

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Pierwszej Wojskowej Spółdzielni
Mieszkaniowej
w 2019 roku**

Warszawa, wrzesień 2020 r.

I. WSTĘP

W 2019 roku Pierwsza Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie tak jak w latach ubiegłych kontynuowała bieżącą działalność eksploatacyjną związaną z zarządzaniem powierzonymi zasobami. W niniejszym sprawozdaniu Zarząd skoncentrował się na wybranych działaniach Spółdzielni, które miały istotny wpływ na wynik finansowy i pozycję Spółdzielni na rynku nieruchomości oraz na poziom obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni.

We wrześniu minionego roku sprawozdawczego rozpoczęliśmy protokolarne przekazywanie lokali mieszkalnych, zakupionych przez członków naszej Spółdzielni w zrealizowanej inwestycji przy ul. Pawiej 73.

Wykraczając poza okres sprawozdawczy w dalszej części niniejszego sprawozdania przybliżymy Państwu aktualną sytuację związaną z funkcjonowaniem nowej siedziby PWSM w czasie trwającej panującej pandemii.

II. AKTUALNE PODSTAWOWE DANE O SPÓŁDZIELNI

PWSM prowadzi swoją działalność na podstawie m.in. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.), Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465) oraz pracuje na podstawie Statutu, którego tekst jednolity został uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków PWSM w dniu 28.11.2007 r. Postanowieniem z dnia 18.01.2010 r. (sygn. sprawy: WA.XII NS REJ.KRS/009706/08/776) Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego ujawnił w rejestrze przedsiębiorców nowe brzmienie Statutu PWSM. Ostatnia nowelizacja Statutu PWSM została dokonana przez Walne Zgromadzenie Członków PWSM obradujące w częściach w dniach: 28.05.2012 r., 30.05.2012 r., 04.06.2012 r., 05.06.2012 r. Walne Zgromadzenie PWSM w 2012 r. uchwaliło zmiany w § 17 ust. 2 pkt. 7, § 29 ust. 1 i ust. 3 i § 23 ust. 3. Powyższa zmiana została ujawniona w rejestrze przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem z dnia 25.09.2012 r. (sygn. sprawy: WA.XII NS-REJ.KRS/040632/12/406). Aktualny

Statut PWSM udostępniony jest na stronie internetowej PWSM oraz w siedzibie Spółdzielni przy ul. Pawiej 73 w Warszawie.

Realizując postanowienia art. 8 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. poz. 1596), Zarząd PWSM przedłożył projekt Statutu PWSM pod obrady Walnego Zgromadzenia PWSM zwołanego w dniach 07.06.2018r., 12.06.2018 r., 18.06.2018 r. Przedłożony projekt Statutu PWSM był głosowany tylko na I części Walnego Zgromadzenia PWSM. Uczestniczący w II i III części Walnego Zgromadzenia członkowie PWSM postanowili i przegłosowali zdjęcie z porządku obrad punkt dot. przyjęcia jednolitego tekstu Statutu PWSM. Informujemy, że uchwała dot. przyjęcia jednolitego tekstu statutu PWSM została zaskarżona przez dwie członkinie Spółdzielni do Sądu Okręgowego w Warszawie (sygn. akt XXV C 1577/18). Sprawa w toku.

Organy Spółdzielni

Zgodnie z obowiązującym Statutem PWSM organami Spółdzielni są:

- **Walne Zgromadzenie**

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

- **Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Rada Nadzorcza składa się z 15 osób, wybieranych spośród członków Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie na trzyletnią kadencję. Obecna Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 20.07.2017 r.

- **Zarząd**

Zarząd w składzie 2 – osobowym kolegalnie kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

- **Komitety Domowe**

Komitet Domowy składa się z 3 – 5 osób wybranych spośród członków Spółdzielni, mieszkańców danego budynku na okres 3 lat.

1. Sprawy członkowskie

W 2019 r. Zarząd prowadził działalność członkowsko – mieszkaniową na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrzspółdzielczymi.

Wszystkie wnioski i sprawy kierowane zarówno przez członków PWSM jak i osoby posiadające tytuły prawne do lokali w zasobach naszej Spółdzielni, realizowane były na bieżąco, z uwzględnieniem „perturbacji” związanych w wydawaniem przez Urzędy zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na kanwie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 139 z późn. zm.).

W zasobach Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej wg stanu na dzień 31.12.2019 r. zamieszkiwało 2721 członków, z czego:

- Wola 1116 członków,
- Daleka Ochota 727 członków,
- Bliska Ochota 657 członków,
- Bemowo 39 członków,
- Bielany 182 członków.

W 2019 r. na 24 posiedzeniach Zarządu kolegialnie podjęto uchwały dotyczące skreśleń i przyjęć członków w PWSM.

Liczba skreśleń członków PWSM w następstwie:

sprzedaży - 48 osób

zgonu -60 osób

darowizny – 18 osób

na własną prośbę -2 osoby

zamiany lokali 1 osoba

inne 3 osoby

Łącznie wykreślono 132 osoby

Liczba przyjęć nowych członków do PWSM w następstwie:

na własną prośbę – 33 osoby

na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych -77 osób

umowy rezerwacyjnej (dotyczy Pawiej 73) -6 osób

Łącznie przyjęto 116 osób

W okresie sprawozdawczym Zarząd nie zrealizował żadnego przekształcenia w odrębną własność, z uwagi na brak zaświadczeń o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności.

Na dzień 31.12.2019 r. (uwzględniając budynki Radiowa 1 i Radiowa 9) z zasobów PWSM zostało wyodrębnionych 1590 lokali mieszkalnych i 20 garaży.

2. Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów Spółdzielni

Zarząd nieustannie podkreśla, że całe zasoby mieszkaniowe PWSM zostały objęte aktualizacją (podwyżką) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (Ochota – jesień 2012 r., natomiast Wola – jesień 2013 r.).

Wbrew stanowisku PWSM oraz nie uwzględniając jednobrzmiących orzeczeń wydanych we wszystkich sprawach rozpoznawanych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie, poszczególne składy orzekające, które rozpoznają sprzeciwy Prezydenta m. st. Warszawy (odwołania od korzystnych dla nas orzeczeń, które utrzymywały dotychczasową wysokość opłaty) powołują biegłych sądowych celem określenia wartości 1 m² gruntu na dzień 31 grudnia (w przypadku Ochoty: 2012r., natomiast w przypadku Woli: 2013 r.).

Musimy liczyć się z tym, że na skutek zainicjowanych przez Prezydenta m. st. Warszawy wieloletnich procesów sądowych będziemy zobowiązani zapłacić różnicę pomiędzy dotychczas uiszczaną opłatą, a nową wysokością ustaloną przez Sąd.

Ostateczne rozstrzygnięcie, co do wysokości ww. opłaty pozostaje w gestii Sądu. Podkreślamy, że Zarząd podejmuje wszelkie działania zmierzające do uzyskania jak najkorzystniejszych rozstrzygnięć np. poprzez kontestowanie – w naszej ocenie – zawyżonych ustaleń biegłych sądowych. Jednakże bezspornym jest fakt, że nie mamy wpływu na niezawisłe sądy i wydane przez nie orzeczenia.

W tym miejscu Zarząd przypomina, że wszystkie osoby zamieszkujące zasoby naszej Spółdzielni, które zwrócą się do Działu Prawnego PWSM, zostaną objęte pomocą prawną. Szczegółowe informacje w przedmiotowej sprawie można uzyskać bezpośrednio w Dziale Prawnym PWSM.

Przypominamy, że z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego wygasło z mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 139 z późn. zm.).

Tym samym od 1 stycznia 2019 r. użytkownika wieczystego nie wiąże już umowa, będąca źródłem obowiązku ponoszenia na rzecz właściciela opłaty za użytkowanie wieczyste.

Jednakże do chwili uzyskania zaświadczenia właściwego organu użytkownik wieczysty nie dysponuje wiedzą, czy przysługujące mu prawo uległo przekształceniu we własność, a jeżeli przed końcem marca 2019 r. nie otrzymał urzędowego poświadczenia przez organ faktu uwłaszczenia, uzasadnione jest wniesienie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w dotychczasowej wysokości z zastrzeżeniem możliwości przeksięgowania wpłaconej kwoty na poczet opłaty przekształceniowej. Warunkiem przeksięgowania wpłaconej kwoty i zaliczenia na opłatę przekształceniową będzie uzyskanie przez mieszkańca zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie oraz złożenie dyspozycji przeksięgowania zapłaconej kwoty.

W przypadku zgłoszenia przez byłego użytkownika wieczystego zamiaru uiszczenia wpłaty jednorazowej, warunkiem przeksięgowania wcześniej wpłaconej kwoty będzie złożenie dyspozycji jej przeksięgowania. W przypadku powstania nadpłaty po dokonanych przeksięgowaniach (na wniosek), zwrot nadpłaty dokonany będzie na wniosek osoby wpłacającej.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ww. ustawy, właściwy organ administracyjny wydaje zaświadczenie potwierdzające przekształcenie w terminie 4 miesięcy od daty

złożenia wniosku. Wystarczy aby złożono jeden wniosek z nieruchomości, by rozpocząć bieg terminu wystawienia zaświadczenia dla całej nieruchomości i nie ma potrzeby by z wnioskami w tej sprawie występowali pozostali współużytkownicy wieczyści.

W tym miejscu informujemy, że PWSM złożyła stosowne wnioski dot. każdej z zarządzanych nieruchomości (za wyjątkiem Daniłowskiego 10, 12, 16).

Powyższa informacja została przygotowana na podstawie ww. ustawy, oficjalnych komunikatów Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju oraz korespondencji prowadzonej z organami administracyjnymi.

3. Zasoby mieszkaniowe eksploatowane przez Spółdzielnię

Tabela nr 2

Lp.	adres budynku	KW nieruchomości	nr ew. działki	pow. działki w m²	obręb
1	2	3	4	5	6
1.	Archiwalna 7-9	WA1M/00034120/8	12	3503	2-03-09
2.	Białobrzaska 8	WA1M/00029145/1	53	2309	2-03-08
3.	Bobrowskiego 3	WA1M/00029146/8	41	1012	2-03-08
4.	Bobrowskiego 16	WA1M/00029144/4	60	847	2-03-08
5.	Grójecka 105	WA1M/000340661	37	643	2-03-09
6.	Grójecka 116	WA1M/00034119/8	89	612	2-03-08
7.	Grójecka 117	WA1M/00034118/1	14	1642	2-03-14
8.	Grójecka-droga	WA1M/00463864/1	2/1	94	2-03-14
9.	Grójecka 122, Dickensa 16	WA1M/00465449/0	91/2	3486	2-03-08
10.	Skarżyńskiego 19- garaże	WA1M/00034090/8	91/1	143	2.03.08
11.	Majewskiego 18	WA1M/00034092/2	39	2553	2-03-09
12.	Majewskiego 28	WA1M/00034091/5	9/1,9/2,11	2552	2-03-14
13.	Skarżyńskiego 4	WA1M/00029022/3	43	1009	2-03-08
14.	Skarżyńskiego 7	WA1M/00029147/5	80	1445	2-03-08
15.	Skarżyńskiego 10	WA1M/00029148/2	68	1879	2-03-08
16.	Anielewiczka 26 i 28	WA4M/00034592/8	123	4906	6-02-02
17.	Anielewiczka 30,30A i Esperanto 14,14A i 16	WA4M/00039462/3	114	10383	6-02-02
18.	Anielewiczka 31	WA4M/00032888/6	35	2034	6-02-04

19.	Jana Krysta 8	WA4M/00030347/8	63	3527	6-07-03
20.	Jana Pawła II 61A	WA4M/00034679/2	20	2405	6-02-03
21.	Niska 31	WA4M/00034358/6	40	2263	6-02-02
22.	Smocza 17	WA4M/00033948/2	121	1398	6-02-02
23.	Żytnia 58A	WA4M/00029744/1	45	3951	6-03-11
24.	Spiska 4 A i 16A	WA1M/00034439/7	32	6250	2-02-01
25.	Al. Jerozolimskie 135	WA1M/00034440/7	14	3580	2-02-01
26.	Al. Jerozolimskie 131	WA1M/00034438/0	16	2267	2-02-01
27.	Al. Jerozolimskie 137,139,141	WA1M/00034437/3	8	11327	2-02-01
28.	Młynarska 30,32,30A Żytnia 47/51 – garaże /2 bud./	WA4M/00035043/2	13	9300	6-03-16
29.	J.Paszyna- garaże	WA4M/00035704/4	87-102	318	6-02-02
30.	J.Pawła II 61/63 –garaże	WA4M/00035688/5	33	890	6-02-03
31.	Pawia 73	WA4M/00035694/0	40	1581	6-02-04
32 .	Daniłowskiego 10,12,16	WA1M/00437094/1	175/2	15880	7-05-11

III. ORGANIZACJA BIURA SPÓŁDZIELNI I SPRAWY KADROWE

Praca Biura Spółdzielni w 2019 r. zorganizowana była w ramach struktury organizacyjnej, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą PWSM uchwałą nr 23 z dnia 17.12.2018 r.

1. Zarząd Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w następującym składzie:

- Prezes Zarządu – **Antoni Chelmiński**,
- Zastępca Prezesa Zarządu – **Anna Szczepańska** pełniąca jednocześnie funkcję Głównego Księgowego.
- Pełnomocnik PWSM – **Paweł Przeklasa** – Dział Prawny PWSM.

2. Kadra pracownicza

Według stanu na 31.12.2019 r. średnie zatrudnienie w PWSM wyniosło 58 osób, w tym: dwóch członków Zarządu.

Łączna liczba zwolnień lekarskich pracowników wyniosła 693 dni kalendarzowych. Koszty długotrwałych zwolnień opłacił ZUS w formie zasiłków (są to długo terminowe zwolnienia związane z przewlekłymi chorobami). Na taką absencję złożyło się przede wszystkim długotrwałe zwolnienie 6 pracowników, których choroby wymagały długo falowego leczenia. W 2019 r. nastąpiło rozwiązanie umowy o pracę w związku z przejściem na emeryturę z 1 pracownikiem.

3. Kwalifikacje zawodowe

Tabela nr 3

Struktura wykształcenia pracowników wg stanu na koniec 2019 r.

Wykształcenie	ilość osób	Udział %
Wyższe	12	15 %
Średnie	13	25 %
Zawodowe	20	36 %
Podstawowe	13	24 %

Pracownicy PWSM byli i są cyklicznie szkoleni w związku z wykonywanym zakresem obowiązków oraz przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych. Szereg z nich uczestniczyło w szkoleniach np. w związku z wejściem w życie nowych regulacji prawnych, technologii, materiałów budowlano – remontowych i eksploatacyjnych.

Pracownicy mający dostęp do danych osobowych, zobowiązani są do ścisłego przestrzegania ustalonego zakresu czynności przy przetwarzaniu tych danych, zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.

Zgodnie z Kodeksem Pracy pracownicy są badani zarówno okresowo, wstępnie, jak i kontrolnie (po długich zwolnieniach lekarskich) pod względem zdrowotnym. Badania te mają za zadanie stwierdzić ogólny stan zdrowia umożliwiający prawidłowe i bezpieczne wykonywanie swoich obowiązków służbowych. W roku 2019 Zarząd wydał 10 takich skierowań. Ich ilość wynika

z czasookresu, jaki stwierdza lekarz orzecznik z zakresu medycyny pracy na podstawie obowiązujących przepisów oraz wieku pracowników, długości zwolnienia lekarskiego, na jakim przebywa pracownik oraz w przypadku zatrudnienia na podstawie umowy o pracę.

Zarząd stale motywował, koordynował i kontrolował wykonywanie zadań przez pracowników z poszczególnych działów. Szczególnie zwracał uwagę na organizację pracy, poziom jej wykonywania, pełne wykorzystanie czasu pracy oraz właściwy stosunek do członków Spółdzielni, interesantów i umiejętności pracy w zespole.

Zatrudnieni w Spółdzielni pracownicy stanowią dobrze wykwalifikowaną kadre, wykonującą od wielu lat swoje zadania ze znajomością zagadnień, uczciwie i odpowiedzialnie.

Struktura zatrudnienia w PWSM oraz kwalifikacje i doświadczenie zawodowe poszczególnych pracowników począwszy od najniższych stanowisk jest niezwykle ważna, gdyż jakość świadczonej na Państwa rzecz pracy, bezpośrednio przekłada się na wizerunek Spółdzielni jako zarządcy.

4. Obsługa interesantów i siedziby Spółdzielni

Obsługa interesantów w 2019 r. odbywała się do czerwca w tymczasowej siedzibie Spółdzielni przy ul. Przasnyskiej 6a, gdzie mieścił się cały Pion Finansowo – Księgowy, Dział Eksploatacji Nieruchomości, Dział Członkowsko – Mieszkaniowy, Dział Prawny, obsługa Rady Nadzorczej, Dział Kadr, Dział Techniczny, Sekretariat i Zarząd. Od września 2019 r. obsługa interesantów odbywała się w nowej siedzibie PWSM przy ul. Pawiej 73.

5. Prace administracyjno – biurowe

Duży udział w działalności Spółdzielni mają prace typu administracyjno – biurowego, choć powtarzalne, to bardzo istotne dla prawidłowej działalności wewnętrznej i zewnętrznej Spółdzielni, a także niezbędne dla obsługi indywidualnych interesantów, którymi są członkowie Spółdzielni, ich osoby

bliskie, właściciele posiadający tytuł prawny do lokali znajdujących się w zasobach PWSM oraz najemcy.

Poniżej przedstawiono najważniejsze prace z wybranych działań biurowych:

Sprawozdawczość zewnętrzna

Sprawozdawczość obciąża głównie pion finansowo – księgowy. Są to m.in. sprawozdania dla GUS (kwartalne, roczne) a także roczne deklaracje dla ZUS (miesięczne i roczne) dla Urzędów Skarbowych (deklaracje miesięczne i roczne) ponadto deklaracje dla PFRON, Urzędu Dzielnicy Warszawa Ochota i Wola oraz wiele bieżących zestawień dla innych podmiotów gospodarczych.

Zaświadczenia dla członków

Część pracowników (przede wszystkim z działów: członkowsko-mieszkaniowego, księgowości i administracji) zajmowała się sporządzaniem dla członków indywidualnych zaświadczeń, często z niezbędnymi załącznikami w postaci potwierdzanych rozliczeń finansowych lub kserokopii dokumentów znajdujących się w posiadaniu Spółdzielni. Zaświadczenia te wymagają oprócz nakładu pracy i prawidłowości obliczeń, także i odpowiedzialności personalnej pracowników i Zarządu.

Poniżej przedstawiamy dla orientacji specyfikację zaświadczeń sporządzanych w dużych ilościach, proporcjonalnie do ilości zasobów i potrzeb indywidualnych mieszkańców, m.in. dla:

dla banków:

- o wkładzie budowlanym, wysokości dokonanych wpłat i stanie realizacji inwestycji,
- o wysokości wpłat na wkład budowlany (do likwidacji książeczek mieszkaniowych),

dla biur notarialnych, komorników, sądów, urzędów, rzeczoznawców majątkowych:

- o wysokości zgromadzonego wkładu budowlanego lub mieszkaniowego,

- o opłatach bieżących (celem dokonania obrotu lub dyspozycji lokalem lub wkładem),
- o rodzaju i wielkości pomieszczeń w lokalu, wpłaconego lub rozliczonego wkładu budowlanego, stanu zobowiązań z tytułu opłat czynszowych (celem uzyskania wpisu do księgi wieczystej),
- o stanie prawnym i obciążeniu lokali (dla celów majątkowych, windykacyjnych lub komorniczych),
- o stanie prawnym gruntów Spółdzielni i lokali członków (także i do przedstawienia w bankach przy udzielaniu kredytów),
- wykazy transakcji w obrocie wtórnym nieruchomości – dla rzeczoznawców majątkowych.

dla Urzędów Pomocy Społecznej: o wysokości opłat eksploatacyjnych i stanie zadłużenia czynszowego (celem uzyskania pomocy finansowej),

dla Urzędu Dzielnicy: o wysokości opłat eksploatacyjnych (dla uzyskania dodatku mieszkaniowego),

Dokumentacja w zakresie:

- dotyczącym odrębnej własności,
- wymaganym przez kancelarie notarialne,
- wymaganym przez sąd wieczystoksięgowy,
- wymaganym przez Urząd Dzielnicy i Urząd m. st. Warszawy,
- dla potrzeb biura geodezyjnego.

6. Inne czynności związane z obsługą interesantów

Przykłady najczęstszych prac, wymagających stosowania lub przestrzegania czasochłonnych procedur formalnych lub czynności w terenie to:

- wydawanie wstępnych lub ostatecznych zgód na zmiany budowlane w lokalach,
- przyjmowanie i realizacja zlecanych przez inwestorów prac dodatkowych w lokalach,

- realizacja procedur windykacyjnych (w tym m.in. rozmowy z dłużnikami, podpisywanie uгод, wysyłanie ostatecznych wezwań do zapłaty, postępowania sądowe i egzekucyjne).

Zarząd rejestruje liczne problemy związane z lokalami wynajmowanymi przez właścicieli osobom trzecim. Niestety często wiąże się to z utrudnieniami lub opóźnieniami w kontaktach z właścicielem lokalu lub jego prawnym pełnomocnikiem, w szczególności w zakresie terminowości rozliczeń finansowych lub przypadków awarii i konieczności dostępu do lokali, oraz uciążliwych dla otoczenia zachowań najemców (m.in. hałasy, awantury, dewastacje).

Mnogość korespondencji, w której udzielane są odpowiedzi np. o opłatach eksploatacyjnych, rozliczeniach finansowych, a także w sprawach prozaicznych konfliktów międzysąsiedzkich, gdzie adresatem interwencji powinna być Straż Miejska, Policja lub Sąd.

Wiele spraw załatwianych jest „od ręki” telefonicznie lub za pośrednictwem Internetu. Na pisma od lokatorów, często wielostronicowe, staraliśmy się odpowiadać kompetentnie, choć zdarzały się potknięcia dotyczące terminu odpowiedzi. Głównym naszym celem było jednak nie samo pismo, lecz pomyślne załatwienie danej sprawy.

IV. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Bardzo ważną sferą działalności Spółdzielni jest eksploatacja zasobów. Tak jak w latach poprzednich, tak i w 2019 roku działalność ta polegała na administrowaniu zasobami pod względem dokumentacyjnym, technicznym i estetycznym oraz na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni, a także na właściwej konserwacji i gospodarce funduszami, zgodnie z planem finansowo – gospodarczym.

1. Eksploatacja i utrzymanie zasobów

W zakresie prowadzenia eksploatacji i utrzymania zasobów, na podstawie zawartych umów, wykonywano konserwację oraz bieżące naprawy wg zgłoszeń lokatorów i służb administracyjno – technicznych Spółdzielni:

a) instalacji :

- sanitarnych – centralnej ciepłej i zimnej wody, kanalizacji, gazu, i centralnego ogrzewania,
- elektrycznych w budynkach i na terenie,
- instalacji domofonowej we wszystkich budynkach,
- przeciwpożarowej.

b) urządzeń i elementów budynków

- dźwigowych,
- ślusarki we wszystkich budynkach i na terenie,
- stolarki ze szkleniem.

W celu wykonania zadań przewidzianych w planie finansowo – gospodarczym:

- uczestniczono w przeglądach komisyjnych w budynkach i na terenie,
- przeprowadzono wybory wykonawców robót przyjętych w planie remontów, w oparciu o konkurs ofert, każdorazowo z udziałem członków Komitetu Domowego danego budynku.
- dokonano przeglądu „wiosennego” budynków Spółdzielni, terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych. Spisano protokoły oceny stanu technicznego z określeniem pilności robót koniecznych do wykonania,
- przyjmowano zgłoszenia awarii i usterek występujących w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Przyjęte zgłoszenia były rejestrowane:

w godzinach pracy Spółdzielni - w dziennikach zgłoszeń poszczególnych branż konserwatorów wraz z ustaleniem terminu wykonania naprawy. Po przyjęciu zgłoszenia, każdorazowo konserwator otrzymywał zlecenie wykonania robót z lokalizacją, opisem usterki i terminem wykonania. Wykonanie zlecenia potwierdzane było przez użytkownika lokalu, bądź administratorów (dla części wspólnych, administracyjnych) oraz zawierało opis sposobu usunięcia usterki lub awarii.

po godzinach pracy Spółdzielni:

- całodobowe pogotowie techniczne prowadzone jest w branży instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz urządzeń dźwigowych.
- udzielano wyjaśnień, informacji w sprawach dotyczących: wykonywanych robót remontowych, działania instalacji i urządzeń w budynkach, niezależnie od ustalonego czasu na przyjęcia interesantów,
- typowano i nadzorowano prace firm zewnętrznych wykonujących: odbiór odpadów, usługi w zakresie utrzymania porządku i czystości, dostawy mediów, konserwacje instalacji i urządzeń w budynkach i na terenie, przeglądy instalacji w budynkach - ocena stanu technicznego z usunięciem usterek, w tym w lokalach mieszkalnych,
- prowadzono współpracę ze służbami miejskimi (Policja, Straż Miejska, Państwowa Straż Pożarna) w celu zapewnienia mieszkańcom spokoju i porządku,
- prowadzono bieżącą dokumentację obiektów budowlanych – zapisy w Książkach Obiektów Budowlanych,
- przygotowywano dokumentację i nadzorowano wykonywanie robót termomodernizacyjnych, modernizacyjnych i adaptacyjnych w budynkach zgodnie z obowiązującym regulaminem i przepisami Prawa budowlanego,
- wykonano przeglądy instalacji gazowej, kominiarskie, instalacji i urządzeń ppoż.,
- przygotowano dokumenty i informacje do zawarcia umowy o ubezpieczenie mienia Spółdzielni,
- zgłaszano i nadzorowano wykonanie usuwania awarii przez służby miejskie.

Utrzymywanie porządku i czystości na posesjach (budynki, teren, drogi)

Obsługa odbywała się przez gospodarzy posesji i firmy zewnętrzne

Utrzymanie zieleni

Z uwagi na różnorodny charakter ukształtowania zieleni na poszczególnych nieruchomościach PWSM, utrzymanie zieleni jest zindywidualizowane dla każdej z nich.

Podstawowy zakres prowadzonych prac to:

1. Pielęgnacja drzew i krzewów poprzez cięcia:
 - pielęgnacyjne,
 - formujące,
 - prześwietlające i korygujące (głównie w miejscach zgłaszanych przez mieszkańców, w celu doświetlenia mieszkań bądź z uwagi na zapewnienie bezpieczeństwa),
 - odmładzające,
 - techniczne (kolizyjne) np., kamery skrzynki przyłączy i opaski przy budynkach.
2. Pielęgnacja trawników: koszenie, wygrabianie, podlewanie, odtwarzanie w miejscach zniszczeń.
3. Nasadzania i pielęgnacja roślin.

Podlewanie roślin oraz grabienie liści wykonywane było przez gospodarzy domów.

Zapewnienie porządku i bezpieczeństwa

W ramach tej działalności Zarząd prowadził współpracę ze służbami miejskimi (Policja, Straż Miejska, Straż Pożarna) w celu zapewnienia mieszkańcom bezpieczeństwa, spokoju i porządku.

V. REMONTY i KONSERWACJA

W 2019 r. Zarząd kontynuował konserwację zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Prace konserwacyjno – remontowe Spółdzielnia realizowała poprzez wykonawstwo własne oraz współpracowała z wykonawcami zewnętrznymi (m.in. alpinista, dekarz).

Harmonogram wykonywanych prac każdorazowo ustalany był na podstawie bieżąco przeprowadzonych przeglądów, zgłoszeń administratorów oraz zgłoszeń mieszkańców.

Prace konserwacyjno – remontowe w zasobach Spółdzielni polegają w szczególności na konserwacji: ślusarki drzwiowej i okiennej, instalacji elektrycznej, dachu wraz obróbkami blacharskimi, przeglądach stanu hydroforni oraz węzłów cieplnych.

W 2019 r. wykonano kompleksową termomodernizację w budynkach przy ul. Skarżyńskiego 4 i Anielewicza 31, na którą złożyło się ocieplenie ścian zewnętrznych budynku, kapitalny remont balkonów i loggii, ocieplenie stropodachu wraz z robotami towarzyszącymi.

Koszt prac to:

- Skarżyńskiego 4 – 752 785,00 zł (koszt wraz z wykonaniem dokumentacji projektowo – kosztorysowej),
- Anielewicza 31 – 1 911 186,00 zł (koszt wraz z wykonaniem dokumentacji projektowo – kosztorysowej).

Przeprowadzono wymianę instalacji elektrycznej wewnętrznej części wspólnej w budynkach

- ul. Spiska 4A (koszt – 114 048,00zł).

Dokończono również rozpoczętą w 2018 r. wymianę instalacji elektrycznej w budynku:

- Al. Jerozolimskie 135 (koszt – 213 840,00 zł).

Wykonano modernizację z zabudową instalacji teletechnicznej polegającej na uporządkowaniu przewodów telefonicznych, domofonowych i telewizji kablowej w częściach wspólnych w budynkach:

- ul. Anielewicza 26 (koszt – 64 368,00 zł),
- ul. Anielewicza 28 (koszt – 64 368,00 zł)

Wykonano remont budowlany klatki schodowej wraz z korytarzami w budynku przy:

- ul. Młynarskiej 30 (koszt – 365 040,00 zł),
- ul. Anielewicza 26 generalny remont klatek schodowych wraz z obłożeniem schodów i podestów gresem, wymianą drzwi wejściowych do klatek , drzwi

- do piwnicy (koszt – 335 556,00 zł.),
- ul. Żytnia 58A remont klatek schodowych – wykonawstwo własne PWSM

Wymieniono dźwigi osobowe w budynkach:

- Jana Pawła II 61A kl. IV za kwotę 168 804,00 zł,
- Skorochód – Majewskiego 18 kl. II za kwotę 45 036,00 zł. (faktura częściowa).

W 2019 r. kontynuowano również rozpoczętą w 2018r. wymianę wodomierzy w zasobach PWSM przez firmę MINOL ZENNER.

Do przedmiotowego sprawozdania załączono dokumentację fotograficzną przedstawiającą wykonane w okresie sprawozdawczym prace w zarządzanych nieruchomościach.

VI. SPRAWY EKONOMICZNO – FINANSOWE

1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014, poz. 851) podatkowo rozdzieliła wynik na działalności spółdzielni. Na podstawie art. 17.1, poz. 44 dochody spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych zostały zwolnione od opodatkowania, natomiast dochody spółdzielni uzyskane z innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi działalności zostały opodatkowane.

W wyniku rozliczenia w 2019 r. przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano wynik ogólny stanowiący nadwyżkę kosztów na przychodami w kwocie 1.441.222,07 zł.

W wyniku rozliczenia kosztów i przychodów z działalności gospodarczej opodatkowanej uzyskano w 2019 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie netto 829.149,18 zł wykazaną jako wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z art. 5 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i może ona zostać przeznaczona

na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Wynik działalności Spółdzielni za 2019 r. przedstawia się następująco:

Działalność gospodarcza Spółdzielni:

1) przychody ogółem	18.545.260,61 zł
2) koszty ogółem	18.927.051,50 zł
3) zysk brutto	-381.790,89 zł
4) podatek	230.282,00 zł
5) zysk/starta netto	- 612.072,89 zł
6) nadwyżka kosztów roku bieżącego	1.441.222,07 zł
7) zysk netto	829.149,18 zł

2. Sprawozdanie finansowe.

Zakres podejmowanych przedsięwzięć ekonomiczno – gospodarczych oraz źródła planowanych przychodów i przewidywanych wydatków zostały określone w przyjętym przez Radę Nadzorczą Planie finansowo – gospodarczym na 2019 r. Gospodarka prowadzona była na zasadzie pełnej równowagi i wewnętrznego rozrachunku gospodarczego. Spółdzielnia nie posiada żadnych długów oraz na bieżąco reguluje swoje zobowiązania. Rachunkowość Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o zakładowy plan kont. Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. Spółdzielnia sporządza na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych (tj. 31 grudnia każdego roku) sprawozdanie finansowe, które obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega z mocy ustawy obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta, składania we właściwym rejestrze sądowym oraz w Urzędzie Skarbowym.

Stan aktywów i pasywów bilansu na dzień 31.12.2019 r. i 31.12.2018 r. przedstawia zestawienie w tabeli nr 6.

Tabela nr 5

AKTYWA	Stan na dzień (w tys. zł)		PASYWA	Stan na dzień (w tys. zł)	
	31.12.2019 r.	31.12.2018 r.		31.12.2018 r.	31.12.2017 r.
A. Aktywa trwałe	90 864	77 863	A. Kapitał (fundusz) własny	83 077	54 277
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	I Kapitał (fundusz podstawowy)	80 890	51 951
II. Rzeczowe aktywa trwałe	90 864	77 863	II. Fundusz zasobowy	0	0
III. Należności długoterminowe	0	0	III. Fundusz z aktualizacji wyceny	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	1 358	1 421
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
			VI. Zysk (strata) netto	829	905
B. Aktywa obrotowe	12 370	14 322	B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 157	37 908
I. Zapasy	0	0	I. Rezerwy na zobowiązania	0	0
II. Należności krótkoterminowe	5 790	3 952	II. Zobowiązania długoterminowe	9 770	2 237
III. Inwestycje krótkoterminowe	2 880	7 840	III. Zobowiązania krótkoterminowe	7 280	35 671
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 700	2 530	IV. Rozliczenia międzyokresowe	3 107	0
AKTYWA RAZEM (A+B)	103 234	92 185	PASYWA RAZEM (A+B)	103 234	92 185

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na 2019 r. było zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za 2018 r. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą nr 1/2019 odbytego w III częściach w dniach 27.06.2019 r., 02.07.2019 r., 04.07.2019 r.

Nadwyżka bilansowa (zysk netto z działalności gospodarczej) w kwocie zł 709.468,96 zł. zgodnie z Uchwałą nr 7/2019 Walnego Zgromadzenia PWSM została przeznaczona w całości na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia, zgodnie z obowiązującymi przepisami złożyła

sprawozdanie finansowe za 2018 r. w Urzędzie Skarbowym Warszawa Wola i Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w XII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego.

3. Koszty działalności operacyjnej Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej (w zł)

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2018	% kol. 3:4
1	2	3	4	5
1.	amortyzacja	9 869,17	0	0
2.	zużycie materiałów i energii	6 533 022,49	6 494 524,25	101%
3.	usługi obce	1 991 306,35	1 942 237,71	102%
4.	podatki i opłaty	998 431,56	976 960,15	102%
5.	wynagrodzenia	4 802 799,30	4 304 308,80	111%
6.	ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	939 118,39	850 275,70	110%
7.	pozostałe koszty rodzajowe	3 436 324,65	3 455 260,62	99%
8.	Razem	18 710 871,91	18 023 567,23	103%

4. Windykacja należności

W 2019 r. w wyniku intensywnych działań windykacyjnych Spółdzielnia odzyskała od dłużników ponad 620 tys., a także zawarła 13 nowych ugód i 15 porozumień dotyczących spłaty zaległości związanych z eksploatacją lokali (wysłano 143 wezwania do zapłaty i przeprowadzono ponad 80 rozmów telefonicznych).

Porównując stan zadłużenia na koniec roku 2018 i 2019 widzimy wzrost zadłużenia:

kwoty o blisko 191 tys. i liczby lokali o 101 lokali, co związane jest z zakończeniem kolejnych spraw sądowych dot. wysokości wieczystego użytkowania gruntu (nieruchomość przy ul. Młynarskiej i Grójeckiej 105) w wyniku, których do rozliczenia na poszczególne lokale została zasądzona kwota w wysokości blisko 500 tys. złotych.

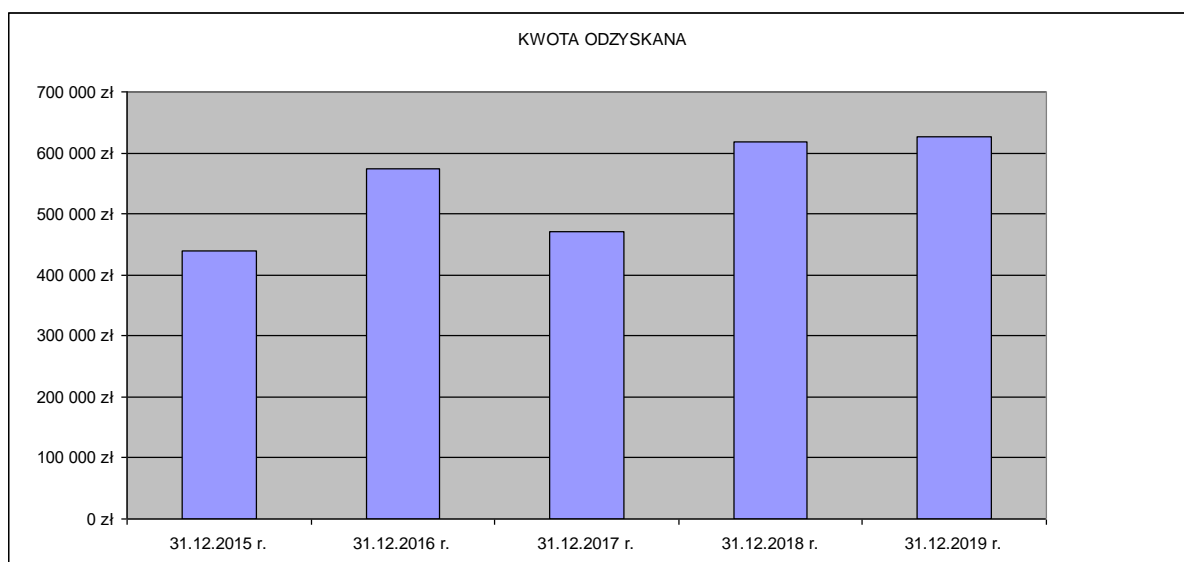
Należy podkreślić, że przy braku powyższych naliczeń obserwowalibyśmy spadek zadłużenia.

Podobną sytuację odnotowywaliśmy już w poprzednich latach i zadłużenie wynikłe z rozliczenia wieczystego na wielu lokalach jest spłacane do dziś dnia.

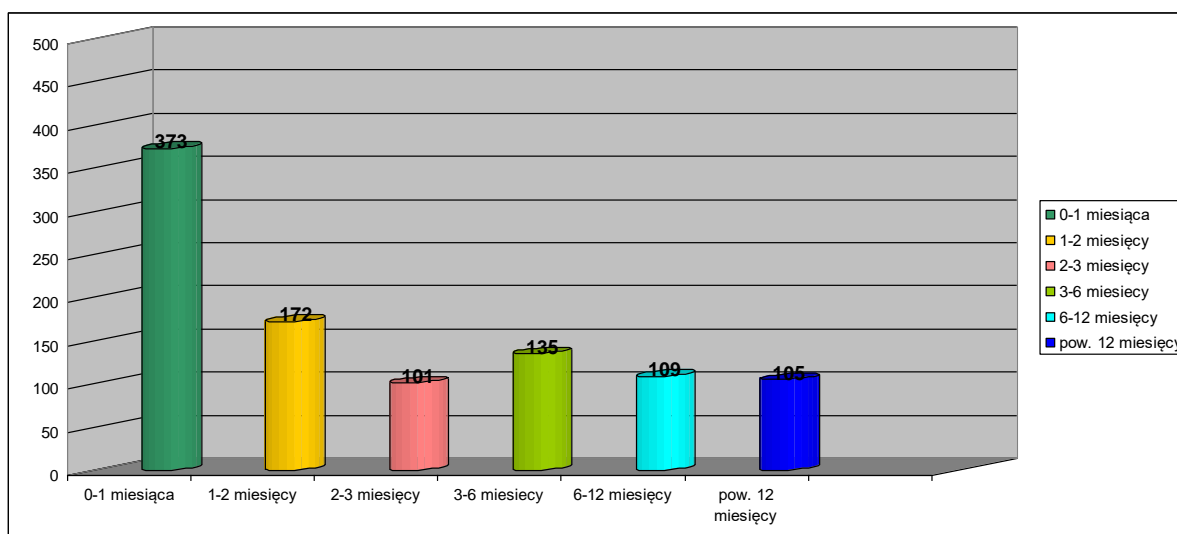
W zasobach PWSM podstawową kwotę zadłużenia stanowią należności długoterminowe, tj. zadłużenia powyżej 12 miesięcy. Kwota ta na dzień 31.12.2019 r. wynosi 2.261.537,00 zł co stanowi 68,8 % ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2019 r. (3.288.306,43 zł).

Poniżej zamieszczony został wykres nr 1 obrazujący wysokość odzyskanych należności na przestrzeni ostatnich lat oraz wykres nr 2 przedstawiający liczbę lokali zadłużonych w poszczególnych przedziałach czasowych.

Wykres nr 1.



Wykres nr 2.



W 2019 r. – tak jak i w latach ubiegłych – Spółdzielnia borykała się z chronicznymi dłużnikami, którzy z niepłacenia za korzystanie z zajmowanych lokali mieszkalnych, zrobili sobie sposób na życie. W tym stanie rzeczy, postanowiliśmy kontynuować cedowanie należności ww. osób na współpracującą z nami firmę „Projekt Dobra Energia”.

Wyrażamy nadzieję, że podjęte działania będą dalej przynosić rezultaty i przyczynią się do zmiany postaw pozostałych chronicznych dłużników.

VII. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń

Zarządowi nie znane są okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń dla kontynuowania działalności.

VIII. Działalność inwestycyjna Spółdzielni

Szczegółowe informacje w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego dot. budowy budynku mieszkalno – biurowo – usługowego przy ul. Dzielnej 74/76 – Pawiej 73 w Warszawie położonego na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW WA4M/00035694/0 zostały przedstawione w sprawozdaniach Zarządu PWSM za lata 2017 r. 2018 r. oraz w protokole ostatniej lustracji inwestycyjnej przeprowadzonej przez ZRSM RP.

W tym miejscu informujemy, że Decyzją Nr IOT/96/U/2019 z dnia 26 lipca 2019 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił PWSM pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z częścią usługowo – biurową, garażem podziemnym i naziemnymi miejscami postojowymi przy ul. Dzielnej i Pawiej w Warszawie (dz. ew. nr 40 z obrębu 6-02-04) – aktualnie adres Pawia 73 w Warszawie.

Na dzień składania niniejszego sprawozdania informujemy, że wszystkie z 76 lokali mieszkalnych znajdujących się w przedmiotowej inwestycji zostały zasiedlone.

Bezspornym jest fakt, że Zarząd PWSM w styczniu 2019 r. wystąpił ze stosownym wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego min. działki ew. nr. 40 z obr. 0-02-04 (dot. Pawiej 73) w prawo własności. W toku zawisłego postępowania okazało się, że m. st. Warszawa bezprawnie od dnia 12.12.1970 r. korzysta z 13 m² naszej nieruchomości. Zarząd PWSM mając na uwadze dobro członków PWSM, którzy zakupili lokale mieszkalne w nowej inwestycji PWSM na Pawiej 73, dokonał na koszt PWSM podziału przedmiotowej nieruchomości, jednocześnie zobowiązując się do jej przekazania (bezprawnie zajętych 13 m²) na rzecz m. st. Warszawa za tzw. symboliczną zł, nadto Zarząd PWSM formalnie odstąpił od dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie przez m. st. Warszawa z naszej nieruchomości. Niestety przedstawiciele Prezydenta m. st. Warszawa w niezrozumiały sposób stale po dziś dzień „sabotują” wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w prawo własności. Wszelka korespondencja PWSM z przedstawicielami wolskiego Urzędu znajduje się w Dziale Prawnym PWSM i każdy członek naszej Spółdzielni może się z nią osobiście zapoznać (po wcześniejszym telefonicznym umówieniu).

Niestety z informacji medialnych niebawem na wniosek prezydenta m. st. Warszawy zostaną podwyższone opłaty za parkowanie, wodę i odbiór nieczystości. W naszej ocenie pozostawanie biernymi skutkować będzie wyrażaniem milczącej akceptacji dla tych bezprawnych działań.

Kochani, możemy się spierać, nie musimy się lubić, jednakże gdy bezpośrednio zagrożony jest byt naszych rodzin, uważamy, że powinniśmy się zjednoczyć i postawić nieprzekraczalną granicę.

Podsumowując niniejsze sprawozdanie, Zarząd pragnie podziękować: prężnie działającym przedstawicielom tj. członkom Komitetów Domowych za społeczne zaangażowanie na rzecz reprezentowanych budynków, Radzie Nadzorczej Spółdzielni za współpracę, aktywne i profesjonalne uczestnictwo w rozwiązywaniu istotnych problemów naszej spółdzielczej społeczności, jak również pracownikom Spółdzielni za bieżącą realizację zadań oraz utrzymanie zasobów w pełnej sprawności technicznej.

Mając na uwadze powyższe prosimy o udzielanie Zarządowi PWSM absolutorium za 2019 r.