

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁAZIENKOWSKA” W ROKU 2022

1. INFORMACJE OGÓLNE

Podstawy prawne działalności;

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Łazienkowska”, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000014693, działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. *Prawo spółdzielcze*, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych*, ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego i statutu SM „Łazienkowska” uchwalonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dn. 05.12.2003 r. i zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w dn. 17.02.2004 r. (ostatnie zmiany statutu zatwierdzone przez Sąd Gospodarczy dla m. st. Warszawy w dniu 14.09.2018 r.)

Zgodnie z § 7 Statutu:

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
2. zagospodarowanie i modernizacja nieruchomości na własny rachunek,
3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, – kod PKD 68.10.Z,
4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. zarządzanie nieruchomością na zlecenie

W roku 2022 Spółdzielnia prowadziła wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji bieżącej i remontów istniejących zasobów oraz działalność gospodarczą w zakresie najmu lokali użytkowych, dzierżawy powierzchni reklamowych i gospodarki miejscami postojowymi

Członkowie Spółdzielni;

1. Na koniec 2022 r. w Spółdzielni było zarejestrowanych 390 członków, osób fizycznych i 9 osób prawnych.

Lokale wyodrębnione;

1. Na koniec 2022 r. w Spółdzielni było 146 lokali wyodrębnionych, w tym 5 lokali osób prawnych.

Garaze przy Al. Armii Ludowej 7;

Na koniec 2022 r. :

Spśród 17 garaży przynależnych do lokali mieszkalnych przy Al. Armii Ludowej 7 – 16 garaży posiada status lokali przynależnych do mieszkania (jeden akt notarialny o ustanowionej odrębnej własności). Z pośród 3 garaży na odrębnej działce stanowiących lokale użytkowe, wszystkie posiadają prawo odrębnej własności. Właściciele zostali poinformowani, że z mocy prawa powstała wspólnota i Spółdzielnia przestała nią zarządzać. Poinformowano również, że powstała wspólnota ma prawo do otrzymania salda wpływów i wydatków z funduszu remontowego na 31.12.2018 r. prowadzonego w rachunku

ciągnionym od 2008 r. Od 01.01.2019 r. zaprzestano poboru jakichkolwiek opłat na rzecz Spółdzielni.

OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA

Powierzchnia użytkowa lokali w budynkach: **22 766 m²**. w tym:

lokale mieszkalne (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności lokalu): **15 979 m²**

lokale użytkowe w Spółdzielni: 6787 m².

powierzchnia lokali własnych: 246,20 m²

powierzchnia lokali użytkowych przeznaczonych do najmu 1 276,10 m²

powierzchnia garaży 320,10 m². W tym garaże przynależne 272,60 m², Spółdzielnia dzierżawi od m. st. Warszawy, na okresy 3-letnie działkę nr 12 przyległą do nieruchomości na działce nr 11 przy A.L.-7 oraz pasek gruntu wzdłuż budynku o szerokości 15 cm – na warstwę ocieplającą.

2. Zatrudnienie w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Łazienkowska” w 2022 r.:

Zarząd w 2022 r. pracował w składzie:

1. Małgorzata Holec – zatrudniona na 1 etat, do 12.10.2022 r. Prezes Zarządu.
2. Mariusz Gaj – zatrudniony na 1 etat, od dnia 29.03.2022 r. Członek Zarządu
3. Grzegorz Walter – zatrudniony na 1 etat, od dnia 03.11.2022 r. Prezes Zarządu

Stan zatrudnienia pracowników w SM "Łazienkowska" zmieniał się w trakcie roku i na koniec 2022 r. wynosił :

1. Wg stanu na 31.12.2022 r. roku ilość zatrudnionych osób w stosunku do roku 2021 nie zmieniła się i wynosiła:

	ilość etatów	ilość osób
RAZEM	10	10
z tego:		
- pracownicy biurowi	5	5 (wraz z Zarządem)
- konserwatorzy	1	1
- gospodarze domu	4,00	4

- Obsługa prawna Spółdzielni - Kancelaria Radcowska Okolski & Partnerzy

3. Działalność Zarządu SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ “ŁAZIENKOWSKA” W ROKU 2022:

Posiedzenia Zarządu;

Posiedzenia Zarządu w sprawach istotnych były protokołowane i związane z podejmowaniem uchwał.

Protokoły dotyczyły:

1. Przyjęcia i wykreślenia z Rejestru Członków.
2. Prac remontowych.
3. Opłat za użytkowanie lokali.
4. Ewidencja i rozliczenia mediów.
5. Uposażzeń i świadczeń urlopowych pracowników.

Sprawy sądowe i inne prawne;

W 2022 r. Spółdzielnia nie prowadziła żadnych spraw sądowych o wydanie nakazu zapłaty wobec dłużników niepłacących czynszu. Zarząd dokonał analizy prawnej nieruchomości ul. Wspólna 41 – stwierdzono, iż na przestrzeni ostatnich lat dokonywano błędnych wpisów w KW co skutkuje obecnie nieprawidłowymi udziałami lokali wyodrębnionych. Zarząd podjął działania celem sprostowania wpisów w KW zgodnie z posiadanymi udziałami. Zarząd również dokonał analizy prawnej nieruchomości położonej przy ul. Polnej 30. Część gruntu leżąca poza ogrodzonym terenem jest również naszą własnością, jednakże zajęta na pas drogowy (część chodnika). Poczyniono starania, aby całość gruntu odzyskać.

Ubezpieczenia majątku Spółdzielni;

W 2022 r. majątek Spółdzielni był ubezpieczony od ognia i innych wydarzeń losowych przez GENERALI Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Składka roczna była w podobnej wysokości co składka za lata 2020 i 2021 r. Wynika to z małej ilości szkód i wysokości odszkodowań wypłacanych z naszego OC.

Wynagrodzenia w Spółdzielni;

Wynagrodzenia w Spółdzielni, w 2022 r. wyniosły 868 617 zł i były wyższe w porównaniu do 2021 r. Wynikało to z wypłat odpraw emerytalnych oraz ekwiwalentów urlopowych osób odchodzących na emeryturę. Miały miejsce podwyżki wynagrodzeń w wysokości ok. 8% - w ramach przyjętego przez Radę Nadzorczą Planu Finansowego na 2022 r. Wzrosły koszty podatkowe oraz zużytych materiałów i energii.

Działalność gospodarcza Zarządu Spółdzielni;

Działalność gospodarcza Zarządu Spółdzielni w 2022 r. związana była z wynajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych, będących własnością Spółdzielni, na wynajmowaniu powierzchni reklamowych i miejsc postojowych. Z tego tytułu osiągnięty został **zysk netto** w **wysokości 698 983,44 zł**. Zysk ten był zdecydowanie wyższy od osiągniętego w 2021 r. głównie z powodu podniesienia czynszu lokalom użytkowym, podniesieniu opłaty za parking.

Proponujemy podział zysku, zgodnie ze Statutem w następujący sposób:

- Na pokrycie niedoboru na eksploatacji GZM przeznaczyć kwotę 486 855,96 zł, a pozostałą kwotę przeznaczyć na fundusz remontowy.

Działalność eksploatacyjna GZM Spółdzielni:

- Eksploatacja podstawowa (lokale mieszkalne i garaże przynależne,) Spółdzielni w 2022 r. zamknął się **niedoborem na eksploatacji bieżącej w wysokości 486 855,96 zł wobec niedoboru za 2021 r. w kwocie 216.499,74 zł**

Stawka opłat pobierana na eksploatację podstawową od Członków Spółdzielni średnio w roku 2022 r.- to 4,30zł/m2/m-c za lokale mieszkalne.

Realizacja funduszu remontowego w 2022 r.:

Wydatki z funduszu remontowego w 2022 r. wyniosły 502 191,53 zł brutto. Zaplanowane prace zostały wykonane. Głównym wydatkiem było założenie instalacji oddymiania w budynku Armii Ludowej 7 z uwagi na decyzję Komendanta Straży Pożarnej.

Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych S.M. „Łazienkowska” prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego narastająco w rachunku ciągłym za lata 2008-2022. Saldo funduszu na 31.12.2022 r. wynosi 1 039 873,13 zł.

Stan techniczny budynków:

Na koniec 2022 r. wykonano wszystkie przewidziane prawem przeglądy techniczne budynków, wind i instalacji i stwierdzono znaczące pogorszenie się stanu technicznego budynków.

4. Działania Zarządu zmierzające do uporządkowania spraw w Spółdzielni realizowane w 2022 r.:

1. Zmiana organizacji ruchu oraz wytyczenie od nowa miejsc parkingowych na posesji ul. Polna 30
2. Uporządkowanie kartoteki lokali oraz spisu członków.
3. Zrobienie wszystkich brakujących przeglądów technicznych budynków.
4. Uzyskanie grantu na zamontowanie zbiorników na wody opadowe (inwestycja w wysokości 12.500 zł z czego uzyskany grant w wysokości 10.000 zł, dotacja w pełni rozliczona).
5. Zatrudnienie profesjonalnej firmy od pielęgnacji zieleni.
6. Zgłoszenie budynków Spółdzielni do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków zgodnie z ustawą w terminie.
7. Złożenie wniosków o zamrożenie cen energii.
8. Złożenie wniosków o zamrożenie cen energii cieplnej.
9. Zmiana firmy dot. kompleksowej konserwacji budynków Spółdzielni.
10. Wprowadzenie firmy sprzątającej w dwóch budynkach.
11. Poszukiwanie dodatkowych źródeł przychodu (m.in. wynajęcie piwnic i ściany budynku, wynajem dachu ul. Wspólna 41)

Sprawy zgłaszane przez Członków Spółdzielni:

Zgłaszano problemy związane z jakością pracy niektórych gospodarzy domów. Zarząd na bieżąco interweniował w takich sprawach. Podziękowano za współpracę jednemu z gospodarzy. W ramach zwiększenia bezpieczeństwa posesji Polna 30,30A,30B pracuje monitoring kamerowy. Nadal jednak powtarzają się akty wandalizmu, szczególnie w dni wolne od pracy. Problem stanowią najemcy lokali mieszkalnych oraz klienci kilkunastu hosteli, którzy nie przestrzegają regulaminów porządku domowego. Interweniuje Ochrona (budynek Wspólna 41). Interweniujemy również w takich wypadkach u właścicieli tych lokali. Zdarzało się wzywać patrol Policji.

Mieszkańcy zgłaszają pogarszający się stan techniczny budynków oraz liczne awarie. Problemy z oświetleniem klatek schodowych, domofonów, c.o.

Na bieżąco uaktualniana jest strona internetowa Spółdzielni, która pozwala na przekaz informacji dla członków Spółdzielni, pobieranie druków, informacje o gospodarce odpadami, ogłoszenia o planowanych remontach. Zamieszczone są aktualne Regulaminy i Statut Sp.

5. Stan finansów Spółdzielni:

Struktura środków pieniężnych w PLN znajdujących się w dyspozycji Spółdzielni na dzień bilansowy 31.12.2022 r.

Na dzień bilansowy stan środków pieniężnych do dyspozycji Spółdzielni wynosił: **2 152 455,13 zł** wobec **1 786 649,44 zł** na koniec 2021 r.

Wygosparowane wolne środki pieniężne były skrupulatnie monitorowane i zakładano krótkoterminowe i średnioterminowe lokaty bankowe. Przychód z odsetek od tych lokat po opodatkowaniu stanowił dodatkowy zysk Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach - porównanie 2021 i 2022 r.

Stan zadłużeń prezentuje Sprawozdanie Finansowe za 2022 r.

Zarząd podjął starania o skuteczniejszą windykację należności. W kwietniu 2011 r., na wniosek Rady Nadzorczej została podpisana umowa o współpracy z Krajowym Rejestrem Dłużników.

W wyniku wykorzystania narzędzi dostępnych w ramach współpracy dyscyplinowano nieterminowych płatników. Mimo to powstawały nowe zadłużenia w opłatach za mieszkania, najem lokali i powierzchni reklamowych. Prowadzimy też windykację sądową i komorniczą.

Łączna suma zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych, na koniec 2022 r. wyniosła 374 084,57 zł.

Kumulacja zadłużeń powstaje zawsze na koniec roku bilansowego, po czym spada w styczniu, lutym i marcu roku następnego, kiedy rozliczane są, za cały poprzedni rok, opłaty za media. Zobowiązania lokali użytkowych wykazują podobną tendencję.

Strukturę zadłużeń w rozbiciu na poszczególne budynki można prześledzić w Sprawozdaniu Finansowym za 2022 r. Znaczna część tych kwot wpłynęła na rachunek Spółdzielni w I kwartale 2023 r., ponieważ dotyczyły rozliczenia mediów za 2022 r. sporządzonemu w pierwszym kwartale 2023 r.

Terminowość wnoszenia opłat jest najistotniejszym warunkiem utrzymania płynności finansowej.

Śledzenie zmian w wysokości zadłużenia, analiza jego struktury umożliwia szybkie reagowanie poprzez podejmowanie działań windykacyjnych, w pierwszej kolejności dotyczących najstarszych zadłużeń. Może to zapobiegać nie tylko wzrostowi należności, ale i przedawnianiu się zobowiązań wobec SM „Łazienkowska”.

Porównanie zadłużenia w % w stosunku do zobowiązań (lokale mieszkalne, użytkowe, reklamy i miejsca postojowe) mieszczą się statystycznie w średniej warszawskiej 2022 r.

6. Rozliczenia mediów:

Woda zimna, ścieki, oraz podgrzew rozliczane są na podstawie odczytów liczników zamontowanych w lokalach mieszkalnych, użytkowych oraz służących celom administracyjnym. Osoby, u których nie udało się odczytać liczników w wyznaczonym terminie obciążane są ryczałtowo.

Ciepło do celów ogrzewania powierzchni wspólnych i mieszkań jest rozliczane proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej.

Koszt wywozu śmieci był poprawnie uregulowany w 2022 r. i rozliczany bezwynikowo w oparciu o Uchwałę Rady Warszawy. Lokale użytkowe płać zgodnie ze złożoną deklaracją. Reguluje to Ustawa oraz Regulamin przyjęty przez Radę Warszawy.

8. Wnioski końcowe Zarządu Spółdzielni i plany na lata następne :

1. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie grozi nam utrata płynności finansowej, w dużej mierze dzięki odpowiedzialnej postawie Członków Spółdzielni i wkładowi pracy Rady Nadzorczej. W obecnym stanie finansowym, w 2023 r. i latach kolejnych, **istnieje konieczność podwyżki opłat eksploatacyjnych z uwagi na szalejącą inflację, wzrostem kosztów pracy oraz wzrostem kosztów materiałów budowlanych.** Opłaty za media będą uzależnione od cen, jakie podyktują nam stołeczni monopolisci lub rozwiązania ustawowe.
2. Stawka opłat na fundusz remontowy Spółdzielni płacona jako odpis na GZM wynosi 2 zł/m². Trudno planować poprawę infrastruktury, modernizacje i poprawę estetyki bez podniesienia tych opłat w latach następnych. Potrzeby są naprawę duże. Aby korzystać racjonalnie z tych środków i nie posługiwać się drogim kredytem bankowym zadania remontowe rozkładane są na lata. Po sporządzeniu obowiązkowych świadectw charakterystyki energetycznej budynków zaistniała pilna konieczność termomodernizacji naszych wszystkich budynków. Jednakże Zarząd proponuje mieszkańcom alternatywne rozwiązania, które pozwolą znacząco zasilić Fundusz Remontowy.

Zarząd :

Grzegorz Walter

Mariusz Gaj