



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2022

WSTĘP

Do maja 2022 rok na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej obowiązywał stan zagrożenia epidemicznego COVID-19. 24 lutego 2022 roku Rosja rozpoczęła pełnowymiarową inwazję na Ukrainę.

Oba wydarzenia miały znaczący wpływ na sytuację ekonomiczną i gospodarczą nie tylko w Polsce ale na całym świecie. Notowaliśmy gwałtowne wzrosty cen surowców, który miał znaczący wpływ na działalność naszych najemców. W tej sytuacji Zarząd, we współpracy z Radą Nadzorczą, był zmuszony do natychmiastowych reakcji na dynamicznie zmieniającą się sytuację i wprowadzenie koniecznych zmian.

Zarząd, wzorem lat poprzednich, 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) był 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. **W oparciu o zapisy ustawy tarczy COVID-19 nie odbyło się w 2022 roku sprawozdawcze WZC.**

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 2022 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. OBSŁGA 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 2022 r., Spółdzielnia zrzeszała 76 członków.

W 2022 r. zostały wyodrębnione/uwłaszczone trzy lokale. W sumie na 31 grudnia 2022 roku w budynku mieliśmy 48 wyodrębnionych lokali.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2022 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2022 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2021 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego w ustawowym terminie.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2022 (uchwała Zarządu nr 06/2023) oraz Plan Gospodarczo Finansowy na rok 2023 (uchwała Zarządu nr 05/2023) zostały przyjęte przez Zarząd 27 lutego 2023 roku i przekazane do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Plan Gospodarczo finansowy na 2023 rok został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr. 03/2023 z 01/03/2023 roku.
- c) Ewidencja księgową 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 w 2022 r. (wraz z funduszem remontowym) wyniosły 376 947,34 PLN brutto.
2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. wynosiły 22 003,46 PLN. Sprawy zadłużeń są na bieżąco monitorowane przez Zarząd.
3. Nadpłata z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r. wynosiła 29 672,43 PLN, nadpłata przewyższyła zadłużenie.

Przez cały 2022 rok Zarząd monitorował jak zmiany cen wpływają na wysokość stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych. Ze względu na gwałtowny wzrost cen energii elektrycznej zużywanej na potrzeby wind (licznik bez fotowoltaiki) od 1-go lipca podwyżce o 51% uległa opłata za windy (wzrost ceny en. el. w okresie 01.01.2022 – 01.08.2022 – 229%). W tym samym okresie, mimo wzrost cen energii elektrycznej stawka z tytułu energii elektrycznej cz. wspólnych została zmniejszona o 25%.

Dodatkowo od 1-go lipca 2022 r, uchwałą Rady Nadzorczej, zlikwidowana została opłata na fundusz remontowy.

2. LOKALE UŻYTKOWE

Sytuacja związana z pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie znacząco dotknęła również naszych najemców. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej, w celu utrzymania najemców lokali użytkowych, podejmował negocjacje z najemcami odnośnie wysokości czynszów najmu. Stosowane stawki były uzależnione od rodzaju prowadzonej przez najemców działalności.

Mimo tego niektórzy z naszych najemców zmuszeni zostali do zaprzestania działalności gospodarczej i rozwiązali, 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 2022 r. wyniosły 1 022 689,07 PLN/brutto (co stanowi 83% planowanych na 2022 rok wpływów).
2. Zaległości w opłatach z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosiły 74.414,38 PLN (w jednym przypadku sprawa zaległości została skierowana do postępowania sądowego).
3. Zadłużenie z lat poprzednich:
2.211,06 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. Coroczny przegląd stanu budynku wykonany został przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd podręcznego sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodzki.
4. W październiku 2022 roku firma Pol-Bog Wojciech Bogusław wykonała pięcioletni przegląd instalacji elektrycznej. Swoim zakresem przegląd uwzględniał wszystkie pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przez naszych mieszkańców oraz wszystkie lokale mieszkalne. Każdy z właścicieli lokali mieszkalnych otrzymał wymagany prawem budowlanym raport z przeprowadzonego przeglądu.

STACJA TRAFO

W dniu 05.01.2022 przez kancelarie Battara Bartoszek Kuliński zostało skierowane pismo ,w którym Spółdzielnia to przedstawiła Innogy warunki korzystania z zabudowania będącego własnością Spółdzielni a w przypadku ich nie zaakceptowania zażądała bezzwłocznego zwrotu nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych. Na złożone pismo i żądanie Innogy nie odpowiedziało.

Następnie w dniu 22.03.2022 skierowane zostało kolejne pismo z żądaniem wydania nieruchomości tj. stacji transformatorowej znajdującej się na działce 73 przy ul. Polnej 54 oraz usunięcia z niej wszelkich urządzeń elektroenergetycznych wyznaczają Innogy termin 14 dni na spełnienie żądania. Dodatkowo firma Innogy została zawezwana do zapłaty kwoty 43 543,23 PLN z tytułu bezumownego korzystania ze stacji transformatorowej.

Ponieważ na to pismo również nie otrzymaliśmy jakiegokolwiek odpowiedzi sprawa jest w trakcie kierowania do postępowania sądowego.

AWARIE

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

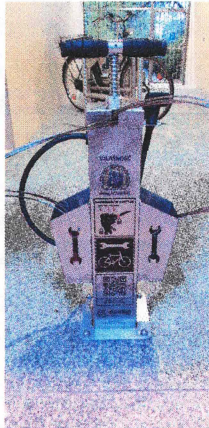
PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

1. Ze względu na pandemię COVID-19 i wojnę w Ukrainie planowany remont balkonów części



niskiej nie został wykonany (brak ofert).

2. Zakończono wymianę pionów kanalizacyjnych. Cały budynek 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.
3. Dla „rowerzystów” w rowerowni na XII p zamontowano nowe stojaki na rowery natomiast w bramie zainstalowana została stacja serwisowa dla rowerów.



4. W częściach wspólnych żarówki rtęciowe zostały wymienione na żarówki LED.
5. W ramach prac modernizacyjnych dokonano rewitalizacji zieleni na naszym podwórku. Różnorodne plastikowe donice zostały zamienione jednakowe wykonane z solidnego betonu architektonicznego, uzupełniono nasadzenia roślinności, zamontowano specjalistyczne kratki dla roślin pnących aby ich korzenie nie niszczyły elewacji. Dodatkowo zamontowano ławeczkę o którą od pewnego czasu prosili nasi seniorzy.



6. Jesienią zmodernizowano oświetlenie ternu zewnętrznego. Istniejące metalohalogenkowe lampy zostały wymienione na naświetlacze LED. Zainstalowanie lamp LED prawie dwukrotnie zwiększyło strumień świetlny jakim oświetlamy teren zewnętrzny (z 50.000 lm do 99.000 lm) oraz zmniejszyło zapotrzebowane na energię elektryczną z 1000 do 800 kWh rocznie. Ponieważ oświetlenie zewnętrzne obsługiwane jest przez naszą instalację fotowoltaiczną dokonane modyfikacje nie wpłyną na wysokość opłaty z tytułu energii elektrycznej części wspólnych.



ENERGIA ELEKTRYCZNA - FOTOWOLTAIKA

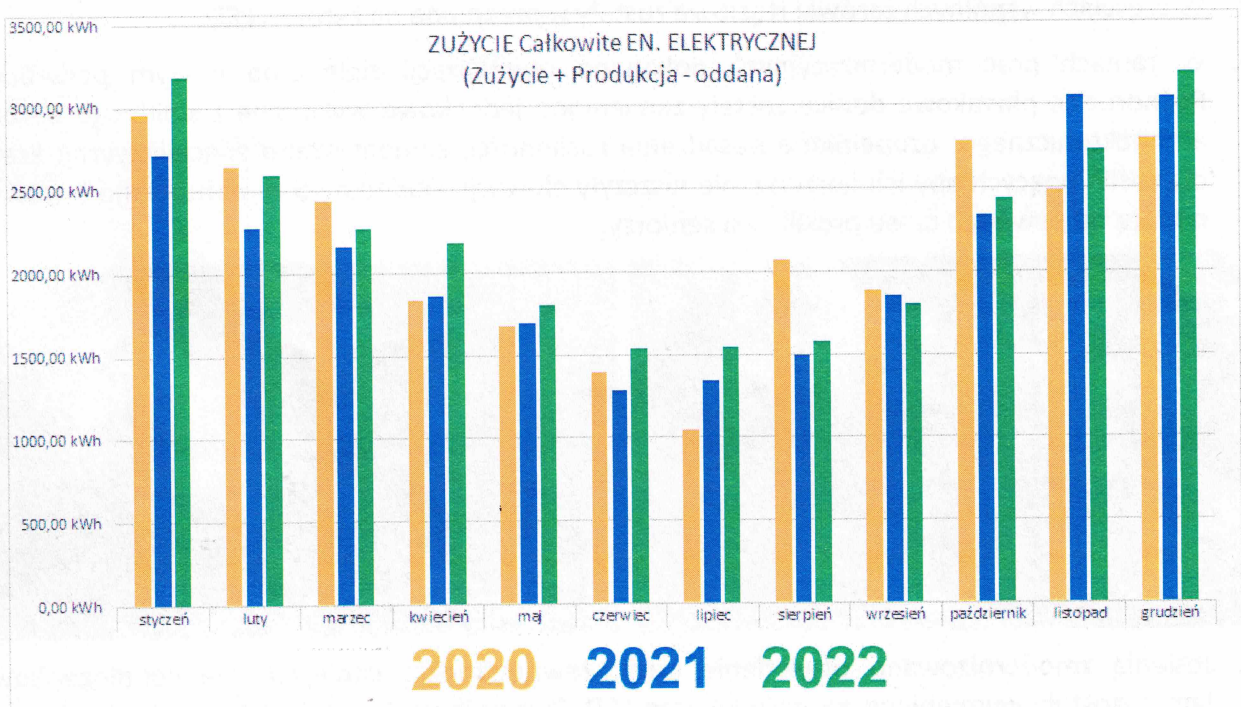
W bieżącym roku nasze instalacje fotowoltaiczne wyprodukowały łącznie 20 378 kWh natomiast do sieci wprowadziliśmy 14 377 kWh. Pozostała wyprodukowana energia została zużyta na potrzeby własne.

Ze względu na wojnę w Ukrainie i sankcje nakładane na Rosję rok 2022 skutkowało gwałtownymi zmianami cen energii elektrycznej. W okresie od stycznia do grudnia roku ceny energii elektrycznej wzrosły z **0,526 PLN/kWh** do **2,5335 PLN/kWh** do daje wzrost w skali roku o **382%**.

Całkowity koszt energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia cz. wspólnych i hydrowęzła wyniósł **17 937,13 PLN/Brutto**. Uwzględniając zmiany cen całkowity koszt energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia i hydrowęzła bez instalacji fotowoltaicznych wyniósł by **51 143,34**. Tak też już pierwszy rok korzystania z inwestycji przyniósł nam oszczędność w wysokości **33 206,21 PLN** co pokrywa 29% poniesionych kosztów inwestycji.

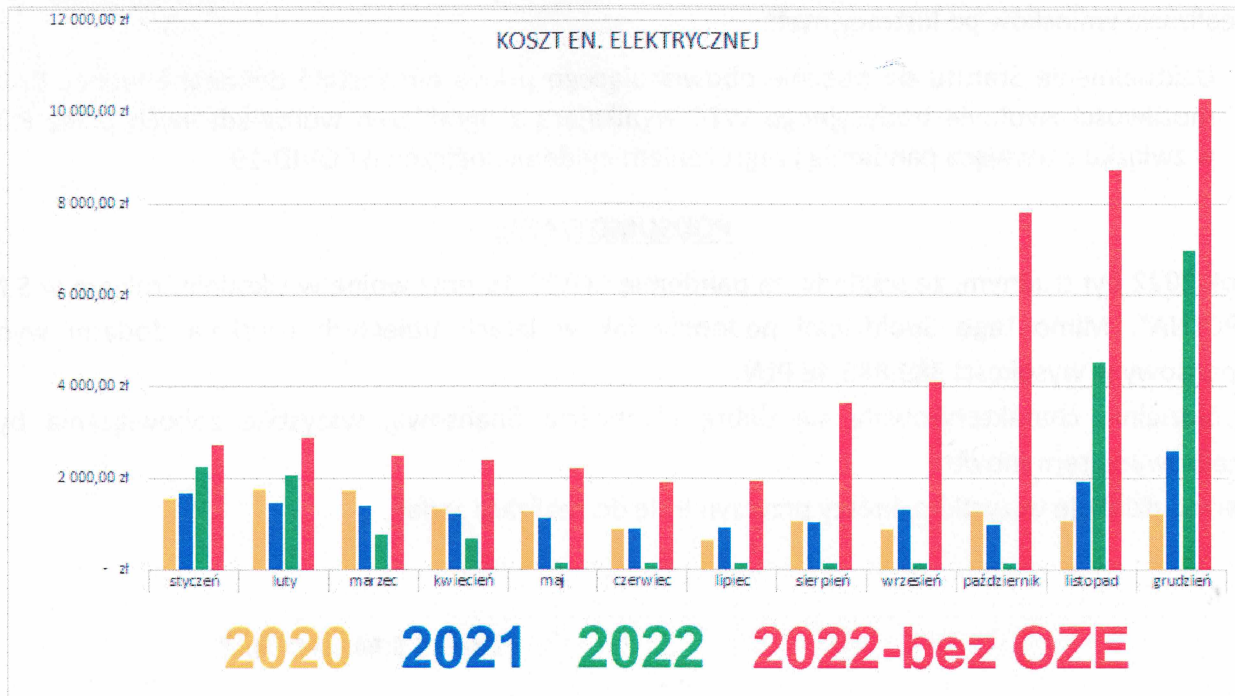
Niestety energia na potrzeby wind nie jest obsługiwana przez instalacje fotowoltaiczną. W 2022 roku, mimo nie zmienionego w stosunku do lat poprzednich zużycia, koszt energii wzrósł o 169% z 3 500,00 zł w 2021 roku do prawie 8 700,00 zł w 2022 roku. Spowodowało to, że w pozycji „dźwigi” rozliczenia zaliczek wnoszonych w 2022 roku będą dopłaty. Tych kosztów nie możemy rozliczyć z nadwyżki bilansowej.

Porównanie zużycia energii elektrycznej na potrzeby hydroforowni i oświetlenia cz. wspólnych.





Porównanie kosztów energii elektrycznej na potrzeby hydroforowni i oświetlenia cz. wspólnych.



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

ENERGIA CIEPLNA

W styczniu 2022 została podpisana z firmą Veolia Energia Warszawa S.A. umowa BES-4/HSU/0006/2022 na wdrożenie przez Operatora Usługi w ramach której Operator będzie podejmował działania w celu ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej w Zasobach Budynków naszej Spółdzielni. W trakcie roku Operator dokonał montażu urządzeń telemetrycznych do zdalnego monitorowania parametrów i sterowania pracą węzłów cieplnych i z dniem 01.09.2023 została uruchomiona usługa zarządzania energią BSE.

Wprowadzony system przewiduje zmniejszenie zużycia ciepła docelowego do bazowego o minimum 10%.

W 2022 roku ceny ciepła był zamrożone a od początku okresu grzewczego działa usługa BSE koszty ciepła są niższe od planowanych o 17%.

Zgodnie z załączonymi do sprawozdania raportami zarządzania energią za okres wrzesień 2022 - listopad 2022 dzięki systemowi BSE oszczędności w tym okresie wynosiły:

- Dla części niskiej oszczędność 27,6 % (oszczędność energii 46,3 GJ = 2949 PLN,
- Dla części wysokiej oszczędność 25,9 % (oszczędność energii 85,1 GJ = 5419 PLN,
- **Dla budynku oszczędność 26,5 % (oszczędność energii 131,4 GJ = 8368 PLN**

Niestety zamrożenie cen energii cieplnej obowiązywało tylko do końca 2022 roku i od stycznia 2023 nastąpił wzrost ceny energii za ciepło z 37,02 PLN/GJ do 87,08 PLN/GJ (wzrost o 168%) oraz ceny za moc zamówioną z 4 376,69 PLN/MW do 6 676,73 MW (wzrost o 61%). Zwiększyły się również pozostałe składowe kosztów energii cieplnej (usługa przesyłowa zmienna za ciepło i moc zamówioną) o 35%.



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 i zagrożeniem epidemiologicznym COVID-19.

PODSUMOWANIE

Rok 2022 był trudnym, ze względu na pandemię COVID-19 oraz wojnę w Ukrainie, rokiem w S.M. „POLNA”. Mimo tego Spółdzielni podobnie jak w latach ubiegłych uzyskała dodatni wynik finansowy w wysokości 389.886,46 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

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

-1-