

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
MARECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ W MARKACH
W ROKU 2022**

kwiecień 2023

Wstęp

W roku 2022 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 protokolowanych 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 2022 roku wielkość zasobów, którymi Spółdzielnia zarządzała nie uległy zmianie.

Stan zasobów zarządzanych przez Marecką Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2022 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 2022r 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 31.12.2022 Spółdzielnia posiadała **382** 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.

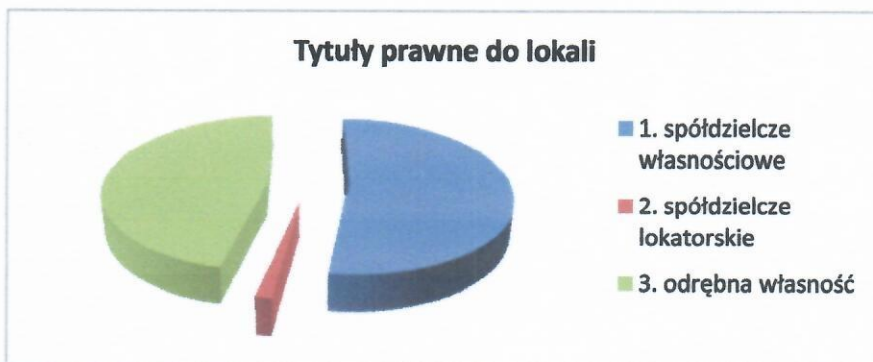
2. Realizacja przekształceń praw do lokali.

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 2022 miało miejsce **1** przekształcenie prawa do lokalu.

Do końca 2022 roku przekształconych zostało **121** praw do lokali mieszkalnych.

W całych zasobach **151** lokali mieszkalnych zajmowanych jest na podstawie prawa odrębnej własności, **4** lokale ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu a pozostałe **169** 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.

Przed wejściem w życie tej Ustawy a więc w grudniu 2018r. Urząd Miasta Marki wypowiedział dotychczasowe opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i wprowadził nowe opłaty oparte na wykonanych aktualnych operatach szacunkowych gruntów.

Wypowiedziano wartości 21 działek. Dla 14 działek Spółdzielnia złożyła odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Kolegium w 11 przypadkach uwzględniło zastrzeżenia Spółdzielni, a dla 3 działek podtrzymało decyzje UMM. W dwóch przypadkach Spółdzielnia skierowała pozwy do Sądu Rejonowego. W jednym przypadku sprawa została zakończona i uwzględniono argumenty Spółdzielni w drugim dla działki 30/27 (zieleń i plac zabaw bud. Rejtana 19,19A, 19B) trwa postępowanie Sądowe.

Zatrudnienie i płace

Struktura zatrudnienia w Spółdzielni w roku 2022 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 2022 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	Rok 2022
	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach	9,00	8,00	8,00	8,00	7,75	7,75

W roku 2022 średnia płaca brutto ogółem w Spółdzielni wyniosła **5 193,15 zł** i była niższa od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w kraju w gospodarce narodowej, które w 2022 roku wyniosło **6 346,15 zł** / zgodnie z ogłoszeniem GUS/.

Działalność ekonomiczno - finansowa spółdzielni.

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

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022r. za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę **13 542 401,89 zł**.

1. Koszty i Przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2022 były wyższe od przychodów o **109 991,40 zł** i wynikały z rozliczenia na poszczególnych nieruchomościach części nadwyżki przychodów roku ubiegłego.

Zestawienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2022 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Adres nieruchomości	Koszty	Przychody	Wynik
Promienna 4A	247 640,75	232 276,59	-15 364,16
Promienna 4	386 155,76	356 390,80	-29 764,96
Promienna 4B	246 265,19	230 836,65	-15 428,54
Promienna 17A	113 113,46	105 770,80	-7 342,66
Mieszka I 18	364 883,65	344 838,24	-20 045,41
Rejtana 19	268 130,44	264 968,70	-3 161,71
Rejtana 19A	260 821,50	249 064,24	-11 757,26
Rejtana 19B	273 825,67	266 912,71	-6 912,96
Okólna 24A	176 585,69	176 371,98	-213,71
Razem	2 337 422,11	2 227 430,71	-109 991,40

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	367 357,46 zł.
Przychody wg zużycia indywidualnych wodomierzy	349 620,70zł.
Obciążenia zużycia wody gospodarczej	26 933,82zł

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

	Od 29.09.2019	Od 29.09.2020	Od 02.09.2021	Od 02.09.2022
	zł/m ³	zł/m ³	zł/m ³	zł/m ³
woda	4,96	5,10	5,39	5,43
ścieki	10,68	11,07	11,10	11,11
Razem	15,64	16,17	16,49	16,54

3. Koszty wytworzenia ciepła

W roku 2022 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 w roku 2022 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 mieliśmy zagwarantowaną stałą stawkę za gaz, który kupowaliśmy niezależnie od sytuacji rynkowej.

Od roku 2023 zaczęły 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”.

Dla naszych nieruchomości wiązało się to ze znacznym wzrostem kosztów zakupu gazu na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej i w konsekwencji wyższymi stawkami opłat miesięcznych.

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

Adres budynku	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
	zł	zł	zł	zł	zł
Promienna 4	76882,62	74 519,46	91 052,18	84 052,16	65 533,45
Promienna 4A	55660,63	50 865,58	59 943,29	59 978,19	44 426,43
Promienna 4B	55282,11	52 028,71	60 993,06	58 679,94	46 155,16
Mieszka I 18	78062,60	75 222,13	93 844,26	90 655,02	76 190,26
Rejtana 19	71857,83	75 589,54	89 404,03	79 559,00	61 987,21
Rejtana 19A	76279,33	75 013,83	101 056,45	93 271,98	65 533,45
Rejtana 19B	66686,84	65 750,88	78 073,16	71 464,84	57 379,65
Okólna 24A	41803,98	39 691,74	49804,44	47 863,75	38 341,49
Promienna17A	42740,30	34 259,37	38 660,35	32 820,93	28 990,16

Zaległości eksploatacyjne i dochodzenie roszczeń

Na dzień 31.12.2022 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosły **69 141,07 zł**.

Na zadłużenie to składa się głównie zaległość wielomiesięczna jednego dłużnika oraz dwóch mniejszych dłużników.

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.

Rok 2022 niestety nie przyniósł postępów w tej sprawie.

W dwóch przypadkach przygotowywane są pozwy sądowe.

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 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	2 422 462,47	2 558 213,47	2 410 788,98	2 223 031,28
2.	Stan zaległości w zł.	36 759,14	37 374,03	51 660,18	69 141,07
3.	Poz. 2 / poz. 1 w %	1,51	1,46	2,14	3,11

Zestawienie sald zadłużeń w poszczególnych nieruchomościach :

LP.	Adres budynku	Stan na 31.12.2019	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022
1.	Promienna 4	-	8,85	679,37	-
2.	Promienna 4A	-	-	-	243,06
3.	Promienna 4B	32 715,27	26 817,00	39 880,21	54 002,68
4.	Mieszka I 18	-	-	243,03	-
5.	Promienna 17A	722,08	568,53	2 125,41	1 375,59
6.	Rejtana 19	139,34	400,64	194,34	-
7.	Rejtana 19A	209,74	1 863,66	1 116,70	-
8.	Rejtana 19B	1 993,05	3 815,76	5 508,89	11 716,21
9.	Okólna 24A	139,49	3 899,59	1 912,23	1 803,53

Realizacja robót remontowych

Prowadzone remonty zasobów mieszkaniowych finansowane były środkami tworzonego funduszu remontowego.

Stan funduszu:

Lp	Wyszczególnienie	Wartość w zł
	Fundusz remontowy	
1	Stan na 1.01.2022	459 311,03
2	Zwiększenia w ciągu roku	458 375,88
3	Zmniejszenia w ciągu roku:	330 694,72
4	Stan na 31.12.2022	586 992,19

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

Tabela wpływów i wydatków funduszu remontowego w 2022r.
w rozbiciu na poszczególne nieruchomości:

Lp.	Wyszczególnienie	Zakres robót wykonany w roku 2022 [zł]
Promienna 4		
1	Stan funduszu na początek roku	93 556,72
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	108 940,80
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	20 232,16
	Montaż wzmacniacza selektywnego anteny zbiorczej	2 234,49
	Roboty konserwacyjno - naprawcze dachu, trzech kl.	15 866,67
	Zabezpieczenie wyłazu dachowego (barierka)	1 516,00
	Analiza opłacalności montażu podzielników	615,00
4	Stan na koniec 2022 roku	182 265,36

Promienna 4A		
1	Stan funduszu na początek roku	5 435,90
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	69 312,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	66 972,51
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	63 500,82
	Montaż wzmacniacza selektywnego anteny zbiorczej	1 340,69
	Zabezpieczenie wyłazu dachowego (barierka)	1 516,00
	Analiza opłacalności montażu podzielników	615,00
4	Stan na koniec 2022 roku	7 775,39

Promienna 4B		
1	Stan funduszu na początek roku	25 693,64
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	68 979,84
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	63 314,30
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	60 066,06
	Montaż wzmacniacza selektywnego anteny zbiorczej	1 117,24
	Zabezpieczenie wyłazu dachowego (barierka)	1 516,00
	Analiza opłacalności montażu podzielników	615,00
4	Stan na koniec 2022 roku	31 359,18

Mieszka I 18		
1	Stan funduszu na początek roku	14 790,39
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/	93 511,68
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	70 301,36
	Termomodernizacja- spłata kredytu i odsetek	67 025,48
	Montaż wzmacniacza selektywnego anteny zbiorczej	1 787,58
	Analiza opłacalności montażu podzielników	615,00
	Naprawa szlabanu	873,30
4	Stan na koniec 2022 roku	38 000,71

Rejtana 19		
1	Stan funduszu na początek roku	84 090,83
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 0,60zł/m2/	17 406,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	33 329,09
	Roboty konserwacyjno - naprawcze dachu, kominy, czapki	30 101,10
	Awaryjna wymiana odcinka instalacji c.o.	1 774,16
	Naprawa jezdni asfaltowej - dojazd do śmietnika	838,83
	Analiza opłacalności montażu podzielników	615,00
	Naprawy ogólnobudowlane	0,00
4	Stan na koniec 2022 roku	68 167,74

Rejtana 19A		
1	Stan funduszu na początek roku	47 271,36
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	33 421,44
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	1 430,65
	Naprawy miejscowe tynków balkonów	0,00
	Naprawa jezdni asfaltowej - dojazd do śmietnika	815,65
	Analiza opłacalności montażu podzielników	615,00
5	Stan na koniec 2022 roku	79 262,15

Rejtana 19B		
1	Stan funduszu na początek roku	134 704,37
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	33 000,96
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	65 248,85
	Remont balkonów 8 szt.od strony zachodniej	42 000,00
	Awaryjna wymiana pompy cyrkulacyjnej	1 808,10
	Malowanie ściany bocznej balkonów i ścian piwnic	3 996,00
	Docieplenie ścian lokalowych balkonów i położenie tynków	15 000,00
	Naprawa jezdni asfaltowej - dojazd do śmietnika	805,52
	Nadzór inwestorski nad remontem balkonów	1 639,23
4	Stan na koniec 2022 roku	102 456,48

Promienna 17A		
1	Stan funduszu na początek roku	8 706,09
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	14 118,36
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	9 865,80
	Wymiana legalizacyjna ciepłomierzy	9 865,80
4	Stan na koniec 2022 roku	12 958,65

Okólna 24A		
1	Stan funduszu na początek roku	45 061,73
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	19 684,80
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	0,00
	Naprawy miejscowe tynków balkonów	0,00
4	Stan na koniec 2022 roku	64 746,53

Wykonanie uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dn. 20.06.2022 r.

- Uchwała nr 1 - zatwierdzająca sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020.
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 2 - zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres I roku kadencji .
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 3 - zatwierdzająca sprawozdanie finansowe za rok 2020.
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 4 - w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu.
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 5 - w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
- Uchwała nr 6 - w sprawie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2021-2022 na realizację zadań, ustalona w wysokości 200 000,00zł.
Spółdzielnia nie zaciągała nowych zobowiązań.
- Uchwała nr 7 - zatwierdzająca sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2021.
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 8 - zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres II roku kadencji .
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 9 - zatwierdzająca sprawozdanie finansowe za rok 2021.
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 10 - w sprawie udzielenia absolutorium członkom zarządu.
Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.
- Uchwała nr 11 - w sprawie uchwalenia kierunków rozwoju działalności Gospodarczej na lata 2022-2023

Uchwała nr 12 - w sprawie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2022-2023 na realizację zadań, ustalona w wysokości 200 000,00zł.
Spółdzielnia nie zaciągała nowych zobowiązań.


Uchwała nr 13 - w sprawie przyjęcia wniosków polustracyjnych w związku z lustracją pełną obejmującą okres działalności spółdzielni od 01.01.2017r. do 31.12.2019r.

Spółdzielnia na podstawie przyjętej w tym zakresie uchwały Walnego Zgromadzenia kontynuowała działania zmierzające do realizacji zaleceń przedstawionych w liście tj.:

1. Dokonano analizy posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów pod kątem ich zgodności z obowiązującym porządkiem prawnym.
W ramach tego Rada Nadzorcza Uchwaliła nowe regulaminy
 - Regulamin Wynagradzania Pracowników MSMLW obejmujący aktualne zapisy Kodeksu pracy.
 - Regulamin Rozliczania Kosztów wytworzenia ciepła na cele centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej.
 - Regulamin wyłaniania wykonawców robót realizowanych w Spółdzielni.
2. Uzupełniona została strona internetowa Spółdzielni zgodnie z art. 81 ust.3 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Wpisy w książkach obiektów zostały uzupełnione w trakcie prowadzonej lustracji i prowadzone są na bieżąco.
4. Kontrole stanu technicznego budynków przeprowadzane są zgodnie z art. 62 ustawy prawo budowlane.
5. Zamontowano tablice z danymi dotyczącymi administratora danych osobowych zgodnie z obowiązującymi przepisami RODO.
6. Wykonano kontrolę systemów ogrzewania wszystkich budynków, obejmujących ocenę ich sprawności zgodnie z ustawą o charakterystyce energetycznej budynku.
7. Zakres prac remontowych w zakresie naprawy elewacji budynków oraz klatek schodowych są analizowane przy przyjmowaniu planu robót remontowych i dostosowywane do możliwości finansowych oraz pilnych potrzeb remontowych budynków. Zamontowano nowe wyłazy dachowe oraz zabezpieczono stare, oczyszczono piwnice budynków.

Wszystkie zalecenia wynikające z wniosków polustracyjnych zostały zrealizowane.

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

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s FINANSOWYCH
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Jadwiga Jemielita

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s Technicznych

Marek Ruciński

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Loniewski