

List 1/2/2024

## Szanowni Spółdzielcy,

Rozpoczynając nowy rok, zgodnie z tym co ustaliliśmy na Walnym Zgromadzeniu, chcielibyśmy rozpocząć cykl przekazywania bieżących informacji o działaniach naszej wspólnej Spółdzielni. Każdy z nas ma prawo być na bieżąco z tym co dzieje się w naszej społeczności.

1. **Restrukturyzacja** – Jak pamiętamy działania poprzedniego Zarządu doprowadziły Spółdzielnię do groźby upadłości. Podjęliśmy zatem intensywne działania pod nadzorem nowej Rady Nadzorczej oraz Zarządcy Komisarycznego i zaowocowały one podpisaniem układu z Wierzycielami.

Ostatecznie w postępowaniu ujętych jest 29 podmiotów. We wrześniu 2023 odbyło się głosowanie nad układem i tylko 6 wierzycieli było przeciwko. Udało się obniżyć zadłużenie z 24,4 mln zł do 11 mln zł. W dniu 30.01.2024 odbyła się pierwsza rozprawa mająca zatwierdzić porozumienie, ale została ona przeniesiona na 13.03.2024 ze względu na wniosek jednego z wierzycieli, który nie akceptuje układu. Przekazaliśmy do sądu dodatkowe wyjaśnienia. Sprawy są w toku, ale idą w dobrym kierunku.

2. **Fundusz remontowy** - w okresie 01.01.2010 - 31.12.2023 wpłynęło na konto Spółdzielni łącznie prawie 48 mln zł – w okresie 01.01.2010 – 31.12.2023 wydaliśmy na remonty prawie 37 mln zł. Pytanie gdzie jest naszych 11 mln zł! Pracujemy nad tym i oczywiście dojdziemy do tego !
3. **Nieuregulowane grunty** - nawiązaliśmy bliską współpracę z Urzędem Dzielnicy Wola. Wspólnie ustaliliśmy kroki związane z przekształceniami tak aby wyjść od prostych i łatwych do procedowania spraw. Górczewska 92 przekształcenie i uregulowanie fragmentu działki. Księcia Janusza 15 uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, podział nieruchomości osiedle Mszczonowska. To służy uregulowaniu naszego wspólnego majątku.
4. **Płynność finansowa SM KOŁO** - od początku października 2023 dokonujemy terminowych i pełnych płatności zobowiązań. Wcześniej, niestety, regulowane były one częściowo ze względu na brak pieniędzy. Powodowało to konieczność płacenia dodatkowych odsetek wynikających z opóźnień w płatnościach. Nasze działania pozwoliły, także w tym elemencie, poczynić oszczędności. Bardzo zła sytuacja finansowa było głównym powodem restrukturyzacji i groźby upadłości naszej spółdzielni.

## 5. Wysokość czynszu –

- obecnie nasze czynsze składają się w 60% z opłat niezależnych od Spółdzielni i 40 % opłat zależnych. Nie mamy niestety wpływu na opłaty niezależne jak: ciepło, prąd, woda, wywóz nieczystości, ale staraliśmy się ograniczyć koszty zależne.
- Fundusz płac został obniżony o 20%.
- Fundusz remontowy celowy w wysokości 1,20 zł za metr i fundusz remontowy budynkowy w wysokości 1,20 zł za metr zostały połączone i wysokość połączonego funduszu wynosi 2,64 zł, co stanowi + 0,24 gr (konieczny był wzrost o 10%).
- Wysokość czynszu może być regulowana wpływami z wynajmowanych lokali, niestety wszystkie lokale użytkowe, z których moglibyśmy czerpać korzyści zostały sprzedane. Jako Spółdzielnia nie posiadamy nic poza kilkoma miejscami postojowymi i mieszkaniami. Przez to nie ma możliwości ograniczania wysokości czynszów z dodatkowych wpływów.
- Nie ustępujemy jednak w poszukiwaniach nowych źródeł dochodu bądź obniżenia opłat. Negocjacje z dostawcami mediów trwają.

6. **Koszty Zarządu** - obecny Prezes Zarządu, gdy obejmował funkcję w czerwcu zadeklarował, że będzie ją pełnić przez 3 miesiące (tj. do września), a potem odejdzie ustępując miejsca nowemu prezesowi wybranemu w drodze konkursu. Pomimo, iż mamy już za sobą szereg rozmów, to Rada Nadzorcza nie zaakceptowała dotychczasowych kandydatów, którzy przystąpili do konkursu. Szukamy kandydata, który będzie miał nie tylko chęci, ale przede wszystkim odpowiednie kompetencje i kwalifikacje.

Obecny prezes pobiera 35% wynagrodzenia przewidzianego na tym stanowisku, pracuje na umowę zlecenie, korzysta ze swojego prywatnego samochodu i nie rozlicza żadnych swoich wydatków. Obecność aktualnego Prezesa jest ciągle tymczasowa i mimo to jest to dla nas wszystkich źródło sporych oszczędności. Ciągłe trwają poszukiwania odpowiednich kandydatów na stanowisko Prezesa Zarządu.

7. **Strona www** - będziemy za jej pośrednictwem informować Członków Spółdzielni o aktualnych sprawach, wydarzeniach i działaniach.

Pozostając w kontakcie...

PREZES ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Koło”

  
Konrad Niestojek

CZŁONEK ZARZĄDU  
Spółdzielni Mieszkaniowej "Koło"

  
Radosław Zięba

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„KOŁO”  
01-445 Warszawa, ul. E. Ciołka 17  
tel. (22) 836-40-01, NIP 525-001-10-13  
(1)