

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SM ELSAM
Z SEDZIBĄ W WARSZAWIE
ZA OKRES OBRACHUNKOWY
01.01.2019 - 31.12.2019**

Zgodnie z wpisem do KRS Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM z siedzibą w Warszawie rok obrotowy stanowi okres od dnia 01 stycznia do dnia 31.12 zatem przedmiotem niniejszego sprawozdania będą wydarzenia objęte rokiem kalendarzowym 2019r.

Rok 2019, był pierwszym pełnym rokiem działalności Zarządu w aktualnym składzie, którego prace w głównej mierze polegały na koordynowaniu i nadzorze prac administratora, księgowej oraz podmiotów zewnętrznych wykonujących usługi obce na terenie SM ELSAM. Odbływały się one na cotygodniowych posiedzeniach, które były protokołowane, a ich treści zamieszczane na stronie internetowej spółdzielni.

Zasadnicze decyzje podejmowane były w formie uchwał, których podjął 13. Dotyczyły wyboru administratora, stworzeniu planu remontów na 2019r., stwierdzenia wykonania planu finansowego za 2018r., stworzenia planu finansowego na 2019r., zmiana firmy zajmującej się konserwacją. Pozostałe uchwały miały charakter porządkowy lub organizacyjny

Do zadań Zarządu należało przede wszystkim:

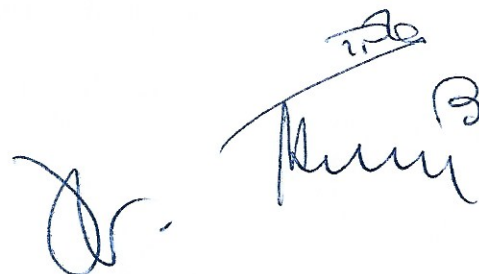
- utrzymanie płynności finansowej
- realizacja planów finansowego oraz remontowego
- zlecenie i kontrola jakości obsługi mieszkańców
- nadzór nad konserwacją i zachowaniem kondycji substancji budynków i urządzeń
- monitorowanie sytuacji prawnej, w tym procesów przekształceniowych wprowadzanych przez ustawodawcę jak i na wniosek samej spółdzielni

1. Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa SM ELSAM, jak wskazują dokumenty finansowe jest dobra. Spółdzielnia nie ma problemu z regulowaniem bieżących zobowiązań i stale utrzymuje zgromadzone środki funduszy remontowych na oprocentowanych lokatach w bankach publicznych. Nie stosuje w tym zakresie agresywnej polityki mającej uzyskanie najwyższych stóp oprocentowania kosztem bezpieczeństwa środków.

Spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań długo lub średnioterminowych a jedynie bieżące. Poziom wierzytelności dłużników spółdzielni udało się w omawianym okresie zmniejszyć z kwoty 211.630,44 do 178.952,18 a więc spadek o ponad 15%. Zarząd prognozuje dalszy systematyczny spadek wartości wierzytelności.

Występujące w ubiegłym roku zagrożenie w postaci jednej wierzytelności o wartości bliskiej 50% całego portfela wierzytelności spółdzielni wobec tylko jednej osoby fizycznej udało się zażegnać poprzez zajęcie spółdzielczego prawa do lokalu i skutecznie prowadzić egzekucję. Zawarto znaczące porozumienie z dłużnikiem i w zasadzie jest ono realizowane bez większych zakłóceń.



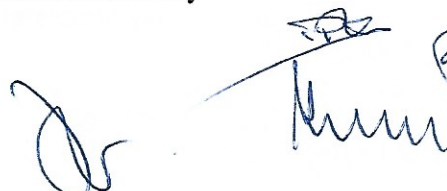
2. Realizacja planu finansowego i remontowego

Zaplanowane na rok 2019 koszty ogólne zarządu udało się zmniejszyć w porównaniu z rokiem 2018 z kwoty: 269.755,- do kwoty: 243.366,-, choć trzeba zauważyć Zarząd przewidywał głębszą obniżkę.

W minionym roku plan finansowy został zrealizowany w 98,8% z lekką nadwyżką przychodów nad kosztami.

Zarząd zrealizował lub zaplanował następujące prace remontowe:

- Budynek MDW1 ul. Żenczykowskiego 5:
 - a) montaż poręczy zewn. - klatka 2
 - b) wymiana drzwi wejściowych - klatka 2
- Budynek MDW2 ul. Żenczykowskiego 3:
 - a) stwierdzenie braku konieczności natychmiastowego remontu balkonu – (uszczelnienie, tynki i obróbki blacharskie) – 1 szt. (plan remontów 2019r.)
 - b) izolacja pionowa zewnętrzna, tynk izolacyjny wewnątrz ściany garażu od str. zachodniej bud.
 - c) odprowadzenie wody od budynku - prace zastępcze
- Budynek MDW3 ul. Żenczykowskiego 1:
 - a) remont balkonów (uszczelnienie, tynki, obróbki blacharskie) - 5szt.
 - b) remont murku oporowego oraz cokołu przy wjeździe do garażu od strony północnej
 - c) chemiczne czyszczenie wymienników ciepła w dwóch węzłach cieplnych (c.w.u oraz c.o.) w celu poprawy ich efektywności
 - d) remont opaski betonowej przy zach. ścianie budynku
- Budynek MDW4 ul. Bartycka 22B:
 - a) remont instalacji elektrycznej oświetlenia murków oporowych przy wjazdach do garaży
 - b) wymiana wymienników ciepła c.o. i c.w.uż. w węźle cieplnym
- Budynek MDW5 ul. Bartycka 22C
 - a) dokonano oględzin zawilgoconych fragmentów ścian i sufitów w lokalach 32, 36, 37 i 40. Określono zakres prac związanych z usuwaniem nieszczelności dachów (tarasów), wykonano ekspertyzę wraz z zaleceniami i kosztorysem nakładczym
 - b) konsultacje i oględziny placu robót z potencjalnymi wykonawcami, zbieranie ofert (problemy ze znalezieniem wykonawcy, ograniczone środki funduszu remontowego)
- Pawilony ul. Bartycka 24
 - a) podłączenie budynku do istniejącej sieci gazowej, wykonano punkt redukcyjno - pomiarowy z rozprowadzeniem instalacji gazowej
 - b) podłączono pomieszczenie biura spółdzielni
 - c) zaplanowano remont elewacji ściany budynku od ul. Piaskarzy (przeniesienie do planu remontów na 2020r.)



Ponadto we wszystkich budynkach zostały wykonane przeglądy budowlane oraz kominiarskie. Wymieniono siłowniki bramy wjazdowej od ul. Bartyckiej.

3. Obsługa mieszkańców

Od 1 marca 2019r. bieżącą obsługą mieszkańców zajmował się wybrany i wykonujący swoje obowiązki w oparciu o umowę cywilno - prawną Pan Marek Urbanek. Księgowość prowadziła Pani Wanda Mazur. Wprowadzono popołudniowe (do godziny 18:00) dyżury księgowej w każdy pierwszy wtorek miesiąca mające ułatwić mieszkańcom kontakt w sprawach finansowych.

4. Nadzór nad konserwacją budynków oraz urządzeń

Nadzór i konserwacja odbywała się na bieżąco w trybie ciągłym. Wszelkie awarie sygnalizowane przez Zarząd czy mieszkańców były usuwane niezwłocznie, a w sytuacjach szczególnie skomplikowanych po zebraniu ofert z rynku i wybraniu najkorzystniejszej.

5. Sytuacja prawna

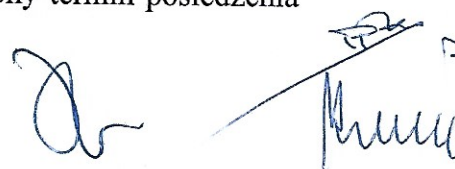
Rok 2019 był rokiem procedowania zmian własnościowych, powszechnego zniesienia wieczystego użytkowania i przekształcenia w prawo własności. Zarząd uzyskał stosowne zaświadczenia o przekształceniu dla działek gruntu, na których posadowione są budynki MDW 1, MDW2, MDW3, MDW4. Nie uzyskaliśmy zaświadczenia dla działek gruntów budynków MDW5 oraz pawilonu - są nadal procedowane. Natomiast odmówiono wydania zaświadczeń dla gruntów stanowiących drogi. Zgodnie z przepisami ustawy, jako działki niezabudowane na cele mieszkaniowe, nie podlegają przekształceniu. W tym przypadku nadal będziemy musieli wносить roczną opłatę wieczystego użytkowania.

W tej sytuacji zasadnym wydaje się, złożenie wypowiedzenia umowy o wieczyste użytkowanie wobec działki nr. 165 stanowiącej drogę w ciągu ul. Ku Wiśle. Posiadanie wieczystego użytkowania drogi, której opłata roczna obliczana jest jak za grunt z możliwością zabudowy jest nieopłacalne i niecelowe. Działka ta stanowi zaledwie część drogi ul. Ku Wiśle. Dalszą część stanowi inna działka gruntu we władaniu miasta st. Warszawy. Nie stracimy, po wypowiedzeniu umowy wieczystego użytkowania, dostępu do drogi publicznej, gdyż teren ten był przeznaczony na drogę publiczną już w latach 80 ubiegłego wieku. Spowoduje natomiast, że będziemy mogli żądać od właściciela, czyli m.st. Warszawy należytego dbania o ulicę bez ponoszenia nakładów co przełoży się na obniżenie kosztów ogólnych spółdzielni. O skorzystanie z takiej samej możliwości prawnej wystąpił współużytkownik wieczysty tej działki, SDJ Ku Wiśle i uzyskał na nią zgodę Walnego Zgromadzenia.

Kontynuujemy prowadzenie spraw sądowych o ustalenie wysokości opłat wieczystego użytkowania, które zawisły w latach poprzednich. Rozstrzygnięcie tych sporów będzie miało wpływ na ostateczną wartość opłaty przekształceniowej. Zapadły w tych sprawach rozstrzygnięcia w I instancji, jednak m.st Warszawa zdecydowało się na złożenie apelacji, których treści jeszcze nie poznaliśmy. Przewidujemy, że prawomocne wyroki powinny zapaść do końca 2021 roku.

Kolejną istotną sprawą, której stroną jest SM ELSAM jest spór prawny zawisły przed sądem z powództwa SDJ Ku Wiśle.

Dotyczy on wniosku o wyznaczenie zarządcy dla nieruchomości wspólnych innego niż SM ELSAM. Na dzień 31 grudnia 2019r. sprawa miała wyznaczony termin posiedzenia



sądu na kwiecień 2020r. Zarząd SM ELSAM jest w ciągłym kontakcie z Zarządem SDJ Ku Wiśle, odbywa protokołowane spotkania, które zmierzają do polubownego zakończenia sporu.

6. Przyszłość

Zarząd nie przewiduje znaczących zmian kierunku w jakim zmierza zarządzane osiedle.

Na najbliższy rok Zarząd postawił sobie główne cele w obszarze remontów oraz poprawy jakości usług wykonywanych przez konserwatora. W dalszym ciągu ważna dla nas jest obsługa mieszkańców, pełna jawność dokumentów organizacyjnych, sprawozdawczych spółdzielni jak również transparentności procesu podejmowanych decyzji. Każdy członek spółdzielni ma prawo do informacji bez specjalnych zgód.

Drugi obszar to skuteczne przeprowadzenie remontów: usunięcie przyczyn i skutków awarii w budynku MDW5 oraz zaprowadzenie zmian w funduszu remontowym mających na celu urealnienie wartości tego funduszu dla budynku Pawilonu przy ul. Bartycka 24

Trzeci obszar to dyscyplina finansowa i rzetelna realizacja planów finansowego i remontowego ogólnego spółdzielni jak i przepompowni.

Zarząd SM ELSAM:

Robert Wojnecki - Prezes Zarządu

Paweł Drzewiecki - Zastępca Prezesa Zarządu

Zdzisław Kowalski - Członek Zarządu