

# **Sprawozdanie Zarządu**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” w Warszawie z działalności w 2021 roku**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” niniejszym sprawozdaniem przedstawia działania podejmowane w 2021 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 do rozstrzygnięcia 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 opłat 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.

### **Zarząd Spółdzielni**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2021 roku pracował w składzie:

Od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.:

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

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” odbył 30 posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz podjął 97 uchwał niezbędnych 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.

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, pozostała zawieszona organizacja zebrań, których celem był wybór Rad Nieruchomości.

W związku z wciąż dużym ryzykiem zarażenia koronawirusem SARS-CoV-2, obsługa mieszkańców kontynuowana była na zasadach pozwalających na zachowanie bezpieczeństwa pracowników, jak i interesantów.

W wyniku prowadzonych działań Zarządu w 2021 r. kondycja finansowa Spółdzielni utrzymana jest na poziomie zapewniającym możliwość bezpiecznego funkcjonowania w następnych latach.

## **Walne Zgromadzenie Członków**

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 2021 roku. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, zwołanie Walnego Zgromadzenia nastąpi w ciągu 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii albo stanu zagrożenia epidemicznego.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” działając na podstawie uchwały Zarządu nr 32/2021 oraz art. 36 § 9-12 Ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 poz. 275 ze zm.) zawiadomił Członków Spółdzielni Mieszkaniowej o głosowaniu na piśmie przez Walne Zgromadzenie uchwał w sprawach:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2019 rok,
- 2) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019,
- 3) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2019,
- 4) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2020 rok,
- 5) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020,
- 6) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2020,
- 7) oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągać corocznie z tytułu prowadzonej działalności.

W związku z rozpowszechnianiem nieprawdziwych informacji umieszczanych na klatkach schodowych i w Internecie o planowanym kredycie w wysokości 40 milionów złotych Zarząd informował, że nie planował zaciągać żadnych kredytów oraz nie występował do instytucji finansowych z takim wnioskiem.

Zarówno uchwały dotyczące sprawozdań, jak i nadwyżki finansowej, nie zostały zatwierdzone przez głosujących. W konsekwencji nadwyżka finansowa nie mogła zostać przeznaczona na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostała zawieszona (zamrożona) do zatwierdzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie Członków. Oznacza to, że łącznie w latach 2019, 2020 wypracowane środki w wys. 12 585 191,28 zł nie mogły być przeznaczone na zasilenie eksploatacji i funduszu remontowego wchodzących w skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości, tak jak było to dokonywane dotychczas.

Protokół z odbytego głosowania został sporządzony przez obecnego podczas całego procesu głosowania Notariusza i przekazany do Spółdzielni.

## **Sprawy członkowsko-mieszkaniowe**

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

W 2021 r. podpisano:

- **31** umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- **1** umowę o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,

- **226** umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności (nowe inwestycje przy ul. Stanisława Rogalskiego 3 i ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11).

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- lokale użytkowe (spółdzielcze własnościowe i wyodrębnione) – **37**.  
Do dnia 31.12.2021 r. – **23** lokale użytkowe zostały przekształcone w prawo odrębnej własności.
- lokale mieszkalne – **4 482**.  
Do dnia 31.12.2021 r. w prawo odrębnej własności przekształconych zostało **2 514** lokali mieszkalnych, z tego:
  - ze spółdzielczego własnościowego prawa – 1 685 lokale,
  - ze spółdzielczego lokatorskiego prawa – 603 lokale,
  - z umów o budowę lokalu (ekspektatywa własności) – 226 lokali.

Na dzień 31.12.2021 r. liczba członków „z prawem do lokalu” (członkowie i współmałżonkowie) wynosiła **5 175**.

W 2021 r. 299 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni, 188 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. Spółdzielnia dla wszystkich nieruchomości otrzymała zaświadczenia potwierdzające przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności gruntu, zawierające wysokość opłaty przekształceniowej z uwzględnieniem 98% bonifikaty.

Do końca 2021 r. otrzymała zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności z uwzględnieniem opłaty przekształceniowej z 98% bonifikatą i z rozliczeniem dla 24 nieruchomości. Dla pozostałych 13 nieruchomości oczekuje na dokument z Urzędu Miasta dotyczący rozliczenia wniesionej opłaty przekształceniowej.

### **Gospodarka zasobami Spółdzielni**

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 79 budynków, w których znajdują się 4 482 lokale mieszkalne, 111 lokali użytkowych oraz 2 pawilony wolnostojące o łącznej powierzchni użytkowej 277 878,79 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 31.12.2021 r. zatrudnionych było 41 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 2021 r.

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 2021 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 2021 roku zakończono, zarówno realizację I etapu inwestycji przy ulicy Rogalskiego 3 i utworzono nowe zadanie inwestycyjne „ORLIK IA”, jak również realizację I etapu inwestycji przy ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11 jako nowe zadanie inwestycyjne „WILGA X”.

W 2021 roku firma SG Development Sp. z o.o. w związku z zawartą umową w 2020 roku ze Spółdzielnią otrzymała warunki zabudowy dla inwestycji o nazwie „Przedsięwzięcie inwestycyjne Abrahama 14”.

Budowa nowych zasobów to istotny element rozwoju Spółdzielni.

W wyniku umów zawartych z ED invest S.A. i SG Development Sp. z o.o., Spółdzielnia osiągnęła wpływy ze wspólnych przedsięwzięć.

## **Prace remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2021 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 2021 zrealizowane zostały niżej wymienione prace remontowe.

### **Wykonane prace remontowe na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2021 roku:**

- wykonanie prac ślusarsko-budowlanych Jantar I, II, III, V; Orlik I, II, III; Wilga IXa,
- prace stolarskie – Orlego Lotu 2, biuro Spółdzielni, Abrahama 5, Fieldorfa 7,
- usunięcie przecieków z dachu – Jantar I, II, III, V; Orlik I, II, III; Wilga IXa,
- prace dekarские – Guderskiego 5, 7, Orlego Lotu 2, Abrahama 3, 5,
- odśnieżenie płaskich powierzchni dachów w celu zmniejszenia obciążenia dopuszczalnego na budynkach – 17 lokali użytkowych,
- czyszczenie płaskich powierzchni dachów – Jantar I, II, III, V; Orlik I, II, III, IV; Wilga IXa,
- udrażnianie oblodzonych odpływów na dachach w okresie zimowym – w nieruchomościach: 3, 4, 6, 7, 16, 18,
- remont piwnic lokatorskich – Guderskiego 3, Meissnera 12, Abrahama 4,
- wykonanie zabezpieczenia ścian piwnic lokatorskich (6 szt.) – Abrahama 2,
- remont klatek schodowych – Polskich Skrzydeł 6,
- remont prześwitu między klatkami budynku – Polskich Skrzydeł 4,
- malowanie klatki schodowej i głównego wejścia do budynku – Pawlikowskiego 3 kl. III po pożarze,
- naprawa ścian i podestów wejściowych – Orlego Lotu 2, 4 (3 wejścia), Guderskiego 7 kl. I,
- wymiana okien i drzwi wejściowych – Pawlikowskiego 1 lokal usługowy,
- naprawa pionów elewacji – Salamandry 3,
- przegląd i naprawa urządzeń na placach zabaw – Jantar I, V, Orlik III,
- wykonanie remontu płyt balkonowych – Mikołajczyka 15, Sosabowskiego 2 kl. II nad wejściem,
- wykonanie napraw na balkonach – Przemyka 10, Awionetki 3,
- remont pomieszczenia wózkowni – Guderskiego 5 kl. I,
- wykonanie i montaż daszku – Meissnera 8, sklep przy ul. Awionetki,
- naprawa, remont daszku – Awionetki 3, Sosabowskiego 1, Orlego Lotu 4,
- wymiana wyłazu dachowego – Dedala 4, Bora-Komorowskiego 33,
- malowanie obróbek blacharskich i wywiewek dachowych – Witoszyńskiego 2, Witoszyńskiego 4, Abrahama 4,
- uszczelnienie pokrycia dachowego – Dedala 2,

- wymiana wpustu dachowego – Przemyska 10,
- naprawa murku – Fieldorfa 9,
- naprawa dźwigów osobowych – w nieruchomościach: 5, 8, 12, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 32, 33, 35,
- wykonanie mocowania obróbek blacharskich na murkach attykowych – 21 P.P.Dz.W-wy 9,
- remont kominów wentylacyjnych na dachu budynku – Dedala 4,
- udrożnienie i naprawa uszkodzonych ścian komina wentylacyjnego – 21 P.P. Dzieci W-wy 5,
- wykonanie wlotu powietrza do piwnicy – Mikołajczyka 13 kl. IV,
- naprawa wentylatora wentylacji mechanicznej – P. Skrzydeł 6,
- montaż urządzeń pomiarowych szczelinomierzy w miejscach pęknięć w ścianach budynków – Dedala 4, Fieldorfa 5, Nagórskiego 7 (Zakład Fryzjerski), Orlego Lotu 6 (SM „Goćław-Lotnisko”), Fieldorfa 5 (Weterynaria, Apteka), Guderskiego 9, Awionetki 1 (Sklep Spożywczy), Dedala 1 (Pralnia), Meissnera 8 (Przedszkole), Fieldorfa 9 (Warsztat),
- wymiana skorodowanej i pozaginanej siatki oraz skorodowanych słupków – Orlego Lotu 2,
- wykonanie i montaż ogrodzenia – Rogalskiego 3, Nagórskiego 5, Meissnera 6,
- wykonanie i montaż progu zwalniającego – Meissnera 4 i 6,
- wykonanie i montaż bramy dwuskrzydłowej z furtką – Rogalskiego 3,
- usunięcie przecieku gazu – Mikołajczyka 17, Dedala 1, 21 P.P. Dzieci W-wy 1/3,
- wyspawanie oczek pod gazomierze centralne – Mikołajczyka 17,
- remont instalacji odgromowej – nieruchomości nr: 8, 11, 21, 22, 24,
- zakup i montaż kompensatora mocy biernej dla budynku – Rogalskiego 3,
- wymiana opraw oświetleniowych w budynku na energooszczędne – Polskich Skrzydeł 6,
- wykonanie i montaż balustrady na schodach i spoczniku – Orlego Lotu 2, 4,
- wykonanie podjazdu i balustrady pochylni – Polskich Skrzydeł 6 ,
- demontaż betonowej popękanej konstrukcji schodów – Polskich Skrzydeł 6,
- naprawa, wykonanie remontu schodów – Orlego Lotu 4 , Przemyska 4, Orlego Lotu 2,
- wykonanie wyгородzenia tymczasowego – 21 P. P. Dzieci W-wy 7, Sosabowskiego 1,
- prace brukarskie – Sosabowskiego 1, Abrahama 2B, Nowaka-Jeziorańskiego 11, Abrahama 7A, Sosabowskiego 3, Awionetki 1 (przy sklepie),
- wykonanie miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych – Mikołajczyka 18/20
- naprawa bramy parkingu – Meissnera 12,
- wykonanie szlabanu – Rogalskiego 3,
- montaż automatu do bramy przesuwnej a parkingu – Fieldorfa 5,
- montaż wodomierzy z modułem radiowym – Dedala 2, Polskich Skrzydeł 2, Bora-Komorowskiego 33, 21 P.P. Dzieci W-wy 1, Awionetki RWD 3, Nagórskiego 5, Orlego Lotu 2, Abrahama 7 lok. 66, Awionetki 3, Jantarowy Szlak 4,
- naprawa zestawu hydrantowego – Polskich Skrzydeł 4,
- naprawa zestawu hydroforowego – Polskich Skrzydeł 6,
- wymiana tranzytu centralnego ogrzewania – Fieldorfa 5 lokal usługowy,
- wymiana membrany w naczyniu zbiorczym w węźle cieplnym – Dedala 4,

- udrażnianie i monitoring kanalizacji deszczowej – Meissnera 4,
- wykonanie przeglądu rocznego stanu technicznego pompowni, zbiornika ppoż. oraz pionów hydrantowych – Fieldorfa 9,
- badanie wydajności oraz doroczny przegląd i konserwacja nawodnionego pionu – Nagórskiego 5,
- 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 2021 za kwotę **5 248 571,75 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 2021 r. poniższe projekty:

- 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 2021 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 2021 r. z prowadzonych przez Stowarzyszenie programów skorzystało około 400 osób. Stowarzyszenie kontynuowało 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 2021 zysk netto Spółdzielni wyniósł:

**3 923 890,15 zł.**



Nadwyżka bilansowa z pozostałej działalności za 2020 rok wynosiła 7 188 388,45 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 31.12.2020	za okres 01.01.2020 do 31.12.2021	wskaźnik dynamiki w %
<b>Razem przychody, w tym:</b>	44 070 268,68	46 692 443,84	6,98
<i>przychody operacyjne</i>	8 200 153,84	5 702 405,19	
<b>Razem koszty, w tym:</b>	34 666 093,96	41 239 675,04	18,96
<i>koszty operacyjne</i>	461 939,11	409 463,78	
<b>Wynik finansowy brutto</b>	9 404 174,72	5 452 768,80	60,72
<b>Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM</b>	- 423 756,27	- 214 325,65	
<b>Nadwyżka przychodów nad kosztami</b>	8 980 418,45	5 238 443,15	57,57

Osiągnięte przychody w 2021 roku w stosunku do zeszłorocznych wykazują 6,98% dynamikę wzrostu.

Koszty w 2021 roku wynosiły: 41 239 675,04 zł i wzrosły o 18,96% w stosunku do kosztów w 2020 roku.

Osiągnięty wynik finansowy brutto wyniósł łącznie: 5 452 768,80 zł. Po uwzględnieniu wyniku na GZM wyniósł: 5 238 443,15 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.

Do sądu kierowane były pozwy 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 zostały zawieszane.

Społeczno-gospodarcze skutki pandemii COVID-19 miały bezpośredni wpływ na wzrost zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w stosunku do 2020 roku o 356 580 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 niemożność kontynuacji działalności w latach następnych.

W 2021 roku w Spółdzielni zostało przeprowadzone badanie lustracyjne za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. zgodnie z artykułem 91 paragraf 1 Prawa Spółdzielczego. Lustracja została przeprowadzona przez lustratora ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie w dniach 04.10.2021 r. – 21.01.2022 r.

Na podstawie protokołu z przeprowadzonej lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowy RP przesłał do Spółdzielni list polustracyjny wraz z wnioskami, który Rada Nadzorcza przedstawi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

## **Podstawowe cele gospodarcze**

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych planem gospodarczo-finansowym na 2021 rok.

Działania w 2022 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. Realizację 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 2021 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 część niniejszego sprawozdania stanowi bilans Spółdzielni za okres 01.01.2021 – 31.12.2021 wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta.**

**ZARZĄD**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”**

**Warszawa 22.03.2022 roku**