

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
MARECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ W MARKACH
W ROKU 2021

kwiecień 2022

Wstęp

W roku 2021 działalnością Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej kierował Zarząd Spółdzielni w następującym składzie:

1. Mirosław Łoniewski - Prezes Zarządu
2. Jadwiga Jemielita - Z-ca Prezesa d/s Finansowo-Księgowych
3. Marek Ruciński - Z-ca Prezesa d/s Technicznych

Z-ca Prezesa d/s Finansowo-Księgowych Pani Jadwiga Jemielita, pełni jednocześnie funkcję Głównego Księgowego Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni podejmował decyzje zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i regulaminu Zarządu na protokołowanych posiedzeniach Zarządu, na których podejmowano decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z jej działalnością.

Do najważniejszych należały sprawy:

finansowo - księgowe,
windykacja należności,
członkowsko - mieszkaniowe,
przekształcanie praw do lokali,
remontowe
gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
organizacyjne, osobowe,

Zasoby mieszkaniowe

W ciągu 2021 roku wielkość zasobów, którymi Spółdzielnia zarządzała nie uległy zmianie.

Stan zasobów zarządzanych przez Marecką Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2020 r. obejmował **9** budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali:

- mieszkalnych	324 szt.
- użytkowych	2 szt.
- biuro spółdzielni	1 szt.
- garaży	29 szt.

oraz powierzchni :

powierzchnia użytkowa mieszkalna	17 547,30 m²
powierzchnia garaży	402,60 m²

powierzchnia lokali użytkowych:

- Bank PKO BP	177,00 m2
- Kass Dent	111,50 m2
- biuro s-ni	155,20 m2

Ponadto Spółdzielnia zarządzała budynkiem **Wspólnoty Mieszkaniowej Okólna 24B** o łącznej liczbie lokali **43** oraz powierzchni mieszkalnej **1970 m2**.

Powierzchnia gruntów , do których spółdzielnia posiada tytuł prawny na koniec 2021r wynosiła:

wieczystego użytkowania	8 791,00 m2
własności	14 429,13 m2
współużytkowane z RSM "Praga"	916,50 m2

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

1. Liczba członków Spółdzielni.

Wg stanu na dzień 31.12.2021 Spółdzielnia posiadała **385** członków.

Od roku 2017r Członkostwo w spółdzielniach zostało powiązane z posiadaniem prawem do lokalu. Osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali są z mocy ustawy członkami spółdzielni.

Członkami są również ich współmałżonkowie jeżeli prawo to należy do nich wspólnie.

W przypadku prawa odrębnej własności lokalu przyjęcie w poczet członków spółdzielni może nastąpić po złożeniu przez właściciela lokalu stosownego wniosku.

2. Realizacja przekształceń praw do lokali.

Zgodnie z obowiązującą treścią Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizuje wnioski złożone w sprawie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

W roku 2021 miało miejsce **6** przekształceń prawa do lokalu.

Do końca 2021 roku przekształconych zostało **120** praw do lokali mieszkalnych. W całych zasobach **150** lokali mieszkalnych zajmowanych jest na podstawie prawa odrębnej własności, **4 lokale** ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu a pozostałe **170** to prawa spółdzielcze własnościowe.

3. Realizacja przekształceń gruntowych

Od 1 stycznia 2019 r. obowiązują przepisy Ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w prawo własności tych gruntów.

Objęte tą ustawą, to działki pod budynkami **Promienna 4, 4A,4B, 17A,** oraz **Rejtana 19B.**

Wszelkie sprawy związane z procesem tego przekształcenia zostały zakończone i potwierdzone stosownymi wpisami w księgach wieczystych.

Zatrudnienie i płace

Struktura zatrudnienia w Spółdzielni w roku 2021 nie uległa zmianie i obejmowała:

- Dwóch członków Zarządu **2 et.** tj. Prezesa Zarządu oraz Z-cę ds. finansowych pełniącego jednocześnie funkcję Głównego Księgowego,
- Zastępca Prezesa ds. technicznych **1et.**
- Pracowników księgowości **2 et.**
- Gospodarzy domów **4 et.**

W roku 2021 w spółdzielni pracowało 8 osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.

Tabela zatrudnienia w poszczególnych latach:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach	9,00	8,00	8,00	8,00	7,75

W roku 2021 średnia płaca brutto ogółem w Spółdzielni wyniosła **3 833,28 zł** i była niższa od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w kraju w gospodarce narodowej, które w 2021 roku wyniosło **5 662,53 zł** / zgodnie z ogłoszeniem GUS/.

Działalność ekonomiczno - finansowa spółdzielni.

Ponoszone koszty działalności Spółdzielni pokrywa ze środków własnych. Odpisy umorzeniowe od spółdzielczych zasobów mieszkaniowych dokonywane są w okresach rocznych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Środki trwale amortyzowane są metodą liniową.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021r. za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021 po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę **13 718 530,64 zł.**

1. Koszty i Przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2021 były wyższe od kosztów o **49 612,43zł.**

Zestawienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2021 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Adres nieruchomości	Koszty	Przychody	Wynik
Promienna 4A	251.605,77	256.466,34	4.860,57
Promienna 4	388.581,23	406.190,12	17.608,89
Promienna 4B	251.309,40	250.765,61	-543,79
Promienna 17A	107.966,14	108.598,53	632,39
Mieszka I 18	362.530,95	376.962,90	14.431,95
Rejtana 19	276.209,54	274.317,71	-1.891,83
Rejtana 19A	274.515,59	276.964,78	2.449,19
Rejtana 19B	271.011,96	282.068,03	11.056,07
Okólna 24A	180.424,15	181.433,14	1.008,99
Razem	2.364.154,73	2.413.767,16	49.612,43

Stosownie do § 131 statutu różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat z tego tytułu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków.

Koszty związane z zakupem wody i odprowadzeniem ścieków od dostawcy tj. Wodociągu Mareckiego wyniosły	368 408,85 zł.
Przychody wg zużyć indywidualnych wodomierzy	353 669,93zł.
Obciążenia zużycia wody gospodarczej	34 542,60zł

Zestawienie stawek za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w poszczególnych latach /brutto/ uchwalonych przez Radę Miasta Marki:

	Rok 2018	Od 29.09.2019	Od 29.09.2020	Od 02.09.2021
	zł/m3	zł/m3	zł/m3	zł/m3
woda	4,61	4,96	5,10	5,39
ścieki	10,68	10,68	11,07	11,10
Razem	15,29	15,64	16,17	16,49

3. Koszty wytworzenia ciepła

W roku 2021 wszystkie budynki zasilane były w energię ciepłą wytwarzaną we własnych kotłowniach ciepłych zlokalizowanych w każdym budynku.

Stawki zaliczkowe na pokrycie kosztów wytworzenia ciepła na centralne ogrzewanie w tych budynkach utrzymane zostały na poziomie lat ubiegłych.

Dostawa gazu do naszych nieruchomości odbywała się na podstawie wynegocjowanych i podpisanych przez Spółdzielnię aneksów do zawartych umów z PGNiG w sierpniu roku 2020. Obejmowały one dostawy gazu w latach 2021-2022.

Dzięki temu do końca 2022 roku mamy zagwarantowaną dotychczasową stawkę za gaz który kupujemy, niezależnie od sytuacji rynkowej.

Zmiana natomiast będzie miała miejsce od roku 2023 gdzie zaczną nas obowiązywać uregulowania wprowadzone Ustawą z dnia 26 stycznia 2022r. „o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu”.

W obecnym czasie nie można określić jak duża będzie to zmiana.

Tabela kosztów ponoszonych na wytworzenie ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w poszczególnych nieruchomościach.

Adres budynku	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
	zł	zł	zł	zł	
Promienna 4	78254,26	76882,62	74 519,46	91 052,18	84 052,16
Promienna 4A	52289,54	55660,63	50 865,58	59 943,29	59 978,19
Promienna 4B	63500,03	55282,11	52 028,71	60 993,06	58 679,94
Mieszka I 18	72287,82	78062,60	75 222,13	93 844,26	90 655,02
Rejtana 19	65206,59	71857,83	75 589,54	89 404,03	79 559,00
Rejtana 19A	68262,05	76279,33	75 013,83	101 056,45	93 271,98
Rejtana 19B	63159,33	66686,84	65 750,88	78 073,16	71 464,84
Okólna 24A	42421,18	41803,98	39 691,74	49804,44	47 863,75
Promienna17A	39543,01	42740,30	34 259,37	38 660,35	32 820,93

Zaległości eksploatacyjne i dochodzenie roszczeń

Na dzień 31.12.2021 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosły **51 660,18zł**.

Na to zadłużenie składa się głównie zaległość wielomiesięczna jednego dłużnika oraz kilku zaległości krótkich tj. nie przekraczających trzech miesięcy.

W przypadku zaległości wielomiesięcznej wydany jeszcze w roku 2017 nakaz zapłaty został skierowany do egzekucji, która jest bezskuteczna z uwagi na trwającą sprawę spadkową związaną uzyskaniem przez dłużnika prawa do lokalu.

Zgodnie z ustaleniami z dłużnikiem, zaległości będą uregulowane niezwłocznie po zakończeniu sprawy spadkowej.

Zarząd realizował działania dyscyplinujące użytkowników lokali do bieżącego regulowania należności poprzez:

- bieżącą analizę sald i rozliczeń należności z tytułu opłat,
- wysyłanie upomnień i wezwań ostatecznych do zapłaty.

Wskaźnik zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	2 336 965,77	2 422 462,47	2 558 213,47	2 410 788,98
2.	Stan zaległości w zł.	24 742,97	36 759,14	37 374,03	51 660,18
3.	Poz. 2 / poz. 1 w %	1,05	1,51	1,46	2,14

Zestawienie sald zadłużeń w poszczególnych nieruchomościach :

LP.	Adres budynku	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021
1.	Promienna 4	686,51	-	8,85	679,37
2.	Promienna 4A	-	-	-	-
3.	Promienna 4B	20 075,57	32 715,27	26 817,00	39 880,21
4.	Mieszka I 18	-	-	-	243,03
5.	Promienna 17A	1 882,39	722,08	568,53	2 125,41
6.	Rejtana 19	-	139,34	400,64	194,34
7.	Rejtana 19A	-	209,74	1 863,66	1 116,70
8.	Rejtana 19B	2 005,95	1 993,05	3 815,76	5 508,89
9.	Okólna 24A	-	139,49	3 899,59	1 912,23

Realizacja robót remontowych

Prowadzone remonty zasobów mieszkaniowych finansowane były środkami tworzonego funduszu i kredytu termomodernizacyjnego.

Stan funduszu:

Lp	Wyszczególnienie	Wartość w zł
	Fundusz remontowy	
1	Stan na 1.01.2021	492 266,29
2	Zwiększenia w ciągu roku	562 271,89
3	Zmniejszenia w ciągu roku:	595 227,15
4	Stan na 31.12.2021	459 311,03

W okresie sprawozdawczym wykonane zostały prace ujęte w planie gospodarczym przyjętym przez Radę Nadzorczą.

Tabela wpływów i wydatków funduszu remontowego w 2021r.
w rozbiciu na poszczególne nieruchomości:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonany zakres robót remontowych
Promienna 4		
1	Stan funduszu na początek roku	51 839,17
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	108 940,80
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	67 223,25
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	34 002,51
	Budowa wiaty i remont śmietnika	5 054,24
	Wymiana wyłazów dachowych	7 176,96
	Montaż szlabanu na wjeździe na parking	11 346,21
	Budowa miejsc parkingowych i przebudowa wjazdu	3 683,83
	Oznakowanie miejsc parkingowych	748,75
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	1 888,75
	Naprawa domofonów	1 090,00
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
	Stojaki na rowery - zakup mat.	485,78
	Demontaż naczynia wzbiorczego c.o.	1496,22
4	Stan na koniec 2021 roku	93 556,72

Promienna 4A		
1	Stan funduszu na początek roku	19 374,96
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	69 312,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	83 251,06
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	57 583,69
	Budowa wiaty i remont śmietnika	3 215,68
	Remont chodnika przed budynkiem	21 000,00
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	1 201,69
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
4	Stan na koniec 2021 roku	5 435,90

Promienna 4B		
1	Stan funduszu na początek roku	24 815,53
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	68 979,84
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	68 101,73
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	53 186,23
	Budowa wiaty i remont śmietnika	3 046,08
	Montaż szlabanu na wjeździe na parking	6 838,11
	Modernizacja parkingu i dojazdu pod budynek	2 220,17
	Oznakowanie miejsc parkingowych	451,25
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	1 138,31
	Stojaki na rowery	971,58
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
4	Stan na koniec 2021 roku	25 693,64

Mieszka I 18		
1	Stan funduszu na początek roku	95 584,17
2	Zwiększenia w ciągu roku	197 407,68
	w tym: premia termomodernizacyjna	103 896,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	278 201,46
	Naprawa płyt balkonowych	70 246,99
	Termomodernizacja- spłata kredytu i odsetek	54 102,68
	Premia gwarancyjna- spłata kredytu	103 896,00
	Remont altany śmietnikowej	15 000,00
	Budowa śmietnika na odpady wielkogabarytowe	13 284,00
	Montaż zwór i czytników w śmietnikach	2 460,00
	Montaż dwóch szlabanów + 2 słupków z uchwytyami	17 340,54
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	1 621,25
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
4	Stan na koniec 2021 roku	14 790,39

Rejtana 19		
1	Stan funduszu na początek roku	73 966,17
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 0,60zł/m2/	17 406,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	7 281,34
	Budowa śmietnika na odpady wielkogabarytowe	4 773,82
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	2 165,27
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
	Przeгляд bram wjazdowych	92,25
4	Stan na koniec 2021 roku	84 090,83

Rejtana 19A		
1	Stan funduszu na początek roku	20 939,53
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	33 421,44
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	7 089,61
	Budowa śmietnika na odpady wielkogabarytowe	4 641,92
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	2 105,44
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
	Przeгляд bram wjazdowych	92,25
5	Stan na koniec 2021 roku	47 271,36

Rejtana 19B		
1	Stan funduszu na początek roku	122 812,78
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	33 000,96
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	21 109,37
	Budowa śmietnika na odpady wielkogabarytowe	4 584,26
	Wymiana mocowań pokrycia dachowego	12 280,84
	Przeгляд i remont bramy wjazdowej	184,50
	Naprawa urządzeń na placu zabaw	2 079,29
	Naprawa i wymiana uszkodzonych płytek	1 300,00
	Kontrola systemów grzewczych	249,98
	Naprawa ogrodzenia	430,50
4	Stan na koniec 2021 roku	134 704,37

Promienna 17A		
1	Stan funduszu na początek roku	11 255,46
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	14 118,36
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	16 667,73
	Remont balkonów w lokalach 8,9	15 987,23
	Przeгляд i naprawy bramy wjazdowej	430,50
	Kontrola systemów ogrzewania	250,00
4	Stan na koniec 2021 roku	8 706,09

Okólna 24A		
1	Stan funduszu na początek roku	71 678,52
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	19 684,81
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	46 301,60
	Remont kominów - docieplenie	12 891,00
	Remont opaski	12 500,00
	Remont komina -montaż turbowentów	5 214,13
	Bud. miejsca parkingowego dla niepełnosprawnych	1 600,00
	Wymiana ciepłomierzy	12 997,80
	Naprawa bram wjazdowych	848,67
	Kontrola systemów grzewczych	250,00
4	Stan na koniec 2021 roku	45 061,73

Realizacja wniosków polustracyjnych.

W dniu 14.12.2020 wpłynął do spółdzielni list polustracyjny z przeprowadzonej przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracji pełnej działalności Spółdzielni, obejmującej okres od 1 stycznia 2017 do 31 grudnia 2019 roku. Przesłany list rozpatrywany był przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na posiedzeniu w dniu 22.03.2021r, na którym podjęto decyzje zmierzające do realizacji zaleceń w nim zawartych.

W ramach przedstawionych wniosków polustracyjnych podjęto następujące działania:

1. Uzupełniono stronę internetową Spółdzielni zgodnie z art. 81 ust.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
2. Ustalono, że prace naprawcze elewacji oraz klatek schodowych zostaną wprowadzone do planu robót remontowych budynków z uwzględnieniem możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.
Zamontowano nowe wyłazy oraz zabezpieczono stare, oczyszczono piwnice budynków.

3. Zamontowano tablice z danymi dotyczącymi administratora danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami RODO.
4. Wpisy w książkach obiektów zostały uzupełnione w trakcie prowadzonej lustracji.
5. Wykonano kontrolę systemów ogrzewania wszystkich budynków, obejmujących ocenę ich sprawności zgodnie z ustawą o charakterystyce energetycznej budynku.
6. Został opracowany i przyjęty nowy regulamin wyłaniania wykonawców robót realizowanych w Mareckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej w Markach.

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s Technicznych

Marek Ruciński

MARECKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
ul. Promienna 17 A
05-270 MARKI
ZARZĄD

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s FINANSOWYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Jadwiga Jemielita

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Łoniewski