

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SM ELSAM
Z SEDZIBĄ W WARSZAWIE
ZA OKRES OBRACHUNKOWY
01.01.2020 - 31.12.2020**

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 2020r.

Rok 2020, był drugim 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. Odbywały 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 22. Dotyczyły stworzeniu planu remontów na 2020r., stwierdzenia wykonania planu finansowego za 2019r., stworzenia planu finansowego na 2020r., wyboru firm wykonujących remonty. 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 utrzymywała 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. Na rok 2021 polityka NBP najprawdopodobniej doprowadzi do wprowadzenia przez banki opłat od zgromadzonych środków czemu Zarząd będzie przeciwdziałał.

Spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań długo lub średnioterminowych a jedynie bieżące. Poziom wymagalnych wierzytelności dłużników spółdzielni udało się w omawianym okresie zmniejszyć z kwoty 178.952,18 do 156.250,23 a więc spadek ok. 13%. Zarząd prognozuje w dłuższej perspektywie dalszy systematyczny spadek wartości wierzytelności, jednakże, przejściowo może nastąpić ich nie wielki wzrost z uwagi na sytuację pandemiczną w kraju.

Występujące w ubiegłych latach zagrożenie w postaci jednej wierzytelności o znacznej wartości wobec tylko jednej osoby fizycznej zostało wyeliminowane wobec umorzenia przez Komornika Sądowego postępowania egzekucyjnego z uwagi na spłatę zadłużenia.

2. Realizacja planu finansowego i remontowego

Zaplanowane na rok 2020 koszty ogólne zarządu udało się zmniejszyć w porównaniu z rokiem 2019 z kwoty: 243.366,- do kwoty: 197.379,-

W minionym roku plan finansowy został zrealizowany w 103,5% z lekką nadwyżką kosztów nad przychodami.

Zarząd zrealizował lub zaplanował następujące prace remontowe:

MDW I - Żenczykowskiego 5

- malowanie 3 klatek schodowych,
- chemiczne czyszczenie wymienników ciepła w węźle cieplnym,

MDW II - Żenczykowskiego 3

- chemiczne czyszczenie wymienników ciepła w dwóch węzłach cieplnych,

MDW III - Żenczykowskiego 1

- remont opaski bet. oraz izolacja pionowa fundamentów od strony południowej budynku,
- remont schodów zewnętrznych - kl. V
- remont 5 balkonów

MDW IV - Bartycka 22b

- modernizacja węzła cieplnego - wymiana 5 wymienników ciepła (c.w.u.),
- płukanie wymienników ciepła CO,
- modernizacja węzła cieplnego poprzez wymianę skrzynki zasilania elektrycznego.

MDW V - Bartycka 22c

- remont tarasów stanowiących dach budynku w związku z likwidacją przyczyn licznych przecieków piętro VI oraz VII,
- remont 5 balkonów od strony wschodniej,
- remont wejścia oraz podjazdów do budynku (chodnik od str. wschodniej, przedłużenie istniejącej balustrady),
- montaż dodatkowego pętli czujnika bramy wjazdowej od ul. Bartyckiej w celu wyeliminowania przypadkowych zamknięć i uderzeń w przejeżdżające pojazdy.

Pawilon - Bartycka 24

- remont elewacji od ul. Piaskarzy (ściana zachodnia i północna)

Remonty i prace różne:

- wykonanie wiaty śmietnikowej (śmieci segregowane),
- wycinka drzew zagrażających mieszkańcom osiedla S.M. ELSAM,
- malowanie rynien i rur spustowych w budynkach S.M. ELSAM.

Ponadto we wszystkich budynkach zostały wykonane roczne przeglądy budowlane oraz kominiarskie.

W związku z wnioskiem postawionym na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 25. września 2020r. w sprawie zorganizowania na terenie osiedla niedużego placyku zabaw, do dyspozycji tylko mieszkańców SM ELSAM w miejscu nieurągającym godności korzystających jak ma to miejsce dotychczas, zarząd przedstawi projekt uchwały na najbliższe posiedzenie Walnego Zgromadzenia o proponowanej lokalizacji tak aby ogół zainteresowanych mógł się wypowiedzieć i zdecydować.

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

Końcówka roku 2020 przyniosła rozstrzygnięcie sporów sądowych o ustalenie wysokości opłat wieczystego użytkowania, które toczyły się od 2012r. Sprawy zakończyły się częściowym uwzględnieniem naszych zarzutów co do wycen działek gruntów wykonanych na zlecenie m.st. Warszawy. Ostateczna wartość dopłaty za opłatę wieczystego użytkowania całego kwestionowanego okresu wyniosła ok. 600.000,-. Wstępna analiza wykazała, że środki zebrane na ten cel w latach poprzednich przez mieszkańców, prawie wystarczą na pokrycie tego zobowiązania. Jako, że poza działkami drogowymi spółdzielnia, w związku z powszechnym przekształceniem w prawo własności nie wnosi już tej opłaty oraz stosunkowo niedużą kwotą brakującą na ten cel ok. 20.000,-, zarząd podjął decyzję o nie wzywaniu mieszkańców do wniesienia dodatkowych dopłat i pokryciu tego kosztu w ramach bieżącej eksploatacji w 2021r.

W latach poprzednich zarząd informował o sporach sądowych ze spółdzielnią SDJ Ku Wiśle. Zgodnie z oczekiwaniami oraz deklaracjami zarządów obu spółdzielni udało się wyjaśnić wszelkie sporne kwestie. Ustalić zasady współpracy w zarządzaniu majątkiem wspólnym a w konsekwencji SDJ Ku Wiśle wycofało swoje pozwy a postępowania zostały umorzone przez sąd.

6. Przyszłość

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

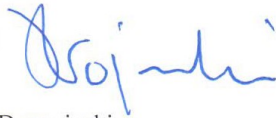
Na rok 2021 Zarząd postawił sobie głównie cele w obszarze remontów. Substancje budynków wymagają kolejnych inwestycji jednakże aby skutecznie je przeprowadzać potrzebne są środki. Zarząd cały czas podtrzymuje inicjatywę, poprzez kierowanie do Rady Nadzorczej projektów uchwał wprowadzających zmiany w regulaminie funduszu

remontowego, w ten sposób aby uwzględnił powierzchnie garaży. Zmiana ta spowoduje, jak wielokrotnie argumentowaliśmy, z jednej strony zwiększenie funduszy poszczególnych budynków a z drugiej realnie stworzy go w budynku Pawilonu ul. Bartycka 24. Problem w ocenie zarządu jest poważny i pilny z uwagi na wieloletnie zaniedbanie w tym zakresie.

Rozumiejąc potrzebę ciągłej współpracy z mieszkańcami zarząd nieustannie będzie starał się poprawiać jakość komunikacji ze szczególnym uwzględnieniem księgowości.

Zarząd SM ELSAM:

Prezes Zarządu - Robert Wojnecki



Zastępca Prezesa Zarządu - Paweł Drzewiecki



Członek Zarządu - Zdzisław Kowalski

