

Warszawa , 29 marca 2021 roku

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA**w roku 2019 i 2020.**

W latach 2019 oraz 2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska pracował w następującym składzie osobowym :

1. Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak posiadający uprawnienia zarządcy nieruchomości nr 7568 wydane przez PUMiRM powołany na stanowisko decyzją Rady Nadzorczej
2. Członek Zarządu - Zdzisław Jaszczuk pełniącym funkcję społecznie .

W omawianym okresie spółdzielnia zatrudniała następujące osoby i firmy :

1. Administratora - Pana Dariusza Stefańskiego, który sprawował bieżący nadzór nad mieniem spółdzielni i osobami wykonującymi konserwacje.
2. Firmę Go Accountants Dr Katarzyna Orzechowska - w celu prowadzenia księgowości w SM Kiwerska
3. Kancelarię Radcy Prawnego Joanny Senkowskiej do realizacji konsultacji prawnych
4. Panią Ewę Kozera zatrudnioną jako pracownik etatowy - gospodarz budynków mieszkalnych
5. Firmę ARKO Pana Dariusza Kozera i firmę ADiK Rafała Kozera, którzy wykonywali prace porządkowe na terenie spółdzielni wraz z koszeniem trawy i odśnieżaniem w okresie zimowym
6. Firmę LIFT MALKO Sp.J. jako konserwatora wind osobowych i maszynowni
7. Firmę Usługi Budowlane Instalatorstwo Stanisław Mazurek do konserwacji sieci elektrycznych i oświetlenia
8. Firmę Hydromar Marian Rukat do konserwacji sieci centralnego ogrzewania oraz sieci wod –kan i hydroforni.
9. Firmę Elektromechanika Marian Litwiniuk jako konserwatora domofonów na terenie SM Kiwerska
10. Firmę Łukasz Konarzewski Usługi informatyczne do obsługi strony internetowej oraz urządzeń informatycznych

I. Sytuacja finansowa SM KIWERSKA

SM Kiwerska działając w roku 2019 uzyskała następujące wyniki finansowe:

- przychód zwolniony z opodatkowania na gospodarce mieszkaniowej.....749 805,32 pln
- koszty zwolnione z opodatkowania na gospodarce mieszkaniowej.....730 044,89 pln
- **wynik na gospodarce mieszkaniowej w roku 2019.....19 760,43 pln**
- przychód z dodatkowej działalności gospodarczej.....248 865,02 pln
- koszty na dodatkowej działalności gospodarczej.....83 769,47 pln
- **wynik netto na dodatkowej działalności gospodarczej w roku 2019.....150 236,55 pln.**

SM Kiwerska działając w roku 2020 uzyskała następujące wyniki finansowe:

- przychód zwolniony z opodatkowania na gospodarce mieszkaniowej.....767 266,60 pln
- koszty zwolnione z opodatkowania na gospodarce mieszkaniowej.....831 487,76 pln
- **strata na gospodarce mieszkaniowej w roku 2020.....- 64 221,16 pln**
- przychód z dodatkowej działalności gospodarczej.....199 321,58 pln
- koszty na dodatkowej działalności gospodarczej.....91 594,27 pln
- **wynik netto na dodatkowej działalności gospodarczej w roku 2020.....98 032,31 pln.**

Strata w roku 2020 na gospodarce mieszkaniowej wynikała ze wzrostu kosztów stałych składników centralnego ogrzewania oraz wzrostu kosztów 1 GJ energii cieplnej w stosunku do roku 2019.

Natomiast pomniejszony wynik netto na działalności gospodarczej w roku 2020 w porównaniu do roku poprzedniego jest spowodowany brakiem przychodów ze względu na brak najemcy przez okres 6 miesięcy w lokalu użytkowym w budynku Kiwerska 14.

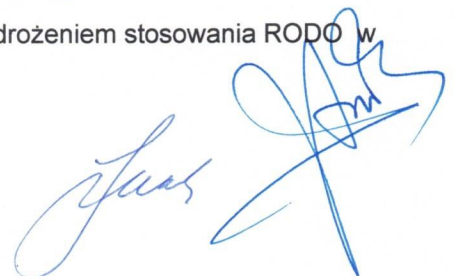
Wszystkie opisane powyżej kwoty zostały przekazane w całości na rachunek dodatkowy SM Kiwerska w banku PKO BP i oczekują na decyzje Walnego Zgromadzenia Członków SM dotyczące ich dalszego przeznaczenia.

II. Naprawy , remonty oraz czynności konserwacyjne realizowane przez Zarząd oraz Administrację SM Kiwerska w latach 2019-2020.

1. przeglądy kominiarskie wentylacji oraz szczelności sieci gazowej w styczniu 2019 r i styczniu 2020 r. we wszystkich lokalach mieszkalnych
2. wymiana tablic domofonowych oraz centrali w styczniu 2019 w budynku nr.14 oraz w październiku 2020 w furtek przy budynkach nr.12, 14 i nr.16
3. roboty remontowe bram wjazdowych z wymianą radiolinii oraz wymianą napędu bramy przy bud.nr. 14 we wrześniu 2019 r.
4. wymiany samozamykaczy furtek i drzwi w bud. Nr 16 w grudniu 2019, w bud. Nr.12 w czerwcu 2020 r.
5. wymiana niesprawnych zawiasów furtek oraz uszkodzonych zamków w miesiącu czerwcu 2020 r.
6. okresowe przeglądy techniczne budynków w listopadzie 2019 r. i 2020 r.
7. prace remontowo – malarskie klatek schodowych w marcu 2020 r.
8. montaż zabezpieczeń balkonów zamontowanych w czerwcu 2020 r.
9. prace ogrodnicze – wycinka spróchniałych drzew we wrześniu 2020 r.
10. remonty wciągarek wind osobowych, uszczelnienia reduktorów , wymiana łożysk oporowych w październiku 2020 r.
11. prace remontowe lokalu użytkowego biura w budynku nr.14 przed przekazaniem nowemu najemcy w październiku 2020 r.
12. gwarancyjne naprawy obróbek blacharskich z wymianą pasów nad i pod rynnowych na dachach wszystkich budynków mieszkalnych w miesiącu październiku i listopadzie 2020
13. konserwacje okresowe pokrycia papowego dachów budynków oraz pawilonu handlowego w miesiącu październiku 2020 r.

III. Działania pozostałe realizowane przez Zarząd w latach 2019 – 2020.

1. Zmiana klasyfikacji budynku pawilonu na budynek techniczny w celu ułatwienia przekształcenia całego terenu spółdzielni we własność hipoteczną
2. Składanie wniosków do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu w celu uzyskania scalenia wszystkich gruntów spółdzielni objętych wieczystą dzierżawą.
3. Wielokrotne interwencje w urzędzie Gminy Bielany w Wydziale Nieruchomości w sprawie rozpoczęcia procesu scalania i przekształcania terenu spółdzielni we własność hipoteczną poprzez wystawienie odpowiednich zaświadczeń na rzecz członków SM Kiwerska i jej członków.
4. Opracowanie zaleceń oraz instrukcji postępowania związanych z wdrożeniem stosowania RODO w spółdzielni.



5. Przeprowadzenie w maju 2019 r. wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania bilansu SM Kiwerska za rok 2018.
6. Starania o przyłączenie budynków SM Kiwerska do sieci światłowodowej zakończone podpisaniem umowy z Orange , która nieodpłatnie wykonała przyłącza i rozprowadziła sieć po wszystkich budynkach w miesiącu lipcu 2019 roku
7. Działania marketingowe w celu wynajmu wolnego lokalu użytkowego i pozyskaniu nowego najemcy w wyjątkowo niekorzystnym okresie ze względu na pandemię oraz negocjacje umowy najmu.
8. Pozyskanie materiałów ofertowych na dostawę i wykonanie wymiany wind osobowych w budynkach mieszkalnych ze względu na ich kosztowną eksploatację m.in. od firm: OTIS, Windy Warszawa, Schindler.
9. Bieżący nadzór nad zadłużeniami lokatorów oraz podejmowanie działań w kierunku ich ograniczenia.
10. Regularne bezpośrednie spotkania z Radą Nadzorczą w celu omówienia bieżącej problematyki , przeprowadzane w roku 2020 w trybie wideo konferencji.

Z poważaniem

PREZES
Zbigniew Woźniak

Zbigniew Woźniak
PREZES ZARZĄDU
SM KIWERSKA

CZŁONEK ZARZĄDU

Zdzisław Jaszczuk

Zdzisław Jaszczuk
CZŁONEK ZARZĄDU
SM KIWERSKA

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Kiwerska”
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14
☎ 22 833 80 18
NIP: 525-000-70-17