

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
MARECKIEJ SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO WŁASNOŚCIOWEJ W MARKACH
W ROKU 2023**

Maj 2024

Wstęp

W roku 2023 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 2023 roku wielkość zasobów, którymi Spółdzielnia zarządzała nie uległy zmianie.

Stan zasobów zarządzanych przez Marecką Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2023 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 m ²
- Kass Dent	111,50 m ²
- biuro s-ni	155,20 m ²

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 2023r wynosiła:

wieczystego użytkowania	8 791,00 m ²
własności	13 846,55 m ²
współużytkowane z RSM "Praga"	916,50 m ²

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

1. Liczba członków Spółdzielni.

Wg stanu na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia posiadała 375 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 2023 miały miejsce 3 przekształcenia prawa do lokalu.

Do końca 2023 roku przekształconych zostało 124 praw do lokali mieszkalnych.

W całych zasobach 154 lokali mieszkalnych zajmowanych jest na podstawie prawa odrębnej własności, 4 lokale ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu a pozostałe 166 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)

postępowanie Sądowe zostało zakończone w 2023r. wydaniem prawomocnego wyroku. Sąd uznał argumenty Spółdzielni jako zasadne i obniżył opłatę roczną wprowadzoną przez Urząd Miasta Marki z 4321,19 zł na 2368,50 zł oraz zasądził od UMM na rzecz Spółdzielni zwrot kosztów procesowych.

Zatrudnienie i płace

Struktura zatrudnienia w Spółdzielni w roku 2023 nie uległa zmianie i obejmowała:

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

W roku 2023 w spółdzielni pracowało 8 osób zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.

Tabela zatrudnienia w poszczególnych latach:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
	Zatrudnienie średnioroczne ogółem w etatach	8,00	8,00	7,75	7,75	7,75

W roku 2023 średnia płaca brutto ogółem w Spółdzielni wyniosła **5 188,32 zł** i była niższa od przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w kraju w gospodarce narodowej, które w 2023 roku wyniosło **7 155,48 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 trwałe amortyzowane są metodą liniową.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023r. za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę **12 797 644,15 zł**.

1. Koszty i Przychody Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2023 były wyższe od przychodów o **138 095,31 zł** i wynikały z rozliczenia na poszczególnych nieruchomościach części nadwyżki przychodów roku ubiegłego.

Zestawienie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2023 w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Adres nieruchomości	Koszty	Przychody	Różnica
Promienna 4A	297.611,95	285.052,06	-12.559,89
Promienna 4	476.470,02	435.267,27	-41.202,75
Promienna 4B	306.954,14	285.356,55	-21.597,59
Promienna 17A	152.371,03	146.842,12	-5.528,91
Mieszka I 18	456.362,17	429.679,64	-26.682,53
Rejtana 19	345.960,26	339.979,62	-5.980,64
Rejtana 19A	343.032,99	333.091,69	-9.941,30
Rejtana 19B	354.282,51	338.287,58	-15.994,93
Okólna 24A	217.142,94	218.536,17	1.393,23
Razem	2.950.188,01	2.812.092,70	-138.095,31

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	384 471,00 zł.
Przychody wg zużyć indywidualnych wodomierzy	352 711,54zł.
Obciążenia zużycia wody gospodarczej	19 325,33zł

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	Od 02.09.2023
	zł/m3	zł/m3	zł/m3	zł/m3	zł/m3
woda	4,96	5,10	5,39	5,43	5,91
ścieki	10,68	11,07	11,10	11,11	12,11
Razem	15,64	16,17	16,49	16,54	18,02

3. Koszty wytworzenia ciepła

W roku 2023 w zakresie zakupu gazu na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody 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 i w konsekwencji zwyżkami stawek 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	Rok 2023
	zł	zł	zł	zł	zł	
Promienna 4	76882,62	74 519,46	91 052,18	84 052,16	65 533,45	133 732,71
Promienna 4A	55660,63	50 865,58	59 943,29	59 978,19	44 426,43	86 000,99
Promienna 4B	55282,11	52 028,71	60 993,06	58 679,94	46 155,16	89 635,01
Mieszka I 18	78062,60	75 222,13	93 844,26	90 655,02	76 190,26	151 208,26
Rejtana 19	71857,83	75 589,54	89 404,03	79 559,00	61 987,21	126 225,28
Rejtana 19A	76279,33	75 013,83	101 056,45	93 271,98	65 533,45	142 297,88
Rejtana 19B	66686,84	65 750,88	78 073,16	71 464,84	57 379,65	118 445,97
Okólna 24A	41803,98	39 691,74	49804,44	47 863,75	38 341,49	76 297,98
Promienna17A	42740,30	34 259,37	38 660,35	32 820,93	28 990,16	58 343,76

Zaległości eksploatacyjne i dochodzenie roszczeń

Na dzień 31.12.2023 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniosły **107 186,64 zł.**

Na zadłużenie to składa się głównie zaległość wielomiesięczna dwóch dłużników. W jednym przypadku 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.

W roku 2023 sprawa spadkowa jeszcze nie została zakończona.

W drugim przypadku wystąpiliśmy z pozwem o zapłatę do Sądu Rejonowego w Wołominie. Pozostałe zadłużenia dotyczą lokali nie przekraczających zadłużenia trzymiesięcznego. 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 2020	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Roczny wymiar opłat w zł.	2 558 213,47	2 410 788,98	2 223 031,28	2 804 510,36
2.	Stan zaległości w zł.	37 374,03	51 660,18	69 141,07	107 186,64
3.	Poz. 2 / poz. 1 w %	1,46	2,14	3,11	3,82

Zestawienie sald zadłużeń w poszczególnych nieruchomościach :

LP.	Adres budynku	Stan na 31.12.2020	Stan na 31.12.2021	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
1.	Promienna 4	8,85	679,37	-	31,84
2.	Promienna 4A	-	-	243,06	-
3.	Promienna 4B	26 817,00	39 880,21	54 002,68	66 111,79
4.	Mieszka I 18	-	243,03	-	1 710,57
5.	Promienna 17A	568,53	2 125,41	1 375,59	5 300,27
6.	Rejtana 19	400,64	194,34	-	2 513,61
7.	Rejtana 19A	1 863,66	1 116,70	-	5 411,47
8.	Rejtana 19B	3 815,76	5 508,89	11 716,21	25 230,79
9.	Okólna 24A	3 899,59	1 912,23	1 803,53	876,30

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 1.01.2023	586 992,19
2	Zwiększenia w ciągu roku	462 009,44
3	Zmniejszenia w ciągu roku:	541 829,03
4	Stan na 31.12.2023	507 172,60

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

Tabela wpływów i wydatków funduszu remontowego w 2023r.
w rozbiciu na poszczególne nieruchomości:

Lp.	Wyszczególnienie	Zakres robót wykonany w roku 2023 [zł]
	Promienna 4	
1	Stan funduszu na początek roku	182 265,36
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/m ² /	108 940,80
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	68 044,38
	Wymiana poziomów instalacji wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji	63 136,63
	Wymiana naczyń wzbiorczego	4 907,75
4	Stan na koniec 2023 roku	223 161,78

Promienna 4A		
1	Stan funduszu na początek roku	7 775,39
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/m² /	69 312,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	65 693,23
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	65 693,23
4	Stan na koniec 2023 roku	11 394,16

Promienna 4B		
1	Stan funduszu na początek roku	31 359,18
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20+2,00 zł/m² /	68 979,84
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	65 175,90
	Termomodernizacja - spłata kredytu i odsetek	62 438,44
	Montaż zabezpieczeń daszków balkonów	2 737,46
4	Stan na koniec 2023 roku	35 163,12

Mieszka I 18		
1	Stan funduszu na początek roku	38 000,71
2	Zwiększenia w ciągu roku :	97 145,24
	odpisy /1,20+2,00 zł/m ² /	93 511,68zł
	Odszkodowanie z tytułu zalania	3 633,56zł
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	81 499,66
	Termomodernizacja- spłata kredytu i odsetek	70 418,88
	Wykonanie miejsca parkingowego dla niepełnosprawnych	5 500,01
	Wymiana zawiasów drzwi wejściowych	1 200,00
	Wymiana naczynia wzbiorczego	4 380,77
4	Stan na koniec 2023 roku	53 646,29

Rejtana 19		
1	Stan funduszu na początek roku	68 167,74
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 0,60zł/m2 /	17 406,00
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	26 136,00
	Wymiana pionu instalacji wody ciepłej, zimnej i cyrk. klatki I	10 260,00
	Naprawa balkonu - usunięcie przecieków kl. I	5 616,00
	Wymiana pionu instalacji wody ciepłej, zimnej i cyrk. klatki III	10 260,00
4	Stan na koniec 2023 roku	59 437,74

Rejtana 19A		
1	Stan funduszu na początek roku	79 262,15
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	33 421,44
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	107 093,89
	Remont balkonów 8 szt.od str.połud..docieplenie ścian, położ.tynku	98 846,83
	Remont zewnętrznych ścian logii 8 balkonów	6 607,83
	Nadzór budowlany	1 639,23
5	Stan na koniec 2023 roku	5 589,70

Rejtana 19B		
1	Stan funduszu na początek roku	102 456,48
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	33 000,96
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	120 951,76
	Remont balkonów 8 szt.od str.połud..docieplenie ścian, położ.tynku	101 246,83
	Remont zewnętrznych ścian logii 8 balkonów	7 200,00
	Nadzór budowlany	1 639,03
	Wymiana wymiennika c.w. i naczynia wzbiorczego	10 584,00
	Malowanie bramy wjazdowej	281,90
4	Stan na koniec 2023 roku	14 505,68

Promienna 17A		
1	Stan funduszu na początek roku	12 958,65
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	14 118,36
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	2 542,27
	Zabudowa altany śmietnikowej	2 116,94
	Malowanie bramy wjazdowej	425,33
4	Stan na koniec 2023 roku	24 534,74

Okólna 24A		
1	Stan funduszu na początek roku	64 746,53
2	Zwiększenia w ciągu roku / odpisy 1,20zł/m2/	19 684,80
3	Zmniejszenia funduszu w tym:	4 691,94
	Wymiana czaszy anteny satelitarnej	594,00
	Remont balkonu - usunięcie przecieków	3 456,00
	Naprawa bramy wjazdowej	641,94
4	Stan na koniec 2023 roku	79 739,39

Wykonanie uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dn. 12.06.2023 r.

Uchwała nr 1 - zatwierdzająca sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres kadencji 2020-2023 .

Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.

Uchwała nr 2 - zatwierdzająca sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2022.

Uchwała nie wymagała podjęcia czynności wykonawczych.

Uchwała nr 3 - zatwierdzająca sprawozdanie finansowe za rok 2022.

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 2023-2024 na realizację zadań, ustalona w wysokości 300 000,00zł.
Spółdzielnia nie zaciągała nowych zobowiązań.

Uchwała nr 7 - w sprawie zatwierdzenia wyników głosowania do Rady Nadzorczej.
Wybrany skład Rady Nadzorczej został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu z dnia 05.09.2023r
Sygn. WA.XIV NS-REJ.KRS/028135/23/662.

Spółdzielnia kontynuowała działania związane z realizacją zaleceń przedstawionych w liście polustracyjnym w związku z lustracją pełną obejmującą okres działalności spółdzielni od 01.01.2017r. do 31.12.2019r a przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 13/2022 z dnia 20.06.2022.


W ramach podjętych działań Rada Nadzorcza wprowadziła zmiany w regulaminie rozliczania kosztów wytworzenia ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali w zakresie przyjętego okresu rozliczeniowego dla podgrzania wody.

Wprowadzono zmiany w regulaminie wynagradzania pracowników dostosowując tabele wynagrodzenia do obowiązującej Ustawy o minimalnym wynagrodzeniu za pracę. Opracowane zostały świadectwa charakterystyki energetycznej dla wszystkich nieruchomości.

Pozostałe zalecenia wynikające z wniosków polustracyjnych a związane ze stanem technicznym nieruchomości i wymaganymi prawem budowlanym kontrolami są na bieżąco realizowane i wpisywane do ksiąg obiektów.

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

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Mirosław Łoniewski

Z-ca Prezesa Zarządu
d/s Technicznych

Marek Ruciński