

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**SPÓŁDZIELNI**  
**BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ**  
**„ZACHÓD”**

**z działalności za okres od dnia 01.01.2021 roku do dnia 31.12.2021 roku**

**Warszawa, kwiecień 2022 rok.**

**Zgodnie z § 57 ust.2 Statutu Spółdzielni Zarząd S.B.M. „ZACHÓD„ przedkłada do oceny Walnego Zgromadzenia Członków niniejsze sprawozdanie, wnioskując o jego zatwierdzenie.**

## **I. Informacje ogólne**

Podobnie jak w latach ubiegłych w roku 2021 podstawowe działania Zarządu oraz administracji Spółdzielni skierowane były na:

1. Utrzymanie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni między innymi poprzez:
  - a) pozyskiwanie przychodów z wynajmu własnych lokali użytkowych,
  - b) wynajmowanie powierzchni wspólnych budynków pod reklamy,
  - c) windykację należności od lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - d) pozyskiwanie dodatkowych przychodów od różnych inwestorów zewnętrznych.
2. Kontynuacje prac remontowych polegających na renowacji elewacji i remoncie balkonów,
3. Dbłość o bezpieczeństwo mieszkańców poprzez :
  - a) coroczne sprawdzanie szczelności instalacji gazowej oraz sprawności instalacji elektrycznej i odgromowej;
  - b) utrzymywanie sprawności budynkowej instalacji monitoringu,
4. Prowadzenie prac zmierzających do obniżenia kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych tj.:
  - a) montaż instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków .

Prace w tym zakresie w 2021r. zostały zatrzymane z uwagi na fakt, iż w związku z trwającą pandemią koronawirusa o okresie pierwszych 2-ch kwartałów obniżone były przychody od lokali użytkowych wynajmowanych. Sytuacja powtórzyła się w IV kwartale 2021r. W tej sytuacji Zarząd aby nie dopuścić do utraty płynności finansowej podjął decyzję o przerwaniu realizacji zadań związanych z fotowoltaiką. Temat ten będzie kontynuowany w 2022r. na wszystkich pozostałych budynkach.

W tym miejscu należy dodać , że stan pandemii, która rozpoczęła się od 15 marca 2020r. i trwała przez cały rok 2021 spowodował znaczne obniżenie przychodów Spółdzielni, które łącznie w latach 2020/2021 szacujemy na ok.1,6 mln.zł. (brutto).

Należy dodać , że w tzw. programach osłonowych, które były uchwalane przez Sejm na wniosek rządu ( tzw.tarcze) nie znalazły się zapisy o pomocy finansowej dla spółdzielczości mieszkaniowej. Równocześnie obok strat, które ponieśliśmy z w/w tytułu pojawiły się dodatkowe

koszty związane z dezynfekcją budynków, zakupem środków odkażających, maseczek, rękawic itp.

W 2021r. koszty z tego tytułu wyniosły ok. 20 tys.zł.

Zarząd Spółdzielni chcąc utrzymać płynność finansową przy równoczesnym braku wiedzy jak długo będzie trwał stan epidemii podjął decyzje o dopasowaniu Planu remontów do możliwości finansowych Spółdzielni oraz maksymalnym obniżeniu składników kosztów eksploatacji zależnych od Spółdzielni.

Rok 2021 podobnie jak poprzedni 2020 były latami niezwykle trudnymi dla naszych mieszkańców oraz administracji Spółdzielni.

Również w roku 2021 pandemia praktycznie uniemożliwiła nam zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków.

W m-cu wrześniu-październiku 2021r. Zarząd podjął próbę przeprowadzenia głosowania na piśmie nad najważniejszymi dla Spółdzielni uchwałami tj. np.: podziałem nadwyżki bilansowej, sprawozdaniem finansowym zgodnie z zapisami ustawy „anty covidowej, ale z uwagi na wątpliwości prawne oraz brak jednoznacznego stanowiska Rady Nadzorczej i opinię Związku Rewizyjnego w sprawie braku możliwości poinformowania wszystkich członków o ewentualnie zgłoszonych do uchwał poprawkach Walne Zgromadzenie nie zostało przeprowadzone.

Dodatni wynik finansowy uzyskany w roku 2021 w kwocie ca 1,1 mln zł ( netto ) pozwala Spółdzielni na:

- dofinansowanie kosztów eksploatacji podstawowej oraz innych tematów, które były finansowane w latach ubiegłych z nadwyżki bilansowej.

## **II. Działalność Spółdzielni**

### **1. Zarząd Spółdzielni**

a) W okresie od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r. Zarząd pracował w składzie :

- |                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| - Zbigniew Gawron  | - Prezes Zarządu, |
| - Piotr Romanowski | - Członek Zarządu |

W roku 2021 Zarząd odbył 26 posiedzeń, na których podejmowano decyzje zgodnie ze statutowymi uprawnieniami .

W posiedzeniach Zarządu w zależności od omawianej tematyki brali udział pracownicy Spółdzielni tj.:

- Ewa Sobańska - Główna Księgowa
- Krzysztof Bogucki - Kierownik DTE
- Alicja Ostrowska - Specjalista Działu członkowsko-mieszkaniowego
- Magdalena Mossoczy - Specjalista ds. RODO oraz umów i spraw terenowo-prawnych.

W posiedzeniach Zarządu uczestniczył również Radca Prawny mec. Przemysław Kęпка.

### **Zatrudnienie i skład osobowy**

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku w Spółdzielni zatrudnione były 32 osoby na 30 etatów w tym :

|                                     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|
| a. Prezes Zarządu + Członek Zarządu | 2 osoby – 2 etaty    |
| b. Pion Prezesa                     | 4 osób – 3,5 etatu   |
| c. Dział Techniczno-Eksploatacyjny  | 21 osób – 19,5 etatu |
| z tego:                             |                      |
| - pracownicy umysłowi               | 5 osób – 3,5 etatu   |
| - konserwatorzy                     | 5 osób – 5 etatów    |
| - dozorczy                          | 11 osób – 11 etatów  |
| d. Dział Księgowo-Finansowy         | 5 osób – 5 etatów    |

Stan zatrudnienia w ilości 32 osób nie wzrasta , natomiast 1 osoba po przejściu na emeryturę przeszła na zmniejszony czas pracy ½ etatu.

W Spółdzielni zatrudnionych jest 7 osób z wyższym wykształceniem techniczno-ekonomicznym, pracownicy techniczni mają wykształcenie średnie .

Problemem w najbliższych 2-3 latach będzie konieczność naboru pracowników w miejsce osób, które osiągną wiek emerytalny, a takich osób jest ok.10.

### **3. Zagadnienia prawne**

W 2021 r. podobnie jak w latach ubiegłych prowadzone były wszelkie czynności prawne mające na celu windykację należności od naszych dłużników posiadających lokale użytkowe. Obsługę prawną naszej Spółdzielni sprawuje Kancelaria Prawna „Lege Artis ” mec .Przemysława Kęпка. W 2021r. skierowano do sądów 38 nowych pozwów w postępowaniu nakazowym. Równocześnie otrzymaliśmy postanowienia dotyczące wcześniej złożonych pozwów. Do postępowania egzekucyjnego przez komornika skierowano w 2021r. dodatkowo 15 wniosków, oprócz tego

trwają postępowania rozpoczęte w latach ubiegłych. W kilkunastu przypadkach postępowanie egzekucyjne zostały umorzone z uwagi na niewypłacalność dłużników. W takich przypadkach występujemy o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z prawa do lokalu przysługującego dłużnikowi .

Oprócz postępowań w trybie nakazowym których jest najwięcej toczą się inne postępowania sądowe z powództwa Spółdzielni dotyczące np.:

- Sprawy przeciwko Orange Polska Sp. z o.o. o zapłatę 40 tys.zł. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, sprawa toczy się od 2014 roku
- Sprawy przeciwko Innogy o zapłatę kwoty ok. 500 tys. zł. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ,  
W/w sprawy toczą się od kilkunastu lat, przedłużane są poprzez żądania strony pozwanej o kolejne opinie biegłych sądowych np.: ostatnio geodety, energetyka itp.
- Spraw spadkowych o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłych członkach Spółdzielni ,  
w przypadkach , gdy spadkobiercy są nieznani.

W dalszym ciągu nie został zakończony proces windykacji zadłużenia z lokalu użytkowego firmy NDN S.A. o pow.974 m<sup>2</sup> przy ul. Złota 61 .

W roku 2020 firma postawiona została w stan upadłości zgodnie z wnioskiem Spółdzielni. W tym czasie majątkiem upadłego zarządzał syndyk masy upadłościowej.

Ogłoszona w IV kwartale 2020r. licytacja lokalu nie przyniosła rezultatu z powodu braku ofert spełniających warunki przetargu. Zgodnie z postanowieniem Sędziego Komisarza, Syndyk masy upadłościowej obniżył cenę wywoławczą i ponowił licytację , skutkiem czego nastąpiła sprzedaż lokalu.

Trzeba tu podkreślić, że Fundacja Gozdawa, personalnie związana z NDN, a będąca jednym z wierzycieli, wszelkimi możliwymi sposobami starała się utrudnić lub wręcz uniemożliwić proces upadłości i egzekucję należnych Wierzycielom należności z których ok. 300 tys.zł. należy się SBM „Zachód”. Mamy nadzieję , że środki te zostaną przekazane Spółdzielni do końca 2022 roku.

W drugiej sprawie, a mianowicie egzekucji należności z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku Daleka 6 w styczniu 2021r. lokal został sprzedany na licytacji komorniczej. Należne dla Spółdzielni środki finansowe w kwocie 100 tys.zł. wpłynęły na konto w marcu 2022 r.

#### **4.Zagadnienia członkowsko-mieszkaniaowe**

##### **Zasoby lokalowe.**

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała:

18 budynków, w tym:

16 budynków mieszkalnych

2 budynki użytkowe: przy ul. Dalekiej 4 - pawilon handlowo-usługowy  
przy ul. Dalekiej 6A - garaże – budynek transportu i łączności

1441 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 51 764,83 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnice) o łącznej pow. użytkowej 2.002,22 m<sup>2</sup>, co razem stanowi 53767,05 m<sup>2</sup>

Różnica w ilości mieszkań w stosunku do 2020 wynika z podziału lokalu przy ul. Grójeckiej 19/25 na dwa odrębne lokale mieszkalne.

18 lokali użytkowych członkowskich, osób prawnych i fizycznych ( w tym: 15 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz 3 lokale stanowiące odrębną własność) o łącznej pow. użytkowej 4442,37 m<sup>2</sup> z pomieszczeniami przynależnymi (piwnice).

27 lokali użytkowych - wynajmowanych o łącznej pow. użytkowej 4486,58 m<sup>2</sup> (w tym pom. przynależne – piwnice o pow.651,56 m<sup>2</sup>

1 lokal użytkowy własny przy ul. Śliskiej 10 wykorzystywany na potrzeby biurowe Spółdzielni o łącznej pow. użytkowej 374,83 m<sup>2</sup>

13 lokali użytkowych (garaży) o łącznej pow. użytkowej 203,80 m<sup>2</sup>.

## II. Członkostwo

W roku 2021 czynności związane z wpisaniem członka do rejestru członków Spółdzielni – dot. osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, skreśleniem członka z rejestru członków (osób zmarłych), wykreśleniem członka z rejestru oraz przyjęciem w poczet członków (dot. wyłącznie osób nabywających prawo odrębnej własności lokalu) odbywały się na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 31 grudnia 2000 r. ze zmianami, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku.

Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła **1530** członków (osoby prawne i fizyczne) posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub odrębną własność lokalu.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wpisano do Rejestru członków **70** nowych członków.

Skreślono z rejestru członków **23 osoby** (członków) zmarłych, na podstawie aktów zgonu.

Wykreślono z rejestru członków **62** osoby z tytułu:

- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziału w tym prawie
- zbycia prawa odrębnej własności lokalu lub udziału w tym prawie

Zarejestrowano 73 transakcje w obrocie cywilno-prawnym, z czego:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| z tytułu kupna-sprzedaży  | <b>- 44</b> |
| z tytułu zamiany mieszkań | <b>- 1</b>  |
| z tytułu darowizny        | <b>- 14</b> |
| z tytułu nabycia spadku   | <b>- 14</b> |

## III. Najem lokali mieszkalnych

Spółdzielnia posiadała w 2021r. w zasobach mieszkaniowych 25 lokale mieszkalne natomiast wynajmowała 21 lokali mieszkalne na podstawie umów najmu. Lokale wynajmowane były dla:

- dozorców obecnie pracujących oraz dozorców, którzy są na emeryturze oraz pracownika Spółdzielni

- byłych dozorców oraz osoby, które za czasów NSBM miały prawo mieszkać w tzw. „mieszkaniach rotacyjnych”.

W/w lokale znajdują się w budynkach:

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Al. Jana Pawła II 18 | - 3 lokale ( w tym 1 wolny ) |
| ul. Chmielna 100     | - 1 lokal                    |
| ul. Chmielna 106B    | - 1 lokal                    |
| ul. Chmielna 116/118 | - 1 lokal                    |
| ul. Żelazna 27       | - 1 lokal - wolny            |
| ul. Złota 63A        | - 1 lokal                    |
| ul. Złota 67         | - 1 lokal                    |
| ul. Złota 75         | - 1 lokal                    |
| ul. Śliska 3         | - 4 lokale                   |
| ul. Śliska 10        | - 2 lokale                   |
| ul. Daleka 2         | - 1 lokal                    |
| ul. Daleka 6         | - 2 lokale                   |
| ul. Daleka 8         | - 2 lokale                   |
| ul. Grójecka 19/25   | - 3 lokale ( 1 wolny)        |

W roku 2021r. na Grójeckiej został podzielony lokal o pow. ok. 60 m<sup>2</sup> na 2 mniejsze lokale mieszkalne.

#### **IV. Lokale użytkowe na prawach członkowskich**

Wg stanu na dzień 31.12.2021 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 18 lokali użytkowych (członkowskich) o łącznej powierzchni użytkowej 4297,77 m<sup>2</sup> + 144 m<sup>2</sup> pow. przynależnych = razem 4441,77 m<sup>2</sup>, w tym:

- 15 lokali użytkowych, o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 3 lokale użytkowe stanowiące odrębną własność lokalu: ul. Złota 61 lok. 1u , ul. Śliska 3 lok. Nr 8u i Al. Jana Pawła II 18 lok. 1u



### V. Odrębna własność lokali.

W latach od 2008 do 31.12.2021 r. Zarząd SBM „Zachód” działając na podstawie art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. tekst jednolity (Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116) podjął 16 Uchwał w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu.

Z uwagi na nieuregulowany stan prawny gruntu działek nr. ewid.: 18/1, 24, 25/1, 34/3, 77 z obrębem 2-02-02 położonych przy ul. Grójeckiej 19/25 w Warszawie nie można podjąć uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości budynkowej przy ul. Grójeckiej 19/25 w Warszawie. Zarząd nadal podejmuje starania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tego gruntu.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. do Spółdzielni zostało złożonych 16 wniosków przez osoby ubiegające się o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego w odrębną własność lokalu, w tym:

w Dz. Ochota - 2 wnioski  
w Dz. Śródmieście - 8 wniosków  
w Dz. Wola - 6 wniosków.

**Od 2001 roku do 31 grudnia 2021 roku do Spółdzielni wpłynęło ogółem 483 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności.**

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Zarząd Spółdzielni podpisał 24 umowy notarialne o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, z czego 3 umowy dla lokali stanowiących własność SBM „Zachód” wymienionych jak niżej:

1. Daleka 8 m.52
2. Śliska 3 m.148
3. Złota 67 m.3

**W latach 2008 – 31.12.2021 z zasobów Spółdzielni wyodrębniło się 367 lokale, w tym: lokale mieszkalne i lokale użytkowe.**

**VI. Rejestr wpisów do ksiąg wieczystych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokalu.**

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia zarejestrowała **628** wpisy do ksiąg wieczystych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokali, z czego w poszczególnych Dzielnicach:

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Dzielnica Śródmieście | - 204 |
| Dzielnica Ochota      | - 162 |
| Dzielnica Wola        | -262  |

**VII. Lokale użytkowe**

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia posiadała 27 lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni . Wszystkie lokale były wynajmowane.

Powierzchnia wynajmowanych lokali wynosi : 4.486,58 m<sup>2</sup>, w tym powierzchni podstawowej: 3.835,02 m<sup>2</sup> oraz powierzchni zaplecza : 651,56 m<sup>2</sup>.

W roku 2021 podobnie jak w roku 2020 stan epidemii COVID-19 znacząco wpłynął na obniżenie przychodów z wynajmu lokali użytkowych szczególnie wynajmowanych na działalność gastronomiczną i usługową.

Cheąc utrzymać dotychczasowych często długoletnich najemców okresowo obniżaliśmy na wnioski zainteresowanych opłaty czynszowe, co spowodowało niższe przychody. Oceniamy , że z tego tytułu w roku 2021 odnotowaliśmy niższe przychody o ok. 600-700 tys. zł. Korzyścią jest to, że żaden z naszych kontrahentów nie wypowiedział nam umowy najmu.

### **VIII. Reklama i urządzenia telekomunikacyjne.**

Spółdzielnia w dalszym ciągu wynajmuje powierzchnie ścian, dachów budynków, tereny wokół budynków zainteresowanym firmom na cele reklamowe oraz montażu anten przekaźnikowych sieci telefonii komórkowej.

Ten rodzaj działalności przyniósł w roku 2021 dochody finansowe w wysokości brutto ca 520 tys. zł, które po opodatkowaniu przeznaczone będą na pokrycie kosztów różnych prac remontowo-modernizacyjnych lub pokrycia kosztów instalacji fotowoltaicznych w poszczególnych budynkach. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych uzyskane z tego tytułu korzyści mogą być wydatkowane wyłącznie na potrzeby nieruchomości z której zostały uzyskane.

### **III. Modernizacje i remonty**

W 2021 roku remonty budynków prowadzone były zgodnie z zatwierdzonym na ten rok przez Radę Nadzorczą planem rzeczowo – finansowym, który był opracowany w oparciu o potrzeby budynków wynikające z jesiennego przeglądu technicznego wykonanego w IV kwartale 2020 roku.

Remonty w zależności od ich zakresu rzeczowego realizowane były przez :

1. Wykonawców z zewnątrz,
2. Zespół konserwatorów Spółdzielni, który w 2021r. liczył 5 osób z następujących branż: hydraulik, elektryk, ślusarz, malarz-murarz, konserwator hydroforni.

Prace wykonywane przez ekipę konserwatorów Spółdzielni to głównie: konserwacje instalacji ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, instalacji kanalizacyjnej, elektrycznej (bez instalacji wewnątrz lokali mieszkalnych i użytkowych) tablic głównych elektrycznych, pompowych zestawów hydroforowych oraz wszelakich zaworów odcinających dopływ mediów do mieszkań. Ponadto prowadzono drobne naprawy dachów, rur spustowych deszczówki, kominów wentylacyjnych itp.

W roku 2021 zarejestrowano i usunięto siłami konserwatorów własnych 3827 różnego rodzaju drobnych awarii i usterek zgłoszonych przez mieszkańców.

Struktura rodzajowa w/w zgłoszeń przedstawiała się następująco :

|   |      |               |
|---|------|---------------|
| - hydrauliczne i ślusarskie               | 1916 | tj. 50,00 % , |
| - elektryczne                             | 1107 | tj. 28,8% ,   |
| - stolarskie, szklarskie oraz hydrofornie | 494  | tj. 12,9 % ,  |
| - malarsko-murarskie                      | 310  | tj. 8,3 %.    |

Ogólna liczba zgłoszeń w 2021 r. w porównaniu do roku 2020 utrzymuje się na podobnym poziomie. Konserwatorzy w 2021 r. wykonali kilka prac odpłatnych na łączną kwotę 3951 zł.

Do najważniejszych prac remontowych zrealizowanych na zlecenie Spółdzielni przez wykonawców zewnętrznych w 2021 r. należy zaliczyć :

- a. Remont elewacji budynku Chmielna 106 b oraz zakończenie remontu elewacji budynku Chmielna 116/118 ,
- b. Remont tablic elektrycznych – głównych w budynkach Śliska 3 i Grójecka 19/25
- c. Remont pomieszczeń węzłów cieplnych i hydroforni – Chmielna 116/118 , Śliska 10
- d. Remont pomieszczenia zsypowego Grójecka 19/25
- e. Projekty techniczne przebudowy głównych tablic elektrycznych Chmielna 100, Chmielna 106b, Chmielna 116/118, Złota 61, Żelazna 27
- f. Roboty polegające na uszczelnianiu stropu nad lokalem po bilardzie wraz z ułożeniem chodnika- Grójecka 19/25
- g. Remont łącznika przy wejściu do budynku Złota 61.

Ponadto wykonano drobne roboty nieprzewidziane w planie remontów np.: awaryjne wymiany odcinków pionów kanalizacyjnych, wymiany odcinków instalacji elektrycznej, naprawy chodników, ubytków płytek ceramicznych lub tynków na elewacjach lub wewnątrz budynków.

Przy dużych remontach elewacji budynków stosowaliśmy w porozumieniu z wykonawcą robót, zasadę rozłożonej płatności za wykonane roboty.

Niektóre planowane zadania remontowe zostały przesunięte do realizacji na rok 2022.

#### **IV. Perspektywy rozwojowe Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni mimo występujących w roku 2020 oraz 2021 ograniczeń finansowych związanych z pandemią koronawirusa podtrzymuje wcześniejsze zapowiedzi dotyczące kontynuowanie remontów elewacji budynków, będą one realizowane stosownie do potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni.

W dalszym ciągu Zarząd będzie prowadził działalność remontowo-modernizacyjną mającą na celu redukcję kosztów eksploatacji budynków poprzez :

- 1) Instalowanie na dachach budynków paneli fotowoltaicznych, chcemy ten proces zakończyć w 2022 roku. Uzyskana tą drogą energia elektryczna użyta będzie do oświetlenia korytarzy i piwnic oraz zasilania dźwigów osobowych, hydroforni i węzłów cieplnych. Nadwyżki energii planujemy przeznaczyć na zasilanie instalacji dogrzewającej centralną ciepłą wodę. Problem wysokich kosztów ciepłej wody występuje w mniejszych budynkach np.: Złota 67, Chmielna 100,
- 2) Racjonalizację kosztów eksploatacji obciążających mieszkańców, przeznaczenie części nadwyżki bilansowej na wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań technicznych oraz poprawę efektywności cieplnej budynków.

Zabezpieczeniem finansowym w/w działalności oprócz corocznych odpisów na fundusz remontowy oraz przeznaczenie na w/w cele części nadwyżki bilansowej konieczne jest podjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwały o sprzedaży działek 19/16 i 19/17 przy ul. Złotej 63 i Złotej 65b.

Należy również mieć na uwadze, że środki finansowe będą niezbędne na inne zadania np: w ciągu najbliższych 3-5 lat należy przystąpić do wymiany dźwigów osobowych we wszystkich budynkach Spółdzielni.

Ryzykiem we wprowadzeniu w/w projektów do realizacji mogą być:

- a) rosnące zaległości we wnoszeniu przez mieszkańców opłat eksploatacyjnych,
- b) wycofanie się niektórych najemców lokali użytkowych z zawartych umów,
- c) załamanie się koniunktury gospodarczej lub inne nieprzewidziane zjawiska gospodarcze i związane z tym rosnące koszty robocizny, materiałów, energii elektrycznej itp.
- d) trudności z dostępnością materiałów wynikających z zaburzeniem „łańcuchów dostaw” z uwagi na pandemię i wojnę na Ukrainie.

## **V. Sprawozdanie finansowe oraz sytuacja ekonomiczna Spółdzielni**

Sprawozdanie finansowe obejmujące wprowadzenie, bilans, rachunek zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia będzie przekazane do Krajowego Rejestru Sądowego wraz z uchwałą o jego zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za rok obrotowy 2021.

## 1. Stan majątkowy Spółdzielni

Ogólna suma aktywów i pasywów Spółdzielni na dzień 31.12.2021 roku wynosi 27.606,8 tys. zł i jest wyższa o 4 % od ogólnej sumy bilansowej za 2020 rok .

W ogólnej sumie bilansowej wartość majątku trwałego wynosi 20.806,4 tys. zł, co stanowi 75,3 %. Majątek obrotowy w ogólnej sumie bilansowej wynosi 6.800,4 tys. zł. co stanowi 24,7 %.

Na majątek obrotowy składają się :

|  |                            |
|--|----------------------------|
| - zapasy                                     | 43,5tys. zł - 1,00 %,      |
| - należności krótkoterminowe                 | 1.189,3 tys. zł - 18,0 %,  |
| - inwestycje krótkoterminowe                 | 3,192,25 tys. zł - 47,0 %, |
| - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 2,375,0 tys. zł - 34,0 %.  |

Zwiększeniu uległa suma zobowiązań długoterminowych z 7878,9 tys. zł na dzień 31.12.2020 roku do 9.162,0 tys. zł na koniec 2021 roku z uwagi na fakt, że ustawa umożliwiająca przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów na własność z bonifikatą dotyczy wyłącznie części mieszkalnych budynków, pozostałą część gruntów zgodnie z wielkością udziałów przypisano do lokali użytkowych własnych. Z tego tytułu Spółdzielnia będzie wносить opłaty przekształceniowe przez 99 lat. Zmiany w stanie finansowym i majątkowym Spółdzielni przedstawione zostały w załączniku Nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Wynik finansowy za 2021 rok w podziale na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz pozostałą działalność Spółdzielni przedstawia poniższa tabela :

| Działalność operacyjna, w tym:                       | PRZYCHODY            |                     |                         | KOSZTY               |                     |                      | WYNIK                |                     |                    |
|--|----------------------|---------------------|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------|
|  | PRZYCHODY OGÓŁEM     | PRZYCHODY GZM       | PRZYCHODY POZOST.DZIAŁ. | KOSZTY OGÓŁEM        | KOSZTY GZM          | KOSZTY POZOST.DZIAŁ. | WYNIK GZM            | WYNIK POZOST.DZIAŁ. | WYNIK OGÓŁEM       |
| Eksploatacja podstawowa - lokale mieszkalne i garaże | 3 314 095,45         | 3 314 095,45        |                         | 5 343 888,33         | 5 343 888,33        | 0,00                 | -2 029 792,88        | 0,00                | -2 029 792,88      |
| Media  | 2 963 059,03         | 2 825 856,63        | 137 202,40              | 2 963 059,03         | 2 825 856,63        | 137 202,40           | 0,00                 | 0,00                | 0,00               |
| Eksploatacja podstawowa LU                           | 2 110 164,58         | 0,00                | 2 110 164,58            | 1 195 395,25         | 0,00                | 1 195 395,25         | 0,00                 | 914 769,33          | 914 769,33         |
| Oplaty komunalne                                     | 1 361 793,71         | 1 159 201,05        | 202 592,66              | 1 380 721,15         | 1 178 265,56        | 202 455,59           | -19 064,51           | 137,07              | -18 927,44         |
| Reklamy, pożytki                                     | 531 399,32           | 0,00                | 531 399,32              | 11 837,18            | 0,00                | 11 837,18            | 0,00                 | 519 562,14          | 519 562,14         |
| Działalność konserwacyjna                            | 328 639,21           | 305 290,56          | 23 348,65               | 346 744,76           | 321 809,35          | 24 935,41            | -16 518,79           | -1 586,76           | -18 105,55         |
| <b>Razem działalność operacyjna</b>                  | <b>10 609 151,30</b> | <b>7 604 443,69</b> | <b>3 004 707,61</b>     | <b>11 241 645,70</b> | <b>9 669 819,87</b> | <b>1 571 825,83</b>  | <b>-2 065 376,18</b> | <b>1 432 881,78</b> | <b>-632 494,40</b> |
|  |                      |                     |                         |                      |                     |                      |                      |                     |                    |
| Pozostała działalność, w tym:                        | PRZYCHODY            |                     |                         | KOSZTY               |                     |                      | WYNIK                |                     |                    |
| Przychody finansowe                                  | 13 978,34            | 0,00                | 13 978,34               | 845,13               | 0,00                | 845,13               | 0,00                 | 13 133,21           | 13 133,21          |
| Pozostałe przychody operacyjne                       | 116 151,75           | 0,00                | 116 151,75              | 143 573,44           | 0,00                | 143 573,44           | 0,00                 | -27 421,69          | -27 421,69         |
| <b>Razem pozostała działalność</b>                   | <b>130 130,09</b>    | <b>0,00</b>         | <b>130 130,09</b>       | <b>144 418,57</b>    | <b>0,00</b>         | <b>144 418,57</b>    | <b>0,00</b>          | <b>-14 288,48</b>   | <b>-14 288,48</b>  |
|  |                      |                     |                         |                      |                     |                      |                      |                     |                    |
| <b>RAZEM</b>   | <b>10 739 281,39</b> | <b>7 604 443,69</b> | <b>3 134 837,70</b>     | <b>11 386 064,27</b> | <b>9 669 819,87</b> | <b>1 716 244,40</b>  | <b>-2 065 376,18</b> | <b>1 418 593,30</b> | <b>-646 782,88</b> |

Na ogólny ujemny wynik działalności Spółdzielni w kwocie **646,8 tys. zł.** złożyły się :

- osiągnięty dodatni wynik z pozostałej działalności w kwocie 1.418,6 tys. zł.
- ujemny wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 2.065,4 tys. zł.

**Spółdzielnia uzyskała z pozostałej działalności:**

|   |                        |
|---|------------------------|
| Nadwyżkę bilansową brutto                     | 1.418.593,30 zł        |
| podatek dochodowy od osób prawnych            | 320.217,00 zł          |
| <b>wynik netto na pozostałej działalności</b> | <b>1.098.376,30 zł</b> |

## **2. Gospodarka finansowa funduszem remontowym**

Wszystkie prace remontowe z wyłączeniem prac nieprzewidzianych w roku 2021 realizowane były zgodnie z planem rzeczowo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Wykonanie Planu rzeczowo-finansowego remontów zostało sprawdzone i zweryfikowane przez Radę Nadzorczą.

Zabezpieczeniem finansowym rzeczowego planu remontów na rok 2021 były następujące środki:

|                             |   |                        |
|-----------------------------|---|------------------------|
| 1. Saldo dodatnie z 2020 r. | = | 480.998,86 zł          |
| 2. Odpisy od lokali :       |   |                        |
| a) mieszkalnych             | = | 1.097.718,12 zł        |
| b) użytkowych               | = | 190.529,67 zł          |
| c) biurowych                | = | 11.140,05 zł           |
| d) garaży                   | = | 2.445,60 zł            |
| <b>razem (a +b +c +d)</b>   |   | <b>1.301.833,44 zł</b> |

**Ogółem : (1+2) 1.782.832,30 zł**

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
| 3. Obciążenie f. remontowego           | = | 1.574.804,94 zł      |
| <b>Saldo funduszu na 31.12.2021 r.</b> | = | <b>208.027,36 zł</b> |

## **3. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów**

Ogólna kwota należności Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe wg. stanu na 31.12.2021 r. wyniosła 761,30 tys. zł

Wskaźnik zadłużenia liczony w stosunku do rocznego wymiaru opłat wyniósł 7,2 % i w stosunku do wskaźnika za rok 2020 uległ zmniejszeniu o 0,1 %.

W załączniku Nr 2 do niniejszego sprawozdania przedstawiamy zmiany zadłużenia w latach 2016-2021.



Na ogólną sumę zadłużenia tj. 761,3 tys. zł w roku sprawozdawczym składają się z należności:

- Bieżące (konto 204) 503,8 tys. zł
- Zasądzone (konto 205) 252,0 tys. zł
- Sporne (konto 248) 5,5 tys. zł

Do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych jak i lokali użytkowych mających zadłużenia na 31.12.2021 r. wysłane zostały wezwania do zapłaty oraz potwierdzenia sald .

Zalegający z opłatą powyżej 2 miesięcy zostali poinformowani, że w razie braku spłaty zadłużenia Spółdzielnia skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego. Zarząd Spółdzielni oraz Rada Nadzorcza bardzo dużo uwagi poświęcają windykacji należności poprzez prowadzenie rozmów z dłużnikami, rozkładanie spłaty należności na raty, informację o możliwościach uzyskania częściowego dofinansowania z funduszu będącego w dyspozycji Urzędów Dzielnicy itp.

W przypadku braku reakcji, kierujemy sprawy do sądu a następnie do egzekucji komorniczych.

Na dzień 31.12.2021 r. zaległości w opłatach bieżących miało 340 użytkowników lokali mieszkalnych z tego:

- do 2 miesięcy 273 użytkowników ,
- od 2 do 3 miesięcy 28 użytkowników,
- ponad 3 miesięcy 26 użytkowników,
- od 6 do 12 miesięcy 7 użytkowników,
- powyżej 12 miesięcy 6 użytkowników.

Prezentując kondycję finansowa Spółdzielni należy ocenić, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra mimo, iż duży wpływ na obniżenie wskaźników miał stan epidemii w Polsce co znacząco obniżyło przychody Spółdzielni.

Podstawowe wskaźniki analizy charakteryzujące działalność ekonomiczną Spółdzielni kształtują się w następująco:

(w złotych)

| Lp.   | Nazwa wskaźnika<br>Metoda obliczeniowa                | Dane za okres poprzedni<br>(2020)    |          | Dane za okres bieżący(2021)          |          |
|---|---|--------------------------------------|----------|--------------------------------------|----------|
|   |   | Dane liczbowe                        | Wskaźnik | Dane liczbowe                        | Wskaźnik |
| <b>Stopa zadłużenia</b>                                 |   |                                      |          |                                      |          |
| 1.  | zobowiązania wszelkie x100<br>wartość pasywów bilansu | 11.101.510,38 x 100<br>26.537.353,98 | 41,84%   | 11.985.995,67 x 100<br>27.606.792,08 | 43,42 %  |
| <b>Sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym</b> |   |                                      |          |                                      |          |
| 2.  | fundusze własne x100<br>rzeczowe aktywa trwałe        | 15.435.843,60 x 100<br>20.531.470,49 | 75,19%   | 15.620.796,41 x 100<br>20.806.388,30 | 75,08 %  |
| <b>Trwałość struktury finansowej</b>                    |   |                                      |          |                                      |          |
| 3.  | fundusze własne x100<br>wartość pasywów bilansu       | 15.435.843,60 x 100<br>26.537.353,98 | 58,17 %  | 15.620.796,41 x 100<br>27.606.792,08 | 56,58 %  |
| <b>Samofinansowanie majątku obrotowego</b>              |   |                                      |          |                                      |          |
| 4.  | zobowiązania bieżące x100<br>majątek obrotowy         | 3.222.653,25 x 100<br>6.005.883,49   | 53,66 %  | 2.823.998,48 x 100<br>6.800.403,78   | 41,52 %  |
| <b>Zdolność płatnicza</b>                               |   |                                      |          |                                      |          |
| 5.  | środki płatnicze x100<br>zobowiązania bieżące         | 2.950.870,80 x 100<br>3.222.653,25   | 91,57 %  | 3.192.534,19 x 100<br>2.823.998,48   | 113,05 % |
| <b>Płynność</b>   |   |                                      |          |                                      |          |
| 6.  | majątek obrotowy x100<br>zobowiązania bieżące         | 6.005.883,49 x 100<br>3.222.653,25   | 143,29 % | 6.800.403,78 x 100<br>2.823.998,48   | 240,81 % |

Analizując powyższe wskaźniki należy stwierdzić, że w związku z sytuacją związaną z kolejną falą pandemii uległy one nieznacznemu pogorszeniu :

- a. stopa zadłużenia – obciążenie Spółdzielni zobowiązaniami wzrosło nieznacznie w stosunku do roku 2021 lecz nie zagraża sytuacji ekonomicznej
- b. sfinansowanie majątku trwałego kapitałem własnym spadło o 0,11 pkt. procentowego
- c. trwałość struktury finansowej – sfinansowanie funduszem własnym utrzymuje się na zbliżonym do 2020 r. poziomie, obniżka wyniosła 1,59 pkt procentowego
- d. samofinansowanie majątku obrotowego – wskaźnik uległ pogorszeniu o 12,14 punktu procentowego.
- e. zdolność płatnicza wzrosła o 21,48 punktu procentowego, co zapewnia pokrycie bieżących zobowiązań finansowych.
- f. płynność finansowa w stosunku do roku 2020 uległa istotnemu wzrostowi.  
Wskaźnik ten świadczy o stabilności finansowej Spółdzielni.

Reasumując należy stwierdzić, że rok 2021 był rokiem trudnym, niemniej sytuacja ekonomiczno-finansowa jest w dalszym ciągu stabilna .

Widoczne stają się efekty poniesionych wcześniej nakładów finansowych na :

- Instalacje fotowoltaiczne – zainstalowane w ośmiu budynkach
- Instalacje oświetleniowe typu „ led ” na korytarzach i klatkach schodowych
- Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania
- Wymianę indywidualnych liczników ciepłej i zimnej wody na bardziej dokładne z odczytem radiowym. Pozwoliło to na „uszczelnienie” rejestracji zużycia wody i zbilansowanie licznika głównego z odczytami liczników indywidualnych.

Zarząd Spółdzielni w dalszej swojej działalności będzie identyfikował i ograniczał ryzyko zwracając szczególną uwagę na :

- Windykację należności od lokali mieszkalnych i użytkowych
- Modernizację , poprawę estetyki i utrzymanie dobrego stanu technicznego budynków
- Poprawę bezpieczeństwa zamieszkiwania ( monitoring itp.)
- Wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań technicznych w eksploatacji budynków mających na celu obniżenie kosztów eksploatacji np. : fotowoltaika , nowoczesne systemy kontroli zużycia mediów.

**Zarząd Spółdzielni „Zachód” dziękuje Członkom Rady Nadzorczej za współpracę .  
Dziękujemy wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy aktywnie włączali się w sprawy Spółdzielni.**

Prezentując powyższe sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków, Zarząd wnioskuję o:

- 1. Przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2021.**
- 2. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2021 rok.**

Warszawa, kwiecień 2022 rok