SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU SBM „ŻOLIBORZ"

Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2020

Informacje dotyczące funkcjonowania Zarządu, Biura SBM „Żoliborz" w roku 2020.

Zarząd w roku sprawozdawczym pracował w niezmienionym składzie trzyosobowym:
- B ca – Prezes Zarządu – 1 etat
- J c – Wiceprezes Zarządu – 0,8 etatu
- J członek Zarządu i Sekretarz – 0, 6 etatu.

Zakres głównych obowiązków podzielonych pomiędzy Członkami nie uległ zmianie. Prezes Zarządu – p. B , oprócz regulaminowego zakresu obowiązków, nadzoruje wynajem lokali użytkowych, Wiceprezes p. Ja nadzoruje finanse Spółdzielni i uwłaszczenia, a Członek Zarządu – p. Jó nadzoruje zakres i wykonawstwo prac remontowych zasobów Spółdzielni oraz pełni funkcję sekretarza.

W 2020 roku Zarząd odbył 28 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były bieżące sprawy związane z działalnością naszej Spółdzielni. Zarząd zgodnie z kompetencjami i uprawnieniami przewidzianymi Statutem podjął 62 uchwały.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 17 posiedzeń Rady Nadzorczej.
Członkowie Zarządu zostali zaproszeni i uczestniczyli w 14 posiedzeniach RN. Zarząd wystąpił do Rady z 4 wnioskami w sprawie: zwołania posiedzenia Prezydium RN dot. korespondencji p. J.M , zmiany Planu Gospodarczego Spółdzielni na rok 2020, zmiany Planu Remontowego na rok 2020 r. oraz w sprawie przyjęcia nowych zasad rozliczeń za gospodarowanie odpadami komunalnymi w nieruchomościach SBM,,Żoliborz".
Zarząd każdorazowo przedstawiał informację bieżącą ze swej działalności za okres pomiędzy posiedzeniami Rady Nadzorczej.

Na rzecz naszej Spółdzielni na koniec 2020 roku pracowało:

1. w zakresie zarządu, administracji i pionu technicznego: dziesięć osób na umowę o pracę (w tym czterech gospodarzy), trzy osoby na okresowe umowy zlecenia (w tym 2 gospodarzy).
   Trzy firmy współdziałały na podstawie umowy o współpracy (w tym jedna w zakresie doradztwa prawnego, jedna w zakresie usług księgowych i jedna w zakresie nadzoru techniczno-budowlanego).
   Ogólna liczba osób zatrudnionych na umowę o pracę i umowę zlecenia nie uległa w roku sprawozdawczym zmianie w stosunku do roku 2019.

2. w zakresie konserwacji i drobnych napraw siedem firm na podstawie umowy o współpracę:
   - Instalatorstwo Sanitarne i Centralnego Ogrzewania A. SC. – konserwacja instalacji zw, cw, co,
   - AVCNET S.C. – konserwacja instalacji i urządzeń teleinformatycznych,
   - Lux Mar – konserwacja instalacji elektrycznej,
   - Telros – konserwacja domofonów,

- F.H.U. Comter – konserwacja bram, furtek, drzwi – do 31.08.2020 r.
- AP Service - konserwacja bram, furtek, drzwi – od 01.09.2020r.
- Otis Sp. z o.o. – konserwacja wind,
- Juwentus Sp. z o.o. – ochrona, konserwacja telewizji przemysłowej.

Rok 2020 to bardzo trudny okres pod względem zarządzania.
Niespodziewany wybuch epidemii Covid-19, z niemożliwymi do przewidzenia skutkami dla zdrowia i gospodarki postawił przed Zarządem wiele wyzwań takich jak: niedopuszczenie do powstania pustostanów w lokalach użytkowych, utrzymanie zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych przynajmniej na dotychczasowym poziomie, utrzymanie wpłat z tytułu najmu za lokale użytkowe na dotychczasowym poziomie.
Z uwagi na ochronę zdrowia pracownicy biurowi (w tym Zarząd) od 16.03.2020 r. pracowali w systemie zmianowym – zdalnym. W efekcie tych działań, jak i zachowaniu zalecanych środków ochrony osobistej, utrzymano ciągłość pracy administracji Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie Członków i Nadzwyczajne Zgromadzenia Członków.

W roku 2019 uchwałą Rady Nadzorczej nr 10 z dnia 14.11.2019 r., Zarząd został zobowiązany do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w związku z zastrzeżeniami Rady Nadzorczej, co do sposobu udzielenia zgody Członkowi Spółdzielni, Wiceprezesowi , na zmianę sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego w użytkowy w budynku Mickiewicza 20.
NWZC odbyło się 09.01.2020 r. Przebieg zgromadzenia został opisany protokołem.
Dla przypomnienia w wyniku głosowań NWZC dwóch członków Zarządu tj. p. B. ; – uzyskało votum zaufania. Pan nie uzyskał votum zaufania. Uchwała o odwołaniu p. nie została przyjęta przez NWZC.

W roku sprawozdawczym, w konsekwencji obostrzeń sanitarnych i obowiązujących przepisów, poniżej przywołanych, nie zwołano Walnego Zgromadzenia Członków.

Przepisy:
Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw.
Art. 90. Jeżeli **ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni** albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, **ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.**

Ponadto dodano w czerwcu 2020r. art. 90a (dodany na mocy art. 78 pkt. 4 ustawy z dnia 19 czerwca 2020r. Dz.U. 2020.1086 – tzw. tarcza 4.0.) w celu uregulowania stanu jakim jest zakończenie danej kadencji organu Spółdzielni -w naszym wypadku członkom Rady Nadzorczej.

Wspomniany art. 90a stanowi, iż przypadku **gdy kadencja rady nadzorczej spółdzielni lub zarządu upływa w okresie obowiązywania stanu** zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, **ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia w terminie, o którym mowa w art. 90."**

Reasumując oznacza to, że w ustawie tzw. Tarcza Antykryzysowa 4.0 znalazł się zapis (w/w art. 90a) o przedłużeniu kadencji rad nadzorczych i zarządów spółdzielni do momentu zwołania pierwszego walnego zgromadzenia, które musi się odbyć w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii.

Zapis ten daje umocowanie Radzie Nadzorczej do dalszej pracy w niezmienionym składzie pomimo zakończenia 3 letniej kadencji w 2020r.(tj. przewidzianej Statutem).

Wobec braku możliwości zwołania WZC, w celu zapewnienia Członkom pełnego dostępu do najważniejszych informacji za rok 2019, Zarząd na podstawie uchwały własnej nr 33 z dnia 10.08.20r. i uchwały nr 37 z dnia 01.09.2020r. przesłał wszystkim członkom Spółdzielni zawiadomienie o pisemnym głosowaniu nad uchwałami Członków walnego zgromadzenia :
1. Projekt Uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania RN za 2019r.
2. Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia Protokołu Komisji Rewizyjnej za 2019r.
3. Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2019r.
4. Projekt uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019r.
5. Projekt uchwały w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019r.

przesyłając również dokumenty:

6. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2019r.
7. Protokół Komisji Rewizyjnej za 2019r.
8. Sprawozdanie Zarządu za rok 2019r.
9. Sprawozdania Finansowego za 2019r.

W dniu 15.09.2021 r. w obecności komisji składającej się z pracowników SBM „Żoliborz", Członków Zarządu i **Notariusza** odbyło się pisemne, protokołowane przez Notariusz, głosowanie w wyniku, którego wszystkie głosowane uchwały Walnego Zgromadzenia na piśmie zostały przyjęte.

Finanse Spółdzielni.

Rok 2020 był dla wszystkich szczególnym rokiem. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii przyczyniło się do złożenia przez najemców lokali użytkowych wniosków o odstąpienie od naliczania opłat za czynsz najmu w tym okresie, a także pism z wnioskiem o rozwiązanie umowy najmu.

Potencjalna możliwość zapaści w gospodarce kraju, a w konsekwencji i Spółdzielni uzasadniała konieczność dokonania zmian w Planie Gospodarczym dla SBM Żoliborz na 2020r. W celu zabezpieczenia środków na pokrycie kosztów eksploatacji i

utrzymania nieruchomości, które każdego roku są wspierane zyskiem Spółdzielni z najmu lokali użytkowych oraz biorąc pod uwagę, że Spółdzielnia ma wystarczające środki na funduszu remontowym (FR) na realizację zadań remontowych zaplanowanych na rok 2020 oraz na 2021 r. przyjęto następujące założenia i zmiany:

Założenia:

1. Zachować łączną opłatę czynszową dla Członków Spółdzielni **2,90 zł** (stawka eksploatacyjna. + stawka FR),
2. Zmniejszyć konieczną kwotę dofinansowania do gospodarki mieszkaniowej, zwyczajowo zasilaną nadwyżką bilansową.

Zmiany:

1. Podnieść stawkę za **eksploatację do kwoty 2,40 zł**, obniżyć kwotę stawki na **FR** do **0,50 zł**,
2. wprowadzić powyższe od 01-05-2020r.

Szczęśliwie dla Spółdzielni patrząc z perspektywy końca roku skala spodziewanych zagrożeń nie odbiła się negatywnie na finansach Spółdzielni, a jedynie na przesunięciach kwot pomiędzy eksploatacją, a funduszem remontowym.

Przedstawiamy skrótowe omówienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za **2020 rok**, szczegółowe przedstawia Komisja Rewizyjna RN.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało przygotowane zgodnie z przepisami zawartymi w Ustawie o rachunkowości w obowiązującym formacie XML, oraz na potrzeby WZC w czytelnej wersji papierowej.

Bilans za rok 2020 przedstawia się następująco:

- Wynik z działalności opodatkowanej wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie **986 305,76 zł**, jest on wyższy w stosunku do roku poprzedniego o **15.000 zł** co jest m.in. następstwem niższych poniesionych kosztów na remont lokali użytkowych.
- Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie **286 764,92 zł,** jest on lepszy od roku 2019 o **268 000 zł** i jest następstwem przede wszystkim **zmiany stawki eksploatacyjnej**,
- Wynik końcowy w kwocie **699 540,84 zł** jest wyższy o **284 000 zł** od roku 2019, co również wiąże się ze zmianą stawki eksploatacyjnej.

Koszty łączne działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły **3 401 158,45 zł,** w tym koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości **2 044 397,49 zł**, są one niższe od 2019r. o **77.000 zł**. Wydatki na naprawy bieżące wyniosły **39.000 zł** z zaplanowanych **64 000 zł.**
Suma Aktywów i Pasywów wyniosła **13 601 123,06 zł**.
Stan środków pieniężnych Spółdzielni rozlokowanych na kontach bankowych na koniec 2020 roku wyniósł **3 891 473,59 zł**. Zasoby finansowe Spółdzielni są wyższe o **557 562,39 zł** w stosunku do roku ubiegłego. Zgromadzone fundusze zabezpieczają zobowiązania Spółdzielni, które na koniec 2020 roku wynosiły **834 230,51 zł**, oraz gwarantują możliwość realizacji remontów w roku 2021r. na zaplanowaną kwotę **711 300 zł**. Środki stanowiące rezerwę finansową SBM są rozlokowane w kilku bankach. Lokaty wygenerowały dla Spółdzielni przychód w kwocie **34 566,01 zł**.

Zaległości lokali mieszkalnych (bez odsetek) na 31.12.2020r. wyniosły **108 711,38 zł**. Tak jak w roku poprzednim największy wpływ na w/w kwotę zadłużenia ma aktualnie 1 lokal należący do osoby zmarłej, którego zaległość wynosi **60 023,57 zł**, Spółdzielnia ma ograniczone możliwości egzekucji, gdyż nadal toczy się postępowanie spadkowe. Zaległości lokali użytkowych wyniosły **89 833,41 zł brutto.**
Z analizy sprawozdania finansowego za 2020 rok wynika, że dodatni wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni po pokryciu niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM) zamyka się kwotą **699 540,84 zł**. Kwota ta będzie mogła zasilić fundusz remontowy Spółdzielni, o ile będzie taka wola Walnego Zgromadzenia.
Na koniec roku 2020 stan FR będący sumą kwot zgromadzonych na kontach poszczególnych nieruchomości wyniósł **2 079 588,21 zł**.
Kolejny rok pomimo trudnej sytuacji gospodarczej związanej z pandemią mamy dobrą sytuację finansową Spółdzielni. Jest ona efektem dyscypliny finansowej, skutecznym zabieganiem o najem lokali użytkowych oraz konsekwentną polityką windykacji należności.

Zarząd na mocy ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, **wykorzystał możliwość zwolnienia z opłat składek ZUS za 3 miesiące na łączną kwotę 39 347,22 zł.**
W roku sprawozdawczym żadne z zadań zaplanowanych w Planie Remontowym nie spełniało wymogów określonych przez Konserwatora zabytków, a koniecznych do spełnienia przez Inwestora, w tym wypadku Spółdzielnię, w celu uzyskania dofinansowania.
W roku 2020 nie były prowadzona remonty, które spełniałyby przesłanki do skorzystania z dofinansowań Unii Europejskiej takich jak: docieplenie budynków, modernizacja instalacji grzewczych, budowa wind, itp.

Zarząd w latach 2019 i 2020 skorzystał z bezzwrotnej pomocy Państwa tzw. de minimis w celu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność Spółdzielni niektórych gruntów, na których posadowione są budynki z lokalami mieszkalnymi na łączną kwotę 753 496,41 zł brutto (szczegóły w części ,,Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów").

Pomoc de minimis to specyficzny rodzaj wsparcia publicznego, obecny w wielu programach, z których mogą skorzystać polscy przedsiębiorcy. Jego koncepcja wywodzi się z założenia, że wsparcie o stosunkowo niskiej (dla państwa, niekoniecznie dla przedsiębiorcy) wartości nie jest w stanie naruszyć konkurencji na rynku.

W rozporządzeniu Komisji (UE) nr 1407/2013 w sprawie stosowania art. 107 i 108 traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy de minimis znajduje się również informacja dotycząca limitu pomocy de minimis, jakiej państwo ma prawo udzielić jednemu przedsiębiorcy. Zgodnie z przepisami nie może ona przekroczyć 200 tys. euro brutto w ciągu trzech kolejnych lat.

Spółdzielnia utrzymuje płynność finansową i obecnie nie istnieją żadne okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuowania jej działalności.

Gospodarka lokalami użytkowymi.

Powierzchnia użytkowa będąca własnością SBM ,,Żoliborz" wynosi **4185,60m²** natomiast przeznaczona na wynajem odpłatny wynosi **3983,80m² (w tym 160,60 m² pow. korytarzy**). Z powierzchni tej korzystało średniorocznie 50 firm.
W 2019 r. kwota wpływów z tytułu czynszu najmu wyniosła **2 130 988,38 zł netto.**
Przychody z czynszu najmu tej powierzchni osiągnęły w 2020r. **kwotę 1 994 981,85 zł netto**.

Z uwagi na bardzo trudną sytuację firm związaną z pandemią Covid-19 (zakaz prowadzenia działalności, liczne ograniczenia w prowadzeniu działalności) Zarząd udzielił niezbędnych/koniecznych upustów skutkujących utrzymaniem najemców w zasobach SBM ,,Żoliborz". Udzielono upustów na łączną kwotę **136 006,53 zł netto. Stanowi to obniżenie wpływów w stosunku do dobrego roku 2019 o ok. 6,4%.**
Zapisy aneksów do umów formułujące warunki upustów przewidują zwrot części wartości upustów w roku 2021 na kwotę netto **64 093,84 zł.**
Upustów udzielono między innymi: dwóm restauracjom zajmującym powierzchnię podstawową **234,90 m²** i pomocniczą 108,20 m², firmie szkoleniowej zajmującej powierzchnię podstawową **418,80 m²** i pomocniczą 111,50 m², szkole zajmującej **84 m²** i pomocniczą 58 m², firmie informatycznej zajmującej powierzchnię podstawową **255 m²** i pomocniczą 69,30 m².

Uwzględniając przejściowe pustostany procent powierzchni wynajętej w 2020 roku kształtował się na poziomie średnio 97,22%. Jest to bardzo wysoki wskaźnik jeśli uwzględni się sytuację na rynku warszawskim, który charakteryzuje się w roku sprawozdawczym rosnącą ilością pustostanów, a co za tym idzie coraz szerszą ofertą lokali użytkowych i spadkiem cen najmu.
Saldo zadłużenia lokali użytkowych na koniec 2020r. wyniosło **89 833,41 zł brutto,** co stanowi około **44%** średnich obrotów miesięcznych brutto na kontach lokali użytkowych.

Pomimo wyjątkowego stanu zagrożenia gospodarki lokalami użytkowymi, wypracowane wysokie przychody z najmu lokali użytkowych pozwolą również w tym roku pokryć niedobory na gospodarce lokalami mieszkaniowymi w kwocie **286 764,92 zł** i wypracować znaczący zysk.
O pokryciu w/w niedoborów i przeznaczeniu pozostałej części zysku zadecydują Członkowie SBM ,,Żoliborz" w drodze głosowania.

W okresie sprawozdawczym rozwiązano 9 umów najmu z firmami: Biznes Edukator, Amacom, Santander Bank, Effective Public Relations, Made Progress, Plejades, Laurens Coster, Arcus Link, Apeiron, natomiast podpisano 10 umów z nowymi najemcami:

- OMD Development – Pl. Inwalidów 10
- Apeiron – Pl. Inwalidów 10
- Arcus Link – Pl. Inwalidów 10
- Biznes Edukator – Pl. Inwalidów 10
- DI Serwis – Pl. Inwalidów 10
- MFO – Pl. Inwalidów 10

- Laurens Coster – Pl. Inwalidów 10
- Kancelaria Wielgosz i Wspólnicy – Pl. Inwalidów 10
- – Pl. Inwalidów 4/6/8
- Santander (bankomat) – Pl. Inwalidów 4/6/8

Dla potrzeb najmu przeprowadzono naprawy i remonty lokali użytkowych na kwotę netto **68 036,26 zł.**
Zarząd dąży do minimalizacji tego typu wydatków, ograniczając się do remontów absolutnie niezbędnych. W trakcie kadencji była też stosowana praktyka zawierania porozumień z nowymi najemcami w celu podziału kosztów remontów wynajmowanych lokali. W niektórych przypadkach Spółdzielnia nie wydatkowała środków finansowych znajdujących się na naszym rachunku bankowym. Rozliczenie inwestycji w części przypadającej na Spółdzielnię następowało poprzez zbilansowanie z przyszłymi przychodami z najmu danego lokalu. Tym samym była to forma kredytowania tych wydatków Spółdzielni przez najemców.

Na koniec 2020r. średnie stawki z tytułu najmu za1m² wynosiły netto:
dla powierzchni podstawowej – 56,06 zł,
dla powierzchni pomocniczej – 25,34 zł,
dla powierzchni typu piwnice, suteryny – 26,80 zł,
inne powierzchnie – 13,11 zł.

Roczne wpływy z dzierżawy powierzchni: dla stacji Polkomtela osiągnęły **50 883,00 zł** netto, a dla stacji Netii **6 600,00 zł netto**. Wpływy z najmu powierzchni reklamowej wyniosły **1 678,00 zł netto,** natomiast z tytułu funkcjonowania ogródka gastronomicznego w sezonie letnim pozyskaliśmy **2 000,00 zł netto**. W skali roku uzyskano z tych pozycji przychód **61 161,00 zł netto.**

W ramach zawartych umów najmu lokali użytkowych uzyskano także wpływy:

- z tytułu opłaty za portiernię w budynku Pl. Inwalidów 10 w wysokości **57 851,00 zł netto,**
- z tytułu dzierżawy miejsc parkingowych w wysokości **17 672,00 zł netto.**

Wypracowane w ciągu kilku lat zasady gospodarki lokalami użytkowymi zapewniają niezmiennie wysokie przychody z czynszu oraz wysoką rentowność wynajmu powierzchni.
Zarząd nie dopuszcza do powstawania znaczących pustostanów, które trwałyby wiele miesięcy, bezzwłocznie są zamieszczane ogłoszenia na odpowiednich portalach o wynajmie zwolnionej powierzchni użytkowej. W roku 2020 Zarząd nie korzystał przy wynajmie z pośrednictwa agencji nieruchomości.
Do najmu powierzchni podstawowej są przypisane powierzchnie pomocnicze o stawce czynszu wynoszącej ok. 50% stawki podstawowej.
W 2020 roku przychody miesięczne z przypisania powierzchni pomocniczej do umów najmu wyniosły **14 207 zł** miesięcznie netto.
Zarząd czyni starania o najem powierzchni substandardowych jak piwnice i suteryny po stawce czynszu za 1m² zbliżonej do czynszu za powierzchnię pomocniczą.
Tylko w grudniu 2020 r. miesięczny przychód z tego tytułu wyniósł **20 420,00 zł netto**.

W ramach umów najmu Spółdzielnia jest w posiadaniu kaucji w wysokości **229.063,91**

zł, które umieszczone na rachunkach bankowych przynoszą przychody w postaci odsetek bankowych.
Najemcy poza umownymi stawkami najmu czynszu ponoszą również wszelkie opłaty eksploatacyjne.

Zarząd, przy akceptacji Rady Nadzorczej, zmienił sposób finansowania kosztów remontów części wspólnych budynków przez lokale użytkowe będące własnością Spółdzielni znajdujące się w danej nieruchomości.
Od 01.01.2018 r. przychody z lokali użytkowych są obciążone kosztem równym 2 zł, a od maja 2020 kosztem 0,50zł z m² powierzchni lokalu, kwota ta jest przekazywana na Fundusz Remontowy danej posesji.

Remonty, modernizacje – wykonanie Planu remontowego za 2020 rok.

Na koniec 2020 roku środki finansowe Spółdzielni zgromadzone na koncie funduszu remontowego wynosiły 2 079 588,21 zł.
Na przychody składały się następujące pozycje:

przeniesione na rok 2020 środki FR z roku 2019	- 1 617 575,77 zł
odpis na FR z lokali mieszkalnych w 2020 r.	- 205 441,80 zł
odpis na FR z lokali użytkowych w 2020 r.	- 50 562,15 zł
zasilenie FR uchwałą nr 5 z dnia 15.09.2020 r. Walnego Zgromadzenia w kwocie	- 415 247,43 zł
inne przychody (w tym odszkodowania od wykonawców)	- 257 507,82 zł.

Plan remontowy na rok 2020 przyjęty przez Radę Nadzorczą (RN) uchwałą nr 6 z dnia 26.03.2020 r. przewidywał realizację 52 zadań na kwotę 762 900 zł.
Na wniosek Zarządu uchwałą RN nr 14 z dnia 19.11.2020 r. została dokonana korekta planu remontowego na 2020 r.

Plan po korekcie liczył 51 zadań na sumę 628 770 zł.

Spośród prac remontowych ujętych w końcowym planie remontowym wykonano 41 zadań na łączną kwotę 466 746,76 zł.

Dodatkowo, poza planem remontowym, w ramach remontów lokali użytkowych (konto 49) wykonano remont łazienki w przyziemiu budynku Pl. Inwalidów 10 oraz lokalu nr 115 (U 3) również w budynku Pl. Inwalidów 10.

Kompletne zestawienie zadań ujętych w planie remontowym na 2020 r. wraz z zakresem prac oraz informacją o realizacji znajduje się w zamieszczonej poniżej tabeli nr 1.

Należy przypomnieć, że dla wyłonienia wykonawców robót konsekwentnie stosowane są różne formy przetargu zgodnie z, obowiązującym w Spółdzielni, Regulaminem, co skutkuje uzyskaniem mniejszych kosztów prac od planowanych.

Tab.1 Zadania ujęte w planie remontowym na 2020 r.

L.p.	Budynek	Zadania ujęte w Planie remontowym	Informacja o wykonaniu
1	Pl. Inwalidów 4/6/8	1. Czyszczenie i zabezpieczenie części elewacji od strony podwórza. 2. Malowanie krat okiennych na parterze. 3. Miejscowa naprawa purchli i oczyszczenie powierzchni. 4. Remont posadzki w śmietniku. 5. Izolacja ścian piwnic od strony Pl. Inwalidów. 6. Wymiana 8 szt. zaworów na kolektorach CO na zawory kulowe.	Wykonano Wykonano Wykonano Nie wykonano Wykonano Wykonano
2	Pl. Inwalidów 10	1.Miejscowe naprawy tynku, cokołu z płytek. 2. Malowanie krat okiennych w przyziemiu. 3. Remont klatki schodowej z parteru do piwnicy. 4. Naprawa odwodnienia podwórka. 5. Likwidacja „klatki" metalowej w narożniku budynku i zabezpieczenie siatką przeciw ptakom. 6. Uszczelnienie przejść w ścianach rozdzielni elektrycznej oraz wymiana drzwi. 7. Prace remontowe instalacji w węźle CO. 8. Wymiana samozamykacza w drzwiach do budynku.	Nie wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano
3	Al. Woj. Polskiego 12	1. Projekt remontu klatek schodowych. 2. Wykonanie izolacji ściany piwnicznej od strony ul. Śmiałej wraz z naprawą kanalizacji deszczowej. 3. Rozdzielenie instalacji oświetleniowej podwórza i domofonu. 4. Konserwacja okien i wymiana uszkodzonych klamek. 5. Wymiana naczynia rozszerzalnego w węźle CO. 6. Montaż 8 szt. zaworów z głowicami na grzejnikach na klatkach schodowych. 7. Wymiana samozamykacza w furtce wejściowej na posesję.	Przeniesione na 2021r. Przeniesione na 2021r. Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano
4	Al. Woj. Polskiego 13	1. Aktualizacja dokumentacji wraz z kosztorysem na ocieplenie ścian budynku. 2. Remont kominów. 3. Wymiana kasety domofonowej wraz z okablowaniem i podłączeniem do nowej centrali zewnętrznej.	Wykonano Nie wykonano Wykonano
5	Mickiewicza 20	1.Prace remontowe części wspólnych piwnic. 2. Montaż stojaków rowerowych. 3. Wymiana zaworów na kolektorach CO na zawory kulowe. 4. Wymiana kaset domofonowych wraz z okablowaniem i podłączeniem do nowej centrali	Wykonano Wykonano Wykonano Wykonano

		zewnętrznej. 5. Naprawa uszkodzonego przykanalika. 6. Ekspertyza techniczna dotycząca spękań ścian piwnic w klatce schodowej nr 1 oraz elewacji. 7. Ekspertyza techniczna dachu.	 Wykonano Wykonano Wykonano
6	Kozietulskiego 1	1. Miejscowa likwidacja purchli, naprawa wywiewek kanalizacyjnych. 2. Remont części wspólnych piwnic. 3. Projekt aranżacji podwórka wraz z elementami małej architektury, nową nawierzchnią oraz rekultywacją zieleni.	Wykonano Wykonano Wykonano
7	Czarnieckiego 48	1. Położenie tynku na kominie. 2. Wykonanie izolacji ścian piwnic od strony ogrodu wraz z naprawą ścian, rozbiórką i odtworzeniem schodów.	Wykonano Wykonano
8	Czarnieckiego 55	1. Montaż 180 kratek wentylacyjnych na kominach. 2. Wykonanie wiaty rowerowej wraz z wykonaniem i montażem stojaków rowerowych i rozbudową altany śmietnikowej. 3. Udrożnienie przewodu wentylacyjnego w WC w lokalu nr LU 1.	Wykonano Wykonano Wykonano
9	Czarnieckiego 61	1. Naprawa pokrycia fragmentu dachu oraz montaż kratek w otworach wentylacyjnych kominów. 2. Uszczelnienie przewodu kominowego w lokalu nr 4.	 Wykonano Nie wykonano
10	Krasińskiego 2A	1. Naprawa płytek na cokole oraz murku przy schodach. 2. Malowanie drzwi do rozdzielni i pomieszczenia gospodarczego oraz 3 szt. ławek. 3. Ułożenie płytek w pomieszczeniu WC. 4. Przebudowa chodnika i wjazdu. 5. Wymiana lamp zewnętrznych. 6. Wykonanie ogrodzenia wydzielającego wejście do lokalu użytkowego wraz z wykonaniem projektu. 7. Wymiana odcinka instalacji wodociągowej zasilającej budynek 8. Wymiana furtek wejściowych oraz odnowienie podmurówki ogrodzenia. 9. Udrożnienie przewodu wentylacyjnego w kuchni lokalu nr 15.	Nie wykonano Wykonano Przeniesiono na 2021r. Nie wykonano Wykonano Wykonano Wykonano Wymieniono furtki Nie wykonano
11	Marymoncka 59A	Malowanie bramy.	Wykonano
12	Pl. Słoneczny 11	Nie planowano zadań remontowych.	

Po zrealizowaniu przedstawionych w tabeli zadań na koniec grudnia 2020 r. stan funduszu remontowego Spółdzielni zamykał się kwotą 2 079 588,21 zł. Szczegółowe dane dotyczące środków finansowych z podziałem na poszczególne nieruchomości znajdują się w tabeli poniżej.

Tab. 2 Środki funduszu remontowego posesji w 2020 r. (w zł).

Posesja	Stan wyjściowy 01.01.2020 r.	Stan końcowy 31.12.2020 r.
Pl. Inwalidów 4/6/8	489 343,52	562 488,56
Pl. Inwalidów 10	16 912,17	43 060,14
Al. Wojska Polskiego 12	99 184,77	139 644,80
Al. Wojska Polskiego 13	90 390,15	94 299,01
Kozietulskiego 1	45 659,90	66 478,72
Czarnieckiego 48	39 295,67	30 204,06
Mickiewicza 20	393 461,73	668 437,48
Czarnieckiego 55	111 279,15	70 465,90
Czarnieckiego 61	69 155,95	72 361,08
Krasińskiego 2A	261 215,41	300 158,65
Marymoncka 59 A	- 5 633,45	21 570,05
Pl. Słoneczny 11	7 310,80	10 419,76
Łącznie	**1 617 575,78**	**2 079 588,21**

Łącznie w ramach **planu remontowego i eksploatacji oraz bieżących interwencji** wykonano **474** zadań. Statystyczne zestawienie wraz z podaniem konta księgowego, z którego finansowano zadania przedstawiono poniżej w tabeli Nr 3.

Tab. 3 Zbiorcze zestawienie zadań w 2020 r. w zakresie remontów, eksploatacji, usług bieżących, w tym usuwania usterek i awarii.

Konto[1]	Zadania	Zlecenia	Umowy	Usługi bieżące	Wykonanie
05	1			1	1
09	26	10		16	26
10	42	3		39	42
11	20	3		17	20
12	9			9	9
14	36	3		33	36
18	135	24		111	135

21	10	2		8	10
29	2	1		1	2
49	20 [2]	12	2	8	20
FR/50/	52 [2]	37	18		41
Razem	353	95	20	243	342

Drobne interwencje nie ujęte w powyższym zestawieniu to 132 przypadki.

Indeks 1. Numer i nazwa konta księgowego
05 - konserwacja instalacji gazowej
09 - Usługi - instalacje CO, CW, ZW
10 - Usługi - instalacje elektryczne
11 - Usługi - bramy i furtki
12 - Usługi - windy
14 - Usługi - domofony
18 - Usługi - naprawy bieżące, pielęgnacja zieleni
21 - Usługi - naprawa dachu
29 - Pozostałe koszty
49 - Naprawy i remonty lokale użytkowe
50 - Odpis na FR lokale mieszkalne

Indeks 2. Zadania wielobranżowe w kontach 49 i 50 zrealizowane w ramach kilku podstaw prawnych (np. umowa zasadnicza plus zlecenia branżowe).

Przykłady zleceń wynikłych z awarii lub zdarzeń losowych:
1. Pl. Inwalidów 4/6/8 – Wymiana zaworu burzowego w węźle cieplnym, wynajem osuszaczy, odgrzybianie części wspólnych piwnic po awarii wodociągowej, usuwanie graffiti z elewacji /2-krotnie/.
2. Pl. Inwalidów 10 – Naprawa uszkodzonej bramy wjazdowej, montaż izolacji termicznej oraz zabezpieczenia antykorozyjnego rur cieplnych w pomieszczeniu boxów piwnicznych, wynajem osuszaczy, odgrzybianie po zalaniu, usuwanie graffiti z elewacji /2 krotnie/.
3. Al. Wojska Polskiego 12 – wynajem osuszaczy, odgrzybianie po zalaniu piwnic, projekt organizacji ruchu od Śmiałej dot. naprawy uszkodzonej instalacji odpływowej.
4. Al. Wojska Polskiego 13 – naprawa przecieku dachu wraz z wymianą kosza i rynny spustowej, rozdzielenie zasilania bramy wjazdowej od domofonu i oświetlenia piwnic.
5. Mickiewicza 20 – wymiana uszkodzonej bramy garażowej, montaż oświetlenia śmietnika, usuwanie graffiti z elewacji /2 krotnie/.
6. Kozietulskiego 1 – wymiana zużytych wózków jezdnych bramy wjazdowej, usuwanie graffiti z elewacji.
7. Czarnieckiego 55 – wykonanie niezależnego zasilania bramy wjazdowej, usuwanie graffiti z elewacji /2 krotnie/.

Przykłady usług bieżących:
1. Pl. Inwalidów 4/6/8 – mocowanie stojaków rowerowych do podłoża.
2. Pl. Inwalidów 4/6/8 – wymiana 8 uszkodzonych klamek okiennych na klatkach

schodowych.
3. Pl. Inwalidów 10 – impregnacja i malowanie fragmentu sufitu po zalaniu w korytarzu głównym.
4. Pl. Inwalidów 10 – zamalowanie graffiti na drzwiach wejściowych do pomieszczenia technicznego.
5. Pl. Inwalidów 10 – zakup i montaż 4 kratek wentylacyjnych do drzwi w przyziemiu.
6. Pl. Inwalidów 10, Krasińskiego 2 A – uzyskanie resursu 3 dźwigów osobowych – wymóg prawny.
7. Al. Wojska Polskiego 12 – wylanie posadzki betonowej w pomieszczeniu wodomiaru.
8. Mickiewicza 20 – malowanie skrzynek elektrycznych i gazowych od Pl. Inwalidów – graffiti.
9. Mickiewicza 20 – udrożnienie zapchanego odpływu pod oknem od podwórza.
10. Kozietulskiego 1 – wyposażenie drzwi wejściowych w numerację lokali.
11. Czarnieckiego 61 – uszczelnienie instalacji gazowej.
12. Czarnieckiego 55 – zakup i montaż kratki parkingowej przy wiacie rowerowej.
13. Krasińskiego 2 A – malowanie Betondurem podłogi w „rowerowni".
14. Krasińskiego 2 A – uzupełnienie ubytków tynku i malowanie pomieszczeń po maszynowniach wind.

Plan remontowy na 2021 rok.
Plan remontowy na 2021 r. przewiduje realizację 35 zadań na łączną sumę 711 300 zł. Szczegółowe informacje dotyczące zakresów prac wraz z szacunkowym kosztem robót planowanym dla poszczególnych posesji przedstawiono poniżej w kwotach netto:

Pl. Inwalidów 4/6/8 – suma 119 200 zł
1. Remont części wspólnych piwnic.
2. Remont posadzki w śmietniku.
3. Montaż zaworów termostatycznych oraz demontaż części grzejników.
4. Doprowadzenie nowego zasilania do domofonów.
5. Wymiana dwóch zaworów burzowych.
6. Ekspertyza techniczna dotycząca możliwości budowy szybów windowych.

Pl. Inwalidów 10 - suma 33 500 zł
1. Miejscowe naprawy tynku i cokołu z płytek.
2. Miejscowa naprawa dachu.
3. Wykonanie odwodnienia wraz ze studzienką przy wejściu od ul. Czarnieckiego.
4. Naprawa tynku na murze ogrodzeniowym przy wjeździe na posesję.
5. Montaż elektrozaworów przy furtkach wejściowych.

Wojska Polskiego 12 – suma 194 000 zł
1. Projekt remontu klatek schodowych.
2. Remont klatek schodowych.
3. Wykonanie izolacji ściany piwnicznej od strony ul. Śmiałej wraz z naprawą kanalizacji deszczowej.

Mickiewicza 20 – suma 60 800 zł
1. Naprawa balkonów.
2. Projekt remontu dachu.

3. Doprowadzenie nowego zasilania domofonu w klatce 3.

Kozietulskiego 1 – suma 23 800 zł

1. Ekspertyza wraz z koncepcją architektoniczną dotyczącą możliwości wykonania wind.
2. Wymiana domofonów.

Czarnieckiego 48 – suma 9 000 zł

1. Remont części pokrycia dachowego i montaż kratek wentylacyjnych na kominach.
2. Wymiana drzwi do piwnicy od strony ogrodu.

Czarnieckiego 55 – suma 150 000 zł

1. Wymiana 8 szt. wywiewek kanalizacyjnych i naprawa komina.
2. Izolacja ścian piwnic wraz z remontem schodów zewnętrznych do lokalu użytkowego.

Czarnieckiego 61 – suma 8 000 zł

1. Projekt remontu elewacji wraz z tarasem.

Krasińskiego 2A - suma 93 000 zł

1. Projekt remontu ocieplenia dachu.
2. Ułożenie płytek w pomieszczeniu WC.
3. Wymiana oświetlenia oraz malowanie posadzki w częściach wspólnych piwnic.
4. Przebudowa chodnika przy wjeździe na posesję.
5. Remont podmurówki ogrodzenia.
6. Przebudowa instalacji CW w węźle cieplnym. Wymiana zaworów na pionach.
7. Wymiana zestawu hydroforowego.
8. Wymiana głównego filtra wody wraz z podłączeniami.

Marymoncka 59 A – suma 4 000 zł

1. Naprawa kominów i obróbek blacharskich na dachu.

Pl. Słoneczny 11 – suma 0 zł – Nie przewiduje się żadnych prac.
Garaż Pl. Inwalidów 4/6/8 – suma 0 zł – Nie przewiduje się żadnych prac.
Garaż Mickiewicza 20 (trzystanowiskowy**) – suma 0 zł** – Nie przewiduje się żadnych prac.
Garaż Mickiewicza 20 (czterostanowiskowy) **– suma 16 000 zł** – Ekspertyza stanu formalnego budynku garażowego.
Garaż Al. Wojska Polskiego 12 – suma 0 zł – Nie przewiduje się żadnych prac.
Garaż Czarnieckiego 55 – suma 0 zł – Nie przewiduje się żadnych prac.

<u>Członkowie Spółdzielni, uwłaszczenia lokali oraz stan prawny gruntów</u>.

Nasza społeczność na koniec roku 2020 liczyła 288 członków.
Od początku roku wykreślono 7 i przyjęto 7 osób.

Wszystkie nieruchomości zinwentaryzowane przez Spółdzielnię stanowią łączną powierzchnię całkowitą 28 445,80m², z czego 17 147,20 m² przeznaczone jest na

cele mieszkalne (w tym powierzchnia mieszkalna uwłaszczona wynosi 6 486,60 m²) oraz 4191,20 m² powierzchni na cele użytkowe.

W zasobach naszych na koniec roku pozostało do uwłaszczenia 148 lokali, w tym mieszkalne i niemieszkalne i użytkowe (poniższe liczby nie zawierają garaży):

- Czarnieckiego 55 – 24 lokale
- Czarnieckiego 48 – 2 lokale
- Czarnieckiego 61 - 1 lokal
- Krasińskiego 2A - 12 lokali
- Kozietulskiego 1 - 5 lokali
- Marymoncka 59A - 11 lokali
- Mickiewicza 20 - 30 lokali
- Pl. Inwalidów 10 - 22 lokale
- Pl. Inwalidów 4/6/8- 26 lokali
- Al. Wojska Polskiego 12 - 9 lokali
- Al. Wojska Polskiego 13 - 5 lokali
- Pl. Słoneczny 11 – 1 lokal.

W roku sprawozdawczym złożono 6 wniosków o przeniesienie własności lokali, w tym dla budynku:

- Czarnieckiego 55 – 1 wniosek
- Kozietulskiego 1 – 1 wniosek
- Mickiewicza 20 – 1wniosek
- Pl. Inwalidów 10 – 1 wniosek
- Wojska Polskiego 12 – 2 wnioski

W roku 2020 zrealizowano 12 wniosków: 11 na Mickiewicza 20 i 1 na Wojska Polskiego 12.

Główną przyczyną utrudnień w realizacji wniosków są odmowy wydania zaświadczenia o samodzielności lokali przez Wydziału Architektury w związku ze sprzecznością stanu istniejącego w lokalach z przepisami Prawa Budowlanego lub posiadanymi przez ten wydział dokumentami budowlanymi. Na fakt zmian w lokalach nie miała i nie ma wpływu Spółdzielnia. Za wyjątkiem nielicznych lokali w budynku Krasińskiego 2A, gdzie zmiany nastąpiły na etapie budowy budynku.

Wydział Architektury w uzasadnieniach odmowy podnosi:

1. braku zgody Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego na dokonaną w danych lokalach przebudowę (np. kominki, ślepe kuchnie, wyburzone ściany),
2. braku wymaganej prawem wentylacji w pomieszczeniach.

Spółdzielnia na bieżąco podejmuje działania w celu wyeliminowania braków zgłaszanych przez architekturę i informuje zainteresowanych wnioskodawców, w których gestii leżą odpowiednie działania (np. legalizacja samowoli budowlanej).

W dniu 20 lipca 2018 r. uchwalono Ustawę, która z dniem 1 stycznia 2019 r. spowodowała z mocy prawa przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności, urzędy były zobowiązane do wystawienia właścicielom gruntu, tj. Spółdzielni odpowiednich zaświadczeń. Czynności przewidziane przepisami przedmiotowej ustawy zostały podjęte w stosunku do wszystkich gruntów

znajdujących się w zasobach SBM Żoliborz" oraz w stosunku do wszystkich złożonych wniosków podjęto czynności formalne zmierzające do ich realizacji.

W 2019 r. otrzymaliśmy zaświadczenia dla następujących posesji:

- Czarnieckiego 55 - 06.12.2019r.
- Czarnieckiego 61 - 14.06.2019r.
- Krasińskiego 2A - 06.12.2019r.
- Kozietulskiego 1 - 13.06.2019r.
- Pl. Inwalidów 4/6/8 - 09.05.2019r.
- Al. Wojska Polskiego 12 - 01.07.2019r.
- Pl. Słoneczny 11 - 25.06.2019r.

W roku 2020 zaświadczenie o własności gruntu uzyskała nieruchomość Marymoncka 59A – 04.05.2020r.

Na dzień 31.12.2020 r. brak jest zaświadczenia o własności gruntu dla budynku Pl. Inwalidów 10.
Pozostałe budynki stoją na gruntach z wcześniej uregulowanym prawem do własności.

W nawiązaniu do ww. ustawy z 20.07.2018 r. (w której to przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu we własność wiąże się z koniecznością uiszczenia opłaty na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu i stanowi opłatę równą opłacie rocznej za użytkowanie wieczyste obowiązującej w dniu 1 stycznia 2019 r. – opłata za przekształcenie wnoszona będzie przez 20 lat) Rada Miasta Stołecznego Warszawy w dniu 20.12.2018 r. podjęła uchwałę o udzieleniu bonifikaty w wysokości 98% (przy jednorazowej opłacie za przekształcenie gruntu we własność).

W roku sprawozdawczym otrzymaliśmy zaświadczenia z naliczeniami opłat jednorazowych **(po otrzymaniu bezzwrotnej pomocy de minimis)** dla nieruchomości: Czarnieckiego 55 w kwocie 3697,77 zł, Krasińskiego 2A w kwocie 6385,13 zł oraz dla nieruchomości Marymoncka 59 A w kwocie 2128,05 zł.

Pomoc de minimis na wniosek Zarządu została nam przyznana w wysokość łącznej nie przekraczającej 200 000 EUR brutto dla gruntów związanych z działalnością lokali użytkowych w nieruchomości przy ul. Krasińskiego 2A (w 2019r. - 591 970,40 zł brutto), ul. Czarnieckiego 55 (w 2019r. - 77 676,80 zł brutto) oraz ul. Marymonckiej 59A (**w 2020r - 83 849,21 zł brutto)** w wysokość łącznej **tj. 753 496,41 zł brutto** (co stanowi łącznie 175 144,21 EUR brutto).

Sprawy roszczeniowe – grunty.

W związku z pandemią Covid -19 i nieefektywną pracą Biura Spraw Dekretowych żadna ze spraw związanych z uregulowaniem roszczeń Spółdzielni nie zmieniła swojego statusu w stosunku do roku 2019 (zestawienie poniżej).
Ponaglenia i skargi kierowane do Dyrektora w/w Biura oraz Zastępcy Prezydenta m.st. Warszawy - pozostały bez odpowiedzi.

Postępowania w stosunku do gruntów, do których Spółdzielnia rości sobie prawo. Są to:

- postępowanie w Biurze Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy na podstawie wniosku z dnia 06.08.2015 r. wystosowanego przez Zarząd wobec Skarbu Państwa o odszkodowanie za 568 m² działki gruntu położonej przy ul. Czarnieckiego 48 (odłączonej Decyzją Naczelnika Dzielnicy Warszawa Wola z dnia 23.04.1974 r. od działki będącej przed II wojną własnością Spółdzielni - hipoteka nr 8780). Wystosowaliśmy kolejne 3 pisma ponaglające w miesiącach: II,V, XII 2018 r. z prośbą o definitywne rozpatrzenie naszego wniosku.
- postępowanie o przyznanie Spółdzielni odszkodowania za 83 m² gruntu (dawniej należącego do nieruchomości Czarnieckiego 55), odłączonego od działki o aktualnym numerze ewidencyjnym 76, obręb 7-01-11 i przyłączonej do nieruchomości Czarnieckiego 53.
- w sprawie nieruchomości przy ul. Lisa Kuli 6 (dawna ul. Pochyła nr hip. 9383 działki nr 68 i 69) o zwrot Spółdzielni wywłaszczonej nieruchomości. Zarząd wystąpił z pismami do Biura Spraw Dekretowych (BSD) o weryfikację i ponowne wykonanie operatu szacunkowego (poprzedni opiewał na kwotę 1 358 776,60 zł) uwzględniającego nie ujęte do tej pory obciążenia takie jak: lokatorzy kwaterunkowi, stan techniczny budynku, itp. Urząd przedstawił operat na kwotę:

  1. wartość rynkową nieruchomości hipotecznej (obydwie działki gruntu) zabudowanej budynkiem mieszkalnym z uwzględnieniem obciążenia obligatoryjnym prawem najmu na kwotę 5 548 000 zł,
  2. wartość rynkową nieruchomości budynkowej - 3 010 000 zł,
  3. wartość rynkową nieruchomości gruntowej – 2 538 000 zł.

  W myśl obowiązujących przepisów (art. 214a ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami objętej roszczeniem dekretowym), gdy wartość nieruchomości budynkowej wybudowanej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (nasz przypadek) jest wyższa od wartości nieruchomości gruntowej (co ma miejsce), wnioskodawcy/Spółdzielni nie przysługuje zwrot wnioskowanej nieruchomości nawet za odpłatą.

  Przysługuje natomiast odszkodowanie, o które Spółdzielnia może ubiegać się po zakończeniu decyzją BSD toczącego się o roszczenie postępowania.

  W tej sytuacji Spółdzielnia wnosi do BSD o zakończenie postępowania i wydanie ostatecznej decyzji w sprawie warunków zwrotu nieruchomości lub odmowy. Pomimo licznych ponagleń pisemnych, wezwań do wyjaśnienia braku działań BSD, podania przyczyny przeszkody zakończenia postępowania przez Urząd Biura Spraw Dekretowego nie przynoszących rezultatów, postępowanie jest nadal toku.

- postępowanie w sprawie uniemożliwienia rozpatrzenia wniosku przez Wydz. Nieruchomości dla Dzielnicy Żoliborz przekształcenia prawa dzierżawy (wniosek Spółdzielni z 30.12.1998 r.) w prawo do użytkowania wieczystego gruntu usytuowanego pod adresem Pl. Inwalidów 4/6/8 (nr 245 z obrębu 7-01-15) o powierzchni 973 m², zajmowanego przez garaże, miejsca postojowe i altanę

śmietnikową wobec toczącego się w BSD postępowania roszczeniowego osób trzecich do części tego gruntu o pow. 265 m², nr. Hip. 8859 jest wstrzymane do momentu zakończenia postępowania roszczeniowego.

Sprawy sądowe i inne sporne:

Podczas sprawozdawania, w związku z przepisami RODO, w punkcie tym nie mogą się znaleźć dane dające podstawy do identyfikacji danych osobowych. W związku z powyższym w tekście nie mogą pojawić się ani nazwiska, ani numery sygnatur spraw, co sprawia, że przekazywane Członkom poniższe informacje mają charakter jedynie poglądowy na ilość spraw i ich przedmiot.

1. Członek przeciwko SBM „Żoliborz" – postępowanie przed SR Warszawa Żoliborz pozew członka Spółdzielni o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (dot. ustanowienia odrębnej własności garażu położonego przy ul. Mickiewicza 20 w Warszawie).Postępowanie zawieszone do czasu zakończenia postępowań sądowych o stwierdzenie nieważności bądź uchylenie uchwały Zarządu nr 21/2016 (dot. uchwały „uwłaszczeniowej" Mickiewicza 20). Sprawa w toku.

2. Z inicjatywy SBM ,,Żoliborz" - postępowanie przed WSA (skarga na decyzję MWINB dot. nakazu rozbiórki altany na Wojska Polskiego 11) postępowanie zostało zakończone ze skutkiem negatywnym dla Spółdzielni w roku 2019 (Wyrok WSA uchylający obie decyzje MWINB i PINB zaskarżony).

3. SBM „Żoliborz" jako uczestnik postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku po osobie zmarłej (Mickiewicza 20) – postępowanie przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Żoliborza. W dniu 22.08.2019 r. Sąd wydał postanowienie ustalające krąg spadkobierców po zmarłej. Postanowienie jest prawomocne. W 2020 r. w związku ze śmiercią kolejnego spadkobiercy przeprowadzono ponowne postępowanie spadkowe. Aktualnie krąg spadkobierców jest ustalony. W toku ustalenie z pełnomocnikiem dłużnika warunków spłaty zadłużenia na lokalu w kwocie 63 233,47 zł.

4. Wspólnota Mieszkaniowa Mickiewicza 18D przeciwko SBM Żoliborz – pozew Wspólnoty o naruszenie posiadania, SR dla Warszawy Żoliborza. W dniu 30 maja 2019 r. Sąd I instancji uznał powództwo. Wyrok został zaskarżony przez Spółdzielnię do Sądu Okręgowego w W-wie (apelacja z dnia 30.07.2019 r.) Sąd II instancji, do której odwołała się Spółdzielnia podtrzymał wyrok I instancji w mocy. Wobec powyższego został przywrócony przejazd dla właścicieli budynku Mickiewicza 18 D przez posesję Mickiewicza 20.

5. Postępowanie z udziałem SBM Żoliborz – postępowanie w I Instancji prowadzone przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym ze skargi (dotyczy nakazu rozbiórki balkonu w budynku przy Al. Wojska Polskiego 13).

6. Wyrokiem z dnia 29.08.2018 r. oddalił skargę. Postępowanie w roku 2019 toczy się przed II instancją – Naczelnym Sądem Administracyjnym, na skutek skargi kasacyjnej. Rok 2020 skargę oddalono.

7. Pozew Dwóch członków Spółdzielni przeciwko SBM ,,Żoliborz" o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (przeniesienie praw do garaży na Czarnieckiego 55) – postępowanie prowadzone przed SR dla W-wy Żoliborza. W dniu 24.01.2020 r. Sąd I instancji wydał wyrok oddalający powództwo. Jedna z Członkiń odwołała się od tego wyroku. Sąd II instancji utrzymał w mocy Wyrok Sądu I instancji korzystnie dla Spółdzielni. Wyrok jest prawomocny.

Postępowania egzekucyjne:

1. Wniosek SBM „Żoliborz" o wyznaczenie kuratora dla, nieznanej z miejsca pobytu, zadłużonej byłej najemczyni lokalu użytkowego na kwotę 10 233,94 zł. Kurator wyznaczony. Postępowanie egzekucyjne w toku.
2. SBM „Żoliborz" p-ko osobie fizycznej o nadanie klauzuli wykonalności na tytuł wykonawczy wobec przejścia praw i obowiązków tj. nakaz zapłaty wydany pierwotnie na poprzednika prawnego, postępowanie prowadzone przed SR Warszawa Żoliborz, wniosek Spółdzielni z dnia 22.10.2019 r. Nakaz zapłaty wydany. Sprawa skierowana do komornika. Egzekucja w toku.

3. SBM „Żoliborz" o wydanie nakazu zapłaty z tytułu zaległości w opłatach czynszowych. W dniu 30.10.2019 r. Sąd uwzględnił w całości powództwo Spółdzielni i wydał nakaz zapłaty. Powódka nie odwołała się od orzeczenia. W styczniu 2020 r. złożono wniosek o przesłanie Nakazu zapłaty wraz z klauzulą wykonalności. Postępowanie egzekucyjne w toku.

Realizacja wniosków, zaleceń, zobowiązań i Uchwał RN:

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza:
1. wystąpiła z dwoma pisemnymi wnioskami do Zarządu:
   a) z dnia 19.11.2020 r. (zalecenie) w sprawie:
      - przekazania pisemnego raportu o podjętych działaniach (w tym korespondencji) dotyczącej zalania piwnic oraz stanu technicznego nieruchomości Wojska Polskiego 12,
      - przekazania w formie pisemnej zaleceń lustratora (kserokopia) dot. Regulaminu Rady Nadzorczej par. 13, ust. 5, par.14 ust. 9 pkt b, f,
      - przekazania pisemnego raportu o podjętych działaniach w sprawie Wojska Polskiego 13 (w tym kserokopii korespondencji, uchwały WZC),
      - uzupełnienia strony internetowej SBM ,,Żoliborz" o uchwały Zarządu podjęte po wrześniu 2020 r., poprawienie błędnej daty podjęcia uchwały w sprawie Regulaminu RN - zalecenia wykonano.
   b) z dnia 22.11.2020 r. (zobowiązanie) o wystąpienie do Członka Spółdzielni o naprawę okien połaciowych w celu zapobieżenia dalszego dewastowania dachu. Przez wzgląd na złożoność sprawy i trwającym postępowaniem w Powiatowym Nadzorze Budowlanym, Zarząd prowadzi rozmowy z Członkami, zmierzającymi do polubownego zakończenia sporu.

2. podjęła 17 Uchwał z czego 12 podlegało realizacji / wdrożeniu przez Zarząd (tabela poniżej).

Uchwały Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz"
podjęte w roku 2020 podlegające realizacji przez Zarząd Spółdzielni.

Lp.	Nr uchwały/data	Przedmiot Uchwały	Realizacja
1	3/27-02-2020	w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SBM „Żoliborz"	wdrożono
2	4/27-02-2020	w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w SBM „Żoliborz".	wdrożono
3	6/26-03-2020	w sprawie przyjęcie Planu Remontowego na rok 2020.	wdrożono
4	7/26-03-2020	w sprawie przyjęcia Planu Gospodarczego na rok 2020.	wdrożono
5	10/23-04-2020	w sprawie przyjęcia Korekty Planu Gospodarczego na rok 2020.	wdrożono
6	11/07-05-2020	w sprawie rozwiązań przyjętych w stosunku do organizacji pracy członków Zarządu, a związanych z zapobieganiem przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19.	wdrożono
7	12/18-06-2020	w sprawie wynagrodzenia dla Członków Rady Nadzorczej za udział w posiedzeniach RN.	wdrożono
8	13/21-07-2020	w sprawie organizacji WZC SBM „Żoliborz" za rok 2019.	zrealizowano
9	14/19-11-2020	w sprawie wprowadzenia korekty do Planu Remontowego SBM „Żoliborz" na rok 2020 i zatwierdzenia Planu Remontowego wraz z korektą.	zrealizowano szczegóły od str.8
10	15/19-11-2020	w sprawie drugiej Korekty Planu Gospodarczego na rok 2020	zrealizowano
11	16/24-11-2020	w sprawie przyjęcia metody ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ich wysokości dla lokali w nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne.	uchylono
12	17/17-12-2020	w sprawie uchylenia uchwały nr 16/2020 z dnia 24.11.2020r. w sprawie przyjęcia metody ustalenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ich wysokości dla lokali w nieruchomości, na której zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne.	wdrożono

Realizacja wniosków Członków z Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w roku 2020.

1) Wniosek 1

O treści: wprowadzić do Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Rady Nadzorczej i Regulaminu Zarządu zapisu w jednolitym brzmieniu:
„Zmiana funkcji lokalu, w szczególności w funkcje usługowa każdorazowo i obligatoryjnie wymaga uzyskania przez Zarząd opinii mieszkańców budynku w sprawie uciążliwości planowanych do prowadzenia usług."

Wniosek członka zostanie zrealizowany poprzez opracowanie odpowiedniej zmiany do najwyższego aktu wewnętrznego Spółdzielni tj. do Statutu Spółdzielni (par. 42).
Treść zostanie opracowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i będzie przewidywała, iż Zarząd Spółdzielni będzie mógł wyrazić zgodę na zmianę (wnioskowaną) funkcji lokalu stanowiącego ograniczone prawo rzeczowe (spółdzielcze własnościowe prawo) po uzyskaniu zgody członków Spółdzielni z danej nieruchomości.
Zmiany do Statutu wprowadzane są przez podjęcie uchwały przez WZC.

2) Wniosek nr 2

O treści: „Wprowadzenie przepisu umożliwiającego członkom (na ich życzenie), którzy podają swój adres korespondencyjny spoza budynków mieszkalnych Spółdzielni, umożliwiający otrzymywanie korespondencji wyłącznie drogą mailową, z pominięciem drogi pocztowej (papierowej), z odpowiednim potwierdzeniem otrzymania tej korespondencji. Wydaje mi się, że korespondencja papierowa jest w dzisiejszych czasach niepotrzebnym wydatkiem".

Wniosek Członka nie może zostać zrealizowany, albowiem obowiązującej przepisy prawa, w tym RODO, nie pozwalają na to, aby każda korespondencja wysyłana do Członków mogła być dostarczana wyłącznie drogą mailową z pominięciem drogi pocztowej.
Jednocześnie jednak Zarząd zauważa, iż częściowa realizacja intencji członka może zostać zrealizowana z chwilą wejścia w życie przepisów ustawy z dnia 18.11.2020 r. o doręczeniach elektronicznych, w zakresie w jakim będzie ona miała zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych i zgromadzeniu funduszy na ten cel.

3) Wniosek nr 3

O treści: ,,NWZC zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do zgłoszenia na najbliższe WZC zmiany w statucie Spółdzielni polegającej na przypisaniu WZC kompetencji do ustalania wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej dla jej członków.
Jest to niezgodne z powszechnie obowiązującymi normami oraz Kodeksem Dobrych Praktyk, które wskazują, że żaden organ nie powinien przyznawać sobie praw, w tym ustalać swojej gratyfikacji finansowej. Kompetencja ta powinna być przypisana WZC Spółdzielni. Wymaga to zmian par. 58 Statutu. Obecnie na podstawie uchwały RN nr 17 z dnia 29.11.2018 r. wypłacane jest wynagrodzenie w formie miesięcznego ryczałtu, który wynosi dla Przewodniczącego 1.200 zł

netto, dla wiceprzewodniczącego – 500 zł netto, dla Członków RN – 500 zł netto. Osoba sporządzająca protokół z posiedzenia otrzymuje dodatkowo 600 zł netto. W skali roku koszty te wynoszą ok. 60.000 zł. Zmiana taka weszłaby od nowej kadencji RN."

Wniosek członka zostanie zrealizowany poprzez opracowanie odpowiedniej zmiany do Statutu Spółdzielni (par.58) przewidującej zasadę, iż wynagrodzenie Rady Nadzorczej będzie ustalane:
a) przez Radę w drodze uchwały na daną kadencję RN;
b) przy uwzględnieniu zasad opisanych w Statucie tj. iż wynagrodzenie miesięczne Przewodniczącego RN nie będzie mogło być wyższe 40% minimalnego wynagrodzenia brutto, wynagrodzenie miesięczne wiceprzewodniczącego i sekretarza nie będzie mogło być wyższe niż 30%, a pozostałych członków RN nie będzie mogło być wyższe niż 20% minimalnego wynagrodzenia brutto.
Zmiany do Statutu wprowadzane są przez podjęcie uchwały przez WZC.

4) Wniosek nr 4

O treści: „Aby członkowie Zarządu, RN oraz osoby związane stosunkiem pracy ze spółdzielnią, ze względu na nieograniczony dostęp do wszelkich informacji, były wyłączone jako oferenci w procedurach przetargowych, zarówno dotyczących zbycia lokali i ich wynajęcia oraz świadczenia usług na rzecz Spółdzielni. Ograniczenie to winno obowiązywać przez całe kadencje, jak i dwa lata po jej zakończeniu. Osoby pełniące wyżej wymienione funkcje nie powinny wchodzić w żadne relacje ze spółdzielnią umożliwiające czerpanie korzyści oraz dające przywileje wynikające z dostępu do informacji. Nie podjęcie tej uchwały może powodować nieprzejrzystość i nieetyczność procedur przetargowych.".

Sugerowane przez Członka rozwiązanie tj. podjęcie uchwały wyłączającej członków Zarządów i Rady Nadzorczej od wszelkich procedur przetargowych odbywających się w Spółdzielni (na najem lokali, na usługi, a także na zbywanie oraz nabywanie lokali) nie może zostać zrealizowany, albowiem takie bezwzględne zakazy stanowić będą naruszenie praw równości Członków spółdzielni, w tym członków organów.
Wychodząc jednak naprzeciw intencjom Członka Spółdzielni - Zarząd Spółdzielni wraz z Radą Nadzorczą podejmą starania, aby opracować odpowiednie procedury czy regulaminy, których celem będzie uregulowanie w sposób transparenty i nie budzący wątpliwości:
- zasad nabywania i zbywania lokali położonych w zasobach Spółdzielni , w tym udziału w tych w czynnościach członków Zarządu i Rady Nadzorczej
oraz
- zasad wynajmowania lokali położonych w zasobach Spółdzielni, w tym udziału w tych czynnościach członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

Realizaja wniosków polustracyjnych.

W roku sprawozdawczym odbyła się Lustracja Spółdzielni za lata 2017-2019.
Zarząd przedstawił Państwu zalecenia listu polustracyjnego w sprawozdaniu Zarządu przesłanym w roku 2020.
Dla przypomnienia.
Krajowa Rada Spółdzielcza przedłożyła SBM „Żoliborz" do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Przestrzegać terminu zgłoszeń zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym zgodnie z art. 22 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym z dnia 20.08.1997 r.
2. Dostosować Regulamin Rady Nadzorczej do obowiązujących przepisów prawa.
3. Urealnić opłaty eksploatacyjne na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktycznie ponoszone koszty utrzymania.
4. Terminowo wnosić składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Zarząd przestrzega zaleceń z pkt. 1 i 4. Wdrożył działania na rzecz realizacji pkt. 3. Zalecenia z punktu 2 są w trakcie realizacji – Rada Nadzorcza we współpracy z kancelarią Prawną opracowuje oczekiwane zmiany.

Sprawy różne:

1. Zarząd sukcesywnie kontynuuje pielęgnację drzew i krzewów oraz terenów zielonych. W roku sprawozdawczym:
   - po długotrwałym poszukiwaniu współwłaścicieli odpowiedzialnych za posesję Czarnieckiego 57 (KW nr WA1M/00075446/8) na wniosek Przedstawicielstwa wystąpiono do Wydziału Nieruchomości Dzielnicy Żoliborz m.st. Warszawy i osób fizycznych współwłaścicieli w/w nieruchomości o przycięcie pielęgnacyjne drzew, w tym topoli, na w/w posesji zagrażającej bezpieczeństwu mieszkańców budynku Czarnieckiego 55 i mieniu Członków oraz Spółdzielni. Sprawa w toku,
   - dla kasztanowca na posesji pl. Inwalidów 4/6/8 wykonano cięcia pielęgnacyjne korony i wzmocnienie pasami Kobra konarów drzewa zgodnie z analizą dendrologiczną określającą zakres prac pielęgnacyjnych.
   - nasadzono rośliny jednoroczne (kwiaty) na wszystkich posesjach Spółdzielni.
   - wykonano przycięcie pielęgnacyjne krzewów na posesji Mickiewicza 20.
   - wykonano prace w nieruchomości przy ul. Krasińskiego 2A – przycięcie żywopłotu od strony ul. Krasińskiego.

2. W roku sprawozdawczym systematycznie przeprowadzano dezynfekcję części wspólnych przeciwdziałającą rozprzestrzenianiu się pandemii Covid-19.

Prezes Zarządu Spółdzielni Beata

Wiceprezes Zarządu Spółdzielni Janusz

Członek Zarządu Józef