

# **Sprawozdanie Zarządu**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” w Warszawie** **z działalności w 2020 roku**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” niniejszym sprawozdaniem przedstawia działania podejmowane w 2020 r. w celu utrzymania dobrej kondycji Spółdzielni oraz osiągnięte dzięki tym działaniom wyniki.

Poszczególne elementy sprawozdania przedstawiają informacje odnośnie:

- spraw organizacyjno-prawnych,
- Zarządu Spółdzielni,
- Walnego Zgromadzenia Członków,
- spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przekształcenia użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności,
- gospodarki zasobami Spółdzielni,
- realizacji inwestycji,
- prac remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”,
- działalności kulturalno-oświatowej w zasobach Spółdzielni,
- gospodarki finansowej,
- podstawowych celów gospodarczych.

### **Sprawy organizacyjno-prawne**

W związku z ogłoszeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z dnia 20 marca 2020 r., poz. 491) i wprowadzeniem restrykcji zmierzających do zahamowania rozprzestrzeniania się koronawirusa, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” zmieniła organizację wszystkich posiedzeń: Prezydium Rady Nadzorczej, połączonych Komisji Rady Nadzorczej, Plenum Rady Nadzorczej.

W celu zachowania bezpieczeństwa oraz zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 z dnia 30.03.2020 r. dot. zasad przeprowadzania posiedzeń, odbywały się one przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (tryb telekonferencji).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” na podstawie uchwały Nr 5 Zebrania Przedstawicieli Członków, które odbyło się dnia 18.06.2005 roku.

W postępowaniach przed sądami, których uczestnikiem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” toczą się procesy sądowe w sprawach:

- Statutu Spółdzielni – zaskarżonego w 2006 roku,
- Uchwały podziału Spółdzielni zaskarżonej przez kilku członków Spółdzielni „Goćław-Lotnisko” i Spółdzielni „Orlik-Jantar”. W wyniku kasacji przekazana została ona dorozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy,
- drugiego Statutu Spółdzielni – zaskarżonego w 2007 roku,
- pozwu o stwierdzenie nieważności uchwały ZP z dnia 22.06.2013 r. w sprawie wyboru Rady Nadzorczej Spółdzielni,
- roszczeń majątkowych wzajemnych ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”,
- wyboru Rady Nadzorczej kadencji 2019-2022,

- z urzędami administracji o poprawność ustaleń opłat za użytkowanie wieczyste – dotyczy zadań inwestycyjnych – Jantar III, Wilga IX,
- z członkami Spółdzielni o windykację niezapłaconych należnych opłatek eksploatacyjnych.

Zgodnie z zapisami Statutu podstawowymi przedmiotami działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości,
- budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

W związku z wejściem w życie ustawy o Pracowniczych Planach Kapitałowych, Zarząd podjął stosowne kroki w celu wdrożenia jej w Spółdzielni. Zgodnie z założeniami utworzona została komisja, która wybrała spośród instytucji finansowych będących w rejestrze PPK firmę AXA TFI S.A. W styczniu 2020 r. odbyło się szkolenie dla wszystkich pracowników Spółdzielni, podczas którego przedstawiciele firmy zaprezentowali szczegółowe informacje na temat programu oszczędnościowego wykorzystując w tym celu również broszury informacyjne dla pracowników. Zgodnie z założeniami ustawy od listopada 2020 roku rozpoczęto prowadzenie Pracowniczych Planów Kapitałowych.

### **Zarząd Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2020 roku pracował w składzie:

Od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.:

1. Jan Charęza – Prezes Zarządu,
2. Wanda Hałatienko – Z-ca Prezesa Zarządu,

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” odbył 16 posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz podjął 52 uchwały niezbędne dla prawidłowego zarządzania Spółdzielnią.

Praca Zarządu Spółdzielni koncentrowała się na kierowaniu bieżącą działalnością Spółdzielni i wykonywaniu jej statutowych zadań.

Zarząd przekazywał raz na kwartał Radzie Nadzorczej szczegółowe informacje dotyczące wykonania planów w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Przedmiotem decyzji podejmowanych przez Zarząd były głównie:

- zarządzanie mieniem Spółdzielni,
- sprawy organizacyjne,
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- analiza przychodów i kosztów poszczególnych nieruchomości,
- bieżąca eksploatacja zasobów Spółdzielni,
- finanse Spółdzielni,
- współpraca z Radą Nadzorczą i jej Komisjami oraz z Radami Nieruchomości,
- inwestycje realizowane przez Spółdzielnię w ramach wspólnych przedsięwzięć oraz porozumienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”.

Ze względu na obostrzenia wynikające z ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz.U. z dnia 20 marca 2020 r., poz. 491) i wprowadzeniem restrykcji zmierzających do zahamowania rozprzestrzeniania się koronawirusa, Zarząd zmuszony był zawiesić dalszą organizację zebrań, których celem był wybór Rad Nieruchomości.

W związku z dużym ryzykiem zarażenia koronawirusem SARS-CoV-2 został zmieniony system obsługi mieszkańców pozwalający na zachowanie bezpieczeństwa pracowników, jak i interesantów.

W wyniku prowadzonych działań Zarządu w 2020 r. kondycja finansowa Spółdzielni utrzymana jest na poziomie zapewniającym możliwość bezpiecznego funkcjonowania w następnych latach.

### **Walne Zgromadzenie Członków**

W związku ze stanem epidemii i zapisami art. 90 Ustawy 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, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” poinformował o przesunięciu terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, które zaplanowane było na 16 i 17 czerwca 2020 roku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, zwołanie Walnego Zgromadzenia nastąpi w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego.

Ze względu na trwającą pandemię związaną z koronawirusem i działaniami prewencyjnymi podejmowanymi przez Rząd Rzeczypospolitej Polskiej dotyczącymi ograniczenia liczby zgromadzeń nie przeprowadzono Walnego Zgromadzenia Członków w 2020 roku.

### **Sprawy członkowsko-mieszkaniowe**

Działalność członkowsko-mieszkaniowa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” skupia się na umożliwieniu członkom Spółdzielni przekształcania praw do zajmowanych lokali.

W 2020 r. podpisano:

- **56** umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawoodrębnej własności,
- **7** umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- lokale użytkowe (spółdzielcze własnościowe i wyodrębnione) – **37**.  
Do dnia 31.12.2020 r. –**23** lokale użytkowe zostały przekształcone w prawo odrębnej własności.
- lokale mieszkalne – **4 232**.  
Do dnia 31.12.2020 r. w prawo odrębnej własności przekształconych zostało **2256** lokali mieszkalnych, z tego:
  - ze spółdzielczego własnościowego prawa – 1654 lokale,
  - ze spółdzielczego lokatorskiego prawa – 602 lokale.

Na dzień 31.12.2020 r. liczba członków „z prawem do lokalu” (członkowie i współmałżonkowie) wynosiła **5064**.

W 2020r. 210 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni, 157 osób zostało wykreślonych z rejestru członków. Nabór nowych członków wynikał między innymi z zawieranych umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez ED invest S.A.

### **Przekształcenie użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności:**

W związku z Ustawą z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Spółdzielnia złożyła w styczniu 2019 r. wnioski o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości. Do końca 2019 r. otrzymała zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności bez podania opłaty przekształceniowej z 98% bonifikatą dla 16 nieruchomości. W 2020 roku Spółdzielnia otrzymała zaświadczenia dla pozostałych nieruchomości.

Spółdzielnia do końca 2020 roku otrzymała 26 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu zawierających wysokość opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty.

### **Gospodarka zasobami Spółdzielni**

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 79 budynków, w których znajdują się 4232 lokale mieszkalne, 111 lokali użytkowych oraz 2 pawilony wolnostojące o łącznej powierzchni użytkowej 266.019,25 m<sup>2</sup>.

Nieruchomości są utrzymywane w dobrym stanie technicznym, sanitarno-porządkowym i estetycznym.

Spółdzielnia, za pośrednictwem pracowników zatrudnionych na umowy o pracę oraz zewnętrznych firm współpracujących, realizuje swoje zadania statutowe w zakresie:

- konserwacji i utrzymania w dobrym stanie budynków wraz z infrastrukturą techniczną,
- utrzymywania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także otoczenia,
- zapewnienia nieprzerwanych dostaw mediów (wody, energii cieplnej, energii elektrycznej, gazu).

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” na dzień 31.12.2020 r. zatrudnionych było 39 osób, w tym:

- dozorczy i sprzątacze utrzymujący w należyтым stanie części wspólne oraz otoczenie budynków,
- pracownicy działu technicznego,
- oraz pracownicy w biurze Spółdzielni.

Spółdzielnia – w ramach podpisanych umów – w celu zapewnienia bieżącego utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i infrastruktury, konserwacji zieleni oraz dostawy mediów (woda, energia cieplna, energia elektryczna, gaz) korzysta także z usług firm zewnętrznych.

Kolejny ustawowy wzrost najniższego wynagrodzenia za pracę determinował konieczność podwyższenia kosztów obsługi nieruchomości przez firmy sprzątające, konserwujące i świadczące usługę ochrony, co miało istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni w 2020 r.

Ze względu na utrzymujący się stan epidemii i znaczący wzrost transakcji internetowych, w ramach udogodnień dla mieszkańców zostały zamontowane 4 paczkomaty na terenie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni oraz dział administracyjny monitorował stan bezpieczeństwa w budynkach oraz na terenach będących w zasobach Spółdzielni, informując na bieżąco o nieprawidłowościach lub zagrożeniach Policję i Straż Miejską.

### **Realizacja inwestycji**

W roku 2020 na terenach Spółdzielni kontynuowano realizację poniższych inwestycji:

1. Przedsięwzięcie inwestycyjne przy ulicy Rogalskiego o nazwie „ORLIK” – realizowane przez spółkę ED invest S.A.
2. Przedsięwzięcie inwestycyjne przy ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego o nazwie „ORLIK-JANTAR” – realizowane przez spółkę ED invest S.A.

Przedstawione inwestycje realizowane były na podstawie podpisanych umów o wspólnym przedsięwzięciu.

W 2020 roku zawarto umowę na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego przy ul. gen. R. Abrahama 14 z SG Development Sp. z o.o., o nazwie „Przedsięwzięcie inwestycyjne Abrahama 14”.

Budowa nowych zasobów to istotny element rozwoju Spółdzielni.

W wyniku zawartych umów z ED invest S.A., Spółdzielnia osiągnęła wpływy ze wspólnych przedsięwzięć, jak również z podpisanego porozumienia ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”.

### **Prace remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2020 r.**

Zabezpieczając środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokajania potrzeb członków Spółdzielni i utrzymania powierzonego mienia we właściwym stanie technicznym, Zarząd Spółdzielni utrzymywał współpracę z przedstawicielami poszczególnych nieruchomości, zasięgając ich opinii w sprawach dotyczących budynku oraz najbliższego otoczenia.

Ze względów epidemicznych współpracę utrzymywano poprzez kontakt telefoniczny, pisemny i e-mailowy.

W ramach posiadanych środków finansowych gromadzonych na funduszu remontowym oraz Centralnym Funduszu Remontowym w roku 2020 zrealizowane zostały niżej wymienione prace remontowe.

**Wykonane prace remontowe na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2020 roku:**

- wykonanie prac ślusarsko-budowlanych Jantar I, II, III, V. Orlik I, II, III. Wilga IXa,
- prace stolarskie – biuro Spółdzielni, Jantarowy Szlak 4 (parter),
- wymiana ogrodzenia parkingu – Dedala 2,
- usunięcie przecieków z dachu / prace dekarские – Jantar I, II, III, V. Orlik I, II, III, IV. Wilga IXa,
- wykonanie chodnika i podjazdu przy altanie śmietnikowej – Pawlikowskiego 1,
- naprawa, demontaż murków – Salamandry 3, Dedala 4, Guderskiego 9,
- wykonanie i montaż bramy pożarowej przesuwnej – Rogalskiego 3,
- usunięcie przecieku gazu w lokalu mieszkalnym – Meissnera 2,
- modernizacja instalacji gazowej – Witoszyńskiego 8; Polskich Skrzydeł 2,4,6; Jantarowy Szlak 4; Fieldorfa 5; Awionetki 3; Meissnera 2, 4,
- wymiana instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych – Witoszyńskiego 4, 2,
- wymiana zaworu gazowego lokalu mieszkalnym – Mikołajczyka 13,
- wymiana szyb balkonowych na akrylowe – Awionetki RWD 1, 3; Guderskiego 3, 5, 7; Fieldorfa 7,
- naprawa elewacji budynku – Guderskiego 5,
- naprawa zestawu hydroforni – Abrahama 5,
- wymiana zaworów podpionowych zimnej i ciepłej wody – Guderskiego 3; Salamandry 3; Rogalskiego 2; Pawlikowskiego 1,3,
- montaż wodomierzy wraz z zaworami zwrotnymi –Polskich Skrzydeł 2; Pawlikowskiego 3; Witoszyńskiego 1; Meissnera 6, 10; Fieldorfa 5, 9; Sosabowskiego 1; Guderskiego 5; Mikołajczyka 20; Abrahama 7,
- wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego – Meissnera 10, Abrahama 4,
- badanie wydajności hydrantowej – Nagórskiego 5,
- wykonanie naprawy odwodnienia – Fieldorfa 5,
- remont balkonów – Abrahama 7,
- prace naprawcze balkonów–Abrahama 3; Rogalskiego 2; Mikołajczyka 18; Sosabowskiego 1; 21 P.P. Dz. W-wy 7, 9; Fieldorfa 9; Abrahama 3,
- naprawa szlabanów – Orlik II, Awionetki RWD-1,3; Guderskiego 3,5,7; Meissnera 14; Dedala 1,
- wymiana szlabanu – Guderskiego,
- wykonanie nadbudowy komina wentylacyjnego – Sosabowskiego1, Abrahama 4,
- wykonanie prac sprawdzających drożność otworów wentylacyjnych – Witoszyńskiego1,
- montaż kratki wentylacyjnych – Guderskiego 5,
- remont kominów– Przemyka 8; Abrahama 2B,
- prace alpinistyczne, naprawa pionów elewacji, balkonów – Guderskiego 5; Orlego Lotu 2, 4; Meissnera 4, Sosabowskiego 4, Jantarowy Szlak 2,
- wykonanie doszczelnienia w ścianie – Abrahama 7,
- mocowanie, naprawa obróbek blacharskich – Orlego Lotu 2, Awionetki RWD-3,
- przebudowa fragmentu jezdni – Pawlikowskiego 1,
- wymiana okien – Bora-Komorowskiego 33,
- wymiana szafy sterowania oświetlenia osiedla – Orlik III,

- rozbiórka, wykonanie i montaż altanki śmietnikowej – 21 P.P. Dz. W-wy 1, 3, 5, 7; 21 P.P. Dz. W-wy 1,3,
- docieplenie fragmentu korytarza – Meissnera 8,
- uszczelnienie pianą wodoodporną dylatacji – Guderskiego 5,
- uszczelnienie styku dwóch płyt żelbetowych – Mikołajczyka 17,
- wykonanie i montaż siedzisk na ławkach – Sosabowskiego 7,
- wykonanie i montaż furtki – Witoszyńskiego 3,5; Guderskiego 9; Orlego Lotu 2 (plac zabaw),
- wymiana instalacji odgromowej – Przemyka 10,
- naprawa podbudowy kostki – Sosabowskiego 7, Meissnera 4, Przemyka 8, Salamandry 3, Nagórskiego 3, Pawlikowskiego 1, Witoszyńskiego 1, 6, 8,
- naprawa nawierzchni – Jantar I, Orlik III,
- remont, wykonanie nowych schodów – Fieldorfa 7, Salamandry 3,
- wykonanie i montaż podjazdu i rampy – Fieldorfa 7,
- remont klatek schodowych i korytarzy – Bora-Komorowskiego 33; Meissnera 4,
- malowanie suszarni – Guderskiego 3; Guderskiego 5; Guderskiego 7,
- wymiana słupa oświetleniowego – Orlego Lotu 2,
- wykonanie dokumentacji dla Biura Geodezji i Katastru w celu aktualizacji operatu ewidencji gruntów i budynków – Rogalskiego, Mikołajczyka,
- wykonanie opinii technicznej dot. balkonów – 21 P.P. W-wy 7, 9; Sosabowskiego 1, 4; Rogalskiego 2; Mikołajczyka 15,
- projekt techniczny wymiany poziomu instalacji w lokalu użytkowym – Fieldorfa 5,
- przegląd i naprawa urządzeń na placach zabaw: Jantar I, II, III, Orlik I, III,
- przegląd instalacji gazowej i wentylacyjnej w budynkach Spółdzielni,
- przegląd stanu technicznego budynków mieszkalnych,
- przegląd stanu technicznego lokali użytkowych

oraz inne niezbędne prace remontowe i naprawcze.

Łącznie wykonano prace remontowe w roku 2020 za kwotę **7 425 513,77 zł.**

### **Działalność kulturalno-oświatowa w zasobach Spółdzielni:**

W pomieszczeniach klubu przy ul. Meissnera 12 prowadzone są zajęcia przez Stowarzyszenie Ludzi Aktywnych – INGENIUM.

W ramach swojej działalności statutowej Stowarzyszenie realizowało w 2020 r. poniższe projekty:

- Centrum Ingenium – wsparcie w kryzysie realizacja w ramach Programu Wsparcia Doraźnego Organizacji Pozarządowych w Zakresie Przeciwdziałania Skutkom COVID-19 finansowanego przez Narodowy Instytut Wolności – Centrum Rozwoju Społeczeństwa Obywatelskiego. Realizacja kwiecień-listopad 2020 r.
- Bliżej siebie dalej od przemocy – realizacja programów profilaktyczno-edukacyjnych mających na celu przeciwdziałanie w rodzinie, skierowanych do mieszkańców Dzielnicy Ursynów m. st. Warszawy. Zadanie finansowane przez Zarząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy. Realizacja: marzec-grudzień 2020 r.

Bezpłatne konsultacje dla rodziców, grupa wsparcia dla dzieci, warsztaty psychoedukacyjne dla uczniów szkół.

- Centrum Ingenium – działania profilaktyczne, edukacyjne oraz interwencyjne w zakresie przeciwdziałania uzależnieniom i towarzyszącej im przemocy, adresowane do mieszkańców Dzielnicy Praga-Południe. Zadanie finansuje Zarząd Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy. Realizacja: marzec-grudzień 2020 r. Bezpłatne konsultacje psychologiczno-pedagogiczne, psychoterapia, psychoterapia uzależnień, psychoterapia dzieci i młodzieży, terapia rodzinna, treningi umiejętności społecznych, trening kontroli złości.
- Centrum Ingenium – poradnictwo rodzinne – projekt 3-letni, rozpoczęty w grudniu 2018 r. pomocy rodzinom w kryzysie. Obejmujący bezpłatne konsultacje, warsztaty dla rodziców, grupy wsparcia dla rodziców i dzieci, psychoterapię osób dorosłych i dzieci, VIT, Program Wzmacniania Rodziny, wsparcie.

W 2020 r. z prowadzonych przez Stowarzyszenie programów skorzystało około 450 osób. Dzięki wsparciu z NIW. Stowarzyszenie mogło kontynuować działania on-line. Stowarzyszenie ze swojej działalności sporządza sprawozdanie, które dostarcza do Spółdzielni.

### Gospodarka Finansowa

Dobra kondycja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” nie stwarza zagrożeń dla dalszego sprawnego jej funkcjonowania. Płynność finansowa w dalszym ciągu utrzymywana jest na wysokim poziomie.

Wypracowany w roku 2020 zysk netto Spółdzielni wyniósł:  
**7 188 388,45 zł.**

Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności za 2019 rok wynosiła 5 396 802,83 zł. Zarząd przedstawi wnioski na Walne Zgromadzenie Członków dotyczące przeznaczenia w/w kwot na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wypracowane wyniki ekonomiczne przedstawiono poniżej:

Pozycje	za okres 01.01.2019 do 31.12.2019	za okres 01.01.2020 do 31.12.2020	wskaźnik dynamiki w %
Razem przychody, w tym:	39 389 819,83	44 070 268,68	11,88
<i>przychody operacyjne</i>	5 621 805,39	8 200 153,84	
Razem koszty, w tym:	32 704 536,00	34 666 093,96	6,00
<i>koszty operacyjne</i>	376 480,24	461 939,11	
Wynik finansowy brutto	6 685 283,83	9 404 174,72	40,67
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	- 41 084,64	- 423 756,27	
Nadwyżka przychodów nad kosztami	6 644 199,19	8 980 418,45	35,16



Osiągnięte przychody w 2020 roku w stosunku do zeszłorocznych wykazują 11,88% dynamikę wzrostu.

Koszty w 2020 roku wynosiły: 34 666 093,96 zł i wzrosły o 6,00% w stosunku do kosztów w 2019 roku.

Osiągnięty wynik finansowy brutto wyniósł łącznie: 9 404 174,72 zł. Po uwzględnieniu wyniku na GZM wyniósł: 8 980 418,45 zł

Dochód Spółdzielni uzyskano dzięki realizacji zaplanowanych wpływów z:

- komercyjnego wykorzystania zarówno terenów stanowiących mienie Spółdzielni, jak i mienia wspólnego nieruchomości (dzierżawy, reklamy itp.),
- przedsięwzięć zmierzających do oszczędności środków i obniżenia zależnych od Spółdzielni kosztów zarządzania,
- przychodów finansowych powstających w wyniku lokat bankowych.

W związku z utrzymującym się zadłużeniem w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, prowadzone były intensywne działania windykacyjne zmierzające do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Działania polegały na prowadzeniu rozmów z dłużnikami przez Komisję Samorządowo-Członkowską Rady Nadzorczej oraz pracowników działu windykacji Spółdzielni, którzy systematycznie kontaktowali się z osobami zadłużonymi. Ze względu na istniejący stan epidemii bezpośrednie spotkania Komisji Samorządowo-Członkowskiej z dłużnikami zostały zawieszane od marca 2020 roku.

Do sądu kierowane były pozwы o zapłatę w trybie nakazowym. Do komornika trafiały sprawy związane z egzekucją należności. Jednak ze względu na stan epidemii i ustawę obligującą komorników do ograniczenia działań, egzekucje w części zostały zawieszane.

Społeczno-gospodarcze skutki pandemii COVID-19 miały bezpośredni wpływ na wzrost zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w stosunku do 2019 roku o 144 521,12 zł.

## **Sytuacja finansowa oraz rozwój Spółdzielni – podsumowanie**

Spółdzielnia prowadzi wyważoną gospodarkę finansową, czego wyrazem jest bieżąca zdolność pokrywania wydatków związanych z działalnością Spółdzielni, zarówno mieszkaniową, jak i pozostałą remontową, której wyniki przedstawione zostały powyżej. Zarząd stwierdza, że Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym, utrzymuje płynność finansową i posiada zdolność do realizacji wszelkich zobowiązań, a także, w ocenie Zarządu, nie występują żadne przesłanki, które wskazywałyby na nie możliwość kontynuacji działalności w latach następnych.

## **Podstawowe cele gospodarcze**

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych planem gospodarczo-finansowym na 2020 rok.

Działania w 2021 roku i latach następnych ukierunkowane będą przede wszystkim na:

1. Stały nadzór i kontrolę realizacji nałożonych zadań wynikających z zatwierdzonych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni.
2. Realizacji rozpoczętych i planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych, jako istotnego elementu rozwoju Spółdzielni.
3. Kontynuowanie działań na rzecz zmniejszenia tempa wzrostu zadłużeń czynszowych i skuteczność ich windykacji.
4. Dalsze efektywne zarządzanie mieniem Spółdzielni, poprzez utrzymanie odpowiednio pełnej obsady najemców lokali użytkowych.
5. Poprawę stanu technicznego zasobów mieszkaniowych poprzez kontynuację i stały nadzór nad remontami w budynkach Spółdzielni.
6. Podejmowanie działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
7. Wymianę 105 wind znajdujących się zasobach Spółdzielni. Realizacja tak kosztownego i ambitnego planu przewidziana jest na okres minimum 4 lat. Koszty planowane na poziomie kilkunastu milionów złotych zostaną pokryte w 70% z bezzwrotnej pożyczki z wpływów z inwestycji. Pozostałe 30% kosztów obciążą fundusz remontowy nieruchomości, w których zostaną wymienione windy. Zasilone w takiej samej proporcji 70% do 30% będą nieruchomości, które nie są wyposażone w windy.
8. Współpracę z samorządem lokalnym – Urząd Dzielnicy Praga-Południe.

## Podsumowanie

Działania Zarządu Spółdzielni w roku 2020 skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych oraz budowaniu perspektyw rozwoju Spółdzielni na kolejne lata, jak również na dobrej obsłudze mieszkańców uwzględniającej trwającą epidemię związaną z koronawirusem zapewniając bezpieczeństwo obsługi poprzez zastosowanie rygorów sanitarnych.

**Integralną częścią niniejszego sprawozdania stanowi bilans Spółdzielni za okres 01.01.2020 – 31.12.2020 wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta.**

## ZARZĄD Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Jolanta Ślepowska  
Data: 2021.03.22 16:27:10 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany  
przez Wanda Hałatienko  
Data: 2021.03.22  
16:32:40 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez  
Jan Chareza  
Data: 2021.03.22 16:36:27  
CET