

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SBM „STOLICA”

za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.

zgodnie z § 52 pkt.2 Statutu Zarząd Spółdzielni
przedkłada Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności w 2020 r.

I. Skład osobowy Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Przewodniczący Zarządu - Krzysztof Szulecki
V-ce Przewodniczący Zarządu - Bogdan Wójcicki

II. Tryb pracy Zarządu

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w oparciu o statutowy zakres obowiązków i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, które na podstawie § 46 Statutu SBM „Stolica” Zarząd zwołał w dniu 11.08.2020

Uchwały i wnioski podjęte na tym Zgromadzeniu, a w szczególności zatwierdzony na nim plan gospodarczo-finansowy na rok 2020, stanowiły podstawę działania Zarządu.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 24 posiedzenia Zarządu (16 w sposób zdalny), a przyjęcia interesantów odbywały się w miarę potrzeby i w związku z sytuacją epidemiczną, po wcześniejszym umówieniu telefonicznym lub mailowym przy zachowaniu reżimu sanitarnego podyktowanego obowiązującymi przepisami jak również zdrowym rozsądkiem.

Zarząd spotykał się w dniu 21.02.2020 na wspólnym posiedzeniu z Komisją Rewizyjną celem omówienia najważniejszych spraw z roku 2019 (rozliczenie prac remontowych związanych z doposażeniem w ciepłą wodę miejską i likwidacją piecyków gazowych w budynku przy Emilii Plater 12) oraz planów na, jak się później okazało, bardzo stresujący rok 2020.

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze zagadnienia podsumowujące działania Zarządu w roku 2020

III. Podstawowe obszary działania Zarządu

Zarząd realizował uchwały i wnioski Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11.08.2020.

Realizacja Planu Gospodarczo - Finansowego, w tym Planu Remontów jest szczegółowo omówiona w dalszej części sprawozdania.

IV. Sprawy członkowsko - lokalowe

- Na koniec 2020 roku SBM „Stolica” liczyła 133 członków, w tym 2 osoby prawne.
- Spółdzielnia posiada w swych zasobach 122 lokale, z tego 8 użytkowych i 114 mieszkalnych (w tym 5 stanowi mienie Spółdzielni tj. 4 mieszkania na wynajem i jeden przeznaczony na biuro spółdzielni).
- Lokali stanowiących odrębną własność jest 31

V. Sprawy finansowe

Składniki majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

A. Majątek trwały –wartość budynków mieszkalnych i gruntów oraz urządzeń technicznych (dźwigi) w wartości księgowej netto wynosi –2.477.014,30 zł.

B. Fundusze własne 2.589.631,79 zł

w tym:

fundusz udziałowy 24.401,46 zł.
fundusz zasobowy (wpisowe) 27.457,41 zł.

- **Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2020 r. (w złotych):**

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.	
	2019	2020
Stan gotówki w kasie	0,00	0,00
Stan środków pieniężnych:		
- bieżącym rachunku bankowym	53 941,29	64 413,34
- terminowym rachunku bankowym	475 160,35	461 435,61
Razem środki pieniężne	529 101,64	525 848,95

Przychody i koszty eksploatacji zasobów od 1.01.2020 do 31.12.2020 r.

Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie za rok 2020 w zł

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - plan 2020	Przychody - wyk. 2020 r.	% wyk. planu
A.	Energia ciepła	203 000,00	203 569,94	100,28%
B.	Eksploatacja	549 760,08	617 055,74	112,24%
1.	Odpady komunalne	81 190,80	81 208,90	100,02%
2.	Woda i kanalizacja	75 000,00	61 132,45	81,51%
3.	Podatek od nieruchomości	14 393,02	11 463,44	79,65%
4.	Użytkowanie wieczyste gruntów	28 739,57	59 171,04	205,89%
5.	Refaktury	0,00	879,95	0,00%
6.	Eksploatacja ogólna	350 436,69	403 199,96	115,06%
C.	Odpisy/wpłaty na fund. remontowy	195 054,00	190 107,24	97,46%
	RAZEM PRZYCHODY GZM	947 814,08	1 010 732,92	106,64%

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie za rok 2020 w zł

Lp	Wyszczególnienie	Koszty - plan 2020 rok	Koszty - wyk. 2020 rok	% wyk. planu
A.	Energia ciepła	203 000,00	204 825,72	100,90%
B.	Eksploatacja	497 958,86	507 770,92	101,97%
1.	Odpady komunalne	81 190,80	81 190,90	100,00%
2.	Woda i kanalizacja	75 000,00	71 536,25	95,38%
3.	Podatek od nieruchomości	14 465,05	14 456,00	99,94%
4.	Użytkowanie wieczyste gruntów	36 353,53	51 116,05	140,61%
5.	Refaktury	0,00	761,10	
6.	Eksploatacja ogólna	290 949,49	288 710,62	99,23%
C.	Odpisy/wpłaty na fund.remontowy	195 054,00	194 804,52	99,87%
	RAZEM KOSZTY GZM	896 012,87	907 401,16	101,27%

Fundusz remontowy

A. Wpływy i wydatki z funduszu remontowego od 1.01.2020 do 31.12.2020 r. (w złotych):

Lp	Wyszczególnienie	Wpływy // Wydatki		Wsk. wzr. %
		Wyk. 2019	Wyk. 2020	
A.	Stan funduszu na początek roku B.O.	211 059,39	117 128,19	55,50%
1	Odpis gzm na fundusz remontowy	194 402,16	194 152,68	99,87%
2	Wpłaty Nie Członków - pożyczki z mienia SM	651,84	651,84	100,00%
3	Pożyczki z mienia Sp-ni nadw. bil.	20 374,47	24 827,04	121,85%
4	Pożyczki z nieruch. (szyldy, rekl. itp.) nadw. bil.	33 297,30	37 014,00	111,16%
5	Inne wpływy (Uch WZ nadw. gzm/mienie)	21 677,15	20 870,58	96,28%
B.	RAZEM WPŁYWY w roku	270 402,92	277 516,14	102,63%
C.	Wydatki z funduszu remontowego	364 334,12	277 966,41	76,29%
D.	Stan funduszu na koniec roku B. Z.	117 128,19	116 677,92	99,62%

B. Wykorzystanie funduszu remontowego w 2020 r. wg nieruchomości (w złotych):

Wykonanie planu remontów za rok 2020

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2020 w PLN	Wyk. za rok 2020	% wyk. Planu
I	Hoża 37			
1	utrzymanie terenu zielonego	2 000,00	0,00	0,00%

2	prace adaptacyjne w węźle cieplnym	0,00	13 030,20	
3	inne nieprzewidziane, pilne naprawy (podparcie stropów piwnic i usunięcie gruzu)	10 000,00	14 268,00	142,68%
	RAZEM HOŻA 37	12 000,00	27 298,20	227,49%
II	Hoża 59			
1	malowanie klatki schodowej po remoncie	17 000,00	17 473,00	102,78%
2	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	2 000,00	7 380,00	369,00%
	RAZEM HOŻA 59	19 000,00	24 853,00	130,81%
III	E. Plater 12			
1	montaż instalacji ciepłej wody	149 000,00	203 269,21	136,42%
2	nadzór inwestorski	7 500,00	12 546,00	167,28%
3	rezerwa remontowa	10 000,00	10 000,00	100,00%
4	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	2 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM E.PLATER 12	168 500,00	225 815,21	134,01%
IV	Wspólna 69			
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	2 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM WSPÓLNA 69	2 000,00	0,00	0,00%
V	GARAŻE Hoża 37			
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	1 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM GARAŻE HOŻA 37	1 000,00	0,00	0,00%
	RAZEM SBM STOLICA	202 500,00	277 966,41	137,27%

**C. Rozliczenie wpłat i kosztów remontów dla poszczególnych budynków w 2020r.
(w złotych):**

Nieruchomość	B.O. (-) niedobór; (+) nadwyżka	Odpis gzm na fundusz remontowy	Wpłaty NieCzłonk.	Pożytki z mienia Sp- niNadw. Bil.	Pożytki z nieruch. Nadw. Bil. i inne	Wydatki z FR	B.Z. niedobór(-); nadwyżka(+)
Hoża 37	240 260,05	58 225,68	319,20	7 581,08	23 583,07	27 298,20	302 670,88
Hoża 59	-111 813,45	44 280,36	0,00	5 765,37	12 055,30	24 853,00	-74 565,42
E. Plater 12	38 586,36	45 435,24	332,64	5 805,03	4 813,77	225 815,21	-130 842,17
Wspólna 69	-53 510,71	43 590,60	0,00	5 675,56	17 149,47	0,00	12 904,92
Garaże	3 605,94	2 620,80	0,00	0,00	282,97	0,00	6 509,71
RAZEM	117 128,19	194 152,68	651,84	24 827,04	57 884,58	277 966,41	116 677,92

• **Wyniki finansowe za rok 2020 r. i bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.**

W roku 2020 Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej **nadwyżkę bilansową (zysk netto)** w wysokości **60.534,09 zł** i nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **44.357,35,00 zł**. Na podstawie art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. **różnica między kosztami a**

przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości 29.048,72 zł zwiększa odpowiednio przychody w roku następnym. Zarząd wnioskuję do WZCz o przeznaczenie nadwyżki z własnej działalności gospodarczej - najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni za rok 2020 w wysokości **15.308,63 zł** na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Członków **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej) w wysokości 60.534,09 zł na fundusz remontowy, z tego z tytułu pożytków z nieruchomości kwotę 39.821,50 zł na:**

- Fund. remont. Hoża 37 – pożytki z nieruchomości – 18.919,86 zł.
- Fund. remont Hoża 59 – pożytki z nieruchomości – 8.275,41 zł.
- Fund. Remont. Wspólna 69– pożytki z nieruchomości – 12.626,23 zł.

oraz **pożytki z mienia Spółdzielni w wysokości 20.712,59 zł** podzielić na fundusz remontowy – analityka – ewidencja na nieruchomości – budynki mieszkalne proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

Bilans Spółdzielni wykazują po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości **3.343.804,95 zł**, co w porównaniu do roku poprzedniego wykazuje zwiększenie o 74,49 % przede wszystkim w związku z przyjęciem środków trwałych – gruntów własnych i likwidacją środków trwałych – prawo wieczystego użytkowania gruntów. W efekcie nastąpiło zwiększenie aktywów trwałych oraz długoterminowych rozliczeń międzyokresowych.

Świadczenia i opłaty w 2020 r.

A. Świadczenia za 1 m² powierzchni lokali użytkowych i pożytków z nieruchomości

Świadczenia za lokale użytkowe oraz wysokość stawek z tytułu pożytków z nieruchomości ustalono zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za ich używanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Stolica”.

B. Opłaty za garaże i miejsca parkingowe i piwnice (w złotych) – netto:

Rodzaj świadczenia	Jedn. miary	31.12.2019	31.12.2020
Opłata za garaż, tym:	szt	206,31	206,31
- eksploatacji ogólna		39,31	39,31
- podatek od nieruchomości		10,19	10,19
- użytkowanie wieczyste		113,13	113,13
- odpis na FR	szt	43,68	43,68
Opłata za najem miejsca parking. H 37	szt	90,00	90,00
Opłata za najem miejsca parking. W69	szt	80,00	80,00
Opłaty za najem piwnicy*)	m ²	2,50-7,30	2,50-7,30

* w zależności od standardu pomieszczenia

C. Wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne obowiązujących w 2020 roku przedstawia tabela stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

L P	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12'19	01.09'20	31.12'19	01.09'20	31.12'19	01.09'20	31.12'19	01.09'20
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m ²	2,80	2,80	2,90	2,90	2,92	2,92	3,25	3,25
2	Woda i kanaliz.-nieopomiar.-zal.	osoby	48,93	40,00	45,00	0,00	65,00	0,00	60,00	0,00
3	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m ³	9,85	9,85	9,85	9,85*	9,85	9,85*	9,85	9,85*
4	Podgrzanie wody	m ³	0,00	0,00	0,00	15,00*	0,00	15,00*	0,00	15,00*
5	Eksploatacja ogólna	m ²	4,61	3,50	4,40	3,50	4,56	3,50	4,37	3,50
6	Podatek od nieruchomości LM**)	m ²	0,08	0,09	0,08	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
7	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m ²	1,94	2,00	1,94	2,00	1,94	2,00	1,95	2,00
8	Opłata za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu**	m ²	1,04	0,14	1,84	0,14	2,27	0,14	1,71	0,14
9	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m ²	0,79	0,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

10	Opłata dod. na FR z tyt. pożytków z mienia dla osób niebędących członkami	m ²	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
11	Odpis na fundusz remontowy	m ²	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	<u>Uwagi i objaśnienia:</u>									
	*)- Poz. "Woda i kanalizacja-wodomierze" oraz "Podgrzanie wody" - od 01.03.2020 r. obowiązują									
	stawki opłat przyjęte uchwałą nr 1/2020 Zarządu SBM "Stolica".									
	Opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz opłata za podgrzanie wody									
	naliczane są proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących, przy założeniu, że 1 osoba									
	zużywa miesięcznie 4 m ³ zimnej wody i 2 m ³ ciepłej wody									
	**) Poz. "Podatek od nieruchomości" i "Opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu"-									
	właściciele lokali o statusie odrębnej własności rozliczają bezpośrednio w UM Dz. Śródmieście.									
	***) Poz. "Podatek od nieruchomości" dla lokali mieszkalnych (spółdz.) używanych na cele									
	użytkowe.									
	****)- Poz. "Odpady komunalne" - od 01.03.2020 r. obowiązują nowe stawki opłat według									
	Uchwały RM za odpady komunalne segregowane dla gospod. domowego niezależnie									
	od ilości osób zamieszkujących opłata wynosi 65,00 zł miesięcznie									
	natomiast dla lokali użytkowych opłata to iloczyn stawki 1,35 zł x powierzchnia									
	lokalu.									

Stan należności i zobowiązań na dzień 31.12.2020 r.

Budynek	Zaległości	Nadpłaty	Wsk % zadłużenia	
			2020	2019
Hoża 37	31 707,44	21 324,17	12,31%	2,99%
Hoża 59	11 408,51	21 396,31	5,51%	3,90%
E. jRRPlater 12	21 437,74	14 146,85	10,25%	1,96%
Wspólna 69	22 209,78	22 349,11	11,19%	4,14%
Razem	86 763,47	79 216,44	9,95%	3,19%
PerSaldo (niedopl. (-) nadpl.)		-7 547,03	-0,91%	3,36%

- Jak wynika z powyższych danych, saldo nadpłat za lokale mieszkalne i użytkowe z tytułu świadczeń na koniec 2020 r. wynosi 79.216,44 zł. Zaległości w opłatach za używanie lokali na koniec roku wynosi 86.763,47 zł, co w stosunku do rocznego wymiaru opłat

- **Hoża 59** **0,90 zł/m²**
- **Emilii Plater 12** **1,06 zł/m²**
- **Wspólna 69** **0,87 zł/m²**

Obniżone o wyżej wymienione kwoty stawki opłat eksploatacyjnych miały obowiązywać przez 2 lata począwszy od dnia 1 września 2020 roku, z możliwością przedłużenia na kolejny okres w zależności od kondycji finansowej Spółdzielni.

- **Zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dla działek, na których zlokalizowane są budynki SBM "Stolica"**

Wielomiesięczne starania Zarządu i Administracji w pandemicznym roku 2020 zakończyły się sukcesem i w czerwcu 2021 otrzymaliśmy z Urzędu gminy Śródmieście ostatnie zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wraz z wyliczeniem jednorazowej opłaty przekształceniowej z bonifikatą 99%. (opłaty zostały wniesione).

VII. Sprawy remontowe i administracyjno – organizacyjne

Remonty, konserwacje i prace montażowe

Z pośród wielu ofert Zarząd dokonał wyboru firmy Instal Pro Pana Piotra Dębskiego jako wykonawcy robót remontowych polegających na likwidacji piecyków gazowych i doposażeniu w instalację ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją budynku przy Emilii Plater 12 – przy wyborze kierowano się rzetelnością w/w firmy przy wykonanych w roku 2019 na rzecz spółdzielni podobnych pracach remontowych w budynkach W69 i H59 oraz sugestiami spółdzielców niezwykle zadowolonych z przebiegu prac budowlanych w/w budynkach.

- Montaż instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją

w budynku Emilii Plater 12 – wykonano od czerwca do października 2020

Koszt planowany 149.000,00 zł – rzeczywiste koszty ok. 213.000,00 zł

(Wzrost kosztów robót, podobnie jak w budynkach Wspólna 69 i Hoża 59, był spowodowany licznymi nieścisłościami w opracowaniu projektowym, które było podstawą wyceny robót budowlanych, co skutkowało zwiększeniem zakresu robót i koniecznością wykonywania wielu prac dodatkowych, nieujętych w planowanych przez wykonawcę kosztach ofertowych.

Ponadto dbałość wykonawcy o maksymalne zminimalizowanie zniszczeń w mieszkaniach, a przy tym niesłowność niektórych właścicieli i mieszkańców przy umawianiu się na terminy realizacji prac w ich lokalach, wpłynęły na fakt, że w/w roboty były dodatkowo bardzo praco i czasochłonne)

- W związku ze słabym stanem technicznym wykonano podparcie stropów w pomieszczeniach piwnic na Hożej 37 i 59 wg projektów sporządzonych przez uprawnionego konstruktora.
- W związku z planowanym na 2021 remontem w budynku na Hożej 37 wykonano niezbędne prace przygotowawcze w węźle c.o.

VIII. Pracownicy Spółdzielni

Na dzień 31.12.2020 Spółdzielnia zatrudniała na umowie o pracę gospodarza domu dla budynków Hoża 37 i 59 na jeden etat. Budynki E. Plater 12 i Wspólna 69 w czystości utrzymuje firma zewnętrzna.

Prezes i wiceprezes wykonują swoje obowiązki na podstawie umów o zarządzanie.

Zarząd stwierdza, że uchwały Walnego Zgromadzenia Członków z dn. 11.08.2020 zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji.

Sprawozdanie Zarządu zostało przyjęte przez Komisję Rewizyjną.

Zarząd Spółdzielni przedkłada Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie za rok 2020 do zatwierdzenia.

Warszawa, dnia 18.06.2021 r.

ZARZĄD SPÓŁDZIELN
I