

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Pierwszej Wojskowej Spółdzielni
Mieszkaniowej
w 2020 roku**

Warszawa, 22.09. 2021 r.

I. WSTĘP

W 2020 roku Pierwsza Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie tak jak w latach ubiegłych kontynuowała bieżącą działalność eksploatacyjną związaną z zarządzaniem powierzonymi jej 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.

Od 23 marca 2020 r. w Polsce obowiązuje stan epidemii, którego wprowadzenie miało na celu ograniczenie rozprzestrzeniania się COVID – 19.

W dalszej części niniejszego sprawozdania przybliżymy Państwu aktualną sytuację związaną z funkcjonowaniem PWSM w czasie trwającej 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 2021 r. poz. 648), 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 07.06.2018 r., 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 2020 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 znajdujące się w zasobach naszej Spółdzielni, realizowane były na bieżąco, z uwzględnieniem trudności w realizacji Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 139 z późn. zm.), które związane były z opóźnieniami w wydawaniu przez Urzędy zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W zasobach Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej wg. stanu na dzień 31.12.2020 r. zamieszkiwało 2681 członków, z czego:

- Wola 1094 członków,
- Daleka Ochota 719 członków,
- Bliska Ochota 651 członków,
- Bemowo 37 członków,
- Bielany 180 członków.

W 2020 r. Zarząd podjął uchwały dotyczące skreśleń i przyjęć członków w PWSM.

Liczba skreśleń członków PWSM w następstwie:

sprzedaży - 19 osób

zgonu - 60 osób

darowizny – 23 osób

umowy o dożywocie -1 osoba

podział majątku - 2 osoby

umowy o dział spadku – 1 osoba

Łącznie wykreślono 93 osoby

Liczba przyjęć nowych członków do PWSM w następstwie:

kupna – 27 osób

darowizny - 13 osób

spadku – 10 osób

obok współmałżonka – 1 osoba

postanowienia o przysądzeniu własności (licytacji komorniczej) - 2 osoby

Łącznie przyjęto 53 osoby

W okresie sprawozdawczym Zarząd kontynuował realizację przekształceń w odrębną własność, którego czasowe wstrzymanie związane było z nie wydawaniem w ustawowym terminie przez Urzędy Dzielnicowe zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W 2020 r. zrealizowano 46 wniosków o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Na dzień 31.12.2020 r. (uwzględniając budynki Radiowa 1 i Radiowa 9) z zasobów PWSM zostało wyodrębnionych 1636 lokali mieszkalnych i 20 garaży.

2. Opłaty za wieczyste użytkowanie terenów Spółdzielni

Zarząd nieustannie podkreśla, że całe zasoby mieszkaniowe PWSM zostały objęte aktualizacją 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, większość sądów, 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.).

W następstwie zainicjowanych przez Prezydenta m. st. Warszawy wieloletnich procesów sądowych i wydanych prawomocnych wyroków, jesteśmy zobowiązani – w przypadku uwzględnienia przez Sąd stanowiska Prezydenta m. st. Warszawy – do zapłacenia różnicy pomiędzy dotychczas uiszczaną opłatą, a nową jej wysokością ustaloną przez Sąd oraz proporcjonalnie pokryć koszty sądowe.

Bezspornym faktem jest, że ostateczne rozstrzygnięcie, co do wysokości ww. opłaty pozostaje w gestii Sądu. Jednakże podkreślamy, że Zarząd podejmuje wszelkie działania zmierzające do uzyskania jak najkorzystniejszych rozstrzygnięć. W tym miejscu należy podkreślić, że ustalone przez Sąd nowe wysokości przedmiotowej opłaty są niższe od tych które zaproponował Prezydent m. st. Warszawy na dzień dokonanej aktualizacji.

Niezależnie od powyżej przedstawionych faktów, stwierdzić należy, że na przestrzeni minionych lat zapadają skrajnie różne wyroki sądowe. Niektórzy sędziowie orzekają, że PWSM ma rację co do bezskuteczności dokonanej przez Prezydenta m. st. Warszawy podwyżki, natomiast inni sędziowie – na podstawie tych samych przedstawianych przez PWSM argumentów – przychylają się do stanowiska Prezydenta m. st. Warszawy ustalając nową wysokość rzeczony opłaty za użytkowanie wieczyste, wraz z koniecznością zapłaty różnicy pomiędzy dotychczas uiszczaną opłatą a jej nową wysokością.

W tym miejscu Zarząd przypomina, że wszystkie osoby zamieszkujące zasoby naszej Spółdzielni, które zwróca się do Działu Prawnego PWSM uzyskają szczegółową informację w przedstawionej sprawie.

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.).

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, PWSM wciąż oczekuje na wydanie zaświadczeń o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności dla następujących nieruchomości: Młynarska 30, 30A, Młynarska 32, Żytnia 47/51 – garaże, Al. Jana Pawła II 61 A , Anielewicza 31 i Pawia 73.

W zakresie pozostałych nieruchomości PWSM otrzymała zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

3. Zasoby mieszkaniowe zarządzane przez Spółdzielnię**Tabela nr 1**

| 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. | Anielewicza 26 i 28 | WA4M/00034592/8 | 123 | 4906 | 6-02-02 |
| 17. | Anielewicza 30,30A i Esperanto 14,14A i 16 | WA4M/00039462/3 | 114 | 10383 | 6-02-02 |
| 18. | Anielewicza 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. | Żytunia 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 Żytunia 47/51 – garaże /2 bud./ | WA4M/00035043/2 | 13 | 9300 | 6-03-16 |

| | | | | | |
|-------------|---------------------------|-----------------|--------|-------|---------|
| 29. | Gliniana – 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 2020 r. zorganizowana była w ramach struktury organizacyjnej, zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą PWSM uchwałą nr 36/2020 z dnia 27.01.2020 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.

2. Kadra pracownicza

Według stanu na 31.12.2020 r. średnie zatrudnienie w PWSM wyniosło 58 osób, w tym: dwóch członków Zarządu.

Łączna liczba zwolnień lekarskich pracowników wyniosła 285 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 4 pracowników, których choroby wymagały długo falowego leczenia. W 2019 r. nastąpiło rozwiązanie umowy o pracę w związku z przejściem na emeryturę z 3 pracownikami.

3. Kwalifikacje zawodowe

Tabela nr 2

Struktura wykształcenia pracowników wg stanu na 31.12.2020 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 2020 Zarząd wydał 28 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 2020 r. odbywała się w nowej siedzibie PWSM przy ul. Pawiej 73. W związku z obowiązującym na terytorium RP stanem epidemii od dnia 23 marca 2020 r. obsługa interesantów odbywała się z zachowaniem reżimu sanitarnego. Sprawy bieżące, które nie wymagały osobistego kontaktu z pracownikiem Spółdzielni, realizowane były za pośrednictwem systemów teleinformatycznych, natomiast osobiste kontakty z pracownikami odbywały się po wcześniejszym umówieniu wizyty z zachowaniem reżimu sanitarnego.

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 zleczanych 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 – tak jak w latach ubiegłych – 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 pomyślnie załatwienie danej sprawy.

IV. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

Bardzo ważną sferą działalności Spółdzielni jest eksploatacja zasobów. Tak jak w latach poprzednich, tak i w 2020 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 2020 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 bieżąco wykonywanych prac każdorazowo ustalany był na podstawie bieżąco przeprowadzonych przeglądów, zgłoszeń administratorów oraz zgłoszeń mieszkańców w ramach posiadanych środków finansowych.

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 2020 r. rozpoczęto termomodernizację w budynkach:

- Al. Jerozolimskich 131, na którą złożyło się ocieplenie ścian budynku, kapitalny remont balkonów i loggii wraz z robotami towarzyszącymi (223 872,00 zł).
- Anielewicza 28, na którą złożyło się ocieplenie ściany elewacji południowej budynku wraz z remontem balkonów i loggii (390 000,00 zł).

Przeprowadzono wymianę instalacji elektrycznej wewnętrznej części wspólnej w budynku Jana Pawła II 61A (254 340,00zł). Dokończono również rozpoczętą w 2019 r. wymianę instalacji elektrycznej w budynku Spiska 4A (266 112,00 zł).

W 2020 r. wyremontowane zostały klatki w budynkach:

Al. Jerozolimskie 135 w zakresie: położenie gładzi gipsowej wraz z pomalowaniem ścian i sufitów, obłożenie posadzki parteru gresem (918 000,00zł).

Anielewicza 28 w zakresie: położenie gładzi gipsowej wraz z pomalowaniem ścian i sufitów, wymiana drzwi, obłożenie stopni i podestów gresem (koszt 462 240,00zł).

W 2020 r. rozpoczęto wymianę instalacji centralnego ogrzewania wraz z doborem grzejników, zaworów termostatycznych i zaworów podpionowych regulacyjnych w budynku Niska 31 na kwotę 270 000,00 zł.

W budynku Esperanto 16 wykonano wzmocnienie gruntu i podbicie fundamentów poprzez wykonanie iniekcji geopolimerowych w kwocie 444 750,00 zł.

Wykonano generalny remont dachu w budynku Skarżyńskiego 7 (159 997,16 zł).

W ramach remontów kapitalnych dźwigów wymieniony został dźwig osobowy w budynku Majewskiego 18 kl. I za kwotę 105 084,00 zł.

Wykonane zostały również projekty termomodernizacji budynków Grójecka 116 (koszt 6 500,00 zł) i Daniłowskiego 10 (koszt 6 500,00 zł) oraz Anielewicza 28.

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 2020 r. przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano wynik ogólny stanowiący nadwyżkę kosztów na przychodami w kwocie 1.575.372,49zł.

W wyniku rozliczenia kosztów i przychodów z działalności gospodarczej opodatkowanej uzyskano w 2020 r. nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie netto 308.027,68 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 2020 r. przedstawia się następująco:

Działalność gospodarcza Spółdzielni:

| | |
|--|----------------|
| 1) przychody ogółem | 19.879.427,48 |
| 2) koszty ogółem | 20.957.819,29 |
| 3) zysk (strata) brutto | - 1.078.391,81 |
| 4) podatek | 188.953,00 |
| 5) nadwyżka kosztów roku bieżącego (GZM) | 1.575.372,49 |
| 6) zysk (strata) netto | 308.027,68 |

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 2020 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 31.12.2020 r. i 31.12.2019 r. przedstawia zestawienie w tabeli nr 5.

Tabela nr 5

| AKTYWA | Stan na dzień (w tys. zł) | | PASYWA | Stan na dzień (w tys. zł) | |
|--|---------------------------|----------------|--|---------------------------|----------------|
| | 31.12.2020 r. | 31.12.2019 r. | | 31.12.2020 r. | 31.12.2019 r. |
| A. Aktywa trwałe | 90 569 | 90 864 | A. Kapitał (fundusz) własny | 78 318 | 83 077 |
| I. Wartości niematerialne i prawne | 0 | 0 | I Kapitał (fundusz podstawowy) | 75 520 | 80 890 |
| II. Rzeczowe aktywa trwałe | 90 569 | 90 864 | 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 | 1 661 | 1 358 |
| V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 0 | 0 | V. Zysk (strata) z lat ubiegłych | 829 | 0 |
| B. Aktywa obrotowe | 12 180 | 12 370 | B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 24 431 | 20 157 |
| I. Zapasy | 0 | 0 | I. Rezerwy na zobowiązania | 0 | 0 |
| II. Należności krótkoterminowe | 4 768 | 5 790 | II. Zobowiązania długoterminowe | 1415 | 9 770 |
| III. Inwestycje krótkoterminowe | 1 844 | 2 880 | III. Zobowiązania krótkoterminowe | 18 637 | 7 280 |
| IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 5 568 | 3 700 | IV. Rozliczenia międzyokresowe | 4 379 | 3 107 |
| AKTYWA RAZEM (A+B) | 102 749 | 103 234 | PASYWA RAZEM (A+B) | 102 749 | 103 234 |

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na 2020 r. było zbadane przez biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe za 2019 r. Sprawozdanie to zostanie przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej po zniesieniu stanu epidemiologicznego spowodowanego covid-19.

Nadwyżka bilansowa (zysk netto) z działalności gospodarczej w kwocie zł 308.027,68 zł zostanie prawdopodobnie jak w latach ubiegłych przeznaczona w całości na pokrycie niedoboru w gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia, zgodnie z obowiązującymi przepisami złożyła sprawozdanie finansowe za 2019 r. w 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 2020 | Rok 2019 | % kol. 3:4 |
|-----|--|----------------------|----------------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | amortyzacja | 60 864,87 | 9 869,17 | 616% |
| 2. | zużycie materiałów i energii | 6 903 330,19 | 6 533 022,49 | 106% |
| 3. | usługi obce | 3 639 439,40 | 1 991 306,35 | 183% |
| 4. | podatki i opłaty | 446 123,18 | 998 431,56 | 45% |
| 5. | wynagrodzenia | 4 972 437,30 | 4 802 799,30 | 104% |
| 6. | ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia | 962 752,46 | 939 118,39 | 103% |
| 7. | pozostałe koszty rodzajowe | 3 426 957,01 | 3 436 324,65 | 100% |
| 8. | Razem | 20 411 904,41 | 18 710 871,91 | 109% |

4. Windykacja należności

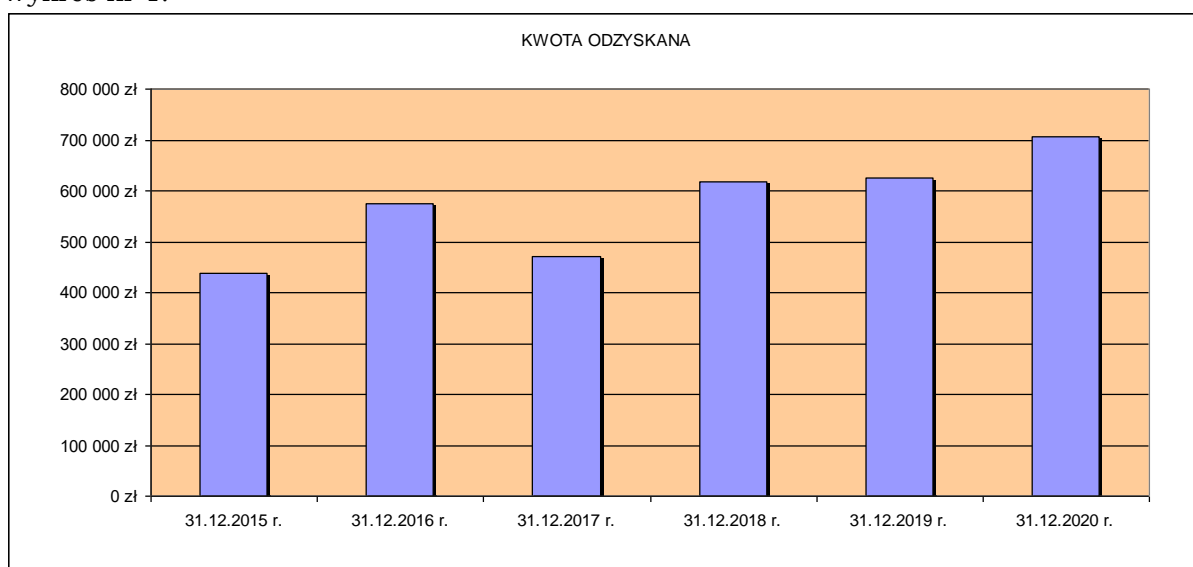
Od roku 2017 wzrost zadłużenia w PWSM wynikał przede wszystkim z powodu przeprowadzenia rozliczenia zakończonych spraw sądowych dot. ustalenia przez Sąd nowej wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów dla nieruchomości w naszych zasobach. Pomimo faktu, że od daty prawomocnego orzeczenia w zakresie ustalenia przez Sąd nowej wysokości opłaty, zasądzone kwoty stają się wymagalne względem m. st. Warszawy, a powstałe z ww. powodu zaległości przez wielu lokatorów będą spłacane jeszcze przez dłuższy czas, to bieżąca analiza zadłużenia lokali powyżej 2 m-cy, wykazuje w 2020 r. spadek zadłużenia - o 60.435,70 zł i 24 lokale w stosunku do stanu na koniec roku 2019r.

W efekcie intensywnych działań w 2020 r., 113 zadłużeń zostało spłaconych w przeciągu paru miesięcy, zawarto 6 ugód i 42 porozumienia oraz 51 spraw zostało skierowanych do sądu. Ogólna kwota odzyskanych należności w roku 2020 wynosi ponad 700 tysięcy a więc o ponad 100 tys. więcej jak w roku 2019 r.

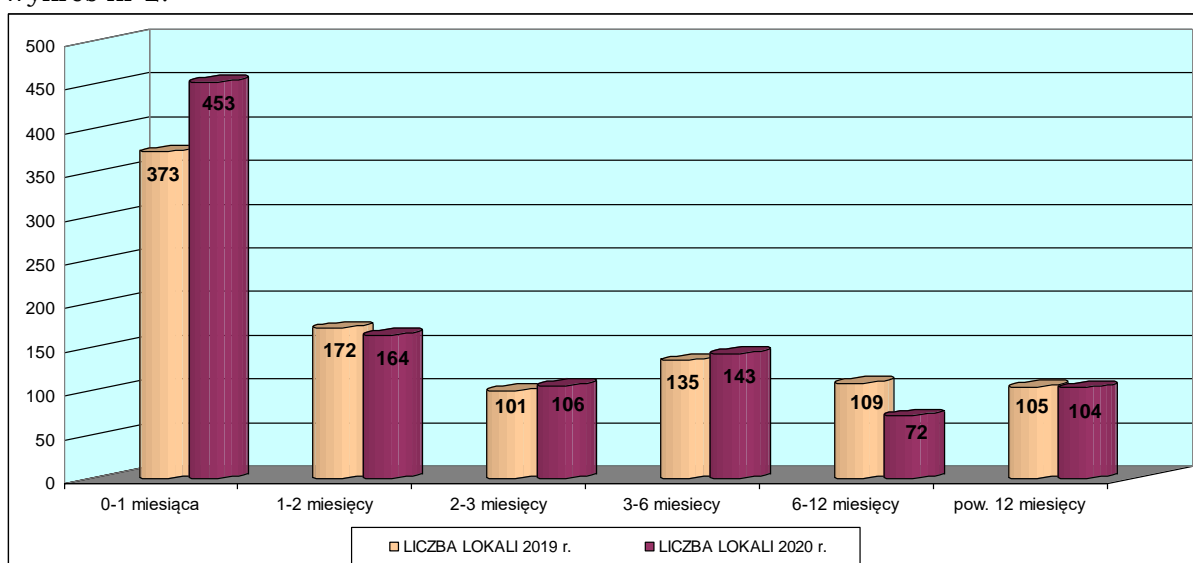
W zasobach Spółdzielni nadal podstawową kwotę zadłużenia stanowią należności długoterminowe, tj. zadłużenia powyżej 12 miesięcy. Kwota ta na dzień 31.12.2020 r. wynosi 2.306.066,00 zł co stanowi 69,9 % ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2020 r. (3.299.387,09 zł).

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

Wykres nr 1.



Wykres nr 2.



W 2020 r. – podobnie jak i w latach ubiegłych – Spółdzielnia borykała się z chronicznymi dłużnikami, którzy z niepłacenia za korzystanie z zajmowanych lokali uczynili sobie sposób na życie. W tym stanie rzeczy, zmuszeni jesteśmy poszukiwać i stosować niekonwencjonalne rozwiązania. W przypadku barku skuteczności prowadzonych formalnych egzekucji, PWSM dokonuje np. cesji wierzytelności na rzecz podmiotów trzecich.

Wyrażamy przekonanie, że podjęte działania będą dalej przynosić wymierne rezultaty, co przyczyni się do zmiany postaw pozostałych chronicznych dłużników.

VII. Podsumowanie

Z uwagi na obowiązujący na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii koronawirusa COVID – 19, miniony rok sprawozdawczy to kolejny rok funkcjonowania Spółdzielni w trybie hybrydowym z koniecznością mierzenia się z codziennymi, bieżącymi problemami przy zachowaniu reżimu sanitarnego.

W 2020 r Spółdzielnia realizowała wszystkie powierzone obowiązki wynikające zarówno z obowiązujących ustaw, jak i ze statutu. Jednakże przyjmowanie interesantów odbywało się przy zachowaniu reżimu sanitarnego, po wcześniejszym umówieniu wizyty. Jesienią 2020 r. u kilkoro spośród pracowników Spółdzielni stwierdzono pozytywny wynik testu na obecność koronawirusa. Informujemy, że na dzień składania niniejszego sprawozdania wszyscy pracownicy Spółdzielni są już zdrowi i zaszczepieni.

W pandemicznej rzeczywistości Zarząd oraz pracownicy Spółdzielni dokładają wszelkich starań aby zminimalizować niedogodności związane z bieżącą obsługą interesantów. Dostrzegając potrzeby naszych członków, którzy mają prozaiczne problemy dnia codziennego w odnalezieniu się w pandemicznej rzeczywistości, Zarząd w 2020 r. zapewnił wsparcie naszych członków powołując Koordynatora ds. spółdzielczego wsparcia. Pod nr tel.: 791 204 205 osoby potrzebujące bieżącego wsparcia mogą uzyskać pomoc, której zakres jest indywidualnie dostosowany do zgłaszanych potrzeb.

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. i 2019 r. oraz w protokole ostatniej lustracji pełnej za lata 2017 r. – 2019 r. 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 bezumownie od dnia 13.12.1970 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 (zajętych 13 m²) na rzecz m. st. Warszawa za 100 zł, nadto Zarząd PWSM formalnie odstąpił od dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie przez m. st. Warszawa z naszej nieruchomości. Niestety przedstawiciele Prezydenta m. st. Warszawy na dzień składania przedmiotowego sprawozdania nie wydali 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 kto ma interes prawny może się z nią osobiście zapoznać (po wcześniejszym telefonicznym umówieniu).

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 2020 r.