

Sprawozdanie Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” w Warszawie z działalności w 2022 roku

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” niniejszym sprawozdaniem przedstawia działania podejmowane w 2022 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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” została wydzielona ze Spółdzielni Mieszkaniowej „Gośćków-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 „Gośćków-Lotnisko” i Spółdzielni „Orlik-Jantar”.
Po pozytywnym wyroku Sądu Apelacyjnego oraz orzeczenia Sądu Najwyższego została powtórnie skierowana do ponownego rozpatrzenia w zakresie podziału majątku pomiędzy spółdzielniami. Wydany, nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie Wydział II Cywilny, jest niekorzystny dla jednostki.
Obecnie Spółdzielnia czeka na pisemne uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Zdaniem zarządu nie istnieją żadne ekonomiczne przesłanki wskazujące na wystąpienie zagrożeń, które mogłyby dotyczyć przedsiębiorstwa rozumianego zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej natomiast istnieje niepewność, co do skutków prawnych przytoczonego postępowania.

- 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 2022 roku pracował w składzie:

Od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.:

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

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” odbył 18 posiedzeń dotyczących bieżącego funkcjonowania i organizacji pracy Spółdzielni oraz podjął 62 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.

W wyniku prowadzonych działań Zarządu w 2022 r. kondycja finansowa Spółdzielni utrzymana jest na poziomie zapewniającym możliwość bezpiecznego funkcjonowania w następnych latach.

Sprawy członkowsko-mieszkaniowe

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

W 2022 r. podpisano:

- **27** umów o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- **9** umów o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
- **7** umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności (nowe inwestycje przy ul. Stanisława Rogalskiego 3 i ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11),
- **7** umów przeniesienia udziału we współwłasności lokalu niemieszkalnego – garażu wielostanowiskowego (nowe inwestycje przy ul. Stanisława Rogalskiego 3 i ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11),
- **1** umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu usługowego i przeniesienia jego własności (lokalU1 przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 11).

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach:

- lokale użytkowe (spółdzielcze własnościowe i wyodrębnione) – **37**.
Do dnia 31.12.2022 r. – **23** lokale użytkowe zostały przekształcone w prawo odrębnej własności.
- lokale mieszkalne – **4 482**.
Do dnia 31.12.2022 r. w prawo odrębnej własności przekształconych zostało **2 558** lokali mieszkalnych, z tego:
 - ze spółdzielczego własnościowego prawa – 1 713 lokali,
 - ze spółdzielczego lokatorskiego prawa – 612 lokali,
 - z umów o budowę lokalu (ekspektatywa własności) – 233 lokale.

Na dzień 31.12.2022 r. liczba członków „z prawem do lokalu” (członkowie i współmałżonkowie) wynosiła **5 180**.

W 2022 r. 172 osoby zostały przyjęte w poczet członków Spółdzielni, 167 osób zostało wykreślonych z rejestru członków. Nabór nowych członków wynikał między innymi z zawieranych umów o budowę lokali w budynkach aktualnie realizowanych przez EDinvest S.A.

Gospodarka zasobami Spółdzielni

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 79 budynków, w których znajdują się 4 482 lokale mieszkalne, 111 lokali użytkowych oraz 1 pawilon wolnostojący o łącznej powierzchni użytkowej 276 861,29 m².

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 należyłym 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 31.12.2022 r. zatrudnionych było 39 osób, w tym:

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

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym: 40,09

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 sprząające, konserwujące i świadczące usługi ochrony, co miało istotny wpływ na gospodarkę Spółdzielni w 2022 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 2022 na terenach Spółdzielni kontynuowano realizację poniższej inwestycji:

Przedsięwzięcie inwestycyjne przy ulicy Jana Nowaka-Jeziorańskiego o nazwie „ORLIK-JANTAR” – realizowane przez spółkę EDinvest S.A.

Przedstawiona inwestycja realizowana była na podstawie podpisanej umowy o wspólnym przedsięwzięciu.

W 2022 roku firma SG Development Sp. z o.o. w związku z zawartą w 2020 roku umową ze Spółdzielnią otrzymała pozwolenie na budowę dla inwestycji o nazwie „Przedsięwzięcie inwestycyjne Abrahama 14”.

Budowa nowych zasobów to istotny element rozwoju Spółdzielni.

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

Prace remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2022 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

Spółdzielnia utrzymywała współpracę z przedstawicielami poszczególnych nieruchomości, zasięgając ich opinii w sprawach dotyczących budynku oraz najbliższego otoczenia.

W ramach posiadanych środków finansowych gromadzonych na funduszu remontowym oraz Centralnym Funduszu Remontowym w roku 2022 zrealizowane zostały niżej wymienione prace remontowe.

Wykonane prace remontowe na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” w 2022 roku:

- Wymiana wind: Sosabowskiego 1, 3, Salamandry 3 kl. II, Przemyska 6, 21 Pułku Piechoty Dzieci Warszaw 5, 7,
- Wymiana zestawów hydroforowych: Jantar I, Jantar III (Fieldorfa 7, 9), Orlik I (Przemyska 6), Orlik III, Orlik IV (Abrahama 7),
- Demontaż oraz wykonanie altany śmietnikowej Jantar II,
- Wykonanie altany śmietnikowej po podpaleniu Orlik II,
- Naprawa altan śmietnikowych po podpaleniach: Jantar I, Jantar III, Orlik II,
- Opracowanie dokumentacji projektowej remontu kapitalnego elewacji: Polskich Skrzydeł 2, 4, 6 oraz uzyskanie pozwolenia na budowę,
- Opracowanie dokumentacji projektowej remontu kapitalnego balkonów Jantar I (Sosabowskiego 1, 3, 4), Jantar III (Fieldorfa 7), Rogalskiego 2, 21 P.P.Dz.W-wy 7, 9, 11,
- Wykonanie ekspertyzy przyrodniczej niezbędnej do przeprowadzenia remontu balkonów, nadzór ornitologiczny niszczenia siedlisk ptasich, wykonanie ekspertyzy ornitologicznej i chiropterologicznej na obiekcie wielorodzinnym,
- Remont balkonów Jantar I, Jantar II, Orlik I, Wilga IXa,
- Montaż budek lęgowych Jantar I,
- Remont klatek schodowych oraz wymiana opraw oświetleniowych z czujnikami ruchu w budynku Polskich Skrzydeł 2 i 4,
- Modernizacja instalacji gazowej (likwidacja połączeń gwintowanych na spawane) Jantar I, (Sosabowskiego 4), Jantar II, (Dedała 8, Meissnera 14),
- Wymiana poziomów i pionów instalacji kanalizacyjnej: Jantar I, Jantar II, Jantar III,
- Remont schodów wejściowych do budynku: Fieldorfa 5, Guderskiego 3, Mikołajczyka 15,
- 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 dachów,
- odśnieżanie płaskich powierzchni dachów w celu zmniejszenia obciążenia dopuszczalnego na budynkach – 10 lokali użytkowych,
- czyszczenie płaskich powierzchni dachów – Jantar I, II, III, V; Orlik I, II, III; Wilga IXa,
- przeglądy i naprawa placów zabaw znajdujących się w zasobach spółdzielni,
- wykonanie przeglądu rocznego stanu technicznego pompowni, zbiornika ppoż. oraz pionów hydrantowych – Fieldorfa 9,
- badanie wydajności oraz doroczny przegląd i konserwacja nawodnionego pionu – Nagórskiego 5,

- przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej w budynkach Spółdzielni,
- przeglądy roczne stanu technicznego budynków mieszkalnych,
- przeglądy 5-letnie techniczne instalacji elektrycznej,
- przeglądy stanu technicznego lokali użytkowych,

oraz inne niezbędne prace remontowe i naprawcze.

Łącznie w 2022 roku z Funduszu Remontowego wykonano prace remontowe na kwotę **8 143 681,27 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 2022 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 2022 r. Bezpłatne konsultacje psychologiczno-pedagogiczne, psychoterapia, psychoterapia uzależnień, psychoterapia dzieci i młodzieży, terapia rodzinna, treningi umiejętności społecznych, trening kontroli złości;

W 2022 r. z prowadzonych przez Stowarzyszenie programów skorzystało około 129 osób. Stowarzyszenie kontynuowało działania on-line.

W 2022 r. Ingenium uzyskało statut Organizacji Pożytku Publicznego – OPP i od lutego 2023 r. rozpocznie kampanię 1,5% na rzecz wsparcia osób w kryzysie psychicznym. 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 2022 zysk netto Spółdzielni wyniósł: **2 711 143,17 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 01.01.2021 do 31.12.2021	za okres 01.01.2022 do 31.12.2022	wskaźnik dynamiki w %
Razem przychody, w tym:	46 692 443,84	59 798 332,52	28,07
<i>przychody operacyjne</i>	<i>5 702 405,19</i>	<i>3 817 856,25</i>	
Razem koszty, w tym:	41 239 675,04	55 936 346,11	35,64
<i>koszty operacyjne</i>	<i>409 463,78</i>	<i>461 015,98</i>	
Wynik finansowy brutto	5 452 768,80	3 861 986,41	29,17
Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	-214 325,65	-199 716,24	
Nadwyżka przychodów nad kosztami	5 238 443,15	3 662 270,17	30,09

Osiągnięte przychody w 2022 roku w stosunku do zeszłorocznych wykazują 28,07% dynamikę wzrostu.

Koszty w 2022 roku wynosiły: 55 936 346,11 zł i wzrosły o 35,64% w stosunku do kosztów w 2021 roku.

Osiągnięty wynik finansowy brutto wyniósł łącznie: 3 861 986,41 zł. Po uwzględnieniu wyniku na GZM wyniósł: 3 662 270,17 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.

SM „Orlik-Jantar”, podobnie jak wszystkie spółdzielnie i zarządcy nieruchomości na terenie kraju, boryka się z problemem zadłużenia lokali. Z powodu sytuacji finansowej społeczeństwa, która na skutek m.in. pandemii w ostatnim czasie odczuwalnie się pogorszyła (utrata źródeł dochodów) problem ten, z roku na rok się nasila.

Spółdzielnia w roku 2022 podjęła szereg działań windykacyjnych mających na celu zmniejszenie zadłużenia – wysłano 446 wezwań do zapłaty, 178 wezwań przedsądowych, a wobec uporczywych dłużników na drogę postępowania sądowego skierowano 30 pozwów.

Dzięki tym działaniom nastąpił spadek zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w stosunku do 2021 roku o 312 460 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.

Podstawowe cele gospodarcze

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych planem gospodarczo-finansowym na 2022 rok.

Działania w 2023 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 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. Zapoczątkowaną w 2022 r. kontynuację wymiany 103 wind znajdujących się w 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 obciąży 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 2022 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 01.01.2022 – 31.12.2022 wraz ze sprawozdaniem biegłego rewidenta zawierającego opinię.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

Warszawa 22.03.2023 roku