane przez Notariusz, głosowanie w wyniku, **którego wszystkie w/w uchwały Walnego Zgromadzenia na piśmie zostały przyjęte.**

Finanse Spółdzielni.

Rok 2021 to kolejny rok pandemii, która z perspektywy Spółdzielni mogła mieć wpływ na najem lokali użytkowych, a w konsekwencji jej finanse.

Mając to na uwadze w celu kontynuacji polityki zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które każdego roku są wspierane zyskiem Spółdzielni z najmu lokali użytkowych oraz biorąc pod uwagę, że Spółdzielnia miała wystarczające środki na funduszu remontowym stawka opłaty za eksploatację **2,40 zł** podwyższona o 1,50 zł w 2020r. kosztem fundusz remontowego nie uległa zmianie.

Dokonując oceny finansów Spółdzielni na koniec roku należy uznać, że rok zamknęliśmy bardzo dobrym wynikiem **767 000 zł zysku.**

Przedstawiamy skrótowe omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok, szczegółowe przedstawia Komisja Rewizyjna RN.

Sprawozdanie finansowe za 2021 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 2021 przedstawia się następująco:

- Wynik z działalności opodatkowanej wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **1 033 105,85 zł**, jest on wyższy w stosunku do roku poprzedniego o **46 800 zł**, co jest m.in. następstwem wyższych przychodów z lokali użytkowych,

- Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie **265 819,82 zł** i jest on lepszy od roku 2020 o **20,9 tys. zł** co jest następstwem niższych kosztów,
- Wynik końcowy w kwocie **767 286,03 zł** jest wyższy o **67,7 tys. zł** od roku 2020, co wiąże się z lepszymi wynikami wymienionymi powyżej.

Koszty ogółem Spółdzielni wyniosły **3 560 226,14 zł**, w tym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **2 130 242,59 zł**, są one wyższe od 2020r. o **85,8 tys. zł** z powodu kroczących w górę kwot płaconych za media. Wydatki na naprawy bieżące wyniosły **33 tys. zł** z zaplanowanych 49,8 tys. zł.

Suma Aktywów i Pasywów wyniosła **14 085 737,18 zł**.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni rozlokowanych na kontach bankowych na koniec 2021 roku wyniósł **4 293 273,40 zł**. Zasoby finansowe Spółdzielni są wyższe o **401 799,81 zł** w stosunku do roku ubiegłego. Zgromadzone fundusze zabezpieczają zobowiązania Spółdzielni, które na koniec 2021 roku wynosiły **963 716,75 zł** oraz gwarantują możliwość realizacji remontów w roku 2022r. na zaplanowaną kwotę **1 289 300 zł**.

Środki stanowiące rezerwę finansową SBM są rozlokowane w kilku bankach. Lokaty wygenerowały dla Spółdzielni przychód w kwocie **11 953,02 zł**, odsetki od nieterminowych wpłat za lokale użytkowe i mieszkalne wyniosły **22 178,04 zł**.

Zaległości lokali mieszkalnych (bez odsetek) na 31.12.2021r. wyniosły **56 297,34 zł**. Jest to historycznie niski poziom zadłużenia.

Z analizy sprawozdania finansowego za 2021 rok wynika, że dodatni wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni po pokryciu niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) zamyka się kwotą **767 286,03 zł**. Kwota ta będzie mogła zasilić fundusz remontowy Spółdzielni, o ile będzie taka wola Walnego Zgromadzenia.

Na koniec roku 2021 stan Funduszu Remontowego (FR), będący sumą kwot zgromadzonych na kontach poszczególnych nieruchomości, wyniósł **2 520 723,50 zł**.

Mamy kolejny rok z dobrą sytuacją 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 bezpiecznej działalności.

Gospodarka lokalami użytkowymi.

Powierzchnia użytkowa będąca własnością SBM „Żoliborz” wynosi **4185,60m²** natomiast przeznaczona na wynajem odpłatny to **3983,80m²** (w tym **160,60 m² pow. korytarzy**). Z powierzchni przeznaczonej na wynajem korzystało średniorocznie 60 firm.

Przychody z czynszu najmu tej powierzchni osiągnęły w roku pandemicznym 2021r. **kwotę 2 123 676,73 zł netto**, co stanowiło spadek przychodów o **0,34%** w stosunku do niepandemicznego, dobrego roku 2019 kiedy wpływ wyniósł 2 130 988,38 zł.

Z uwagi na bardzo trudną sytuację firm związaną z pandemią Covid-19 (zakaz prowadzenia działalności, liczne ograniczenia w prowadzeniu działalności) Zarząd udzielił niezbędnych/koniecznych upustów skutkujących utrzymaniem najemców w zasobach SBM „Żoliborz”. Udzielono upustów na łączną kwotę **114 840,15 zł netto**. Zapisy aneksów do umów formułujące warunki upustów w roku 2020 przewidywały zwrot części wartości upustów w roku 2021, co też miało miejsce - firmy zwróciły kwotę netto **62 399,84 zł**.

Uwzględniając przejściowe pustostany procent powierzchni wynajętej w 2021 roku kształtował się na poziomie średnio 96,51%. Jest to bardzo wysoki wskaźnik jeśli uwzględni się sytuację na rynku warszawskim, charakteryzującym się w latach pandemicznych rezygnacją z umów najmu przez najemców i przenoszeniem działalności w sferę pracy zdalnej, a w konsekwencji rosnącą ilością pustostanów i coraz szerszą ofertą lokali użytkowych o niższych, konkurencyjnych cenach najmu.

Saldo zadłużenia lokali użytkowych na koniec 2021r. wyniosło **90 482,32 zł netto**, co stanowi około **49%** średnich obrotów miesięcznych netto na kontach lokali użytkowych.

Pomimo wyjątkowego stanu zagrażającego gospodarce lokalami użytkowymi, wypracowane wysokie przychody z najmu lokali użytkowych pozwolą również w tym roku pokryć niedobory na gospodarce lokalami mieszkaniowymi w kwocie **265.819,82 zł** i wypracować znaczący zysk.

O pokryciu w/w niedoborów i przeznaczeniu pozostałej części zysku zadecydują Członkowie Walnego Zgromadzenia SBM „Żoliborz” w drodze głosowania.

W okresie sprawozdawczym rozwiązano 3 umowy najmu z firmami: SKAN, Studio Sztuki, Kancelaria Prawna Professio, natomiast podpisano 4 umowy z nowymi najemcami:

- WLM Service - Pl. Inwalidów 10
- Kancelaria Adwokacka - Pl. Inwalidów 10
- Fetter s.c. - Mickiewicza 20
- SO LINEN - Krasińskiego 2A

Dla potrzeb najmu przeprowadzono naprawy i remonty lokali użytkowych na kwotę netto **89 249,86zł**.

Zarząd dąży do minimalizacji tego typu wydatków, ograniczając się do remontów absolutnie niezbędnych.

Na koniec 2021r. średnie stawki z tytułu najmu za 1m² wynosiły netto:

- dla powierzchni podstawowej – 56,92 zł,
- dla powierzchni pomocniczej – 25,55 zł,
- dla powierzchni typu piwnice, suteryny – 27,64zł,
- inne powierzchnie – 14,39zł.

Roczne wpływy z dzierżawy powierzchni: dla stacji Polkomtela osiągnęły **53 089,44 zł netto**, a dla stacji Netii **6 600,00 zł netto**. Wpływy z tytułu funkcjonowania ogródka gastronomicznego w sezonie letnim pozyskaliśmy **2 000,00 zł netto**, a z najmu powierzchni piwnicznych dla członków **1 421,00 zł netto**. W skali roku uzyskano z tych pozycji przychód **63 110,44 zł netto**.

W ramach zawartych umów najmu lokali użytkowych uzyskano także wpływy:

- z tytułu opłaty za portiernię w budynku Pl. Inwalidów 10 w wysokości **58 243,31 zł netto**,
- z tytułu dzierżawy miejsc parkingowych w wysokości **22 042,60 zł 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 2021 Zarząd nie korzystał przy wynajmie z pośrednictwa agencji nieruchomości.

Do najmu powierzchni podstawowej są przypisane powierzchnie pomocnicze o stawce czynszu wynoszącej ok. 50% stawki podstawowej.

W 2021 roku przychody miesięczne z przypisania powierzchni pomocniczej do umów najmu wyniosły **12 212,22 zł netto** miesięcznie.

Zarząd czyni starania o najem powierzchni substandardowych jak piwnice i suteryny po stawce czynszu za 1m² zbliżonej do czynszu za powierzchnią pomocniczą.

Tylko w grudniu 2021 r. miesięczny przychód z tego tytułu wyniósł **21 096,77 zł netto**.

W ramach umów najmu Spółdzielnia jest w posiadaniu kaucji w wysokości **284 053,67 zł**, które umieszczone na rachunkach bankowych przynoszą przychody w postaci odsetek bankowych.

Najemcy, poza umownymi stawkami najmu czynszu, ponoszą również wszelkie opłaty eksploatacyjne.

Zarząd, przy akceptacji Rady Nadzorczej, zmienił sposób finansowania kosztów remontów części wspólnych budynków przez lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni znajdujące się w danej nieruchomości.

Od 01.01.2018 r. przychody z lokali użytkowych są obciążone kosztem równym 2 zł, a od maja 2020 do 31.12.2021r. kosztem 0,50 zł z m² powierzchni lokalu, kwota ta jest przekazywana na Fundusz Remontowy danej posesji.

W roku 2021 w związku z trudną sytuacją rynkową Zarząd podjął uchwałę o odstąpieniu od waloryzacji czynszów o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za 2020r tj. o 3,4%, co również miało znaczący wpływ na niepowstawanie pustostanów.

Remonty, modernizacje – wykonanie Planu remontowego za 2020 rok.

Na koniec 2021 roku środki finansowe Spółdzielni zgromadzone na koncie funduszu remontowego (FR) wynosiły **2 520 723,50 zł**.

Na przychody składały się następujące pozycje:

| | |
|--|-------------------|
| przeniesione na rok 2021 środki FR z roku 2020 | - 2 079 588,21 zł |
| odpis na FR z lokali mieszkalnych w 2021 r. | - 102 649,20 zł |
| odpis na FR z lokali użytkowych w 2021 r. | - 27 034,20 zł |
| odpis na FR z garaży w 2021 r. | - 21 758,40 zł |
| zasilenie FR uchwałą nr 8 WZC z dnia 07.12.2021 r. | - 699 540,84 zł |

Plan remontowy na rok 2021 przyjęty przez Radę Nadzorczą (RN) uchwałą nr 3 z dnia 10.02.2021 r. przewidywał realizację 35 zadań na kwotę 711 300 zł. Na wniosek Zarządu uchwałą RN nr 11 dnia 09.09.2021 r. została dokonana korekta planu remontowego na 2021 r. polegająca na zwiększeniu kwoty przeznaczonej na izolację ścian piwnic w budynku Czarnieckiego 55 z 132 000 zł na 167 000 zł.

Plan po korekcie liczył identyczną liczbę zadań (35), zwiększyła się łączna kwota wydatków do sumy 746 300 zł.

W trybie interwencyjnym, na wniosek Zarządu, RN uchwałą nr 24/2021 z dnia 16.12.2021r. w sprawie uzupełnienia Planu Remontowego dopisała dla posesji Czarnieckiego 48 zadanie pt. „Wymiana rynny poziomej, kosza zlewowego i rynny spustowej” o koszcie wynoszącym 1 390 zł netto. W efekcie łączna kwota planowanych wydatków wzrosła do 747 690 zł.

Spośród prac remontowych ujętych w końcowym planie remontowym wykonano 28 zadań na łączną kwotę 409 847,35 zł netto.

Dodatkowo, poza planem remontowym (konto 50) w ramach prac w lokalach użytkowych (konto 49) wykonano remont części korytarza na 1. piętrze budynku Pl. Inwalidów 10 o wartości 53 388,20 zł netto oraz remont po zalaniu lokalu U 11 w przyziemiu budynku Pl. Inwalidów 10 o wartości 4 999 zł netto.

Kompletny zestaw zadań ujętych w planie remontowym na 2021r. wraz z zakresem prac oraz informacją o realizacji znajduje się w tabeli nr 1.

Należy przypomnieć, że dla wyłonienia wykonawców robót konsekwentnie stosowane są różne formy przetargu zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem, co skutkuje w niektórych przypadkach uzyskaniem mniejszych kosztów prac od planowanych.

Żadne z zadań zapisanych w Planie Remontowym nie spełniało kryteriów określonych przez Stołecznego Konserwatora Zabytków oraz Radę Warszawy wymaganych dla ich dofinansowania z budżetu samorządu terytorialnego.

Nie prowadzono również remontów, które mogłyby uzyskać dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej np. docieplenie budynków.

Tab.1 Zadania ujęte w Planie Remontowym na 2021 r.

| L.p. | Budynek | Zadania ujęte w Planie remontowym | Wykonanie | Kwota planowana / kwota wydana w zł |
|------|-----------------------|--|--|---|
| 1 | Pl. Inwalidów 4/6/8 | 1. Montaż zaworów termostatycznych oraz demontaż części grzejników 2. Remont posadzki w śmietniku 3. Remont części wspólnych piwnic 4. Wymiana dwóch zaworów burzowych 5. Doprowadzenie nowego zasilania do domofonów 6. Ekspertyza dotycząca możliwości budowy wind | Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Nie wykonano | 14 000 / 12 020 4 000 / 3 950 80 000 / 58 651 1 200 / 840 4 000 / 4 700 16 000 / 0 |
| 2 | Pl. Inwalidów 10 | 1. Montaż elektrozaworów przy furtkach wejściowych 2. Wykonanie odwodnienia wraz ze studzienką przy wejściu od ul. Czarnieckiego. 3. Miejscowa naprawa tynku i cokołu z płytek na budynku. 4. Naprawa tynku na murze ogrodzeniowym przy wjeździe. 5. Miejscowa naprawa dachu | Wykonano Nie wykonano Nie wykonano Nie wykonano Wykonano | 8 000 / 5 885 2500/0 5000/0 15 000 / 1 350 3 000 / 1 900 |
| 3 | Al. Woj. Polskiego 12 | 1. Projekt remontu klatek schodowych. 2. Remont klatek schodowych. 3. Wykonanie izolacji ściany piwnicznej od ulicy Śmiałej z naprawą kanalizacji deszczowej. | Wykonano Nie wykonano Wykonano | 16 000 / 18 700 150 000/1 200 28 000 / 25 440 |
| 4 | Al. Woj. Polskiego 13 | Nie planowano żadnych prac. | | |
| 5 | Mickiewicza 20 | 1. Projekt remontu dachu. 2. Naprawa balkonów. 3. Doprowadzenie nowego zasilania domofonu kl.3 | Wykonano Nie wykonano Wykonano | 20 000 / 15 000 40 000/ 0 800 / 750 |
| 6 | Kozietulskiego 1 | 1. Wymiana domofonów . 2. Ekspertyza wraz z koncepcją architektoniczną dotyczącą możliwości wykonania wind . | Wykonano Wykonano | 3 800 / 3 901 20 000 / 9 000 |
| 7 | Czarnieckiego 48 | 1. Remont części pokrycia dachowego i montaż kratki wentylacyjnych na kominach. 2. Wymiana drzwi do piwnicy od strony ogrodu. 3. Wymiana rynny poziomej, kosza zlewowego i rynny spustowej dla wód opadowych. | Wykonano Wykonano Wykonano | 7 000 / 6 800 2 000 / 2 500 1 390 / 1 390 |

[Handwritten signatures]

| | | | | |
|----|--------------------------------|--|--|---|
| 8 | Czarnieckiego 55 | 1. Izolacja ścian piwnic wraz z remontem schodów zewn. do lokalu użytkowego. 2. Wymiana zasobnika cw. 3. Wymiana 8 szt. wywiewek kanalizacyjnych i naprawa komina | Wykonano Wykonano Wykonano | 167 000 / 145 242 12 000 / 11 500 6 000 / 4 950 |
| 9 | Czarnieckiego 61 | 1. Projekt remontu elewacji wraz z tarasem. | Nie wykonano | 8 000/ 0 |
| 10 | Krasińskiego 2A | 1. Przebudowa chodnika przy wjeździe. 2. Remont podmurówki ogrodzenia 3. Przebudowa instalacji cw w węźle ciepłym. Wymiana zaworów na pionach. 4. Wymiana głównego filtra wody wraz z podłączeniami. 5. Ułożenie płytek w pomieszczeniu wc. 6. Wymiana oświetlenia oraz malowanie posadzki w częściach wspólnych piwnic. 7. Projekt remontu ocieplenia dachu. 8. Wymiana zestawu hydroforowego. | Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano | 6 000 / 2 600 12 000 / 12 500 15 000 / 13 049 8 000 / 4 416 3 000 / 3 013 10 000 / 5 550 12 000 / 11 500 27 000 / 18 700 |
| 11 | Marymoncka 59A | Naprawa kominów i obróbek blacharskich dachu. | Wykonano | 4 000 / 2 350 |
| 12 | Pl. Słoneczny 11 | Nie planowano zadań remontowych. | | |
| 13 | Garaż Inwalidów 4/6/8 | Nie planowano zadań remontowych. | | |
| 14 | Garaż Mickiewicza 20 – 3 st. | Nie planowano zadań remontowych. | | |
| 15 | Garaż Mickiewicza 20 – 4 st. | Ekspertyza w celu uregulowania stanu prawnego budynku garażowego. | Nie wykonano | 16 000/ 0 |
| 16 | Garaż Al. Wojska Polskiego 12. | Nie planowano zadań remontowych. | | |
| 17 | Garaż Czarnieckiego 55. | Nie planowano zadań remontowych. | | |

Po zrealizowaniu przedstawionych w powyższej tabeli 28 zadań na koniec grudnia 2021 r. stan funduszu remontowego Spółdzielni zamykał się kwotą 2 520 723,50 zł. Szczegółowe dane dotyczące środków finansowych z podziałem na poszczególne nieruchomości znajdują się w tabeli poniżej.

Tab. 2 Środki funduszu remontowego posesji w 2021 r. (w zł)

| Posesja | Stan wyjściowy 01.01.2021 r. | Stan końcowy 31.12.2021 r. |
|--------------------------------|---|---------------------------------------|
| Pl. Inwalidów 4/6/8 | 562 488,56 | 709 216,46 |
| Pl. Inwalidów 10 | 43 060,14 | 112 358,08 |
| Al. Wojska Polskiego 12 | 139 644,80 | 158 582,21 |
| Al. Wojska Polskiego 13 | 94 299,01 | 108 387,29 |
| Kozietulskiego 1 | 66 478,72 | 131 257,55 |
| Czarneckiego 48 | 30 204,06 | 29 434,40 |
| Mickiewicza 20 | 668 437,48 | 813 219,99 |
| Czarneckiego 55 | 70 465,90 | - 42 051,37 |
| Czarneckiego 61 | 72 361,08 | 81 417,14 |
| Krasińskiego 2A | 300 158,65 | 327 828,14 |
| Marymoncka 59 A | 21 570,05 | 55 488,90 |
| Pl. Słoneczny 11 | 10 419,76 | 14 438,94 |
| Garaż Inwalidów 4/6/8 | 0 | 11 520,00 |
| Garaż Mickiewicza 20 – 3 st. | 0 | 1 425,00 |
| Garaż Mickiewicza 20 – 4 st. | 0 | 4 132,80 |
| Garaż Al. Wojska Polskiego 12. | 0 | 1 094,40 |
| Garaż Czarneckiego 55 | 0 | 2 973,60 |
| Łącznie | 2 079 588,21 | 2 520 723,50 |

Łącznie w ramach **planu remontowego i eksploatacji oraz bieżących interwencji** wykonano **461** zadań. Statystyczne zestawienie wraz z podaniem konta księgowego, z którego finansowano zadania przedstawiono poniżej w tab. Nr 3.

Tab. 3 Zbiorcze zestawienie zadań w 2021 r. w zakresie remontów, eksploatacji, usług bieżących, w tym usuwania usterek i awarii.

| Konto ¹ | Zadania | Zlecenia | Umowy | Usługi bieżące | Wykonanie |
|--------------------|-----------------|----------|-------|----------------|-----------|
| 05 | 1 | | | 1 | 1 |
| 09 | 41 | 9 | | 32 | 41 |
| 10 | 53 | 3 | | 53 | 53 |
| 11 | 85 | 8 | | 77 | 85 |
| 12 | 13 | 3 | | 10 | 13 |
| 14 | 53 | 3 | | 53 | 53 |
| 15 | 3 | 1 | | 2 | 3 |
| 18 | 117 | 24 | | 93 | 116 |
| 21 | 14 | 7 | | 7 | 14 |
| 49 | 10 ² | 11 | 4 | 4 | 10 |
| FR/50/ | 35 ² | 31 | 13 | | 28 |
| Razem | 425 | 94 | 20 | 332 | 417 |

Drobne interwencje nie ujęte w powyższym zestawieniu – 44 przypadki.

Indeks 1. Numer i nazwa konta księgowego

- 05 - Konserwacja instalacji gazowej
- 09 - Usługi - instalacje CO, CW, ZW
- 10 - Usługi - instalacje elektryczne
- 11 - Usługi - bramy i furtki
- 12 - Usługi - windy
- 14 - Usługi - domofony
- 15 - Ochrona i monitorowanie
- 18 - Usługi - naprawy bieżące, pielęgnacja zieleni
- 21 - Usługi - naprawa dachu
- 49 - Naprawy i remonty lokale użytkowe
- 50 - Odpis na FR lokale mieszkalne

Indeks 2. Zadania wielobranżowe w kontaktach 49 i 50 zrealizowane w ramach kilku podstaw prawnych (np. umowa zasadnicza plus zlecenie branżowe).

Przykłady zleceń /poza kontami 49 i 50/ wynikłych ze zdarzeń losowych:

1. PI. Inwalidów 4/6/8 - Wymiana uszkodzonego siłownika bramy od ul. Czarnieckiego, naprawa dachu nad lokalem nr wymiana skorodowanej rynny dachowej przy klatce III.
2. PI. Inwalidów 10 – wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego lok. Nr , wymiana siłownika bramy i obudowy centralki, naprawa zdewastowanych drzwi windy, wymiana akumulatorów monitoringu, zlecenie i montaż tablicy pamiątkowej na 100-lecie Spółdzielni.
3. Al. Wojska Polskiego 12 – wymiana uszkodzonego kabla domofonowego, wynajem osuszaczy po zalaniu piwnic, wymiana obudowy centralki bramy, usunięcie graffiti.
4. Al. Wojska Polskiego 13 – odgrzybianie korytarza piwnicznego i piwnicy przynależnej do lokalu nr po zalaniu, wynajem osuszaczy.
5. Mickiewicza 20 – uszczelnienie gzymsu nad lokalem nr wykonanie odwodnienia przed lokalem nr U 53, usuwanie graffiti (dwukrotne), naprawa bramy po uszkodzeniu przez auto, ocena stanu technicznego garażu 3-stanowiskowego oraz doraźne prace remontowe zgodnie z zaleceniami z oceny, projekt prac naprawczych garażu 3 - stanowiskowego.
6. Kozińskiego 1 – podłączenie ciepłej wody do lokalu nr , usuwanie graffiti z elewacji.
7. Czarnieckiego 55 – montaż turbowentur w lokalu nr , wymiana baterii sanitarnej w pomieszczeniu gospodarczym.
8. Krasieńskiego 2 A – naprawy po zawilgoceniu i odgrzybianie w lokalu nr , montaż turbowentur oraz ekspertyza mykologiczna w lokalu nr , usuwanie zarysowań kabiny windy.
9. Czyszczenie powierzchni dachów i udrażnianie rynien na posesjach SBM.

Przykłady zleceń i nadzoru dla usług bieżących:

1. PI. Inwalidów 4/6/8 - wymiana zdewastowanego elektrozamka drzwi w 3. klatce, umocowanie luźnych poręczy na parterze i 2. piętrze w klatce 1., wymiana dysku monitoringu na 4 TB, uszczelnienie parapetu zewnętrznego w lokalu nr
2. PI. Inwalidów 10 - wymiana spalonej lampy na półpiętrze przy windzie, wymiana zamka w toalecie na 1. piętrze, wymiana zdewastowanego mocowania siłownika bramy, nadzór nad zamontowaniem sejfu biurowego.

3. Al. Wojska Polskiego 12 – wymiana odpowietrznika CO w lokalu nr uzupełnienie pamięci radioodbiornika bramy.

4. Al. Wojska Polskiego 13 – wymiana burzowca w węźle cieplnym.

5. Mickiewicza 20 – wymiana uszkodzonego elektrozamka w klatce nr 2, montaż dodatkowego radia bramy, montaż burzowca w lokalu nr wymiana wywiewki kanalizacyjnej na dachu nad lokalem nr

6. Kozińskiego 1 – wymiana przycisku otwierania przy furtce, naprawa okna na 1 klatce, wymiana zdewastowanego samozamykacza furtki.

7. Czarnieckiego 48 – wykonanie studzienki chłonnej przed lokalem nr U1.

8. Czarnieckiego 55 – naprawa ramienia samozamykacza w klatce 1, naprawa furtki.

9. Krasińskiego 2 A – naprawa podejścia CO do grzejnika na parterze w klatce 1, wykonanie oznaczenia klatek schodowych z numeracją lokali, naprawa pompki ściekowej w WC, wymiana uszkodzonego kabla domofonowego do furtki od strony ulicy Krasińskiego.

Plan remontowy na 2022 rok.

Plan remontowy na 2022 r. przewiduje realizację 31 zadań na łączną sumę 1 289 300 zł.

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

Pl. Inwalidów 4/6/8 – suma 31 000 zł

1. Czyszczenie i malowanie rynien.
2. Wymiana rynny i pasa nadrynnowego przy 5 klatce schodowej.
3. Wymiana zaworów wodnych.
4. Oddzielenie zasilania bramy wjazdowej od instalacji z Al. Wojska Polskiego 12

Pl. Inwalidów 10 - suma 55 800 zł

1. Naprawa tynku na murze ogrodzeniowym.
2. Miejskowa naprawa tynku i cokołu oraz gzymsu na 1. piętrze.
3. Wykonanie odwodnienia wraz ze studzienką przy wejściu od ul. Czarnieckiego.
4. Wymiana rynny z pasem nadrynnowym oraz części rury spustowej.
5. Czyszczenie i malowanie rynien niskiej części budynku.
6. Wymiana wywiewek kanalizacyjnych.
7. Wymiana rury stalowej ocynkowanej do wymiennika cw.
8. Zmiana zagospodarowania terenu podwórka.

Al. Wojska Polskiego 12 - suma 240 000 zł

1. Remont klatek schodowych.

Al. Wojska Polskiego 13 – suma 20 000 zł.

1. Remont kominów i ocieplenie gzymsów z wymianą rynien i rur spustowych

Mickiewicza 20 - suma 57 000 zł

1. Przełożenie kostki betonowej na części podwórza..
2. Remont balkonów.

Kozietulskiego 1 - suma 20 000 zł

1. Aranżacja podwórka.

Czarnieckiego 48 - suma 1 000 zł

1. Naprawa schodów wejściowych.

Czarnieckiego 55 - suma 12 000 zł

1. Ułożenie płytek i tynków na schodach wejściowych do lokalu sklepowego.
2. Malowanie rynien.
3. Wykonanie podłączenia wody do podlewania.

Czarnieckiego 61- suma 10 000 zł

1. Projekt remontu elewacji i tarasu.
- 2.

Kraśńskiego 2A - suma 725 000 zł

1. Remont dachu.
2. Wymiana uszkodzonej rury w węźle CO.
3. Wymiana zaworów na kolektorach CO.
4. Wymiana zaworów na wodomierzach w lokalach mieszkalnych.
5. Przeróbka rury hydrantowej w piwnicy.

Marymoncka 59 A – suma 61 000 zł

1. Wymiana zaworów wodnych na poziomach cw i zw.
2. Remont klatki schodowej.

Garaż PI. Inwalidów 4/6/8 – suma 45 000 zł

1. Remont części garaży.

Garaż Mickiewicza 20 (trzystanowiskowy) – suma 11 000 zł

1. Wzmocnienie konstrukcji budynku garażowego.

Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów.

Nasza społeczność na koniec roku 2021 liczyła 284 członków.

Od początku roku z rejestru Członków wykreślono 14 i przyjęto w poczet Członków 9 osób.

Wszystkie nieruchomości zinwentaryzowane przez Spółdzielnię stanowią łączną powierzchnię całkowitą 28 445,80m², w tym 4191,20 m² powierzchni na cele użytkowe.

W zasobach naszych na koniec roku pozostało do uwłaszczenia 138 lokali, w tym mieszkalne i niemieszkalne i użytkowe (poniższe liczby nie zawierają garaży):

- Czarnieckiego 55 – 21 lokale
- Czarnieckiego 48 – 2 lokale
- Czarnieckiego 61 - 1 lokal
- Krasińskiego 2A - 12 lokali
- Kozietulskiego 1 - 5 lokali
- Marymoncka 59A - 11 lokali
- Mickiewicza 20 - 25 lokali
- Pl. Inwalidów 10 - 22 lokale
- Pl. Inwalidów 4/6/8- 26 lokali
- Al. Wojska Polskiego 12 - 7 lokali
- Al. Wojska Polskiego 13 - 5 lokali
- Pl. Słoneczny 11 – 1 lokal.

W roku sprawozdawczym złożono 3 wnioski o przeniesienie własności lokali mieszkalnych, w tym dla budynku:

- Mickiewicza 20 – 2 wnioski,
- Pl. Inwalidów 4/6/8 – 1 wniosek

oraz jeden wniosek dla lokalu użytkowego w budynku Marymoncka 59a.

W roku 2021 zrealizowano 10 wniosków dot. lokali mieszkalnych: pięć na Mickiewicza 20 i dwa na Wojska Polskiego 12 i trzy na Czarnieckiego 55 oraz jeden wniosek dot. garażu na posesji Mickiewicza 20.

Główną przyczyną utrudnień w realizacji wniosków są odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności lokali przez Wydział Architektury w związku ze sprzecznością stanu istniejącego w lokalach z przepisami Prawa Budowlanego lub posiadanymi przez ten wydział dokumentami budowlanymi. Na fakt zmian w lokalach nie miała i nie ma wpływu Spółdzielnia. Za wyjątkiem nielicznych lokali w budynku Krasińskiego 2A, gdzie zmiany nastąpiły na etapie budowy budynku.

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 wydz. architektury i informuje zainteresowanych wnioskodawców, w których gestii leżą odpowiednie działania (np. legalizacja samowoli budowlanej).

W ocenie Zarządu Wydział Architektury zastrzył wymagania wobec Członków i Spółdzielni i tendencyjnie wydłuża swoje procedury.

Na dzień 31.12.2021r. wszystkie grunty pod budynkami mieszkalnymi są własnością Spółdzielni lub współwłasnością Spółdzielni i właścicieli lokali wyodrębnionych, poza gruntem pod budynkiem pl. Inwalidów 10.

Dla w/w budynku procedura przekształcenia użytkowania wieczystego gruntu we własność została wstrzymana przez jednego z Członków w skutek złożonego wobec niej sprzeciwu.

W związku z powyższym i w konsekwencji sprzeciwu z dniem 31.12.2021r. wyczerpany został ustawowy okres na rozpatrywanie spraw w trybie ustawy z 2015 roku. Od roku 2022 Urząd podjął działania na mocy ustawy z 2018 roku. W marcu 2022 roku Spółdzielnia otrzymała Zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego informujące o przekształceniu we własność- z dniem 1 stycznia 2022 r. na podstawie art. 8 pkt. 2 lit. „a” ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe - w prawo własności tych gruntów. SBM „Żoliborz” na mocy zapisów tej ustawy zwolniona została z obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej w odniesieniu do posiadanego udziału w nieruchomości.

Z przywileju tego nie będą mogli skorzystać właściciele lokali wyodrębnionych.

Sprawy roszczeniowe – grunty.

W związku z pandemią Covid -19 i nieefektywną pracą Biura Spraw Dekretowych żadna ze spraw związanych z uregulowaniem roszczeń Spółdzielni nie zmieniła swojego statusu w stosunku do roku 2019 (zestawienie poniżej).

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 ponagające w miesiącach: II, V, XII 2018 r. z prośbą o definitywne rozpatrzenie naszego wniosku. W dniu 10.02.2021 r. Spółdzielnia skierowała pismo do Z-cy Prezydenta m.st. Warszawy z prośbą o interwencję w sprawie opieszałości działania BSD. W związku z brakiem reakcji. W dniu 22.07.2021 r. wystosowaliśmy do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, ponaglenie na przewlekłość postępowania. W październiku roku sprawozdawczego otrzymaliśmy w odpowiedzi Zawiadomienie z Samorządowego Kolegium Odwoławczego informujące, że przekazuje nasze ponaglenie dotyczące odszkodowania za nieruchomość do Wojewody Mazowieckiego. Wojewoda Mazowiecki w grudniu 2021 r. wydał Postanowienie stwierdzające, że wniesienie ponaglenia uznaje za uzasadnione i wyznacza dodatkowy termin do załatwienia sprawy do 4

miesiący od dnia doręczenia niniejszego postanowienia wraz z aktami sprawy. Sprawa w toku.

- postępowanie o przyznanie Spółdzielni odszkodowania za 83 m² gruntu (dawniej należącego do nieruchomości Czarnieckiego 55), odłączonego od działki o aktualnym numerze ewidencyjnym 76, obręb 7-01-11 i przyłączonej do nieruchomości Czarnieckiego 53. W lipcu 2021r. wystąpiliśmy do Biura Spraw Dekretowych w sprawie przewlekłości postępowania. W odpowiedzi BSD zobowiązało się zakończyć postępowanie do 31.12.21r. (z powodu gromadzenia materiału dowodowego). Sprawa w toku.
- 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 (BSD) 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. Urząd przedstawił operat na kwotę:
 1. wartość rynkową nieruchomości hipotecznej (obydwie działki gruntu) zabudowanej budynkiem mieszkalnym z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu na kwotę 5 548 000 zł,
 2. wartość rynkową nieruchomości budynkowej - 3 010 000 zł,
 3. wartość rynkową nieruchomości gruntowej – 2 538 000 zł.

W myśl obowiązujących przepisów (art. 214a ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami objętej rozszczeniem dekretowym), gdy wartość nieruchomości budynkowej wybudowanej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (nasz przypadek) jest wyższa od wartości nieruchomości gruntowej (co ma miejsce), wnioskodawcy/Spółdzielni nie przysługuje zwrot wnioskowanej nieruchomości nawet za odpłatą.

Przysługuje natomiast odszkodowanie, o które Spółdzielnia może ubiegać się po zakończeniu decyzją BSD toczącego się o roszczenie postępowania.

W tej sytuacji Spółdzielnia wniosła do BSD o zakończenie postępowania i wydanie ostatecznej decyzji w sprawie warunków zwrotu nieruchomości lub odmowy. Pomimo licznych ponagleń pisemnych, wezwań do wyjaśnienia braku działań BSD, podania przyczyny przeszkody zakończenia postępowania przez Urząd Biura Spraw Dekretowego nie przynoszących rezultatów. Spółdzielnia w dniu 10.02.2021r. skierowała do Z-cy Prezydenta m.st. Warszawy z prośbą o interwencję w sprawie opieszałości działania BSD, ponadto złożyła Zażalenie w dniu 23.07.2021 r. skierowane do Prezydenta m.st. Warszawy na nierozpoznanie wniosku o przyznanie własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego) i prowadzenia postępowania w sposób przewlekły. W odpowiedzi 4.10.2021r. otrzymaliśmy Postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego orzekające zobowiązanie Prezydenta m.st. Warszawy do załatwienia sprawy w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia postanowienia wraz z aktami sprawy. W dniu 30.12.2021 r. wpłynęła do spółdzielni informacja z Biura Spraw

Dekretowych, że akta postępowania dot. nieruchomości położonej przy ul. Lisa Kuli 6 znajdują się w ich biurze. Sprawa w toku.

- postępowanie w sprawie uniemożliwienia rozpatrzenia wniosku przez Wydz. Nieruchomości dla Dzielnicy Żoliborz przekształcenia prawa dzierżawy (wniosek Spółdzielni z 30.12.1998 r.) w prawo do użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego pod adresem Pl. Inwalidów 4/6/8 (nr 245 z obrębu 7-01-15) o powierzchni 973 m², zajmowanego przez garaże, miejsca postojowe i altanę śmietnikową wobec toczącego się w BSD postępowania roszczeniowego osób trzecich do części tego gruntu o pow. 265 m², nr. Hip. 8859 jest wstrzymane do momentu zakończenia postępowania roszczeniowego.

Sprawy sądowe i inne sporne:

Podczas sprawozdawania, w związku z przepisami RODO, w punkcie tym nie mogą się znaleźć informacje dające podstawy do identyfikacji danych osobowych. W związku z powyższym w tekście nie mogą pojawić się ani nazwiska, ani numery sygnatur spraw, co sprawia, że przekazywane Członkom poniższe informacje mają charakter jedynie poglądowy na ilość spraw i ich przedmiot.

1. Członek przeciwko SBM „Żoliborz” – postępowanie przed Sąd Rejonowy Warszawa Żoliborz, pozew członka Spółdzielni o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (dot. ustanowienia odrębnej własności garażu położonego przy ul. Mickiewicza 20 w Warszawie). W roku 2020 Członek wycofuje powództwo w konsekwencji czego sąd umarza postępowanie.
2. Sprawa przed Sądem administracyjnym w Warszawie dotycząca zaskarżenia uchwały Rady Miasta w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Starych Bielan (dotycząca w szczególności ograniczenia rozgradzania działek ogrodzeniami powyżej wysokości 60 cm Marymoncka 59A). Sprawę zakończono w 2022 roku oddaleniem skargi Spółdzielni.
3. Sprawa przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym (SKO) w sprawie ponaglenia Urzędu za niezalążnienie w terminie rozpatrywania wniosku dekretowego Spółdzielni dot. Lisa Kuli 6. SKO nakazało rozpatrzyć Urzędowi sprawę w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia postanowienia wraz z aktami sprawy. Sprawa w toku.
4. Sprawa przed SKO o unieważnienie decyzji Zarządu Dróg miejskich dot. wysokość opłat za zajęcie pasa drogowego pod roboty remontowe na posesji Mickiewicza 20 . Sprawa w toku od lutego 2020 roku. W/w opłatę zgodnie z umową pokrywa firma wykonująca roboty budowlane. Sprawa w toku.
5. Trwająca od 2019 roku sprawa Członka Spółdzielni przeciwko SBM „Żoliborz” o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (przeniesienie praw do garażu na Czarnieckiego 55). Apelacja prowadzona przed Sąd II instancji (Sądem Okręgowym Wydz. Odwoławczym) została odrzucona prawomocnym wyrokiem na rzecz Spółdzielni. Sprawa zakończona.



6. Postępowanie z wniosku Członkini z Czarnieckiego 61 przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Żoliborza o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Postępowanie zawieszono ze względu na śmierć uczestniczki postępowania.
7. SBM „Żoliborz” jako uczestnik postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku po osobie zmarłej (Mickiewicza 20) – postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Żoliborza. W dniu 22.08.2019 r. Sąd wydał postanowienie ustalające krąg spadkobierców po zmarłej. Postanowienie jest prawomocne. W 2020 r. w związku ze śmiercią kolejnego spadkobiercy przeprowadzono ponowne postępowanie spadkowe. Ostateczne ustalenie kręgu spadkobierców doprowadziło w roku 2021 do spłaty całkowitego zadłużenia wobec Spółdzielni w wysokości 60 145,31 zł. Sprawa zakończona

Postępowania egzekucyjne:

1. Wniosek SBM „Żoliborz” o wyznaczenie kuratora dla, nieznanego z miejsca pobytu, zadłużonego w Spółdzielni byłej najemczynie lokalu użytkowego na kwotę 10 233,94 zł. Kurator wyznaczony. Postępowanie egzekucyjne w toku. Sprawa zakończona pomyślnie. Cały dług w wysokości 16 226,67 zł został spłacony.
2. SBM „Żoliborz” przeciwko 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, wniosek Spółdzielni z dnia 22.10.2019 r. Nakaz zapłaty wydany. Sprawa skierowana do komornika. Egzekucja w toku.
3. SBM „Żoliborz” o wydanie nakazu zapłaty z tytułu zaległości w opłatach czynszowych. W dniu 30.10.2019 r. Sąd uwzględnił w całości powództwo Spółdzielni i wydał nakaz zapłaty. Powódka nie odwołała się od orzeczenia. W styczniu 2020 r. złożono wniosek o przesłanie Nakazu zapłaty wraz z klauzulą wykonalności. Postępowanie egzekucyjne w toku.

Realizacja wniosków, zaleceń, zobowiązań i Uchwał RN:

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza:

1. wystąpiła z trzema pisemnymi wnioskami do Zarządu tj.:
 - zaleceniem w sprawie korespondencji;
 - zaleceniem do treści dokumentu „Informacje uzupełniające zapisy w Planie Remontowym na 2021”;
 - zaleceniem dla Zarządu w sprawie przeprowadzenia analiz zużycia ciepła przez Spółdzielnię po zakończonym sezonie grzewczym roku 2020.
2. podjęta 25 Uchwał z czego 23 podlegało realizacji / wdrożeniu przez Zarząd (tabela poniżej).



**Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” podjęte w roku 2021
podlegające realizacji/wdrożeniu przez Zarząd Spółdzielni**

| Lp. | Nr uchwały / data | Przedmiot Uchwały | Realizacja /wdrożenie |
|-----|-------------------|--|--|
| 1 | 1/14-01-2021 | w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2021. | wdrożono |
| 2 | 2/14-01-2021 | w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SBM „Żoliborz” | wdrożono |
| 3 | 3/10-02-2021 | w sprawie przyjęcie Planu Remontowego na rok 2021 | wdrożono |
| 4 | 4/18-03-2021 | w sprawie zamrożenia wynagrodzeń dla członków Zarządu | w gestii RN |
| 5 | 5/25-03-2021 | w sprawie stawek eksploatacyjnych i stawek remontowych | nie wdrożono -uchwała podjęta bez wniosku Zarządu i dostarczona Zarządowi 21.10.2021r. tj. po uchyleniu tej uchwały |
| 6 | 6/15-04-2021 | w sprawie doksztalcania i szkoleń zewnętrznych dla członków Zarządu SBM „Żoliborz” | wdrożono |
| 7 | 7/15-04-2021 | w sprawie dofinansowania okularów korekcyjnych dla członków Zarządu SBM „Żoliborz” | wdrożono |
| 8 | 8/15-04-2021 | w sprawie poprawienia stanu technicznego lokalu mieszkalnego przy ul. Krasińskiego 2A m. 30 | zrealizowano w zakresie odpowiedzialności Spółdzielni |
| 9 | 9/15-04-2021 | w sprawie uzupełnienia Planu Remontowego na rok 2021 | wdrożono |
| 10 | 10/10-06-2021 | w sprawie kosztów remontu elewacji z ociepleniem ścian i naprawa kominów budynku Al. Wojska Polskiego 13 w Warszawie | zrealizowano |
| 11 | 11/09-09-2021 | w sprawie wprowadzenia korekty do Planu Remontowego na rok 2021 i zatwierdzenia Planu Remontowego wraz z korektą | wdrożono |
| 12 | 12/09-09-2021 | w sprawie przyjęcia protokołu Komisji Rewizyjnej SBM Żoliborz za rok 2020 oraz rekomendacji do WZC celem zatwierdzenia | w gestii RN |
| 13 | 13/09-09-2021 | w sprawie pisemnego głosowania nad uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków w roku 2021 | Zrealizowano |

**Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” podjęte w roku 2021
podlegające realizacji/wdrożeniu przez Zarząd Spółdzielni**

| Lp. | Nr uchwały / data | Przedmiot Uchwały | Realizacja /wdrożenie |
|-----|-------------------|---|--|
| 14 | 14/14-10-2021 | w sprawie przyjęcia Regulaminu Zarządu SBM „Żoliborz” | Zarząd wdroży po otrzymaniu treści regulaminu |
| 15 | 15/14-10-2021 | w sprawie uchylenia uchwały nr 5/2021 z dnia 25.03.2021r. | w związku z brakiem wdrożenia uchwały nr 5 bez podstaw do realizacji |
| 16 | 16/14-10-2021 | w sprawie stawek eksploatacyjnych i stawek remontowych | wdrożono |
| 17 | 17/14-10-2021 | w sprawie zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania. | wdrożono |
| 18 | 18/14-10-2021 | w sprawie remontu budynku mieszkalnego przy Al. Wojska Polskiego 13 | zrealizowano w kwietniu 2022r. |
| 19 | 19/14-10-2021 | w sprawie remontu dachu budynku mieszkalnego przy ul. Mickiewicza 20 | realizacja etapowa |
| 20 | 20/04-11-2021 | w sprawie ustalenia nowych stawek na eksploatację i fundusz remontowy w zasobach SBM „Żoliborz” | wdrożono |
| 21 | 21/25-11-2021 | w sprawie ustalenia nowych stawek na podatek od nieruchomości | wdrożono |
| 22 | 22/25-11-2021 | w sprawie ustalenia nowych opłat za wywóz śmieci | wdrożono |
| 23 | 23/25-11-2021 | w sprawie ustalenia nowych zaliczek na CO i stawki CW dla nieruchomości Czarnieckiego 55 | wdrożono |
| 24 | 24/16-12-2021 | w sprawie uzupełnienia Planu Remontowego na rok 2021 | zrealizowano |
| 25 | 25/16-12-2021 | w sprawie zmiany zapisu § 4 w uchwale z dnia 04.11.2021r. o ustaleniu nowych stawek na eksploatację i fundusz remontowy w zasobach SBM „Żoliborz” | wdrożono |

Uchwały podjęte przez współwłaścicieli danej nieruchomości:

1. **Uchwała nr 1/2021 z dnia 19.10.2021r.** współwłaścicieli nieruchomości położonej w **Warszawie przy Al. Wojska Polskiego 12**, działka ew.nr 185 z obręb 7-01-15, KW WA1M/00031177/1 w sprawie: wyrażenia zgody współwłaścicieli

w/w nieruchomości na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w celu usunięcia z terenu nieruchomości objętej ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków (zgodnie z art. 83a ust.1 Ustawy o ochronie przyrody) 2 dwóch drzew: klon zwyczajny bardzo pochylony w kierunku budynku, stanowiący zagrożenie obalenia na budynek i spowodowania poważnych zniszczeń oraz akacji, która jest uschnięta, na działce ew.nr 185 z obrębem 7-01-15 przy Al. Wojska Polskiego 12 w Warszawie, oraz udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi SBM „Żoliborz” do podejmowania czynności prawem przewidzianych, niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały.

2. **Uchwała nr 1/2021 z dnia 27.04.2021r.** w trybie indywidualnego zbierania głosów właścicieli nieruchomości położonej w **Warszawie przy ul. Mickiewicza 20**, KW WA1M/00074753/6 w sprawie wyrażenia zgody na: sprzedaż napojów alkoholowych wraz ze spożyciem napojów alkoholowych na miejscu tj. w lokalu użytkowym nr 5a położonym na parterze w budynku przy ul. Mickiewicza 20 przez firmę _____ oraz na dokonywanie przez zarząd powierzony z ustawy tj. Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Żoliborz” czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu tj. wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych oraz przeznaczonych do spożycia napojów alkoholowych w lokalu użytkowym nr 5a położonym w budynku przy ul. Mickiewicza 20 w Warszawie przez _____

3. **Uchwała nr 1/2021 z dnia 13.01.2021r.** współwłaścicieli nieruchomości położonej w **Warszawie przy ul. Krasińskiego 2a**, działka ew.nr 239 z obrębem 7-01-08, księga wieczysta WA1M/00163515/7 w sprawie: wyrażenia zgody współwłaścicieli w/w nieruchomości na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w celu realizacji inwestycji polegającej na budowie ogrodzenia (wysokość do 171 cm) oddzielającego wejście do lokalu użytkowego od pozostałej części terenu nieruchomości, na działce ew. nr 239 z obrębem 7-01-08 przy ul. Krasińskiego 2a w Warszawie, udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi SBM „Żoliborz” do podejmowania czynności prawem przewidzianych, niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały.

4. **Uchwała nr 2/2021 z dnia 24.08.2021r.** współwłaścicieli nieruchomości położonej w **Warszawie przy ul. Krasińskiego 2a** działka ew. nr 239 z obrębem 7-01-08, księga wieczysta WA1M/00163515/7 w sprawie: wyrażenia zgody współwłaścicieli w/w nieruchomości na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego w celu usunięcia z terenu nieruchomości objętej ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków (zgodnie z art. 83a ust.1 Ustawy o ochronie przyrody) krzewów głogu rosnących na trawniku wzdłuż miejsc postojowych wewnątrz posesji, na działce ew.nr 239 z obrębem 7-01-08 przy ul. Krasińskiego 2a w Warszawie, udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi SBM „Żoliborz” do podejmowania czynności prawem przewidzianych, niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały.

5. **Uchwała nr 1/2021 z dnia 15.11.2021r.** współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej, położonej przy **Pl. Inwalidów 10**, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW WA1M/00001521/9 w sprawie: wyrażenia zgody na budowę szybu wentylacyjnego (wentylacji grawitacyjnej dla lokalu nr _____ w budynku _____

przy pl. Inwalidów 10) wzdłuż elewacji zewnętrznej budynku pl. Inwalidów 10 w Warszawie, zgodnie z zaleceniami Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w celu stworzenia możliwości przekształcenia lokalu nr [] z lokalu niemieszkalnego w lokal mieszkalny, wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu [] i przekształcenia tego lokalu z niemieszkalnego na lokal mieszkalny, udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi SBM „Żoliborz” do podejmowania czynności prawem przewidzianych, niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały.

Realizacja wniosków z NWZC w 2020 roku.

W związku z przeprowadzeniem w latach 2020 i 2021 pisemnych głosowań Walnego Zgromadzenia Członków nad Uchwałami i ograniczenie ich tylko do koniecznych, niezbędnych zapewniających poprawne funkcjonowanie Spółdzielni realizacja wniosków Członków o numerach 1 i 3 (o treści poniżej) z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w roku 2020 została wstrzymana do momentu zwołania WZC i wprowadzenia na nie opracowania odpowiednich zmian do najwyższego aktu wewnętrznego Spółdzielni tj. do Statutu Spółdzielni (par. 42).

1) Wniosek nr 1

O treści: wprowadzić do Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej i Regulaminu Zarządu zapisu w jednolitym brzmieniu:

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

2) Wniosek nr 3

O treści: „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.

Jest to niezgodne z powszechnie obowiązującymi normami oraz Kodeksem Dobrych Praktyk, które wskazują, że żaden organ nie powinien przyznawać sobie praw, w tym ustalać swojej gratyfikacji finansowej. Kompetencja ta powinna być przypisana WZC Spółdzielni. Wymaga to zmian par. 58 Statutu. Obecnie na podstawie uchwały RN nr 17 z dnia 29.11.2018 r. wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, który wynosi dla Przewodniczącego 1.200 zł netto, dla wiceprzewodniczącego – 500 zł netto, dla Członków RN – 500 zł netto. Osoba sporządzająca protokół z posiedzenia otrzymuje dodatkowo 600 zł netto. W skali roku koszty te wynoszą ok. 60.000 zł. Zmiana taka weszłaby od nowej kadencji RN.”

natomiast

3) Wniosek nr 4

O treści: „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”, zostanie zrealizowany w części nienaruszającej praw Członków Rady Nadzorczej i Zarządu (będących również Członkami Spółdzielni) poprzez wprowadzenie w Regulaminie zbywania odrębnej własności lokali oraz powierzchni i pomieszczeń wolnych pod względem prawnym znajdujących się w zasobach Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej „Żoliborz”, zapisów, których celem będzie uregulowanie w sposób transparenty i nie budzący wątpliwości procedur. Projekt regulaminu ze zmianami Zarząd skierował do RN w kwietniu 2022r. Sprawa w toku.

Sprawy różne:

1. Zarząd sukcesywnie kontynuuje pielęgnację drzew i krzewów oraz terenów zielonych. W roku sprawozdawczym:
 - po długotrwałym poszukiwaniu współwłaścicieli odpowiedzialnych za posesję Czarnieckiego 57 na wniosek Przedstawicielstwa wystapiono do Wydziału Nieruchomości Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy i osób fizycznych współwłaścicieli w/w nieruchomości o przycięcie pielęgnacyjne drzew, w tym topoli, na w/w posesji zagrażającej bezpieczeństwu mieszkańców budynku Czarnieckiego 55 i mieniu Członków oraz Spółdzielni. Wykonano cięcia pielęgnacyjne, niestety nie dokonując ich na topoli;
 - nasadzono rośliny jednoroczne (kwiaty) na wszystkich posesjach Spółdzielni.
 - wykonano przycięcie pielęgnacyjne krzewów na posesji Mickiewicza 20;
 - wykonano prace w nieruchomości przy ul. Krasińskiego 2A – przycięcie żywopłotu od strony ul. Krasińskiego;
 - usunięto szpaler chorych głogów – Krasińskiego 2a;
 - cięcie pielęgnacyjne drzew – pl. Inwalidów 10.
2. W roku sprawozdawczym systematycznie przeprowadzano dezynfekcję części wspólnych przeciwdziałającą rozprzestrzenianiu się pandemii Covid-19.

Zarząd składa podziękowanie za współpracę wszystkim Członkom Spółdzielni, Radzie Nadzorczej i Pracownikom SBM, „Żoliborz”.

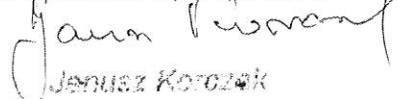
Prezes Zarządu Spółdzielni


Beata Szyrowska

Członek Zarządu


Józef Menes

Wiceprezes Zarządu Spółdzielni


Janusz Korczak