

\*\*\*\*\*

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2022 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Piaski „D” powstała w wyniku podziału Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej. Podstawą podziału była uchwała nr 2/2001 Zebrania Przedstawicieli Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej z dnia 01.12.2001 r., zmieniona w par. 18 uchwałą nr 9/2003 w dniu 28.06.2003 r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 07 sierpnia 2003 r. pod nr 0000169630.

## I. Zasoby i członkowie

Spółdzielnia zarządza 256 lokalami mieszkalnymi spółdzielczymi o powierzchni 19 672,0 m<sup>2</sup> i 66 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 4901m<sup>2</sup>.

W 2022w dopiero w grudniu usunięto obciążenie hipoteki związane z wykupem gruntu. Mimo, że zakupu gruntu przeznaczonego do przewłaszczeń dokonano w 2020r zatory w Sądzie Wieczystoksięgowym sprawiły, że potwierdzenia wykreślenia obciążeń hipoteki dla wszystkich nieruchomości dokonano w 2022r, co wstrzymywało proces przekształceń.

Na 31.12.2022r Spółdzielnia liczyła 445 członków .

Powierzchnia miejsc postojowych objętych własnościowym prawem do lokalu wynosi 3081 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 582m<sup>2</sup>, 6 miejsc postojowych należy do Spółdzielni, do 221 pozostałych miejsc członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

W 2022 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Generali a od 1.09.2022 w Compensie.

## II. Skład Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Teresa Kamińska

Prezes Zarządu

Jerzy Brzozowski

Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych

## III. Zatrudnienie

1. Usługi księgowe prowadziła firma zewnętrzna „Espace” sp. z o.o.
2. Usługi prawne świadczyła Kancelaria Prawna Rafał Wielgosz.
3. W Spółdzielni oprócz dwu osobowego Zarządu zatrudnieni byli także:
  - 1) specjalista ds. rozliczeń i eksploatacji na umowę o pracę
  - 2) pracownik zajmujący się sprawami samorządowymi na umowę zlecenie
  - 3) konserwator w ramach umowy cywilno – prawnej.
  - 4) inspektor nadzoru budowlanego na umowę zlecenie.

#### **IV. Organy Spółdzielni**

##### Walne Zgromadzenie

W 2022 r. Walne Zgromadzenie członków odbyło się w dniu 22.06. W ramach tego spotkania zatwierdzono dokumenty bilansowe, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za lata 2020-2022r. Dokonano także wyboru Rady Nadzorczej. Wprowadzone w wyniku pandemii zmiany prawne, pozwoliły złożyć Spółdzielni do KRS niezatwierdzone sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za lata 2020-2021. Dokumentację tę uzupełniono po zatwierdzeniu w 2022.

##### Rada Nadzorcza

Mimo niesprzyjającej sytuacji zdrowotnej w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza nie zawiesiła swojej działalności i odbyła 10 protokołowanych spotkań zarówno osobistych, jak i w formie zbierania podpisów pod uchwałami. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D”, wybrana dnia 18 października 2018r działała w niezmienionym składzie: pani Anna Wiench, panowie Michał Adamski, Stanisław Cywiński, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Marek Murawski, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski. Po wyborach w roku 2022 nowymi członkami RN są: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak, Ewelina Kucińska- Deres, Paulina Podlasin, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtał, Rafał Żurkowski. Przewodniczącym Rady pozostaje pan Wojciech Kamiński.

##### Zarząd

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 11 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, nie przekraczające kompetencji zwykłego Zarządu oraz podejmowane stosowne uchwały. Do czasu zniesienia restrykcji co miesiąc raportowano na piśmie Radzie Nadzorczej o sytuacji w Spółdzielni, ustalano konieczne zmiany dotyczące planu remontów, funkcjonowania parkingów, finansów i inne bieżące zdarzenia wymagające omówienia. Członkowie Rady drogą mailową zadawali pytania, dzielili się swoimi uwagami, zgłaszali problemy.

#### **V. Sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni**

##### Współpraca Spółdzielni ze służbami komunalnymi

W roku 2022 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania oraz firmą „Byś” w zakresie wywozu nieczystości – firmy wybrane przez M. st. Warszawa.
- Miejskim Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
- VEOLIA w zakresie dostawy energii cieplnej
- INNOGY SA oraz ENERGA w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2022 odbywała się bez większych zakłóceń. Jedyne niedogodności powstały po raz kolejny przy odbiorze odpadów, z uwagi na wprowadzenie nowych zasad segregacji i częstotliwości odbioru odpadów. Nadal, po zmianach wprowadzonych przez ustawodawcę nie mamy wpływu ani na terminy, ani na częstotliwość odbioru śmieci, ani na koszt tej operacji i rola Spółdzielni ogranicza się w zasadzie do zbierania i przekazywania do Urzędu Miasta opłat wg taryf ustalonych w ustawach sejmowych. Opłaty te zarówno w kwestii sposobu naliczania jak i kwot nie są zależne ani od ilości odpadów ani od kosztu ich wywozu i utylizacji. Jest to w istocie podatek nałożony przez ustawodawcę na mieszkańców, z obowiązkiem organizacji wywozu poprzez Urząd Miasta.

W roku 2022r naliczanie kosztów za wywóz zostało uproszczone i nalicza się je obecnie w jednakowej wysokości dla każdego lokalu, bez względu na ilość mieszkańców. Sposób ten nie daje możliwości żadnych oszczędności i nadal w żadnej mierze nie jest zależny od ilości wytworzonych odpadów. Z uwagi na fakt, że zaprzestano podstawiania pojemnika na tkgabaryty i korzystania z niego do zapelnienia zmuszeni byliśmy, tak jak inne Spółdzielnie wybudować pomieszczenie gdzie gromadzimy te odpady aż do momentu wywiezienia. Taki śmietnik powstał obok bramy pożarowej przy ul. Niedzielskiego.

W roku 2022 wymieniliśmy także żarówki na LED w oświetleniu zewnętrznym i na miejscach postojowych w garażach. Oszczędności z tego tytułu wyniosły 2 tys zł miesięcznie.

W roku 2022 ze względu na duże zainteresowanie mieszkańców wyznaczaliśmy dodatkowe miejsca do parkowania samochodów przy stacji trafo. Zweryfikowaliśmy również wszystkie umowy najmu miejsc postojowych pod kątem posiadania samochodu przez wynajmujących i kilka odzyskanych w ten sposób miejsc wynajęto osobom posiadającym pojazdy. Generalnie jest rotacja w tym najmie, co sprawia że mimo nowych zgłoszeń czas oczekiwania na miejsce nie jest długi.

#### Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2022 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- *Instalacje Elektryczne A. Kotarski* w zakresie konserwacji instalacji elektrycznych.
- W zakresie konserwacji instalacji sanitarnych usługi konserwacji instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania wraz z dwoma węzłami cieplnymi, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z czterema hydroforniami świadczyła firma
- *LIFT-POL* w zakresie konserwacji dźwigów.
- *Krystyna Zdanowicz Usługi Porządkowe* w zakresie sprzątnięcia i konserwacji zieleni.
- *GLOK Security Srwis Sp. z o.o.* w zakresie ochrony obiektu.

- F.H.U „Bramet” – Naprawa bram garażowych w zakresie naprawy bram garażowych.
- W zakresie konserwacji domofonów firma PROEL w okresie gwarancji obejmującej okres do lutego 2021r.
- „Balbex L. Bednarski” w zakresie konserwacji i nadzoru nad antywłamaniowym systemem komputerowym sterowania bram garażowych.
- PHU „UNPO ” Wiesław Micoła – systemy wykrywania pożaru i tlenku węgla w garażach.

## VI. Remonty

### Wykonanie planu remontów za 2022 rok

W okresie od stycznia do grudnia 2022r wykonano prace remontowe na łączną kwotę **737 781,00 zł** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 669 400 zł**. Planowane wpływy **530,500,00zł**, **faktyczne wpływy z wpłat członków 525 191,05 zł**, z uchwał WZ za lata 2019-2021 **376 509,01 zł**.

Nie było konieczności dofinansowania z funduszy Spółdzielni gdyż na koszt wymiany wodomierzy i ciepłomierzy utworzyliśmy oddzielny fundusz, tak więc wydatki poniesione na ten cel wrócą na fundusz remontowy.

**Wykaz prac przedstawia się następująco:**

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	71 400,00
Remont daszków zejść do garaży i ich wnętrza patio I	454 663,71
Wymiana oświetlenia parkowego	9 001,14
Wiosenny przegląd dachów	2 700,00
Przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia	4 500,00
Wykonanie zabudów wnek wraz z wymiana oświetlenia na LED	30 445,84
Naprawa płytek elewacyjnych	1 137,00
Remont tarasów 190,57,360	54 096,00
Kompleksowa naprawa murków pomiędzy tarasami	5 650,56
Drobne prace naprawcze w osiedlu	18 792,00
Naprawa elementów zewnętrznych-czoła balkonów 47 szt	76 140,00
Wykonanie instalacji dostępu do osiedla	9 254,75
<b>RAZEM</b>	<b>737 781,00</b>

### Plan remontów na rok 2023

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2023 zamyka się kwotą **583 500 zł brutto przy planie wpływów 612 010,00 zł**.

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	81 000,00
Remont tarasów 89, 199 metoda wentylowana	113 000,00
Remont tarasu metoda tradycyjna	32 700,00
Wiosenny przegląd dachów	8 000,00
Remont kominków wentylacyjnych	102 400,00
Monitoring osiedla	60 000,00
Przeгляд pięcioletni ogólnobudowlany, elektryczny	26 000,00
Remont trafostacji	21 400,00

Remont schodów zewnętrznych	110 000,00
Drobne naprawy tarasów	10 000,00
Naprawa płytek na elewacji	3 000,00
Wymiana płytek klinkierowych na murkach	2 000,00
Przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia	10 000,00
Malowanie miejsc postojowych i elementów metalowych	4 000,00
<b>RAZEM</b>	<b>583 500,00</b>

W roku 2022 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych zostały utrzymano na dotychczasowym poziomie. Nadal dotowaliśmy fundusz remontowy ze środków Spółdzielni, jednak wobec znacząco zmniejszających się zysków kapitałowych spowodowanych kolejnymi spadkami stóp procentowych dotacje do funduszu remontowego następują ze środków kapitałowych. Zdaniem zarówno Zarządu jak i Rady powinniśmy dążyć do równowagi w zakresie tych wydatków, pozostawiając kapitały na sfinansowanie prac związanych z remontem dachów, jednak biorąc pod uwagę poziom inflacji nie uda się zachować realnej siły nabywczej oszczędności.

## VII. Sprawy sądowe

Obsługa prawna SM Piaski D pozostaje w gestii Kancelarii Radcy prawnego pana Rafała Wielgosza.

### Wykaz najważniejszych spraw sądowych prowadzonych przez w 2022r.

1. Mimo zakończenie wynikiem pozytywnym dla Spółdzielni w I instancji sprawy z powództwa członkini Spółdzielni o bonifikatę za niedogrzenie lokalu i bonifikatę za niespełnienie norm grzewczych, wyrównanie standardu budynku wybudowanego przez NSBM, określenie terminu zwrotu II rezerwy, ustalenie sposobu naliczania opłat za lokal nr 19 i zwrot kosztów postępowania nadal nie uprawomocnił się wyrok wydany w tej sprawie z powodu skargi członkini Spółdzielni. Jednak z uwagi na brak opłaty przez skarżącą sąd nie może rozpoznać apelacji. Kolejne odrzucenia apelacji są skarżone przez członkinię, która dąży do nie uiszczenia opłat przysługujących spółdzielni z tytułu oddalenia powództwa.
2. Prowadzenie spraw o zaległości czynszowe przeciw dłużniczce dług 14 280,31 zł, 4 778 zł odsetki.
3. Wystąpienie do sądu przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach, termin rozprawy sierpień 2022 został przesunięty na rok 2023.
4. Prowadzenie sprawy przeciwko dłużnikowi, którego dług z tytułu opłat za lokal wynosi obecnie 14904,29 kwota główna i 11 497,86 zł odsetki został zakończony w 2023r ugodą. Spłaty ustalone przez strony wpływają terminowo.

Należy stwierdzić, że po reformach sądownictwa wszystkie terminy w sprawach sądowych uległy znaczącemu przedłużeniu. Miesiącami oczekujemy nie tylko na rozpoczęcie rozprawy, a również na dokumenty potwierdzające uprawomocnienie wyroku, wezwania do opłat itd. itd.

## VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Przychody z działalności gospodarczej 3304 710,39 zł a przychody finansowe Spółdzielni w 2022 r z tytułu odsetek wynoszą 73 083,87 zł, zysk netto wynosi 66 505,87 zł. Zysk ogółem przed opodatkowaniem 138 368,60 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 39 550 370,02 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022 wykazuje kwotę zysków netto 65 284,73 zł. Kwota ta stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami na podstawowej działalności GZM. Wykonanie budżetu Spółdzielni zamknęło się w pozycji wydatków eksploatacyjnych kwotą 1156 001,74 zł przy przychodach 1129 179,61 zł Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3 882 295,67 zł. Koszty remontów wyniosły 737 781,00 zł, przy wpływach 525 191,05 zł. Zachodziła więc konieczność dofinansowania z funduszy Spółdzielni gdyż wydatki przekroczyły wpłaty o 212 589,95 zł. Wyrównały to jednak oszczędności z lat ubiegłych oraz z roku sprawozdawczego. Do sprawozdania dołączamy wyciągi z rachunków bankowych dokumentujące posiadane środki.

Zaległości czynszowe na 31.12.2021 r. nie przekroczyły 3% budżetu, traktując rozliczenie kosztu ciepła jako dług krótkoterwały, podlegający spłacie po rozliczeniu ciepła.

Rok 2022 przyniósł znaczący spadek zaległych należności, gdyż jeden z naszych dłużników spłacił część zadłużenia jednocześnie ustalając ratalne spłaty reszty zobowiązania i dotrzymuje podjętego zobowiązania. Kolejna wieloletnia dłużniczka co prawda dokonuje wpłat, ale są one zbyt niskie aby pokrywać stare zadłużenia, odsetki i obecne opłaty. Sprawa ta nadal pozostaje w rozstrzygnięciu sądowym.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2022, które stanowi odrębny dokument.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2022r bardzo się zmieniła. Z uwagi na postępującą inflację bez podnoszenia stóp procentowych lokat utraciliśmy nie tylko wpływy z odsetek, które stanowiły w przeszłości istotny dochód Spółdzielni, ale również wartość naszych oszczędności relatywnie spadła. Biorąc pod uwagę, że największe wydatki mamy zwykle na początku roku (ciepło, podatki, użytkowanie wieczyste) krótkoterminowo musieliśmy posiłkować się korzystaniem z wolnych środków na rachunku. Mimo że w roku 2022 zużycie ciepła nie przekroczyło planu, to stanowi ono największy koszt w naszych wydatkach. Początek roku 2023 przyniósł znaczący wzrost tych wydatków z 79,84 zł/ GJ do 122,46 zł/GJ. Późniejsza obniżka do 108,44/GJ poprawiła nieznacznie sytuację. Otrzymana w czerwcu korekta faktur za styczeń i luty 2023 opiewa na kwotę 34 tys zł, przy miesięcznym zużyciu w okresie zimowym na poziomie 200 tys zł. Opłaty za ciepło są więc nadal najwyższą pozycję w budżecie, stanowiąc niemal połowę wszystkich kosztów tj 1230 000 zł.

Poszukując obniżki tych kosztów rozważamy możliwość instalacji pomp ciepła, jednak mimo naszych starań nie udało się dotąd znaleźć wykonawcy takiej instalacji na skalę osiedla. Instalacja fotowoltaiczna nie przyniesie nam wielkich oszczędności gdyż na prąd po przejściu na instalację oświetleniową typu LED wydajemy w skali osiedla około 50 tys zł rocznie, co przyniesie 10 letni okres zwrotu z inwestycji. Obecnie bardzo trudno podejmować jakiegokolwiek działania w tym obszarze ponieważ nie ma nawet pewności nie tylko co do możliwości skorzystania z dotacji rządowych, ale nawet nie ma pewności czy instalacja

fotowoltaiczna mogłaby być przyłączona do sieci gdyż są one na skraju wydolności. Te czynniki wraz z ze stanem dachów, który nie gwarantuje żywotności przez następne 25 lat kiedy instalacja taka będzie wydolna sprawiają, że trudno zainwestować kilkaset tysięcy złotych w przedsięwzięcie nie gwarantujące zysku.

Musimy więc niestety liczyć się z większymi trudnościami finansowymi niż dotąd stąd też intensyfikowanie naszych działań w kierunku windykacji należności. Z doświadczenia wiemy, że nie możemy dopuszczać do dużych zadłużeń gdyż ich ściąganie w obecnym systemie prawnym jest bardzo trudne i długotrwałe, z uwagi na absolutnie niewydolny system sądowy.

Wzrost opłat usług publicznych postępujący z roku na rok (gospodarka odpadami, podnoszenie płacy minimalnej, wzrost cen energii, inflacja) zmusza nas do ustawicznego podnoszenia opłat eksploatacyjnych.

Polityka obcinania stóp procentowych prowadzona przez ostatnie lata przyniosła nam także ogromne szkody, gdyż zasoby finansowe nie dość, że nie przynoszą zysku, który mógłby być pomocny w utrzymaniu płynności, to jeszcze inflacja zmniejsza wydatnie wartość naszych oszczędności.

W 2022r rozszerzyliśmy strefę płatnego parkowania o miejsca wewnątrz osiedla i miejsca te cieszą się nadal dużym zainteresowaniem ze strony mieszkańców.

W 2021r Spółdzielnia poddała swoją działalność lustracji. W jej wyniku dostaliśmy szereg zaleceń dotyczących drobnych zapisów w Statucie Sp-ni które zdaniem Związku Rewizyjnego powinniśmy skorygować gdyż wykraczają poza ustalenia ustawowe. Przedstawimy Państwu w dniu dzisiejszym te korekty ze stosownymi wyjaśnieniami i prośbą o zagłosowanie za zmianami

#### **IX. Podsumowanie i wnioski**

Zagrożenia wynikające z prac legislacyjnych:

- Planowane opłaty za odprowadzenie wody od powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych.
- Zmiany wynagrodzenia minimalnego.
- Niepewna sytuacja gospodarcza w kraju.
- Wykonanie wniosków po lustracyjnych

Najbliższe działania dla Zarządu:

- Utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni
- Windykacja należności.
- Stała analiza kosztów.

T. Kamińska  
Brzozowski

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski