



ŚRODOWISKOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NIEWIDOMYCH
00 -670 Warszawa, ul. Wilcza 70 lok. 44 tel./faks 22 621 -57-26
NIP 525-10-00-916

e-mail: prezes@ssmn.waw.pl ; administracja@ssmn.waw.pl;
ksiegowosc@ssmn.waw.pl ; kierownik@ssmn.waw.pl

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ŚRODOWISKOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ NIEWIDOMYCH za rok 2016

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- 1) Gustaw Żbikowski - Prezes Zarządu
- 2) Stanisław Szymański - Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Robert Zarzecki - Członek Zarządu

Wg stanu na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia liczyła 96 członków osób fizycznych i 1-go członka - osoba prawna.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 protokołowanych posiedzeń Zarządu i wiele spotkań roboczych mających na celu rozwiązanie bieżących spraw Spółdzielni.

Od września 2016 nastąpiła zmiana w zatrudnieniu pracowników Spółdzielni w związku z prowadzonymi pracami inwestycyjnymi została zawarta na $\frac{3}{4}$ etatu umowa o pracę z członkiem Zarządu p. Stanisławem Szymańskim.

Zarząd w swej działalności kierował się uchwałą nr 4/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 14 czerwca 2016 roku - w sprawie: kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni w roku 2016. Koncentrowano się na zapewnieniu prawidłowej eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Kontynuowano starania o pozyskanie terenu i uruchomienie nowej inwestycji mieszkaniowej, przeznaczonej przede wszystkim na potrzeby osób niewidomych.

I. ZAPEWNIENIE PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI BUDYNKU WILCZA 70.

W minionym okresie sprawozdawczym wykonano szereg napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku oraz zgłaszanych przez lokatorów.

Ponadto wykonano:

- Wymagane prawem przeglądy:
 - coroczny przegląd budowlany w tym instalacji gazowej i wentylacyjnej
 - coroczny przegląd dźwigów osobowych.
 - przegląd instalacji i urządzeń p. poż
- W maju 2016 roku remont schodów znajdujących na podwórku obiektu. Wykonawca „ Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski” Koszt prac

wyniósł 5.535 zł brutto, został pokryty z funduszu remontowego lokalu użytkowego.

- We wrześniu zakończono wymianę ław kominiarskich znajdujących się na dachu budynku, dodatkowo uporządkowano i ułożono w nowe peszle i puszki przewody elektryczne instalacji odmrażającej rynny. Wykonawca Firma „P.H.U. Małecki”. Koszt w/w prac 7.960 zł brutto.
- W czerwcu dokonano rozbudowy systemu monitoringu na terenie posesji Wilcza 70. Wymieniono część kamer i system nagrywania obrazu – zastosowano kamery cyfrowe. Wykonawca firma „Multisystem”. Koszt modernizacji 2.823 zł brutto.

Na rok 2017 planujemy:

- Remont – naprawa ławki na dziedzińcu budynku
- Montaż instalacji oświetleniowej energooszczędnej w piwnicy budynku
- Naprawę / wymianę murki i ławki na terenie posesji

Obecnie struktura własnościowa lokali w budynku Wilcza 70 przedstawia się następująco: 13 lokali – to odrębna własność, 12 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, 15 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

II. ZAPEWNIENIE PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI BUDYNKU PROCHOWA 12.

W minionym okresie sprawozdawczym wykonano szereg napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku oraz zgłaszanych przez lokatorów.

Ponadto wykonano:

- Wymagane prawem przeglądy:
 - coroczny przegląd budowlany w tym instalacji gazowej i wentylacyjnej
 - coroczny przegląd dźwigu osobowego.
 - coroczny przegląd kotłowni gazowej
 - przegląd instalacji i urządzeń p. poż
- W lutym naprawę uszkodzonej przez ptaki elewacji budynku Prochowa 12. Wykonawca firma „Grupa Fasada”. Koszt 1.360 zł brutto.
- W lutym i marcu wyminę instalacji domofonowej na system video. Wykonawca firma „Martexcom”. Koszt prac 8.734,00 zł
- W kwietniu wykonano naprawę odspojonych okładzin podłogowych na korytarzach budynku Prochowa 12 oraz naprawę i malowanie elewacji w wejściu głównym do budynku Prochowa 12. Wykonawca firma „Zakład Remontowo Budowlany” – Jarosław Cieszkowski . Koszt 3.348 zł brutto.
- W grudniu podpisano umowę na malowanie części wspólnych budynku, prace zrealizowano w styczniu 2017 roku Wykonawca „ Zakład Remontowo Budowlany Jarosław Cieszkowski” . Koszt usługi wraz z pracami dodatkowymi wyniósł 33.450 zł brutto.
- W grudniu nastąpiła awaria pompy c.w.u. w kotłowni budynku Prochowa 12, co w konsekwencji doprowadziło do zakupu i wymiany na nową o podwyższonych parametrach pracy. Wykonawca firma „Partner”. Koszt 3.206 zł brutto.

Na rok 2017 planujemy:

- Wymianę ław kominiarskich
- Naprawę czap na kominach budynku

Obecnie struktura własnościowa lokali w budynku Prochowa 12 przedstawia się następująco: 32 lokale – to odrębna własność, 7 lokali – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

III. ZAPEWNIENIE PRAWIDŁOWEJ EKSPLOATACJI BUDYNKU KRAŃCOWA 23.

W minionym okresie sprawozdawczym wykonano szereg napraw wynikających z bieżącej eksploatacji budynku oraz zgłaszanych przez lokatorów.

Ponadto wykonano:

- Wymagane prawem przeglądy:
 - coroczny przegląd budowlany w tym instalacji wentylacyjnej
 - coroczny przegląd kotłowni gazowej
 - przegląd instalacji i urządzeń p. poż
- W styczniu dokonano wymiany napędu bramy segmentowej do garażu podziemnego w posesji Krańcowa 23. Wykonawca firma „MARKOM Marek Komuniewski” . Koszt 3.357,90 zł brutto.
- W czerwcu zakończono prace związane z dociepleniem narożnika balkonu, dociepleniem stropodachu i wykonaniem wyłazu w stropodachu na posesji Krańcowa 23. Wykonawca „Grupa Fassada” . Koszt 8.780 zł brutto.
- W sierpniu - likwidację ognisk pleśni i grzybów w mieszkaniu na posesji Krańcowa 23. W ramach prac: skucie i naprawa zapleśniałych tynków, zabezpieczenie ścian preparatem grzybobójczym, prace malarskie części wspólnych, poprawa wentylacji w lokalu, ocieplenie jednej ściany na klatce z wykonaniem cokołów z gresu. Wykonawca firma „Zakład Remontowo-Budowlany Jarosław Cieszkowski” . Koszt prac 5.832 zł brutto.
- W listopadzie dokonano wymiany bramy garażowej w garażu wielostanowiskowym w budynku Krańcowa 23 przez dotychczasową firmę konserwująco-naprawczą „Markom Marek Komuniewski”. Koszt wymiany bramy 8.657,7 zł brutto.
- W lipcu naprawiono instalację elektryczną w środkowej części garażu, przedsionkach do garażu, wózkarni, pomieszczeniu wodomiaru i piwnicy, a w dniu 25.07.2016. naprawiono zewnętrzną instalację oświetleniową na terenie posesji ulica Krańcowa 23. Wykonawca firma „Romuald Kuna BRAD”. Całkowity koszt naprawy i modernizacji 1.620 zł brutto.

Na rok 2017 planujemy:

- Montaż poręczy przy wejściu do II i III klatki schodowej
- Modernizacja pomieszczenia wózkarni

Obecnie struktura własnościowa lokali w budynku Krańcowa 23 przedstawia się następująco: 25 lokali – to odrębna własność, 4 lokale – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

IV. PROWADZENIE OSZCZĘDNEJ GOSPODARKI ZASOBAMI FINANSOWYMI.

Zarząd prowadził gospodarkę finansową Spółdzielni mając na celu rzetelne i celowe wykorzystanie środków.

Na bieżąco regulowane są wszystkie zobowiązania z tytułu opłat wnoszonych do urzędów administracji publicznej, podatków i składek ZUS. Spółdzielnia nie posiada zaległości ani zobowiązań z tych tytułów.

W 2016 r. kontynuowano stosowanie systemu rozliczania poszczególnych nieruchomości opierającego się na odrębnym rozliczaniu części mieszkalnych i części użytkowych (stanowiska postojowe, lokale użytkowe), zgodnie z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

Wyniki finansowe poszczególnych budynków, uwzględniają opisane wyżej wyodrębnienie części mieszkalnych i użytkowych poszczególnych budynków,

ROK 2016			
	koszty	przychody	wynik
Wilcza - gzm	277885,58	271339,43	-6546,15
Wilcza użytkowe	71948,16	106520,04	34571,88
Prochowa - gzm	226837,86	223021,72	-3816,14
Prochowa stanowiska	4662,69	3726,24	-936,45
Krańcowa - gzm	221194,39	209552,85	-11641,54
Krańcowa stanowiska	8363,19	7605,84	-757,35
Spółdzielnia	123,60	748,28	624,68
suma	811015,47	822514,40	11498,93

koszty poszczególnych nieruchomości zawarte są w załączniku nr 1.

Staraliśmy się efektywnie lokować zgromadzone na rachunku bankowym Spółdzielni środki finansowe. W związku z drastyczną obniżką oprocentowania lokat podjęto w październiku 2016 roku współpracę z Towarzystwem Funduszy Inwestycyjnych jednak efekty tych działań będą możliwe do oceny dopiero w 2017 roku. W roku sprawozdawczym przychody z lokat osiągnęły kwotę 2.275,96 zł.

Koszty funkcjonowania Spółdzielni jak również nieruchomości Prochowa 12 obniżają dofinansowania do wynagrodzeń pracowników niepełnosprawnych otrzymywane z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych. Na koniec 2016 roku Spółdzielnia zatrudniała w przeliczeniu na etaty - 3,75 pracowników z orzeczoną stopniem niepełnosprawności. W 2016 r. uzyskano z tego tytułu dofinansowanie w kwocie łącznie: 72.000,00 zł.

Mając na uwadze obniżenie kosztów eksploatacji, Zarząd Spółdzielni dążył do realizacji jak największej ilości zadań siłami własnych pracowników, a zlecając wykonanie prac wykonawcom obcym, przeprowadzał konkurs ofert, kierując się przy wyborze oferenta najniższą ceną przy uwzględnieniu wiarygodności przedsiębiorców składających oferty.

W roku 2016 Zarząd kontynuował działania mające na celu windykację należności. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na koniec 2016 roku wynosiły 6,99 % w skali roku. Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych jest na poziomie przeciętnego zadłużenia w spółdzielniach mieszkaniowych. Niemniej należy zauważyć, iż znaczna część tego zadłużenia dotyczy kilku lokali mieszkalnych, a zaległości przekraczają trzymiesięczny okres. W roku 2016 w stosunku do właściciela jednego z lokali którego zadłużenie wyniosło na koniec 2016 roku kwotę – 18.262,72 zł kontynuowano postępowanie w celu uzyskania zgody na sprzedaż mieszkania. Postępowanie w toku.

V. IWESTYCJA MIESZKANIOWA - PODBORSKA

14.01.2016 roku Prezydent m.st. Warszawy Hanna Gronkiewicz- Waltz podpisała Zarządzenie nr 38/2016 w sprawie przeznaczenia do oddania w trybie bezprzetargowym w użytkowanie wieczyste nieruchomości oraz części nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Włochy przy ul. Podborskiej. Warunkiem otrzymania działek na tych zasadach jest przeznaczenie 70 – 75 % mieszkań w planowanej inwestycji dla osób niewidomych i słabowidzących.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania w miesiącu marcu Zarząd zorganizował zebranie informacyjne z osobami zainteresowanymi lokalami z nowej inwestycji. W ramach tych działań podpisano 44 umowy rezerwacyjne i zagwarantowano środki finansowe na planowane w roku 2016 prace.

W dniu 28.06.2016 roku podpisano akt notarialny na zakup w trybie bezprzetargowym za 15 % wartości działek o łącznej pow. 2368 m² zlokalizowanych przy ul. Podborskiej w Warszawie. Poniesione z tego tytułu koszty wyniosły / brutto / : 705.898,83 zł

Teren nabyty przez Spółdzielnię znajduje się w dogodnej lokalizacji, jednak samo ukształtowanie działek, wytyczne dotyczące infrastruktury technicznej oraz terminy ustalone przez miasto wymuszają ścisłe przestrzeganie harmonogramów działań. Mając na uwadze powyższe Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o nawiązaniu współpracy z firmą Kruknadzory.pl na doradztwo w zarządzaniu procesem budowlanym. W ramach tej współpracy zorganizowano konkurs ofert na prace projektowe. Uzyskano 7 ofert od biur projektowych. W wyniku spotkań i dalszych negocjacji w dniu 31.08.2016 r. podpisano umowę na wykonanie projektu zabudowy działki na ul. Podborskiej. Projektantem została wybrana firma GIS Architekci Sp. z o.o., która wykonała koncepcję, a następnie projekt budynków. W oparciu o obowiązującą decyzję o warunkach zabudowy sporządzono koncepcję przyszłych budynków zakładała ona realizację 40 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych. Koszt prac projektowych wyniósł 234.080,00 zł /netto/.

W dniu 15 grudnia 2016 roku złożono w Urzędzie Dzielnicy Włochy projekt wraz dokumentami do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Decyzję nr 59/17 -

uzyskaliśmy w dniu 15.03.2017 roku.

Równolegle do prac inwestycyjnych prowadzono nabór kandydatów na mieszkania. Z osobami które zawarły umowy rezerwacyjne w oparciu o przygotowaną koncepcję, zawarto Aneksy na konkretne lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne oraz stanowiska postojowe. W trakcie tych prac część osób zrezygnowała. Niemniej konieczność zachowania współczynnika realizacji 70 - 75 % lokali mieszkalnych dla osób niewidomych i słabowidzących jest zapewniona. Nadal zgłaszają się chętni ze środowiska na lokale mieszkalne w inwestycji Podborska.

Na rok 2017 planujemy:

- Wykonanie prac przygotowawczych – uzbrojenie terenu
- Wyłonienie wykonawcy inwestycji
- Prace budowlane.

VI. DOSTOSOWANIE UNORMOWAŃ WEWNĘTRZNYCH O CHARAKTERZE REGULAMINOWYM DO PEŁNEJ ZGODNOŚCI Z OBOWIĄZUJĄCYM STANEM PRAWNYM.

W oparciu o znowelizowany uchwałą nr 2/2015 walnego Zgromadzenia z dnia 11.06.2015 roku Statut, Zarząd Spółdzielni opracowywał projekty obowiązujących regulaminów i przedstawił do uchwalenia Radzie Nadzorczej:

- Regulaminu Zarządu i zasad wynagradzania Członków Zarządu,
- Regulaminu gospodarki finansowej.
- Regulaminu rozliczania kosztów (budowy) inwestycji mieszkaniowej i ustalania wartości początkowej lokali wraz z załącznikiem – kryteriami przyznawania punktów.
- Regulaminu rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
- Regulaminu Funduszu pomocy niewidomym ŚSMN.

Prace nad nowelizacją regulaminów są kontynuowane.

Prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni zależy od zaangażowania członków w jej życie, także poprzez włączanie się w prace jej organów. Zachęcamy Państwa do aktywnego uczestnictwa.

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni wyraża podziękowanie wszystkim osobom zaangażowanym społecznie w działania Spółdzielni, a w szczególności Radzie Nadzorczej i Radzie Mieszkańców wspierających nas i służących pomocą w codziennej pracy. Doceniając trud ich pracy i zaangażowanie dla dobra nas wszystkich tą drogą składamy gorące, serdeczne podziękowania, zapraszając jednocześnie do dalszej współpracy z nami.

Za Zarząd