

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Potocka”
za 2023 rok**

I. Sprawy organizacyjne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Potocka” prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze; ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w oparciu o Statut.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych były podejmowane przez poszczególne organy Spółdzielni. Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawowała Rada Nadzorcza składająca się z 5 członków, wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w 2023 r. na okres 3 lat.

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kierował Zarząd Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z Prezesa Zarządu – Krzysztofa Perchucia oraz Zastępcy Prezesa Zarządu – Agnieszki Grabarczyk.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 48 posiedzeń protokołowanych, podczas których podjęto 18 uchwał, m.in. w sprawach przyjęć w poczet członków, zatwierdzenia rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania za 2022 r., zatwierdzenia rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, zawarcia umowy z firmą SOLID FINANSE Urszula Grzybowiecka na wykonywanie od dnia 01.08.2023 r. usług prowadzenia ksiąg rachunkowych, zgodnie z ustawą o rachunkowości, przepisami prawa powszechnie obowiązującego, zasadami przyjętymi przez SM Potocka oraz postanowieniami przyjętej w SM Potocka Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont, powołania Komisji przetargowej, której zadaniem było sprawdzenie, czy złożone oferty na modernizację węzła cieplnego w budynku przy ul. Potockiej 33 w Warszawie odpowiadają założeniom zapytania ofertowego i czy zostały przedłożone wymagane dokumenty i oświadczenia oraz wybór najkorzystniejszej oferty z uzasadnieniem oraz ewentualnym wnioskiem o przeprowadzenie dodatkowych negocjacji przed podpisaniem umowy, zawarcia z m.st. Warszawa umowy dzierżawy gruntu stanowiącego własność m.st. Warszawy, położonego w Warszawie w Dzielnicy Żoliborz przy ul. Potockiej, oznaczonego w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 5 z obrębu 7-01-01 na okres 3 lat.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw. Tematyka zebrań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem

Per

Spółdzielni, spraw członkowsko-mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych, realizacji planu gospodarczego, zużycia wody, gazu i energii cieplnej, jakości świadczonych usług w zakresie sprzątnia, utrzymywania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez poszczególne firmy konserwacyjne oraz zaleceń wynikających z przeglądów budynków, przeglądów przewodów kominowych, przeglądów instalacji gazowej.

II. Sprawy członkowsko- mieszkaniowe.

Liczba członków

	Stan na dzień 01.01.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Różnica
Członkowie ogółem	148	147	-1
w tym:			
osoby fizyczne	148	147	-1
osoby prawne	0	0	0

Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni w 2023 roku z tytułu:

- zakup lokalu na rynku wtórnym – 1 osoba
- darowizna lokalu – 2 osoby
- spadek – 2 osoby
- z innych tytułów (rozwód, zamiana, przetarg) – 0 osób

Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2023 roku:

- zbycie prawa do lokalu – 2 osoby
- darowizna -3 osoby
- zgon – 1 osoba

1 osoba posiadająca prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego nie jest członkiem spółdzielni i nie jest zainteresowana złożeniem deklaracji członkowskiej.

Spółdzielnia dysponuje ogólną liczbą lokali mieszkalnych - 126, w tym;

	Stan na dzień 01.01.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2023 r.	różnica	% udział 31.12.2023 r.
Lokale mieszkalne ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu	94	94	0	74,6
Lokale mieszkalne z wyodrębnioną własnością	31	31	0	24,6
Lokale mieszkalne umowa najmu	1	1	0	0,8

Alf. Peci

Ogółem w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamieszkałych było:

Stan na dzień 01.01.2023 r. (os.)	Stan na dzień 31.12.2023 r. (os.)	Różnica (os)	Różnica (%)
188	186	-2	1,06

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stan posiadania Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. przedstawia się następująco:

3 budynki mieszkalne

126 lokali mieszkalnych, w tym:

1 lokal mieszkalny użytkowany na podstawie umowy najmu

3 lokale użytkowe, w tym:

1 lokal użytkowany na podstawie umowy najmu

1 lokal z wyodrębnioną własnością

1 lokal zajmowany na biuro spółdzielni

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną oraz instalację gazową.

Powierzchnia eksploatowanych zasobów w m2 przedstawia się następująco:

l.p.	treść	
1	Liczba budynków	3
2	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m2)	4.547,80
	w tym:	
	przeniesione na odrębną własność (m2)	1.061,50
	umowa najmu (m2)	25,40
3	Liczba mieszkań (szt.)	126
	w tym przeniesionych na odrębną własność (szt .)	32
4	Lokale użytkowe: - wbudowane (m2)	3

Przy realizacji bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, spółdzielnia dysponowała grupą konserwatorów: elektrycy, instalatorzy wod-kan, gaz, c.o., domofony, dźwigi.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków jak również utrzymaniem terenów zielonych zajmowały się gospodynie domów – p. Danuta Kaźmierczak

1/2 etatu (budynek przy ul. Potockiej 33) raz p. Marzena Brzozowska 1 etat (budynki przy ul. Potockiej 33a i Potockiej 37).

W roku 2023 Spółdzielnia zrealizowała następujące remonty:

1	wymiana wodomierzy w związku z zakończeniem okresu legalizacji w lokalach mieszkalnych i lokalu użytkowym w budynku przy ul. Potockiej 33a i Potockiej 37 w Warszawie	36 279,36
2	wymiana opraw elektrycznych w budynku przy ul. Potockiej 33a	7 776,00
3	wymiana opraw elektrycznych w budynku przy ul. Potockiej 37	2 376,00
4	wymiana pompy cyrkulacyjnej w węźle budynku przy ul. Potockiej 33	4 536,00
5	projekt docieplenia elewacji wraz z remontem balkonów w budynku przy ul. Potockiej 33	6 549,95
6	projekt modernizacji węzła co i ccw w budynku przy ul. Potockiej 33	7 038,24

IV. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni

Powierzchnia gruntów ogółem będących we władaniu Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosi: 2 696,00 m²

z tego:

- 1) działka 6 518,00 m²
- 2) działka 9 1 623,00 m²
- 3) Grunty dzierżawione 555,00 m²

Grunty będące w posiadaniu Spółdzielni to:

- 1) grunty własne 2 141,00 m²
- 2) dzierżawione 555,00 m²

Grunty dzierżawione:

68 m² -grunt niezabudowany stanowiący własność m.st. Warszawy Dzielnicy Żoliborz przy ulicy Potockiej, działka nr 10, obręb 7-01-01, księga wieczysta KW nr 281204.

Alb *Pci*

a) Umowa dzierżawy nr 34/DZ/2021 zawarta 30.04.2021 r. pomiędzy Miastem stołecznym Warszawa, pismo nr UD-XVIII-WND-GN6845.189.2021.JST Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Żoliborz Wydział Nieruchomości.

Okres dzierżawy od dnia 1.05.2021 do dnia 30.04.2024 r.

487 m² - grunt niezabudowany stanowiący własność m.st. Warszawy Dzielnicy Żoliborz przy ulicy Potockiej 37, działka nr 5, obręb 7-01-01, księga wieczysta KW nr WA1M/00174068/8.

a) Umowa dzierżawy nr 107/DZ/2020 zawarta 18.09.2020 r. pomiędzy Miastem stołecznym Warszawa, pismo nr UD-XVIII-WND- SP.6845.28.2020.ESO Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Żoliborz Wydział Nieruchomości.

Okres dzierżawy od dnia 1.10.2020 do dnia 30.09.2023 r.

b) Umowa dzierżawy nr 168/DZ/2023 zawarta 10.10.2023 r. pomiędzy Miastem stołecznym Warszawa, pismo nr UD-XVIII-WND- GN.6845.132.2023.JST Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Urząd Dzielnicy Żoliborz Wydział Nieruchomości.

Okres dzierżawy od dnia 1.10.2023 do dnia 30.09.2026 r.

IV. Wyniki działalności i sytuacja finansowa.

Całokształt działalności Spółdzielni zamknął się w roku 2023 zyskiem brutto w wysokości +83.647,25 zł w tym: nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie +29.122,64 zł minus podatek dochodowy w kwocie 5.340,00 zł. Zysk netto z działalności gospodarczej + 49 184,61 zł.

Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest wynajem lokali użytkowego, najem dachu na potrzeby stacji bazowych telefonii komórkowej, działalność finansowa oraz pozostała działalność operacyjna. W pierwszym przypadku zysk przed opodatkowaniem wyniósł 6.270,25 zł, a w przypadku działalności finansowej i operacyjnej 48 254,36 zł.

Ogółem w roku 2023 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 1.255.505,93 zł i były o blisko 19% wyższe jak w roku poprzednim. Z kwoty tej ponad 85% tj. 1.076.195,51 zł przypada na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Koszty dostawy mediów (centralnego ogrzewania i ciepłej wody) do mieszkań i lokali użytkowych wyniosły 388.569,60 zł, co daje 31% udziałów w kosztach operacyjnych Spółdzielni.



W roku 2023 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką w kwocie 29.122,64 zł., która zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa przychody roku następnego. Dla porównania w roku poprzednim gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem w wysokości 124.715,76 zł.

Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła 4,13 zł/m² i jest na tym samym poziomie od 2020 r.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest ona stabilna, spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową, co pomimo ciągle występujących zaległości w opłatach za lokale pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania.

V. Zatrudnienie i fundusz płac.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zatrudniała 3 osoby (2,5 etatu). Wykonanie funduszu płac pracowników etatowych za 2023 r. wyniosło 187 055,00 zł, co stanowi 103% kwoty zaplanowanej na ten rok. Na ostatni dzień roku wszystkie etaty są obsadzone. Średnia płaca pracowników etatowych wyniosła 5.253,29 zł brutto.

VI. Zaległości w opłatach za lokale i ich windykacja.

1. Prowadzone przez Zarząd w różnych formach działania dyscyplinowały właścicieli lokali do uregulowania zobowiązań. Nie mniej jednak w przypadku jednego lokalu został złożony pozew o zapłatę. W związku z notorycznym nieodbieraniem korespondencji przez właściciela wobec treści art. 139 i 139¹ k.p.c. korespondencja skierowana do strony pozwanej nie mogła być uznana za skutecznie doręczoną.

Spółdzielnia została zobowiązana do doręczenia korespondencji stronie pozwanej za pośrednictwem komornika, a następnie złożenia potwierdzenia doręczenia korespondencji za pośrednictwem komornika lub zwrotu korespondencji wraz z dowodem na piśmie, że strona pozwana zamieszkuje pod adresem wskazanym w pozwie.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. kwota zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych (łącznie z mediami) wyniosły 48 088,68 zł, a na ostatni dzień roku 2022 wynosiły 28 745,63 zł.

Lokale użytkowe na dzień 31.12.2023 r. były zadłużone na kwotę 199,67 zł.

Wskaźnik zaległości wyliczany jako relacja zadłużenia do ogólnej kwoty naliczeń wyniósł na koniec 2023 r. 4,29%.

Spółdzielnia nie odnotowuje większych problemów z płatnościami przez najemców lokali użytkowych. Zaległości bieżące są niższe niż w ubiegłym roku o 81% i stanowią 0,07% łącznych naliczeń za 2023 r.

VII. Podsumowanie

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i składał bieżące informacje oraz przedkładał wnioski.

Zarząd Spółdzielni jak i członkowie Rady Nadzorczej dużo uwagi poświęcali wzrostom cen energii cieplnej. Wzrost taryf ciepła zatwierdzany przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w zasobach mieszkaniowych wymuszał znaczący wzrost opłat wnoszonych do Spółdzielni przez właścicieli lokali (zwłaszcza dotyczy podgrzewu wody).

Znaczący wpływ na zakres wykonywanych konserwacji ma wzrost cen materiałów budowlanych, instalacyjnych oraz kosztów pracy.

Nie mniej jednak Zarząd jak i Rada Nadzorcza kontynuować będą prace związane z termomodernizacją budynku przy ul. Potockiej 33 i ograniczeniem zużycia energii.

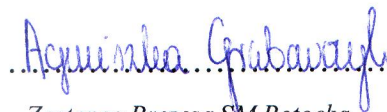
Ze względu na zły stan techniczny urządzeń w węźle cieplnym obsługującym budynki przy ul. Potockiej 33 i Potockiej 33a niezbędna jest ich pilna wymiana. W 2023 r. spółdzielnia zleciła wykonanie projektu modernizacji węzła oraz zebrała oferty wykonawców na wykonanie remontu.

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni uważa, że współpraca z Radą Nadzorczą była dobra co przyniosło wymierne efekty.

Zarząd pragnie podziękować członkom Spółdzielni oraz członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.



Prezes SM Potocka



Zastępca Prezesa SM Potocka