

\*\*\*\*\*

# Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2023 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 253 lokalami mieszkalnymi spółdzielczymi o powierzchni 19 289,37,0 m<sup>2</sup> i 69 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 5283,33m<sup>2</sup>.

W dniu 31.12.2023r Spółdzielnia liczyła 445 członków .

Powierzchnia miejsc postojowych objętych własnościowym prawem do lokalu wynosi 2990 m<sup>2</sup>, miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 673,4m<sup>2</sup>, 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 27 290,08 m<sup>2</sup>, z czego 8611 m<sup>2</sup> to grunty w użytkowaniu wieczystym, a 18 679,80 m<sup>2</sup> jest własnością Spółdzielni.

W 2023 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 „Espace” sp. z o.o. oraz od 1.09.2023r AUDIT Service Sp. z o.o. w związku z rozwiązaniem umowy przez firmę „Espece „
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 2023 r. Walne Zgromadzenie członków odbyło się w dniu 20.06. W ramach tego spotkania zatwierdzono dokumenty bilansowe, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2022. Zatwierdzone dokumenty zostały złożone w KRS w obowiązującym terminie.

#### Rada Nadzorcza

Po wyborach w roku 2022 Rada Nadzorcza kontynuuje działalność w składzie: Michał Adamski, Wojciech Kamiński, Jacek Kruk, Dariusz Krześniak , Ewelina Kucińska- Deres, Paulina Marcinkiewicz, Janusz Targowski, Tomasz Wiśniewski, Janusz Wojtal, 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 2023 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 PGE w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2023 odbywała się bez większych zakłóceń. Udało się usunąć wcześniejsze niedogodności powstałe 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 2023r kontynuowano naliczanie kosztów za wywóz 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.

W roku 2023 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. Niestety w 2023r pojawiły się problemy z parkowaniem na miejscach pozostawionych dla gości, gdzie parkują najczęściej nasi mieszkańcy. W najbliższym czasie użytkowników tych miejsc będziemy obciążać za bezumowne korzystanie z parkingu.

#### Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2023 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 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 Micuła* – systemy wykrywania pożaru i tlenku węgla w garażach.

## **VI. Remonty**

### Wykonanie planu remontów za 2023 rok

W okresie od stycznia do grudnia 2023r wykonano prace remontowe na łączną kwotę **657 121,81 zł** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 738 920,37 zł**. Planowane wpływy 612 010zł, **faktyczne wpływy z wpłat członków 601 971,27 zł**.

Dofinansowano fundusz remontowy z funduszy Spółdzielni kwotą 55 150,54 zł.

**Wykaz prac przedstawia się następująco:**

Remonty budynki	Obroty Wn
Wynagrodzenie konserwatora	81 000
Remont kominków wentylacyjnych	102 400
Remont stacji trafo	23 075
Monitoring osiedla	36 000
Remont schodów zewnętrznych	203 113
Remont tarasów 199,89,31	166 880
Malowanie ścian na tarasach i wejściach do klatek z naprawa tynków	24 629
Drobne prace naprawcze w osiedlu	4096
Opinia dot. stanu technicznego balustrad i wypełnień balkonów	15929
<b>RAZEM</b>	<b>657 122</b>

### Plan remontów na rok 2024

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	88 800,00
Remont tarasów 21,266,286 metoda wentylowana	173 800,00
Wymiana balustrad	104 300,00
Wiosenny przegląd dachów	8 000,00
Remont kominków wentylacyjnych	135 000,00
Monitoring osiedla	27 500,00
Przeгляд jednoroczny ogólnobudowlany	9 000,00
Położenie tynków zewnętrznych w obrębie schodów	22 200,00
Remont schodów zewnętrznych	99 500,00
Drobne naprawy balkonów	83 700,00
Wymiana płytek klinkierowych na murkach	2 000,00
Wymiana płytek elewacyjnych	3 000,00
Przełożenie kostki w miejscach zapadnięcia	10 000,00
Malowanie miejsc postojowych i elementów metalowych	4000 ,00
<b>RAZEM</b>	<b>770 800,00</b>

W roku 2023 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych zostały podniesione do 1,99/m<sup>2</sup>. Mimo to nadal dotowaliśmy fundusz remontowy ze środków Spółdzielni, który w roku 2023 pokryliśmy z zysków 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 2023r.

1. Ostatecznie zakończono sprawę z powództwa prywatnego członkini spółdzielni trwającą od roku 2012 oddaleniem powództwa, co wiązało się z pokryciem kosztów procesu wraz z pokryciem kosztów zastępstwa procesowego i opinii biegłego w kwocie około 6 tys zł.
2. Prowadzono i zakończono sprawę o zaległości czynszowe przeciw dłużniczce co doprowadziło do zmniejszenia się długu o 10 tys i odsetek o ponad 4000 tys.
3. Prowadzono sprawę przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach, w roku 2023 odbyła się rozprawa gdzie powołano kolejnego biegłego. Rozprawa ma szansę zakończyć się w 2024 roku.
4. Prowadzono sprawy z firmą Multi-Tech o odszkodowanie i zwrot zaliczki w związku z niewykonaniem w ustalonym terminie schodów zewnętrznych.

Należy stwierdzić, że po wyborach nastąpiło lekkie przyspieszenie spraw toczących się w sądach co stwarza nadzieje na ich zakończenie.

### **VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.**

Przychody z działalności gospodarczej 3763 219,90 zł a przychody finansowe Spółdzielni w 2023 r z tytułu odsetek wynoszą 138 238,76 zł, koszt działalności GZM 3902 360,93.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 38 949 521,79 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazuje kwotę zysków netto 94 265,22 zł. W roku 2023 zanotowaliśmy nadwyżkę kosztów nad przychodami na podstawowej działalności GZM na kwotę 144 435,78 zł. Po stronie wydatków zanotowaliśmy kwotę 3902 360,93 zł z czego 1335 054,96 stanowią koszty ciepła, cieplej wody i energii.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 4000 861,24 zł z czego na funduszu remontowym posiadamy 2498 742,24 zł. Koszty remontów wyniosły 657 121,81 zł, przy wpływach 601 971,27 zł. Zachodziła więc konieczność dofinansowania z funduszy Spółdzielni gdyż wydatki przekroczyły wpłaty o 55 150,54 zł. Do sprawozdania dołączamy wyciągi z rachunków bankowych dokumentujące posiadane środki.

Zaległości czynszowe na 31.12.2023 r. wyniosły 54 610,29 nie przekroczyły 1,4% budżetu, traktując rozliczenie kosztu ciepła jako dług krótkotrwały, podlegający spłacie po rozliczeniu ciepła.

Rok 2023 przyniósł znaczący spadek zaległych należności, gdyż jeden z naszych dłużników spłacił część zadłużenia jednocześnie ustalając ratalne spłaty reszty zobowiązania w postaci odsetek i dotrzymuje podjętego zobowiązania. Kolejna wieloletnia dłużniczka spłaciła zadłużenie i odsetki z lat poprzednich, niestety jej dług bieżący wynoszący około 1600 zł nie został jeszcze w całości wyrównany. Pozostałe zadłużenia to krótkoterminowe długi, które są na bieżąco egzekwowane.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia wszystkich funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2023, które stanowi odrębny dokument.

Mimo że sytuacja finansowa Spółdzielni w 2023r nieznacznie się poprawiła 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. Koszt zużycia ciepła przekroczył plan i nadal 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 1/3 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 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.

## **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.

Najbliższe działania dla Zarządu:

- Utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni

- Windykacja należności.
- Stała analiza kosztów.

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski

T. Kamińska Brzozowski

Warszawa, dnia 23 maja 2024r.