

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2020 r.

W dniu 20 marca 2020 r. na podstawie art. 46 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi Rozporządzeniem Ministra Zdrowia ogłoszono w Polsce do odwołania stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2.

Spowodowało to ustanowienie określonych ograniczeń, nakazów i zakazów, w szczególności dotyczących organizowania zgromadzeń.

W roku 2020 Zarząd planował zwołać Walne Zgromadzenie Członków dwukrotnie w miesiącach maj i wrzesień, jednak nie doszło do skutku, z uwagi na wprowadzenie szereg obostrzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W oparciu o powyższe Spółdzielnia nie ma zatwierdzonych sprawozdań z działalności Zarządu za rok 2019.

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2020 r. zarządzała **32** nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni i właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi na podstawie obowiązujących Ustaw: prawa spółdzielczego, o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu naszej Spółdzielni.

Nieruchomości zlokalizowane są na dwóch osiedlach:

- OSIEDLE BIELANY – 19 budynków i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 budynków i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka.

Powierzchnia zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi **21.426 m²**, a powierzchnia działek niezabudowanych, czyli tereny przynależne do budynków tzw. podwórka wynosi **58.791 m²**.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosi **77.946,17 m²**, a lokali użytkowych (w tym garaży i boksów) - **883,04 m²**.

W lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2020 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **2.979** osób.

Zarządzanie nieruchomościami sprawowane jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony przy odpowiednim zastosowaniu Ustawy o własności lokali w zakresie określonym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jedna nieruchomość przy ul. Perzyńskiego 9A stanowi współwłasność właścicieli lokali na skutek wyodrębnienia własności wszystkich lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia prowadzi wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych.

Szczegółowe zestawienie o lokalach wraz z ilością członków oraz udziałem w częściach wspólnych z podziałem na poszczególne nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi przedstawia poniższa tabela:

STAN PRAWNY NADZIEŃ 31 GRUDNIA 2020 R.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WŁAŚCICIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI	UDZIAŁ SPÓŁ- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU w m2
LP.	BUDYNKI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ CZŁONKÓW	SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI		PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ				
				WŁASNO- ŚCIOWE	LOKA- TORSKIE						
1	ROMASZEWSKIEGO 4	132	96	23	1	3	105	0,79741	0,20259	20%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	53	20	3	1	31	0,55690	0,44310	44%	545
3	KASPROWICZA 86	114	104	46		2	66	0,58292	0,41708	42%	1.191
4	MAGIERA 19	48	38	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	47	24			24	0,50550	0,49450	49%	699
6	MARYMONCKA 143	149	123	68		2	79	0,53970	0,46030	46%	800
7	MARYMONCKA 145	24	19	9			15	0,63960	0,36040	36%	358
8	MARYMONCKA 147	148	136	80	6	1	61	0,41580	0,58420	58%	782
9	MARYMONCKA 149	24	24	11		10	13	0,50070	0,49930	50%	364
10	MARYMONCKA 151	148	132	77		7	64	0,43178	0,56822	57%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	42	12	5		47	0,72686	0,27314	27%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	50	16		2	46	0,72100	0,27900	28%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	46	15	1	4	44	0,68488	0,31512	32%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	20		1		23	0,96759	0,03241	32%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	18	3			21	0,88720	0,11280	11%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24					24	1,00000	0,00000		365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	18	2		1	21	0,87370	0,12630	13%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	22	1			39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	15	6			5	0,37700	0,62300	62%	258
20	PŁATNICZA 1/15	34	34	9			25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	22	10	1	1	15	0,55340	0,44660	45%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	47	34		3	23	0,38410	0,61590	62%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	60	25	3	1	36	0,56414	0,43586	44%	422
24	WRZECIONO 47	62	51	21	3	2	36	0,58603	0,41397	41%	757
25	WRZECIONO 47A	24	19	8			16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	44	21	3	2	24	0,47550	0,52450	52%	754
27	WRZECIONO 49A	19	13	7			12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	64	38		1	41	0,51779	0,48221	48%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	29	16		1	31	0,64630	0,35370	35%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	44	27			21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	31	8			40	0,82780	0,17220	17%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	44	15			33	0,69210	0,30790	31%	654
Razem:		1842	1 505	668	27	34	1 113				

GARAŻE	ILOŚĆ GARAŻY	SPÓŁDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	2		6
Razem:	16	5	1	10

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE - DZIAŁKI PODWÓREK
stanowiące prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni**

Lp	POŁOŻENIE DZIAŁKI przy budynkach	NR DZIAŁKI	OBREB	POWIERZCHNIA m ²	KW NR
1.	Romaszewskiego 4	15 / 1	7 – 05 -15	5.873	WA1M/00337680/5
2.	Kasprowicza 86	220/10	7 – 07 -02	3.501	WA1M/00287624/9
3.	Kasprowicza 80 A	12	7 – 07 -05	1.347	WA1M/00152603/1
4.	Żeromskiego 9, 11 i Staffa 20	9 / 1	7 – 05 -13	7.652	WA1M/00186447/6
5.	Wrzeciono 39	115 / 5	7 – 07 -02	3.752	WA1M/00205172/7
6.	Perzyńskiego 18 i Nałkowskiej 5, 7 i 9	14 / 12	7 – 05 -13	7.895	WA1M/00209418/2
7.	Marymoncka 143, 145, 147, 149 i 151 Wrzeciono 47A, 47, 49A i 49	71 / 4	7 – 07 -01	16.598	WA1M/00348043/8
8.	Żeromskiego 13A, 15, 15A	3 / 1	7 – 05 -13	4.751	WA1M/00358767/2
9.	Perzyńskiego 7 – 11 A	94	7 – 05 -12	7.422	WA1M/00310734/4
	razem:			58.791	

1.2. Struktura administracyjna i zakres działalności

Zarząd działał w niezmienionym dwuosobowym składzie:

- Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska
- Członek Zarządu – Gł. Księgowy Ewa Kuśmierczuk

Stan zatrudnienia w 2020 r. (przeciętna liczba etatów) w poszczególnych działach był następujący:

L.p.	<i>Biuro Spółdzielni</i>	<i>Ilość etatów</i>
1	Zarząd	2
2	Dział Księgowo-Finansowy	4
3	Dział Techniczny – w tym: Kierownik ds.techniczno-eksploatacyjnych 3-ch inspektorów i administrator	4
4	Dział członkowsko-lokalowy	1
5	Radca Prawny (stałe zlecenie)	0,5
6	Sekretariat – sprawy organizacyjne i osobowe	1

Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni, zgodnie z zawartymi umowami tj.:

1. Konserwacja zasobów mieszkaniowych – „INSTALATORSTWO SANITARNE I OGRZEWANIA, USŁUGI BUDOWLANE” – bez zmian.
2. Utrzymanie czystości - IREKO – bez zmian.
3. Konserwacja instalacji domofonowych – Firma INSTALACJA DOMOFONÓW.
4. Konserwacja urządzeń dźwigowych – ELEKTROMOC – 5 dźwigów, KONE – 12 dźwigów oraz WINDA WARSZAWA – 2 dźwigi.
5. Rozliczenie zużycia wody w lokalach wg odczytów wodomierzy – firma ISTA i jeden budynek TECHEM przez okres 3-ch kwartałów oraz rozliczenie zużycia centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów w 6-ciu budynkach – firma TECHEM.

Odbiór odpadów komunalnych – usługa wykonywana przez firmę „BYŚ” od 1.07.2019 r. na podstawie umowy zawartej przez m.st. Warszawę.

W ramach działalności eksploatacyjnej Zarząd Spółdzielni realizował zadania gospodarczo-finansowe w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą roczne plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz remontów budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

W 2020 r. odbyło się 13 protokołowanych posiedzeń, na których Zarząd podjął 6 uchwał i 3 zarządzenia. Rozpatrywane były następujące sprawy: sprawy członkowsko-lokalowe, ustanawianie prawa do lokali oraz przekształcenia posiadanych praw w prawa odrębnej własności lokalu, przyjęcia w poczet członków oraz skreślenia z rejestru członków, windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów, realizowanie planu GZM i planu remontów oraz konserwacji nieruchomości, współpraca z Radami Osiedli i z Samorządami Budynków w sprawach organizacyjnych dot. remontów i porządku domowego, rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących.

Podstawową działalnością Zarządu było gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi polegające na działalności usługowej na rzecz członków oraz wszystkich mieszkańców zapewniając prawidłową realizację wszystkich zadań rzeczowych.

W związku z ogłoszonym do odwołania stanem epidemii od 20 marca 2020 r. wywołanym zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 oraz wprowadzeniem szereg obostrzeń w roku 2020 r. , które również obowiązują na dzień sporządzenia sprawozdania, nie były organizowane spotkania z mieszkańcami, jedynie wg potrzeb z Samorządami Budynków najczęściej w formie bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

Na dzień 31.12.2020 r. zostały przez Spółdzielnię (dot. udziału Spółdzielni) zakończone czynności rozliczenia z Urzędem Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy oraz Skarbu Państwa z tytułu wniesienia w całości opłat jednorazowych za okres 20 lat z zastosowaniem bonifikaty 98 % związanych z przekształceniem z mocy prawa, prawa użytkowania wieczystego gruntów pod budynkami zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na podstawie wydanych stosownych zaświadczeń przez Urząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy, zostały również złożone w 2020 r. wnioski do Sądu Ksiąg Wieczystych o wykreślenie roszczeń o roczną opłatę przekształceniową dot. 3-ch nieruchomości: Żeromskiego 15 A, Marymoncka 143 i Przy Agorze 28. Kolejne wnioski złożone 2021 r. dot. nieruchomości Żeromskiego 11 i Nałkowskiej 9.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem **1.505** członków.

W ciągu roku przyjętych zostało **40** osób w poczet członków, natomiast skreślonych **50** członków z powodu zbycia prawa do lokalu oraz zgonu.

Na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkami Spółdzielni z mocy prawa są osoby, które nabywają tytuł prawny spółdzielczego prawa do lokalu bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali, o ile mają wolę bycia członkiem Spółdzielni, zobowiązani są do złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

W 2020 r. zostało zawartych **17** umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali. W tym **15** umów dotyczyło przekształceń prawa do zajmowanych lokali w prawa odrębnej własności:

- 11 umów dotyczyło przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 2 umowy dotyczyły przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- 2 umowy dotyczyły przekształcenia prawa najmu do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności

oraz **2** umowy dotyczyły zbycia lokali mieszkalnych w przetargach nieograniczonych.

Wszystkie czynności związane z przekształceniami praw do lokali były dokonywane na podstawie wniosków członków i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Uchwałami Rady Nadzorczej.

W 2020 r. zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali, zostały przeprowadzone **2 przetargi nieograniczone** na zbycie lokali mieszkalnych przy ustaleniu wartości rynkowej lokali, określonych na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego, które stanowiły ceny wywoławcze.

1. Lokal w budynku przy ul. **Marymonckiej 149** o powierzchni użytkowej 25,30 m² – cena wywoławcza **218.000 zł**, przetarg przeprowadzony w dniu 06.10.2020 r. w wyniku którego uzyskano cenę **240.000 zł**.
2. Lokal w budynku przy ul. **Wrzeciono 47** o powierzchni użytkowej 48,60 m² – cena wywoławcza **368.000 zł**, przetarg przeprowadzony w dniu 07.10.2020 r. w wyniku którego uzyskano cenę **412.160 zł**.

Uzyskane środki ze sprzedaży lokali, po pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem lokali oraz zadłużenia, zasilily fundusz interwencyjny Spółdzielni.

Uzyskane środki ze sprzedaży lokalu, po pokryciu kosztów związanych z przygotowaniem lokalu zasilily fundusz interwencyjny Spółdzielni.

W zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 znajduje się 16 garaży, które stanowią samodzielne lokale, oraz 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Perzyńskiego 18, będące własnością Spółdzielni, które wynajmowane są na podstawie zawartych umów najmu.

Pozostałe wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną współwłaścicieli danej nieruchomości budynkowej.

Spółdzielnia posiada również w swoim majątku 2 lokale użytkowe-biurowe, stanowiące jej własność, które są zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe:

- 1) w budynku przy ul. Romaszewskiego (dawna nazwa Duracza) 6 lokal B6 – w lokalu tym znajduje się siedziba Spółdzielni od 2015 r.
- 2) w budynku przy ul. Przy Agorze 28 lokal U8 – lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność bankowo-finansową.

Na działce przy budynkach Marymoncka 147 i 149 wydzierżawiona jest część gruntu pod reklamę firmie CITYBOARD MEDIA Sp. z o.o. w Warszawie.

1.4. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (w tym garaży i boksów)

Zarząd przedstawia informację w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia 2020 r. w porównaniu do 31 grudnia 2019 r.

Zadłużenie na dzień <u>31.12.2020 r.</u>	<u>460.606,00 zł</u>	-	440 lokali, w tym:
- Wrzeciono	176.461,80 zł	-	208 „
- Bielany	284.144,20 zł	-	232 „

W kwocie **460.606,00 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe	33.600,00 zł
- koszty sądowe	7.894,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2020 r.	7.089,79 zł

Razem -----
48.584,29 zł

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **412.021,71 zł**

Natomiast zadłużenie w 2019 roku przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2019 r.** **371.159,93 zł** - 394 lokali, w tym:
- Wrzeczono 174.969,22 zł - 196 „
- Bielany 196.190,71zł - 198 „

W kwocie **371.159,93 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe 30.600,00 zł
- koszty sądowe 5.584,50 zł
- odsetki na dzień 31.12.2019 r. 9.298,72 zł

Razem 45.483,22 zł

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **325.676,71 zł**

W 2020 r. w stosunku do roku 2019 zadłużenie wzrosło o **89.446,07 zł.**, a z tytułu samych **należności wzrosło o 86.345,00 zł.**

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi) w stosunku do naliczenia za okres roczny:

L.p.	Wyszczególnienie	2020 r.	2019 r.	2018 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	11.790.808,29	10.506.240,42	10.691.508,35
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	460.606,00	371.159,93	415.268,25
3.	Udział zaległości w %	3,9 %	3,5 %	3,9 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	440	394	476
5.	Ilość spraw w sądzie	10	18	17

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 roku w porównaniu do 31.12.2019 roku z podziałem na okresy przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2020 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2020 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2019 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2019 r.
powyżej 12 m-cy	176 473,42	38,3 %	10	133.407,87	35,9 %	10
6 -12 m-cy	31 793,25	6,9 %	8	52.654,53	14,2 %	13
3 - 6 m-cy	83 822,48	18,2 %	35	51.124,41	13,8 %	27
2 - 3 m-ce	41 556,78	9,0 %	29	30.606,48	8,3 %	27
1 - 2 m-ce	83 602,30	18,2 %	117	73.965,82	19,9 %	116
do 1-go m-ca	43 357,77	9,4 %	241	29.400,82	7,9 %	201

W 2020 roku znacznie pogorszył się wynik z tytułu zadłużeń. Z okresu powyżej 12 miesięcy wzrosło zadłużenie o 43.065,55 zł a zadłużenie od 1 do 12 miesięcy wzrosło w stosunku do roku 2019 o kwotę 46.380,52 zł i wyniosło w 2020 r. wartość 284.132,58 zł, pomimo, że zadłużenie z okresu od 6 do 12 m-cy zmalało o kwotę 20.861,28 zł. Największy wzrost zadłużeń nastąpił w okresie od 3 do 6 m-cy tj. o kwotę 32.697,77 zł.

Ogłoszony w 2020 r. stan epidemii i wprowadzenie obostrzeń, również związanych z zamknięciem działalności gospodarczej w wielu dziedzinach, spowodował brak możliwości zarobkowania i zachwianie płynności finansowej wielu rodzin.

Do zalegających użytkowników lokali wysyłane były na bieżąco upomnienia i wezwania do zapłaty oraz przedsądowe wezwania, w zależności od wysokości zadłużenia.

Spółdzielnia również wysłała do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2020 roku, które dla 448 (w tym 440 – dot. lokali mieszkalnych i 8 – lokali użytkowych) zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty.

W 2020 roku nie odbyły się żadne spotkania Komisji Lokalowej Rady Nadzorczej z dłużnikami, z uwagi na wprowadzony stan epidemii i obostrzeń w zakresie gromadzenia się.

W związku z brakiem możliwości bezpośrednich spotkań z dłużnikami, w celu zmniejszenia zaległości, prowadzona była na bieżąco korespondencja i podejmowane były rozmowy telefoniczne. Osobom, które znalazły się w trudnej sytuacji finansowej i miały problemy z płatnościami za lokal, Zarząd umożliwiał spłaty zadłużeń w ratach oraz pomagał przy składaniu wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Opieki Społecznej o zasiłek celowy.

W 2020 roku na konto Spółdzielni z tytułu pomocy z Urzędu i OPS wpłynęła kwota w wysokości **51.796,08 zł**.

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2020 r. w rozbiu na budynki w porównaniu do 31.12.2019 r.

L P	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2020r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2019r.	31.12.2020r.	31.12.2019r.
1	Kasprowicza 80a	8	9	5 502,19	7 836,00				
2	Kasprowicza 86	30	24	29 413,85	24 259,70	1	1	6 986,96	5 409,15
3	Marymoncka 143	37	26	24 137,64	16 600,66	1	1	10 954,87	7 767,67
4	Marymoncka 145	4	6	552,46	1 981,93				
5	Marymoncka 147	33	35	13 257,23	23 526,03				
6	Marymoncka 149	2	2	214,65	1 531,87				
7	Marymoncka 151	27	27	34 970,01	41 421,96	1	2	15 200,18	28 870,57
8	Szegedyńska 12	19	18	9 318,22	7 206,69				
9	Wrzeciono 39	12	17	41 863,86	27 191,83	2		31 229,09	
10	Wrzeciono 47	12	13	6 697,20	14 079,56		1		5 633,05
11	Wrzeciono 47a	4	3	823,08	1 683,19				
12	Wrzeciono 49	15	13	6 205,86	7 143,67				
13	Wrzeciono 49a	5	3	3 505,55	506,13				
	Razem Osiedle Wrzeciono:	208	196	176 461,80	174 969,22	5	5	64 371,10	47 680,44
14	Romaszewskiego 4	38	29	47 927,56	37 511,91	1	1	25 764,57	22 831,84
15	Magiera 19	12	13	7 906,54	14 659,07				
16	Magiera 21	13	12	22 662,70	15 719,51	1	1	13 260,32	9 134,64
17	Nałkowskiej 5	20	17	31 128,76	15 379,67	1	1	15 864,35	9 155,85
18	Nałkowskiej 7	19	18	14 033,65	8 563,08				
19	Nałkowskiej 9	21	14	17 379,00	10 493,04				
20	Perzyńskiego 7	5	4	8 084,67	4 840,86				
21	Perzyńskiego 9	6	2	2 662,24	789,51				

22	Perzyńskiego 9a	6	1	4 695,37	233,36				
23	Perzyńskiego 11	4	3	2 467,45	1 023,14				
24	Perzyńskiego 11a	9	8	3 520,96	3 245,33				
25	Perzyńskiego 18	1	2	111,22	1 921,23				
26	Płatnicza 1/15	8	10	4 588,82	4 524,30				
27	Staffa 20	6	6	5 298,60	2 435,22				
28	Żeromskiego 9	20	21	18 857,49	11 510,29				
29	Żeromskiego 11	7	13	8 402,88	7 877,22				
30	Żeromskiego 13a	11	9	11 417,07	6 662,72				
31	Żeromskiego 15	12	8	7 568,81	3 416,85				
32	Żeromskiego 15a	14	8	65 430,41	45 384,40	2	2	57 213,08	44 605,10
	Razem Osiedle Bielany:	232	198	284 144,20	196 190,71	5	5	112 102,32	85 727,43
	Razem Osiedla	440	394	460 606,00	371 159,93	10	10	176 473,42	133.407,87

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych (w tym garaży), boksów, oraz dzierżawa terenu:

Stan zaległości na 31.12.2020 r. - 10.163,99 zł
na 31.12.2019 r. - 9.589,43 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2019	Rok 2018
1.	Roczny wymiar opłat w zł	326.569,98	344.217,91	321.231,56
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII.	10.163,99	9.589,43	11.986,97
3.	Udział zaległości w %	3,1 %	2,8 %	3,7 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	8	7	9

W związku z wprowadzonym stanem epidemii najemcy lokali użytkowych mają problemy w prowadzeniu działalności w pełnym zakresie i głównie to ma bezpośredni wpływ na wysokość powstałego zadłużenia.

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Rzeczowo – finansowy plan remontów na rok 2020 został przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 10/X/2020 w dniu 21 stycznia 2020 roku na łączną kwotę 3.696.000,29 zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.895.203,74 zł

OSIEDLE WRZECIONO: 1.800.796,55 zł

Stan środków funduszu remontowego budynków na dzień 01.01.2020 r. wynosił **4.311.393,46 zł.**

Ogłoszenie w marcu 2020 r. stanu epidemii w związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2. spowodowało duże obawy mieszkańców Spółdzielni przed istniejącym zagrożeniem, co wpłynęło na konieczność wstrzymania robót remontowych w budynkach i zawieszeniem do odwołania prowadzenia przetargów na roboty oraz spotkań z Samorządami |Budynków.

Jednocześnie w związku z dynamicznie rozwijającą się sytuacją epidemiologiczną urzędy publiczne pracują w trybie nadzwyczajnym i wprowadziły pracę zdalną a obsługę ograniczono do spraw bieżących i niewymagających osobistego udziału.

Powyższa sytuacja spowodowała, że Spółdzielnia realizowała wg możliwości remonty głównie poza obrębem wnętrza budynków i prace awaryjne. Planowane roboty remontowe w

większości zostały – w uzgodnieniu z Samorządami Budynków - przeniesione do planu na rok 2021 lub na przeszłe lata.

W 2020 r. na wniosek Zarządu i mieszkańców udzielona została pożyczka z funduszu interwencyjnego Spółdzielni w wysokości **170.000 zł** dla budynku ul. Żeromskiego 13A na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 18/X/2020 z dn. 02.07.2020 r. z terminem spłaty do 30.09.2023 r.

Stan środków funduszu remontowego budynków na dn. 01.01.2020 r. wraz z udzieloną pożyczką w 2020 r. wynosił: **4.311.393,46 zł + 170.000 zł = 4.481.393,46 zł.**

Planowany przychód w roku 2020 tj. odpis od lokali (mieszkalnych i garaży) wyniósł łącznie **2.213.272,89 zł**, w tym:

OSIEDLE BIELANY	1.105.307,35 zł
OSIEDLE WRZECIO	1.107.965,54 zł

Plan został opracowany w oparciu o obligatoryjne przeglądy techniczne budynków, opinie inspektorów nadzoru odpowiednich branży, wnioski składane przez Samorzady Budynków i lokatorów, jak również bieżące interwencje mieszkańców dotyczące awarii i robót konserwacyjnych.

Prace były zlecane zgodnie z Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi przyjętym przez Radę Nadzorczą w 2009 r. - Uchwałą nr 42/VI/2009.

W przypadku remontu chodnika przy budynku Żeromskiego 13 A Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 02.07.2020 r. zaakceptowała wniosek Samorządu Budynku o odstąpienie od przetargu i wybór firmy z wolnej ręki.

Na podstawie planu remontów na 2020 rok opracowano specyfikacje istotnych warunków zamówienia dla wszystkich robót budowlanych. Jednak z uwagi na wprowadzone obostrzenia nie zostały przeprowadzone procedury przetargowe.

Podpisano 53 umowy na roboty objęte planem remontów, natomiast roboty drobne oraz dodatkowe, realizowane były na podstawie odrębnych zleceń.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2020 r.</i>			
Osiedle	Plan 2020 r.	Wykonanie w 2020r.	[%]
Bielany	22 zadania	11 zadań	50,00 %
Wrzeciono	17 zadań	11 zadań	64,71 %
Razem	39 zadań	22 zadania	56,40 %

W 2020 r. na zaplanowanych 39 pozycji nie zrealizowano następujących robót:

OSIEDLE BIELANY

1. Romaszewskiego 4 – wykonanie projektu remontu loggii i elewacji – Po zniesieniu obostrzeń planowane spotkanie z Samorządem Budynku, celem ustalenia zakresu do projektowania.
2. Perzyńskiego 9a – remont klatki schodowej z wymianą drzwi technicznych i renowacją schodów – Po spotkaniu z Samorządem w dn. 30.07.20 r., (pismo Samorządu Budynku z dn. 31.07.20 r.) ograniczono zakres remontu do renowacji schodów i wymianę obudów liczników elektrycznych i gazowych.
3. Perzyńskiego 11 – wymiana lamp na LED z czujnikami ruchu – przeniesiono do realizacji w 2021 r.
4. Żeromskiego 15 - wymiana 3 sztuk drzwi wejściowych do budynku i zadaszeń oraz wymiana domofonów wraz z okablowaniem - Rezygnacja Samorządu z realizacji - do wykonania na przyszły okres.

Z uwagi na wprowadzenie obostrzeń w związku z epidemią związaną z SARS-CoV-2 i przewlekłymi procedurami administracyjnymi, roboty przeniesione na 2021 r.:

1. Perzyńskiego 11 a – wymiana domofonów, drzwi wejściowych do budynku, wymiana zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych oraz wykonanie nowych podestów przed wejściami do klatek;
2. Perzyńskiego 18 – malowanie elewacji z naprawą tynku i elementów architektonicznych wokół okien;
3. Staffa 20 - naprawa i malowanie elewacji z dociepleniem (5cm styropianu) szczytów budynku oraz remont loggii z wymianą barier na nowe;
4. Żeromskiego 11 – wykonanie projektu i montaż balkonów - wykonano dokumentację projektową.;

OSIEDLE WRZECIONO

1. Marymoncka 151 - wykonanie nowej altany do segregacji śmieci, w miejsce istniejącej – budowa stoi w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego. Konsultacje z Wydz. Architektury ws. odstępstwa od przepisów możliwe po złagodzeniu obostrzeń zw. z epidemią.

Z uwagi na wprowadzenie obostrzeń w związku z epidemią związaną z SARS-CoV-2 i przewlekłymi procedurami administracyjnymi, roboty przeniesione na 2021 r.:

1. Kasprowicza 86 - remont elewacji z powiększeniem balkonów oraz remont opaski;
2. Marymoncka 143 - remont balkonów od strony klatek schodowych (64 szt.);
3. Marymoncka 147 – remont klatek schodowych;
4. Szegedyńska 12 - wymiana asfaltu na kostkę od strony kl. schodowych wygrodzenie terenu słupkami wzdłuż granicy działki - Część mieszkańców uznaje wymianę chodnika za niepotrzebną. Niezbędne podjęcie decyzji na zebraniu z mieszkańcami.

Środki finansowe wydatkowane na realizację robót remontowych na dzień 31.12.2020 r. w wysokości **1.739.170,68 zł.** z podziałem na Osiedla:

<i>Finansowa realizacja robót remontowych w 2020 r. oraz zobowiązania z 2019 r.</i>			
Osiedle	Plan 2020 r. (zł)	Wykonanie w 2020 r. (zł)	[%]
Bielany	1.895.203,74	924.869,25	49%
Wrzeciono	1.800.796,55	814.301,43	45%
Razem	3.696.000,29	1.739.170,68	47%

Zobowiązania umowne z 2019 r. i 2020 r. na roboty budowlane z tytułu zawartych umów z realizacją w 2021 r. tj.:

1. Wrzeciono 39 – wymiana 2 szt. wind – ostatnia rata	25.920,00 zł
2. Perzyńskiego 9 – budowa szybu i montaż windy – ostatnia rata	<u>55.080,00 zł</u>
razem	81.000,00 zł

Fundusz remontowy budynków

Łączny przychód na dzień 31.12.2020 r. **6.929.366,64 zł**

koszt wykonanych robót **1.739.170,68 zł**

Stan środków finansowych na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2020 r. wyniósł **5.190.195,97 zł.**

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody - odpisy z lokali mieszkalnych i garaży oraz dodatkowe przychody z lokali użytkowych, boksów, itp.) oraz koszty z podziałem zakresu robót przedstawia **TABELA I – w załączeniu do sprawozdania.**

W dniu 26 lipca 2020 r. Spółdzielnia złożyła wnioski do Prezydenta m.st. Warszawy o udzielenie dotacji dla 21 budynków na realizację inwestycji polegających na budowie urządzeń służących do zatrzymywania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, ze środków budżetu m.st. Warszawy. W dniu 27 sierpnia 2020 r. Spółdzielnia zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa 16 umów z terminem realizacji do dnia 30 listopada 2020 r.

W pierwszej połowie listopada 2020 r. Spółdzielnia dokonała końcowego odbioru robót od wykonawcy firmy Instalatorstwo Sanitarne i Ogrzewania, Usługi Budowlane Eugeniusz Kwaśniak i z dniem 24 listopada 2020 r. złożyła do Prezydenta m.st. Warszawy pełną dokumentację rozliczeniową dotacji. Do zrealizowanej inwestycji miasto nie wniosło zastrzeżeń i w dniu 10.12.2020 r. środki z dotacji wpłynęły na konto Spółdzielni.

Łączna wartość inwestycji wyniosła: **113.373,33 zł**

Uzyskane dofinansowanie w wysokości ok. 80% rzeczywistych kosztów realizacji inwestycji w wysokości **92.992,00 zł**.

Nie złożono wniosków o dotację dla nieruchomości:

1. Magiera 19 i Magiera 21 - nie posiadają terenów poza obrysem budynków.
2. Marymoncka 145 i 149, Wrzeciono 49 i 49A, Płatnicza 1/15 i Perzyńskiego 18 - brak możliwości technicznych na montaż zbiorników (kolizja z balkonami, brak rur spustowych lub konieczność wymieniania żeliwnych rur kanalizacji deszczowej na PCV).
3. Kasprowicza 80A, Nałkowskiej 9 i Perzyńskiego 9A – brak akceptacji Samorządu Budynku.

W 2020 r. rozpoczęła się budowa szybu i dźwigu w budynku Perzyńskiego 9 przez firmę OTIS na podstawie wykonanego projektu i otrzymanej decyzji w 2019 r. pozwolenia na budowę wydanej przez Urząd Dzielnicy Bielany m.st. Warszawy. W październiku 2020 r. Zarząd złożył wniosek do Banku Gospodarstwa Krajowego – Departamentu Programów Europejskich o udzielenie pożyczki z Funduszu Dostępności na pokrycie kosztów przedmiotowej inwestycji. Współwłaściciele nieruchomości na spotkaniu w dn. 5.03.2020 r. wyrazili jednogłośnie zgodę na wystąpienie do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” o podjęcie Uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć w formie pożyczki z BGK na realizację budowy dźwigu osobowego wewnętrznego w budynku przy ul. Perzyńskiego 9.

3. KONSERWACJA

3.1. Konserwacja i przeglądy 32 –ch budynków

Rozliczenie konserwacji za rok 2020 na poszczególne budynki przedstawia TABELA II - w załączeniu.

W roku 2020 przychody w pozycji „konserwacja i przeglądy” wyniosły 449.694,79 zł, a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów wyniosły **441.786,52 zł.**, w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje:

koszty za gotowość i konserwacja instalacji elektrycznej – 267.840,00 zł., prace konserwacyjne – 130.597,02zł., roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej zgodnie z prawem budowlanym – 43.349,50 zł.

3.2. Konserwacja 19 dźwigów w 6-ciu budynkach

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2020 na poszczególne budynki przedstawia TABELA II A- w załączeniu.

W TABELI II A ujęte zostało zestawienie przychodów i kosztów konserwacji, naprawy i dozór techniczny 19 urządzeń dźwigowych znajdujących się w 6 budynkach.

W roku 2020 przychody w pozycji „konserwacja dźwigów” wyniosły 123.342,55 zł, a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów Urzędu Dozoru Technicznego wyniosły **127.686,46 zł.**, w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: obowiązkowy przegląd dozoru technicznego – 23.094,98 zł., naprawy bieżące – 2.909,59 zł., stały koszt usług konserwacyjnych – 101.681,89 zł.

Powyższe pozycje konserwacji rozliczane są w czasie i są zaksięgowane na kontach rozliczeń międzyokresowych.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2020 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) **258.667,60 zł** – nadwyżka kosztów nad przychodami ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej **184.726,04 zł brutto** - po uwzględnieniu 19 % podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości **45.246,00 zł**, wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A VI jako zysk **netto 139.480,04zł.**

Z uwagi na ogłoszony stan epidemii i obowiązujące obostrzenia, oraz brak możliwości zwołania w 2020 r. Walnego Zgromadzenia Członków, które podejmuje stosowne uchwały w przedmiocie nadwyżki bilansowej – Zarząd informuje, że wynik za 2019 r. został ujęty w bilansie za rok 2020 w pozycji Pasywa A V zysk z lat ubiegłych w wysokości 175.369 zł

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2020 r. przedstawia poniższa tabela:

WYSZCZEGÓLNIENIE	GZM DZIAŁALNOŚĆ ZWOLNIONA (zł)	DZIAŁALNOŚĆ OPODATKOWANA (zł)	RAZEM (zł)
1. PRZYCHODY			
- ze sprzedaży produktów	11.051.752,24	244.877,84	11.296.630,08
- pozostałe przychody operacyjne	19.317,99	1.140,00	20.457,99
- przychody finansowe	18.296,75	74.939,44	93.236,19
RAZEM PRZYCHODY	11.089.366,98	320.957,28	11.410.324,26
udział przychodów poszczególnych działalności w przychodach ogółem (%)	97,20%	2,8%	100,00%
2.KOSZTY			
-działalności operacyjnej	11.385.891,90-	82.822,06	11.468.713,96
-pozostałe koszty operacyjne	15.551,86		15.551,86
-koszty finansowe			
RAZEM KOSZTY	11.401.443,76	82.822,06	11.484.265,82
WYNIK FINANSOWY	-312.076,78	238.135,22	-73.941,56
podstawa opodatkowania			
podatek dochodowy 19 %		45.246,00	
ZYSK		192.889,22	
Pożytki z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu przeznaczone na budynki	+53.409,18	-53.409,18	
ZYSK NETTO	-258.667,60	139.480,04	-119.187,56

Podstawa opodatkowania wynosi 238.135,22 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 45.246,00 zł

Wynik finansowy ujęty w Rachunku Zysków i Strat różni się od wyniku podatkowego i wynosi **184.726,04 zł** - z uwagi na to, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych po opodatkowaniu w kwocie 53.409,18 zł zostały przeznaczone na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości budynkowych zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej Nr 12/VII/2011 z dnia 17.02.2011 r.

4.1. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej za 2020 r.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o plan rzeczowo-finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/X/2020 r. z dnia 21.01.2020 r. w której przyjęto:

- przychody z eksploatacji podstawowej **1.558.270 zł**
w tym:
 - przychody z lokali mieszkalnych i garaży 1.380.000 zł
 - przychód z działalności gospodarczej i pozostałej 178.270 zł
- koszty eksploatacji podstawowej **1.778.960 zł**
w tym:
 - koszty utrzymania nieruchomości 118.150 zł
 - koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią 1.629.790 zł
 - koszty działalności opodatkowanej 31.020 zł
- wynik (-) 220.690 zł

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **1.557.685 zł**, co stanowi 100,0 % zaplanowanych przychodów:

- przychody z lokali mieszkalnych 1.392.855 zł
- przychody z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, garaże i pozostałe) 164.830 zł

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **1.736.894 zł** co stanowi 98,6 % zaplanowanych kosztów:

- koszty utrzymania nieruchomości-na budynki 102.256 zł
- koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią 1.602.508 zł
- koszty działalności opodatkowanej 32.130 zł
- wynik (-) 179.209 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **179.209 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

Koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz. „3” opłaty eksploatacyjne dot. Biura Spółdzielni zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej – przekroczenie planu o 2% - podwyżka opłat eksploatacyjnych,

- II poz. „5” naprawy i konserwacja sprzętu – przekroczenie planu o 348 zł - naprawa kserokopiarki
- III poz. „19” ryczałt za użytkowanie samochodu prywatnego – przekroczenie planu o 4 % - zwiększenie limitu km dla inspektora.

Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej przedstawia **TABELA III** - w załączeniu.

Rozliczenie przychodów i kosztów zależnych i niezależnych od zarządcy przedstawia **TABELA IV** - w załączeniu.

Przychody i Koszty zależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	3.652.349 zł
Koszty	3.604.432 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **47.917 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki:

- | | |
|--|-----------|
| 1. poz. „1” utrzymanie czystości i zieleni (w tym środki finansowe z przeznaczeniem na zieleń do dyspozycji Samorządów Budynków)
– nadwyżka przychodów nad kosztami | 8.290 zł |
| 2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych
– nadwyżka przychodów nad kosztami | 18.631 zł |
| 3. poz. „4” konserwacja i przeglądy
– nadwyżka przychodów nad kosztami | 7.908 zł |
| 4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka kosztów nad przychodami | 4.343 zł |
| 5. poz. „6” energia elektryczna – nadwyżka przychodów nad kosztami | 18.005 zł |
| 6. poz. „7” konserwacja domofonów - nadwyżka kosztów nad przychodami | 574 zł |

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	6.062.601 zł
Koszty	6.083.616 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **21.015 zł**, w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka kosztów nad przychodami 1.428 zł .
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów / opłata przekształceniowa – nadwyżka kosztów nad przychodami dot. podwórek 3.220 zł – rozliczana w czasie.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków – rozliczenie z użytkownikami lokali następuje przez Firmę „Ista” oraz „Techem” (Perzyńskiego 18 – III kwartały) w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2020 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 92.008,95 zł, rozliczenie na budynki przedstawia **TABELA V** - w załączeniu.
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 538.050,86 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2021 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 101.913,05 zł została rozliczona na dzień 31.12.2020 r. W sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA VI** w załączeniu.
5. Wywóz nieczystości i odpadów - nadwyżka kosztów nad przychodami 16.367 zł rozliczana w czasie – koszty poniesione na dodatkowe usługi oczyszczania terenów i odbiór gabarytów. Od 1.03.2020 r. wprowadzono nowy system opłat miesięcznych tj.

65,00 zł od lokalu w oparciu o Uchwałę Nr XXIV/676/2019 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 12.12.2019 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Zarząd przedstawia informację w sprawie zasadności zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości budynkowych i lokalowych, które zostały wprowadzone w 2020 r:

1. Od 1 stycznia 2020 r. Uchwałą R.N. nr 7/X/2019 z 12.12.2019 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla 23-ch budynków – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 1 września 2019 r. nowych taryf dla ciepła Veolia Energia Warszawa S.A.
2. Od 1 lutego 2020 r. Uchwałą R.N. nr 3/X/2019 z 26.09.2019 r. zostały ustalone nowe stawki opłat na pokrycie kosztów utrzymania czystości i zieleni z podziałem na enklawy. Wysokość stawek została zróżnicowana w zależności od wielkości budynków oraz terenów do nich przyległych tj. podwórka. Ogółem dla Spółdzielni nastąpił wzrost miesięcznych kosztów o 8.700 zł tj. z kwoty 34.810,45 na kwotę 43.510,45 zł. Podwyżka opłat spowodowana została zwiększonymi kosztami usługi firmy IREKO wykonującej usługi sprzątnięcia budynków i terenów wokół nich.
3. Od 1 kwietnia 2020 r. Uchwałą R.N. nr 8/X/2019 z 12.12.2019 r. zmieniono wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów dla 4-ch budynków – zmiana opłat spowodowana została podwyżką usług konserwacyjnych firmy KONE.
4. Od 01 lutego 2020 r. Uchwałą R.N. nr 12/X/2020 z dn. 21.01.2020 r. i od 1.04.2020 r. Uchwałami R.N. nr 15 i 16 /X/2020 z dn. 02 kwietnia 2020 r. dla kolejnych 21 nieruchomości została zdjęta pozycja z miesięcznych opłat eksploatacyjnych dot. „wieczyste użytkowanie -budynki” w związku z przekształceniem z mocy ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i dokonania jednorazowej opłaty przekształceniowej za okres 20 lat z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 98 %.
5. Uchwałą R.N. nr 20/X/2019 z 26.09.2020 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2021 r. zostały ustalone nowe stawki opłat dla 14 budynków na pokrycie kosztów usług konserwacyjnych w poz. „konserwacja i przeglądy”. Wysokość stawek została zróżnicowana w zależności od posiadanych środków finansowych w poszczególnych nieruchomościach. Ogółem dla Spółdzielni nastąpił wzrost o 8.640 zł miesięcznych kosztów z tytułu świadczonych usług konserwacyjnych - koszty stałe za gotowość począwszy od 1 grudnia 2020 r. tj. z kwoty 21.600 zł na kwotę 30.240 zł.
6. Od 1 listopada 2020 r. Uchwałą R.N. nr 23/X/2019 z 22.10.2020 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania dla 8 budynków – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 1 września 2020 r. nowych taryf dla ciepła Veolia Energia Warszawa S.A.
7. Uchwałą R.N. nr 25/X/2019 z 10.12.2020 r. z mocą obowiązującą od 1.01.2021 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości-budynki – podwyżka nastąpiła w oparciu o wprowadzenie od 1.01.2021 r. nowych stawek podatku przez Radę m.st. Warszawy uchwałą nr XXXIX/1211/2020 z dn. 19.11.2020 r.

Stan Funduszu Interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2020 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY	PRZYCHODY
BILANS OTWARCIA 01.01.2020 roku		2.535.058,59
Sprzedaż w przetargu nieograniczonym lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Wrzeciono 47		412.160,00
Przygotowanie do przetargu lokalu w budynku przy ul. Wrzeciono 47 (oczyszczenie i posprzątanie lokalu, dezynfekcja, malowanie wapnowanie ścian, ogłoszenie o przetargu)	7.865,81	
Sprzedaż w przetargu nieograniczonym lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Marymonckiej 149		240.000,00
Przygotowanie do przetargu lokalu w budynku przy ul. Marymonckiej 149 (oczyszczenie i posprzątanie lokalu, dezynfekcja, ogłoszenie o przetargu)	7.509,21	
Pokrycie zadłużenia lokali: w budynku Wrzeciono 47 - 9.182,45 zł i Marymonckiej 149 - 2.159,49 zł	11.341,94	
Wynajęcie sali na przeprowadzenie przetargu nieograniczonego na zbycie w/wym. lokali mieszkalnych	150,00	
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku Żeromskiego 15A		15.960,16
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku Kasprowicza 86		11.783,13
Opłata jednorazowa za przekształcenie z mocy ustawy z 1.01.2019 r. prawa użytkownika wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Przy Agorze 28 związanej z lokalem użytkowym U8 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 21/X/2020 r. z dn. 24.09.2020 r.	22.837,20	
Udzielona pożyczka na fundusz remontowy budynku Żeromskiego 13 A Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/X/2020 r. z dn. 02.07.2020 r.	170.000,00	
RAZEM	219.704,16	679.903,29
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2020 roku:		2.995.257,72

Z poprzednich lat pozostały do spłaty 4 pożyczki z funduszu interwencyjnego w wysokości **730.000 zł:**

- | | |
|--|------------|
| 1. Żeromskiego 9 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 28/IX/2018 z terminem 30.06.2021 r. | 260.000 zł |
| 2. Płatnicza 1/15 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 41/IX/2018 z terminem 31.12.2021 r. | 150.000 zł |
| 3. Wrzeciono 49 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 59/IX/2019 z terminem 31.03.2021 r. | 150.000 zł |
| 4. Żeromskiego 13A - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 18/X/2020 z terminem 30.09.2023 r. | 170.000 zł |

Zarząd informuje, że terminowo realizowane były wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów oraz pozostałych kontrahentów, jak również Spółdzielnia posiada pełną zdolność realizacji zobowiązań oraz właściwą płynność finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania.

Rok 2020 był kolejnym dobrym rokiem w działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków w roku 2020 nie odbyło się z uwagi na ogłoszony stan epidemii od 20 marca 2020 r. do odwołania.

7 maja 2021 r.

Zarząd S.M. „DOMHUT”