

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „SZASERÓW”

ul. Szklanych Domów 5d, lok. 39, 04-346 Warszawa

Biuletyn nr 5 z lipca 2018 r.

1. Sprawozdanie z przebiegu Walnego Zebrania Członków w dniu 05.06.2018 r.

Na zebranie, które odbyło się według zmienionej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017 r. obowiązującej od 9 września 2017r. przybyło wg listy obecności 156 członków oraz 47 pełnomocników.

Przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia w szczególności było zatwierdzenie rocznych sprawozdań za 2017r. z prac Rady Nadzorczej, Zarządu, sprawozdania finansowego, podziału nadwyżki bilansowej za 2017r., udzielenie absolutorium Zarządowi, a także uchwalenie zmian do Statutu.

Wszystkie uchwały zostały uchwalone przez uprawnionych do głosowania:

- ✓ sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2017 r. - za 132 głosy, przeciw 32 głosy
- ✓ sprawozdanie z działalności Zarządu za 2017 r. - za 123 głosy, przeciw 43 głosy
- ✓ sprawozdanie finansowe za 2017 r. - za 123 głosy, przeciw 43 głosy
- ✓ podział nadwyżki bilansowej za 2017 r. - za 120 głosów, przeciw 51 głosów
- ✓ udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu - za 113 głosów, przeciw 43 głosy
- ✓ udzielenie absolutorium Zastępcy Prezesa - za 112 głosów, przeciw 42 głosy

Zmiany statutu dotyczyły 49 paragrafów, ograniczyły się do dostosowania zapisów tych paragrafów statutu do nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20 lipca 2017r. oraz zmian redakcyjnych w kilku paragrafach i polegały na:

- zmianie brzmienia 25 paragrafów,
- wykreśleniu 5 paragrafów w całości,
- 19 to wykreślenia części brzmienia lub zastąpienia ich innym brzmieniem.

Zarząd po Walnym Zgromadzeniu przygotował jednolity tekst statutu po zmianach i złożył do Krajowego Rejestru Sądowego. Będzie można otrzymać jednolity tekst statutu po rejestracji zmian, o czym powiadomimy członków Spółdzielni.

2. Wyjątki ze sprawozdań przyjętych przez WZC

Zarząd w 2017 r. podejmował decyzje kolegiально na odbytych posiedzeniach, w trakcie których organizował i kierował działalnością wewnątrz i na zewnątrz Spółdzielni poprzez podejmowanie uchwał, zarządzeń, podpisywanie umów oraz innych aktów wewnątrz spółdzielczych.

Zarząd Spółdzielni odbył w 2017 r. 30 posiedzeń, na których podjął 64 uchwały w sprawach:

- a) członkowsko-mieszkaniowych,
- b) finansowych,
- c) remontowych,
- d) eksploatacyjnych,
- e) konserwacyjnych,
- f) personalnych.

Na koniec 2017 roku Spółdzielnia liczyła 815 Członków. W 2017 roku przybyło ponad 200 członków w stosunku do ich liczby w roku 2016.

Dysponowaliśmy 813 lokalami mieszkalnymi o następujących tytułach prawnych:

382 lokali o spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu,

424 lokale o prawie odrębnej własności,

3 lokale o lokatorskim prawie do lokalu,

2 lokale najmowane,

2 bez tytułu prawnego.

W 2017r. Zarząd wydatkował na wszystkie prace remontowe wykonane na osiedlu z funduszu remontowego kwotę **2.051.504,22 zł**. Na kwotę tę złożyły się naliczenia:

- 1.110.041,62 zł z lokali mieszkalnych,

- 21.475,28 zł z garaży,
- 9.264,71 zł inne zwiększenia,
- 274.126,07 zł zasilenie z wyniku finansowego za 2016 r.
- 924.787,49zł bilans otwarcia na 01.01.2017 r.

Do wykorzystania na 2018 r. na funduszu pozostało 288.190,95zł.

Prace realizowane w 2017 r dotyczyły głównie prac zaplanowanych wcześniej takich jak: remonty dachów, remonty nawierzchni chodników wejść do budynków, wymiana instalacji centralnego ogrzewania, wykonano miejsca postojowe, remont murków pomiędzy budynkami, wymiana wodomierzy i inne. Na wniosek mieszkańców Osiedla wprowadzono w trakcie roku instalację monitoringu prewencyjnego, którego zadaniem jest zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców i mienia wspólnego.

W 2017 r. obowiązywała stawka odpisu na fundusz remontowy w wysokości 2,15zł/m² pum, niezmieniona od 2008 roku.

W 2017 r. na fundusz eksploatacji na lokale mieszkalne wg naliczenia winna wpłynąć kwota 1.251.728,90zł wg zaplanowanej stawki 2,60zł/m²pum płacona przez członków i 2,75zł/ m²pum dla nie członków, a wydatkowano w 2017 środki na lokale mieszkalne w wysokości – 1.295.645,75zł. Różnica została pokryta z nadwyżki bilansowej za 2017 r. zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia (są to wypracowane środki z odsetek, dzierżaw, inne).

Zmiana stawki eksploatacyjnej z 2,52zł/m² na 2,60zł/m² nastąpiła 01.01.2015r. i obowiązywała w niezmienionej wysokości przez cały 2016 i 2017rok.

Wynik finansowy Spółdzielni na koniec 2017 r. zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 719.339,17zł brutto, netto 599.192,17zł.

Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6/2018 z 05.06.2018r. środki z nadwyżki przeznaczyło na :

- 30.867,57zł - zmniejszenie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów wspólnych,
- 200.000zł - fundusz remontowy,
- 309.678,75zł - eksploatację w związku z realizacją uchwalonych przez Radę Nadzorczą programów i zadań nałożonych na Zarząd do realizacji w 2018 i 2019r.,
- 58.645,85zł - zasilenie nieruchomości wypracowanymi pożyczkami.

Rada Nadzorcza uchwaliła do realizacji przez Służby Spółdzielni 3 programy:

- ✓ **Program Senioralny** to głównie pomoc ludziom potrzebującym opieki, którą realizujemy poprzez naszych pracowników w porozumieniu z instytucjami opieki społecznej. Ponadto rozpoczęliśmy debatę na temat możliwości montażu wind w punktowcach. Odbły się spotkania z mieszkańcami 3 budynków, którzy złożyli wypełnione ankiety przygotowane w celu rozpoznania zainteresowania tematem. Obecnie trwa dalsza procedura przygotowawcza do podjęcia stosownych decyzji. Rezerwowane są w funduszu eksploatacji środki na prefinansowanie montażu wind. Koszty montażu wind zostaną zwrócone w ratach przez mieszkańców tych budynków.
- ✓ **Program pielęgnacji zieleni** realizuje zalecenia dotyczące ograniczenia zagrożeń istniejącego drzewostanu dla mieszkańców i wprowadza systematyczne działania polegające na wzbogacaniu zieleni według standardów obowiązujących w Warszawie.
- ✓ W minionym roku Rada Nadzorcza przyjęła również założenia do realizacji zadań z **funduszu remontowego** na najbliższe trzy lata. Priorytetem są dalsze prace remontowe: głównie remonty dachów i pomieszczeń, które użytkują mieszkańcy na potrzeby suszarni, przyłączy kanalizacyjnych. Wiele prac należy wykonać wokół budynków, tj. remonty wejść do budynków wraz z murkami, wymiana zniszczonych nawierzchni na chodnikach, uliczkach wewnątrz osiedlowych, remont podwórek, poprawa oświetlenia zewnętrznego.

Aktualnie Rada Nadzorcza rozszerza program dla seniorów, dążąc do zaspokajania potrzeb społecznych mieszkańców w innych grupach wiekowych. Zarząd podjął decyzję o doposażeniu placu zabaw na działce 10/6 w nowe urządzenia dla dzieci, a w pomieszczeniu po tymczasowej siedzibie administracji Spółdzielni będzie organizowane Miejsce Aktywności Lokalnej. Istnieje również możliwość wykorzystania innych lokali użytkowych na taką działalność. Zapraszamy mieszkańców do współtworzenia działalności tego ośrodka.

Ponadto, na wniosek mieszkańców kilku klatek schodowych organizujemy wymianę instalacji

domofonowej tam, gdzie nie działają już sprawnie (dotyczy to ok. połowy klatek schodowych). Te modernizacje również będą prefinansowane z funduszu eksploatacji, a koszty zwrócone w ratach przez mieszkańców.

Przypominamy, że podobnie jak w latach ubiegłych można zgłaszać projekty do współfinansowania przez obywatelski budżet partycypacyjny Warszawy. Do tej pory mieszkańcy naszego Osiedla nie zgłosili żadnego projektu. Zarząd i Rada Nadzorcza chętnie włączą się w przygotowanie takiego projektu, który będzie spełniał wymagania tego konkursu.

3. Informacja o windykacji należności wobec Spółdzielni

Od wielu lat ważnym problemem Spółdzielni jest utrzymujący się wysoki poziom zadłużenia części mieszkańców w opłatach czynszowych. W 2017 r. długoletnie, konsekwentne działania windykacyjne prowadzone z udziałem prawników spółdzielni przyniosły wymierne rezultaty. Do końca maja 2018 r. odzyskano długi z następujących lokali:

- **Lokal w budynku Szklanych Domów 3A** - zaległość główna 64 420,85zł plus odsetki 13 760,26zł tj. łącznie **78 181,11zł**.
Dodatkowo w wyniku przetargu ze zbycia lokalu Spółdzielnia uzyskała środki na cele Spółdzielni **ok. 83.000zł**.
- **Lokal w budynku Garwolińska 20** – zaległość główna 74 351,38zł plus odsetki 22.170,42zł tj. łącznie **96 521,80zł**.
Dodatkowo w wyniku przetargu ze zbycia lokalu Spółdzielnia uzyskała środki na cele Spółdzielni **ok. 25.000zł**.
- **Lokal w budynku Wspólna Droga 27A** – zaległość główna 102 971,23zł plus odsetki 28.855,28zł tj. łącznie odzyskano **131 826,51zł**.

Od października 2017 r. do dnia dzisiejszego odzyskaliśmy **414 529,42zł** z należności głównej i odsetek.

W 2017 r. Zarząd zapraszał na posiedzenia zadłużonych użytkowników lokali. Najczęściej osoby zadłużone składają zobowiązania spłaty, jednakże nie wszyscy wywiązują się ze złożonych zobowiązań, w związku z tym kierujemy te sprawy do sądu, a następnie komornika.

W porównaniu do 2016 dyscyplina w opłacaniu należnego czynszu poprawiła się o ok. 5%, tym nie mniej kwoty zaległości są w dalszym ciągu poważne. Poziom zadłużenia na poszczególnych budynkach, który został odnotowany na koniec 2017 r. w porównaniu z 2016 r. przedstawia poniższa tabela.

Zadłużenie lokali mieszkalnych wobec SM „Szaserów” w rozbiciu na budynki (bez spraw w sądowym toku rozstrzygania)				
Lp.	Budynek	Saldo Wn 2016	Saldo Wn 2017	Różnica
1	Wspólna Droga 31	31 153,44	14 785,56	16 367,88
2	Szklanych Domów 3A	61 961,82	65 138,25	-3 176,43
3	Wspólna Droga 29	1 203,33	3 597,51	-2 394,18
4	Szklanych Domów 3	5 790,69	5 196,39	594,3
5	Szklanych Domów 7A	6 058,30	9 799,58	-3 741,28
6	Szklanych Domów 9A	9 792,19	24 029,67	-14 237,48
7	Szklanych Domów 7B	1 834,30	3 766,26	-1 931,96
8	Szklanych Domów 7	21 567,27	11 851,21	9 716,06
9	Wspólna Droga 27A	27 104,73	32 419,86	-5 315,13
10	Szklanych Domów 9	45 517,15	45 792,10	-274,95

11	Wspólna Droga 25	6 241,04	3 293,49	2 947,55
12	Szaserów 116	9 832,32	11 009,16	-1 176,84
13	Wspólna Droga 25A	41 804,06	53 744,32	-11 940,26
14	Wspólna Droga 23	3 889,53	9 078,80	-5 189,27
15	Szaserów 118	8 648,30	9 065,34	-417,04
16	Szaserów 120A	4 538,77	8 667,92	-4 129,15
17	Szaserów 122	10 405,83	9 455,45	950,38
18	Szaserów 120B	1 358,18	3 460,31	-2 102,13
19	Szaserów 120	26 104,20	52 685,14	-26 580,94
20	Garwolińska 22	5 181,53	7 558,30	-2 376,77
21	Garwolińska 24	57 854,26	65 026,22	-7 171,96
22	Szklanych Domów 11A	6 011,61	11 775,07	-5 763,46
23	Szklanych Domów 11	20 940,49	5 419,65	15 520,84
24	Garwolińska 26	5 971,13	4 448,89	1 522,24
25	Garwolińska 26A	711,04	2 027,62	-1 316,58
26	Szklanych Domów 13	49 611,81	57 425,32	-7 813,51
27	Garwolińska 20	9 895,89	12 657,56	-2 761,67
28	Szaserów 124A	1 277,06	24 610,79	-23 333,73
Razem zadłużenie z lokali mieszkalnych		482 260,27	567 785,74	-85 525,47
Zadłużenie całkowite 2016r. 1.408.096,27				
Zadłużenie całkowite 2017r. 1.337.105,51				

W 2017 r. po raz kolejny **dokonano rozliczenia zużycia ciepła w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania**. Użytkownicy mieszkań otrzymali zwroty w wysokości łącznej 249.599,78zł, co średnio na lokal **daje 314zł oszczędności rocznie**. Zarząd utrzymał stawkę zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania obowiązującą w 2017 r. również na rok 2018 w wysokości 2,80zł/m².

W 2017 r. dokonano wymiany liczników zimnej wody w tych budynkach, w których okres 5 letniego ich użytkowania minął. Prace te zostały sfinansowane z funduszu remontowego. Dokonano rozliczenia zużycia wody zimnej i ciepłej za I i II półrocze 2017 r. Z tytułu oszczędności na zużyciu ciepłej wody uzyskano kwotę **206.843,96zł**, a zimnej wody **90.603,98zł** czyli średnio oszczędności **365,87zł na lokal rocznie**.

Te wszystkie oszczędności sprawiają, że obciążenie budżetów domowych z tytułu płaconego czynszu było średnio niższe o ok. 679,87zł rocznie na lokal od planowanego.

W 2018 r. obniżone zostaną zaliczki na poczet pokrycia kosztów zużycia wody w związku ze zmniejszeniem cen sprzedaży wody przez MPWiK w Warszawie.

Niezmiennie od lat dużym obciążeniem dla mieszkańców i wyzwaniem finansowym dla Zarządu i wszystkich Spółdzielców są **duże opłaty w czynszu z tytułu wieczystego użytkowania gruntów**.

Tereny wspólne Spółdzielni na koniec 2017 r. stanowiły 18 266,34 tys.m², a opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania to kwota 212 583,24zł oraz podatek od nieruchomości gruntowej wyniósł 10 178,35zł.

Część terenów wspólnych Zarząd wydierżawiał przede wszystkim na zlokalizowane tam miejsca

postojowe i różnego rodzaju drobne najmy. Z tego tytułu w 2017 r. uzyskano netto (po odprowadzeniu wszystkich należnych podatków) kwotę **30 867,57zł** co na lokal stanowi kwotę **38zł**. O tę kwotę zostanie pomniejszona opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów wspólnych na 2019 r.

Dodatkowo, dochód z dzierżawy miejsc postojowych i innych najmów, jaki Spółdzielnia osiągnie w 2018 roku, pomniejszy tę opłatę. O wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów wspólnych na 2019 r. zostaną Państwo powiadomieni najpóźniej w lutym 2019 r.

Zarząd SM „Szaserów” przewiduje, że dzięki dochodom z pożytków będzie to kwota poniżej 200zł/lokal rocznie. Obecnie wynosi 261,48zł/ lokal rocznie.

4. Nowa siedziba Spółdzielni

W wyniku wstrzymania przez Konserwatora Zabytków budowy siedziby Spółdzielni na działce nr. 10/2 Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na zakup pomieszczeń w budynku powstałym przy ul. Szklanych Domów 5d, lokal nr 38 i 39 (uchwała nr 11/2017 z dnia 01.06.2017 r. Podstawa prawna Statut Spółdzielni § 53 ust. 1 pkt. 4). Ta inwestycja została zrealizowana po zakończeniu większości prac remontowych w budynkach mieszkalnych Osiedla i w dużym stopniu poprawiła zarówno komfort obsługi mieszkańców jak i warunki pracy osób zatrudnionych w Spółdzielni. W przypadku podjęcia ponownie budowy siedziby spółdzielni na wyżej wymienionej działce, lokale te zostaną zbyte w celu pokrycia jej kosztów. Ewentualna nadwyżka ze sprzedaży zasili fundusze Spółdzielni.

5. Ocena sytuacji Spółdzielni

Sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala na realizację planów gospodarki zasobem mieszkaniowym tak, aby pozostawał w stanie niepogorszonego oraz programu pielęgnacji terenów zielonych i realizację zadań społeczno-kulturalnych. Nie widzimy większych zagrożeń dla stabilności finansów Spółdzielni, chyba że pogorszy się dyscyplina w opłacaniu czynszów lub wzrosną znacząco koszty niezależne od Spółdzielni.

W wyniku działań Rad Nadzorczych i Zarządu, nasza Spółdzielnia przez 9 ostatnich lat odzyskuje dawny blask, a jakość życia tutaj się poprawia. Poprawiło się bezpieczeństwo, mamy nowe elewacje, chodniki, dachy, tereny zielone, a koszty eksploatacji utrzymujemy w rozsądnych ryzach.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni, za pośrednictwem tego biuletynu pragną również zdementować informacje rozprzestrzeniane przez niektórych mieszkańców na temat :

1. decyzji o sprzedaży działki 10/6 obecny plac zabaw – nie ma takiej uchwały Walnego Zgromadzenia, a ani Zarząd ani Rada Nadzorcza nie podejmą żadnych działań w tym kierunku dopóki nie wpłynie taki wniosek od mieszkańców osiedla.
Tylko członkowie na Walnym Zgromadzeniu mogą o tym zdecydować jeśli uznają to za konieczne.
2. budowania miejsc postojowych na terenach wspólnych - Zarząd nie planuje tworzenia nowych miejsc postojowych, chyba że na wniosek mieszkańców.
3. „przejadania” pieniędzy - jak to określają rozpowszechniający te informacje, otóż oświadczamy, że żadnych funduszy Zarząd Spółdzielni nie „przejada”. Fakty są takie, że wszystkie środki ze zbycia terenów tj. ponad 7 milionów złotych zasilły fundusz remontowy, a nawet więcej bo i uzyskane dodatkowo środki np. z odsetek od zaległości czynszowych i odsetek bankowych. Fundusz ten zasilły również dodatkowe środki ze zgromadzonych wpłat wpisowego, prawie 180.000zł, które mogłyby być przeznaczone na inne cele.

Reasumując, pragniemy Członków Spółdzielni i mieszkańców zapewnić, co potwierdzają opinie lustratorów i biegłych rewidentów, że od już ponad 8 lat Spółdzielnia funkcjonuje prawidłowo. Rada Nadzorcza pełni swoje funkcje właściwie i dla dobra Spółdzielni i jej członków. Zarząd Spółdzielni zarządza Spółdzielnią dbając o interes członków i dobry wizerunek na zewnątrz.

Tym wszystkim mieszkańcom, którzy od niedawna zamieszkują w naszych zasobach i nie są zapoznani z trudną historią Spółdzielni sprzed 2010 roku proponujemy:

1. obejrzenie zdjęć zasobów prezentowane na stronie internetowej Spółdzielni,
2. zapoznanie się z protokołem lustracji przeprowadzonej na początku 2011 r., a obejmującej okres do 2010 roku,

3. zapoznanie się z opinią biegłego sądowego na temat działalności finansowej Spółdzielni w okresie, kiedy główna księgową zdefraudowała ok. 500.000zł.

Powyższe oceny nie zwalniają władz Spółdzielni z realizacji ich zadań. Priorytetami w 2018 r. są:

- ✓ wykonanie wszystkich planowych prac założonych w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie remontowym na 2018 r.,
- ✓ realizacja Programu pielęgnacji zieleni na naszym osiedlu,
- ✓ realizacja Programu Senioralnego,
- ✓ dalsza intensywna windykacja należności
- ✓ działania w celu utworzenia Miejsca Aktywności Lokalnej dla mieszkańców z wszystkich grup wiekowych

6. Komunikaty dla użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni.

- Prosimy o dokonywanie w Spółdzielni bieżącej aktualizacji danych dotyczących zajmowanego lokalu:
 - ✓ zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu (trzeba złożyć stosowne dokumenty np. akty urodzenia, zgonu),
 - ✓ zmiany właściciela lub zmiany nazwiska (akt małżeństwa, akt notarialny kupna, darowizny, itp.)
 - ✓ zmiany adresu do korespondencji (pisemnie w Spółdzielni lub e-mailem)
- Przypominamy, że zgodnie z § 155 ust 1 Statutu Spółdzielni opłaty z tytułu użytkowania mieszkania, powinny być wnoszone do ostatniego dnia każdego miesiąca. Do wpłat wniesionych po tym terminie automatycznie są naliczane odsetki.
- Dłużnicy Spółdzielni mogą być obciążani kwotą 24,60zł od wezwania do zapłaty należności dla Spółdzielni (w tym przeterminowanych wpłat czynszów) wystawianego przez prawników Spółdzielni (Uchwała Rady Nadzorczej nr 22/2016 z dnia 28.09.2016r.). Dlatego apelujemy o terminowość wpłat i wnoszenie ich w prawidłowej wysokości.
- Przypominamy o możliwości pobrania w administracji Spółdzielni haseł dostępu przez internet:
 - ✓ do własnego konta czynszowego, aby na bieżąco śledzić swoje opłaty,
 - ✓ do strony internetowej Spółdzielni.
- Wszystkich seniorów mieszkających w Spółdzielni, którzy potrzebują jakiegokolwiek pomocy prosimy o kontakt ze Spółdzielnią osobiście lub telefonicznie (telefon nr 602 275 721). Będziemy starać się pomagać w rozwiązywaniu Państwa problemów.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S. M. SZASERÓW
Andrzej Rajkiewicz
Andrzej Rajkiewicz

PREZES ZARZĄDU
S. M. SZASERÓW

mgr inż. Krzysztof Jaworski
mgr inż. Krzysztof Jaworski