



## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2021

### WSTĘP

Przez cały 2021 rok na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej obowiązywał stan zagrożenia epidemicznego COVID-19. Sytuacja powodowała konieczność natychmiastowych reakcji na dynamicznie zmieniającą się sytuację i wprowadzenie koniecznych zmian.

W pierwszej kolejności Zarząd kontynuował działania zmierzające do ochrony mieszkańców i pracowników przed wirusem. I tak :

1. Na bieżąco uzupełniany był w dyspenserach płyn dezynfekującym do rąk. Wszystkie klawiatury domofonów, klawiatury i poręcze w windach oraz poręcze na klatkach schodowych do I p. oraz na łącznikach był codziennie dezynfekowane.
2. Teren Spółdzielni (klatki chodowe, windy, pomieszczenia wspólne) został oznakowany koniecznością zakrywania nosa i ust podczas przebywania w tych pomieszczeniach.
3. Uzupełniono stan środków do dezynfekcji rąk i powierzchni w ilości zabezpieczającej bieżące potrzeby Spółdzielni.
4. Kontynuowano program pomocy w robieniu zakupów artykułów spożywczych i leków dla naszych seniorów.
5. Zakupiono i rozprowadzono wśród mieszkańców atestowane medyczne maseczki ochronne jednorazowego użytku.
6. **W oparciu o ustawy tarczy COVID-19 Zarząd zdecydował o nie zwoływaniu tradycyjnego WZC w Spółdzielni do czasu odwołania stanu epidemii oraz stanu zagrożenia epidemiologicznego.**

### SPRAWY ORGANIZACYJNE

#### 1. ZARZĄD

##### Skład Zarządu:

- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu,
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

Podział obowiązków członków Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10.09.2019 r. był omówiony w sprawozdaniu za 2019 rok i nie zmienił się w 2021 roku.



## 2. ADMINISTRACJA

- Administracja: ALHER, Aleksandra Herman,

## 3. KSIĘGOWOŚĆ

Obowiązki księgowej pełni Pani Halina Szczerba.

Księgowość i obsługa kont mieszkańców prowadzona jest przez oprogramowanie księgowo-czynszowego S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo funkcjonuje moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali poprzez stronę WWW Spółdzielni.

## 4. OBSŁUGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska
2. Ochrona danych osobowych RODO – Profesor Jarosław Feliński
3. Stacja Trafo – Battara Bartoszek Kuliński BBK Kancelaria Radców Prawnych i Adwokatów Spółka Partnerska. – pełnomocnik mecenas Michał Kuliński.

## 5. GOSPODARZ DOMU

Halina Gałązka

Zastępstwa urlopowe za Gospodarza domu: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Krzysztof Marciniak.

### SPRAWY CZŁONKOWSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Na 31 grudnia 2021 r., Spółdzielnia zrzeszała 81 członków.

W 2021 r. zostały wyodrębnione/uwłaszczone trzy lokale. W sumie w budynku mamy wyodrębnionych 46 lokali.

### FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2021 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2021 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2020 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego do dnia 31 marca 2020 roku.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2020 (uchwała Zarządu nr 09/2021) oraz Plan Gospodarczo Finansowy na rok 2021 (uchwała Zarządu nr 08/2021) zostały przyjęte przez Zarząd i przekazane do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej.
- c) Ewidencja księgowa prowadzona jest na bieżąco, rozliczenia z właścicielami lokali, najemcami lokali użytkowych oraz innymi kontrahentami dokonywane są terminowo.
- d) Należne zobowiązania Spółdzielni o charakterze publicznoprawnym (podatki, ZUS) oraz inne regulowane są terminowo.



## 1. LOKALE MIESZKALNE

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali mieszkalnych wraz z funduszem remontowym w 2021 r. wyniosły 292.737,20 PLN brutto.
2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. wyniosły 15.564,24 PLN. W przypadku 5-ciu lokali wysokość zaległości przekraczała dwukrotność miesięcznego czynszu. Sprawy są na bieżąco monitorowane przez Zarząd.
3. Nadpłata z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 43.903,37 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.

## 2. LOKALE UŻYTKOWE

Sytuacja związana z pandemią COVID-19 znacząco dotknęła również naszych najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej w celu utrzymania najemców lokali użytkowych w okresie pandemii obniżał najemcom dotkniętym pandemią czynsze najmu. Wysokość obniżki i jej czas obowiązywania uzależniony był od rodzaju prowadzonej przez najemców działalności.

Mimo tego niektórzy z naszych najemców zmuszeni zostali do zaprzestania działalności gospodarczej i rozwiążali, umowy najmu lokalu.

Mimo trwającej pandemii Zarząd przeprowadził postępowania przetargowe i pozyskał nowych najemców tym samym minimalizując „straty” Spółdzielni jakie wynikały z braku najemców lokali.

1. Wpływy ewidencjonowane z tytułu najmu lokali użytkowych, w 2021 r. wyniosły 957 186,83 PLN/brutto (co stanowi 78% planowanych na 2021 rok wpływów).
2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2021 r. wyniosły 37.338,35 PLN (w jednym przypadku zaległość przekracza wysokość miesięcznego czynszu).
3. Zadłużenie z lat poprzednich:  
2.359,17 PLN – zadłużenie poprzedniego najemcy dawnego lokalu użytkowego PG2 (w bramie). Należność od dłużnika Pracowni Introligatorskiej „BOSMAN” jest ściągana za pośrednictwem Komornika Sądowego.
4. Jak co roku Najemcy lokali użytkowych otrzymali pisma dotyczące waloryzacji czynszu najmu.

## KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski.
- Instalacja wideodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk.
- Windy – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne – Pol-Bog Wojciech Bogusław.
- Obsługa systemów informatycznych oraz monitoring wizyjny – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.



### PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. Roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej wykonała firma Zakład Usług Kominarskich Mirosław Antos.
2. Ogólnobudowlany przegląd budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodzki.

### STACJA TRAFO

Ze względu na pandemię COVID-19 nie doszło do spotkania z Innogy. Na nasze wezwania firma nie reagowała natomiast w swoim piśmie z 08.12.2021 wyłącznie podtrzymała propozycje z 26.05.2020. W odpowiedzi na to pismo Spółdzielnia przesłała swoje ostateczne stanowisko w dniu 05.01.2022 w którym to przedstawiła Innogy warunki korzystania z zabudowania będącego własnością Spółdzielni a w przypadku ich nie zaakceptowania poinformowała iż złożyła żądanie bezzwłocznego zwrotu nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych. Sprawa jest w toku.

### AWARIE

1. W trakcie roku nie wystąpiły poważne awarie. Ewentualne drobne awarie były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.

### PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Wykonany został projekt i kosztorys remontu piwnic.
2. Ze względu na pandemię COVID-19 prace nad wykonaniem remontu balkonów części niskiej zostały wstrzymane.
3. Wykonany został remont oraz modernizacja pomieszczeń administracji, archiwum oraz serwerowni.
4. Z zaplanowanej na 2021 rok wymiany pionów kanalizacyjnych wykonano prace we wszystkich lokalach klatki „C”. Cała część niska budynku ma wymienione wszystkie piony kanalizacyjne na wykonane z PVC. Wymienione zostały również newralgiczne, będące w złym stanie, odprowadzenia poziome od pionów znajdujące się w piwnicach.  
Ze względu na kolejne fale pandemii wymianę pionów w klatce „A” odłożono na 2022 rok.
5. Wykonana została wymiana uszczelek we wszystkich oknach administracyjnych (klatki schodowe, pomieszczenia wspólne). Podczas wymiany przeprowadzono konserwację, smarowanie i regulację mechanizmów obwiedniowych w oknach.
6. Poza zaplanowanymi na 2021 rok remontami przeprowadzono wymianę fragmentów instalacji CO w lokalach mieszkalnych, podłączono do instalacji wideodomofonowej lokale, które zostały pominięte podczas remontu tej instalacji oraz wymieniono posadzki w windach na przemysłowe wykładziny winylowe.



### LUSTRACJA

Realizacja wniosków po lustracyjnych:

- Uaktualnienie Statutu do obecnie obowiązującego prawa nie zostało dokonane wobec braku możliwości zwołania tradycyjnego WZC wynikającą z ograniczeń wprowadzonych przez Rząd w związku z trwającą pandemią COVID-19.
- Trwają prace nad uzupełnieniem dokumentacji księgowej za lata 2017 – 2019 o ewidencję analityczną.

### FOTOWOLTAIKA

W dniu 1 maja 2021 rozpoczęto instalowanie paneli fotowoltaicznych na naszych dachach. Prace zostały zakończone 29 września 2021. Podłączenie instalacji do sieci energetycznej nastąpiło 19 października 2021 r. Od tego dnia Spółdzielnia stała się tzw. prosumentem (producentem energii elektrycznej). Efekt ekonomiczny instalacji będzie widoczny dopiero w 2022 roku.

Na stronie WWW Spółdzielni umieszczony jest link gdzie na bieżąco można monitorować ilość wyprodukowanej energii i wynikające z tego korzyści dla środowiska

Całkowity koszt inwestycji zamknął się kwotą 142 803,72 PLN/Brutto.

Z Biura Ochrony Powietrza i Polityki Klimatycznej urzędu m.st. Warszawy otrzymaliśmy dotacje w łącznej wysokości 28 700,00 PLN.

### PODSUMOWANIE

Rok 2021 był trudnym, ze względu na pandemię COVID-19, rokiem w S.M. „POLNA”. Mimo tego Spółdzielnia podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 386 996,37 PLN.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

**Zarząd S.M. „POLNA”**

PREZES ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Maciej Wróblewski*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Iwona Korn*

CZŁONEK ZARZĄDU  
S.M. „POLNA”

*Andrzej Boratyński*

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POLNA”  
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-