
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2024 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 249 lokalami mieszkalnymi spółdzielczymi o powierzchni 18 929,87 m² i 71 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 5642,83 m²

W dniu 31.12.2024r Spółdzielnia liczyła 445 członków .

Powierzchnia miejsc postojowych objętych własnościowym prawem do lokalu wynosi 2990 m², miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 673,4m², 6 miejsc postojowych należy do Spółdzielni, do 218 pozostałych miejsc członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.

Adekwatnie do powierzchni mieszkalnej uległa zmniejszeniu powierzchnia gruntów należących do Spółdzielni, obecnie wynosi 26 981,32 m², z czego 8700,0 m² to grunty w użytkowaniu wieczystym, 18 281,32m² jest własnością Spółdzielni.

W 2024 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Compensie TU.

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 AUDIT Service 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 2024 r. Walne Zgromadzenie członków odbyło się w dniu 20.06. 2024r. W ramach tego spotkania zatwierdzono dokumenty bilansowe, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2023. Zatwierdzone dokumenty zostały złożone w KRS w obowiązującym terminie.

Rada Nadzorcza

Po wyborach w roku 2022 Rada Nadzorcza kontynuowała działalność w składzie: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak , Ewelina Kucińska- Deres, Paulina Marcinkiewicz, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtał, Rafał Żurkowski. Przewodniczącym Rady pozostaje pan Wojciech Kamiński.

Zarząd

W niezmienionym składzie okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 11 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, nie przekraczające kompetencji zwykłego Zarządu oraz podejmowane stosowne uchwały głównie dotyczące przyjęcia i wykreślenia członków .

V. Sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni

Współpraca Spółdzielni ze służbami komunalnymi

W roku 2024 Spółdzielnia współpracowała z n.w. 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
- STOEN Operator oraz PGE w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2024 odbywała się bez zakłóceń. Udało się usunąć wcześniejsze niedogodności powstałe przy odbiorze odpadów, z uwagi na wprowadzenie nowych zasad segregacji i częstotliwości odbioru odpadów. częstotliwość odbioru śmieci, ani na koszt tej operacji i rola Spółdzielni ogranicza się w zasadzie do. Opłaty

Za wywóz nieczystości opłaty zostały zmniejszone z kwoty 85 zł do kwoty 60 zł za lokal i jest to kwota ryczałtowa niezależna od ilości mieszkańców w lokalu.

W roku 2024 nie było większych problemów z osobami korzystającymi z miejsc postojowych na parkingach. Generalnie jest rotacja w tym najmie, co sprawia że mimo nowych zgłoszeń czas oczekiwania na miejsce nie był długi. Nadal mamy problem z parkowaniem przez mieszkańców na miejscach pozostawionych dla gości.

Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2024 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 oraz drobne prace remontowo-budowlane świadczyła firma Robert Zdanowicz Usługi Ogólno-budowlane
- *LIFT-POL* w zakresie konserwacji dźwigów.
- *Krystyna Zdanowicz Usługi Porządkowe* w zakresie sprzątania 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 Micuła* – systemy wykrywania pożaru i tlenku węgla w garażach.

VI. Remonty

Wykonanie planu remontów za 2024rok

W okresie od stycznia do grudnia 2024r wykonano prace remontowe na łączną kwotę **1 204 260,32 zł** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 770 800 zł** . Planowane wpływy 606 350 zł ,**faktyczne wpływy z wpłat członków 601 971,27 zł**.

Dofinansowano fundusz remontowy z funduszy Spółdzielni kwotą 597 910 zł.

Wykaz prac przedstawia się następująco:

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	87 810
Remont kominków wentylacyjnych	140 800
Monitoring osiedla	27 315
Remont schodów zewnętrznych wraz z wymiana balustrad	214 925
Remont tarasów	557 974
Drobne prace naprawcze w osiedlu	90 396
Przegląd jednoroczny budowlany	6 000
Przegląd dachów z naprawami	3 075
Prace dodatkowe	75 965
RAZEM	1 204 260

Plan remontów na rok 2025

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2025 zamyka się kwotą **598 600 zł brutto przy planie wpływów 635 344 zł.**

Remonty budynki	Obroty
Wynagrodzenie konserwatora	88 800,00
Remont tarasu 297 metoda wentylowana	81600
Wymiana balustrad	200 000,00
Wiosenny przegląd dachów	8 000,00
Remont kominków wentylacyjnych	140 000,00
Przegląd jednoroczny ogólnobudowlany	9 000,00
Przełożenie kostki na placu zabaw Patio II	10 000,00
Naprawa kominów	32 000,00
Inne drobne prace	7000,00
RAZEM	598 600

W roku 2024 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych zostały utrzymane na poziomie 1,99/m². Nadal dotowaliśmy fundusz remontowy ze środków Spółdzielni. Pomimo że zarówno Zarząd jak i Rada uważa że powinniśmy dążyć do równowagi w zakresie tych wydatków, pozostawiając kapitały na sfinansowanie prac związanych z remontem dachów, to jednak biorąc pod uwagę poziom inflacji nie ma możliwości 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 2024r.

1. Prowadzone są sprawy o zaległości czynszowe, przy czym największa z nich została zakończona spłata zadłużenia w całości.
2. Prowadzono sprawę przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach, w roku 2024 nie odbyła się rozprawa żadna rozprawa w tej sprawie z uwagi na wniesione protesty do opinii biegłego.
3. Prowadzono sprawy z firmą Multi-Tech o odszkodowanie i zwrot zaliczki w związku z niewykonaniem w ustalonym terminie schodów zewnętrznych.

VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Przychody z działalności GZM 3983 631,64 zł a przychody finansowe Spółdzielni w 2024 r to kwota 84 691,57, z tytułu odsetek wynoszą 75 878,27 zł, pozostała działalność

operacyjna przyniosła zysk w wysokości 40 684,48 zł, koszt działalności zamknęły się kwotą GZM 4024 930,70 zł.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 36 619 703,38 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2024 wykazuje kwotę zysków netto 116 542,44 zł. W roku 2024 zanotowaliśmy nadwyżkę kosztów nad przychodami na podstawowej działalności GZM na kwotę 50 312,70 zł. Koszt ogrzewania i ciepłej wody 1674 594,71 zł.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3 345 774,14 zł z czego na funduszu remontowym posiadamy 2011 901,08 zł. Do sprawozdania dołączamy wyciągi z rachunków bankowych dokumentujące posiadane środki

Zaległości czynszowe na 31.12.2023 r. wyniosły 71 954,74 zł nie przekroczyły 1,7% budżetu, traktując rozliczenie kosztu ciepła jako dług krótkoterwały, podlegający spłacie po rozliczeniu ciepła.

Rok 2024 należności od dłużników z tytułu zamieszkania nie stanowiły znaczącego problemu w regulowaniu zobowiązań spółdzielni. Zadłużenia reguły krótkoterwałe i nie są to wysokie kwoty. Długoterwałych zadłużeń już nie odnotowujemy.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia wszystkich funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2024, które stanowi odrębny dokument.

Mimo że sytuacja finansowa Spółdzielni w 2024 pozostała stabilna to jednak z uwagi na postępującą inflację bez adekwatnego podnoszenia stóp procentowych od 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 korzystać wolnych środków na rachunku oszczędnościowym. Koszt zużycia ciepła nie przekroczył zwartości zakładanych w planie ale nadal stanowi największy koszt w naszych wydatkach. Stanowiąc 40% wszystkich kosztów. Postępująca inflacja, jak również wzrost płacy minimalnej miały znaczący wpływ na wzrost wszystkich kosztów usług i materiałów eksploatacyjnych.

Poszukując obniżki tych kosztów nadal monitorujemy opłacalność montażu instalacji fotowoltaicznej i zmianę przepisów w tym zakresie, licząc na poprawę opłacalności takiej inwestycji. Jednocześnie chcemy wykorzystać maksymalnie możliwości naszej instalacji grzewczej korzystając w większym zakresie z automatyki pozwalającej na ograniczenie kosztów obiegu ciepłej wody w instalacji w okresie nocnym oraz częstszą konserwację czujek temperaturowych.

Musimy więc niestety liczyć się z większymi trudnościami finansowymi niż dotychczas 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 długoterwałe, z uwagi na absolutnie niewydolny system sądowy.

Wzrost opłat usług publicznych postępujący z roku na rok, 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.

IX. Podsumowanie i wnioski

Zagrożenia wynikające z prac legislacyjnych:

- Planowane zmiany opłat za wodę.
- Zmiany wynagrodzenia minimalnego.
- Niepewna sytuacja gospodarcza w kraju.

Najbliższe działania dla Zarządu:

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

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski

Warszawa, dnia 23 maja 2025r.