

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski” za rok 2023

Nazwa Spółdzielni	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Marysin Wawerski”
Siedziba/ Adres	ul. Begonii 9, 04-550 Warszawa
KRS	0000210896
REGON, NIP	REGON: 015756462, NIP: 9521945498
Telefon	22 812 02 78
Email	sekretariat@smmarysin.waw.pl

1. Charakterystyka działalności

Celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski” jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Zgodnie ze statutem Spółdzielni przedmiotem jej działalności jest m.in.: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. W praktyce działalności Spółdzielni najważniejsze jest zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wynajmie nieruchomości własnych, użytkowych i mieszkalnych.

2. Zarząd i jego organizacja

Bieżącą pracę Spółdzielni kierował Zarząd Spółdzielni składający się z dwóch członków: Prezesa Zarządu i Członka Zarządu.

Do 31 sierpnia 2023 r. w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Marciniszyn -Prezes Zarządu oraz
- Klaudia Lewek – Członek Zarządu.

W dniu 28.04.2023r. Prezes Zarządu Piotr Marciniszyn wypowiedział umowę o pracę. Rada Nadzorcza podjęła działania w celu wyłonienia nowego Prezesa Zarządu. Decyzją Rady Nadzorczej podjętą dnia 26 czerwca 2023 r. Prezesem Zarządu został wybrany Piotr Zdulski, z którym została zawarta umowa o pracę na czas określony na okres 1 roku. W ten sposób od 1 września do 31 grudnia 2023 r. w skład Zarządu wchodził:

- Piotr Zdulski jako Prezes Zarządu oraz
- Klaudia Lewek – Członek Zarządu.

Zarząd powołał pełnomocnika, którym została Pani Dorota Celińska – Główna Księgowa.

Nad pracą Zarządu Spółdzielni kontrolę sprawowała Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z uprawnieniami określonymi w Statucie Spółdzielni. W czerwcu 2023 r. Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Zdulski złożył rezygnację z pełnionych funkcji w związku z kandydowaniem na stanowisko Prezesa Zarządu. W wyniku tej rezygnacji Rada Nadzorcza w momencie zakończenia roku liczyła 10 członków.

3. Ogólne informacje o działaniach Zarządu

Działania Zarządu w 2023 r. obejmowały realizację następujących zadań:

- 1) gospodarowanie zasobami Spółdzielni, w tym prowadzenie gospodarki finansowej,
- 2) obsługę spółdzielców w sprawach członkowsko – mieszkaniowych,
- 3) obsługę prawną,
- 4) planowanie i realizację zadań remontowych i konserwacyjnych w celu utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych, pawilonów użytkowych i garaży,
- 5) prowadzenie gospodarki finansowej zapewniającej wywiązywanie się z zobowiązań płatniczych wobec kontrahentów zewnętrznych,
- 6) utrzymanie porządku i czystości na terenie osiedli oraz współpraca z Policją i Strażą Miejską w zakresie zapewnienia spokoju i bezpieczeństwa na terenie Spółdzielni,
- 7) działania windykacyjne w stosunku do zadłużonych mieszkańców i najemców lokali użytkowych,
- 8) bieżącą obsługę mieszkańców,
- 9) współpracę z Radą Nadzorczą na zasadach określonych Statutem i Regulaminem Rady Nadzorczej,
- 10) przygotowanie podstawowych aktów normatywnych umożliwiających pracę Spółdzielni: strukturę organizacyjną, wysokość opłat oraz odpisów na remonty w 2023 r. zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo - finansowym na 2023 r.

4. Działalność eksploatacyjna oraz windykacja zadłużeń

Zasoby mieszkaniowe w Spółdzielni zostały wybudowane w latach 1962 – 1969. Spółdzielnia posiada 22 budynki mieszkalne, które usytuowane są na terenach dwóch niezależnych zespołów mieszkalnych - „Marysin Wawerski” - 16 budynków i „Olszynka Grochowska” – 6 budynków. Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych wynosi 81.116,60 m².

Spółdzielnia posiada 8 kompleksów wolnostojących garaży. W osiedlach:

- „Marysin Wawerski” - 4 komplekсы – 51 garaży oraz jedno pomieszczenie gospodarcze dobudowane do kompleksu garażowego przy ul. Korkowej 137E stanowiące pomieszczenie na przechowywanie mikrociągnika, należące do Spółdzielni.

- „Olszynka Grochowska” – 4 komplekсы - 62 garaże.

Łączna liczba garaży wynosi 113. Powierzchnia garaży wynosi 1.880,30 m², z czego 215,50 m² stanowią garaże z wyodrębnioną własnością.

Ponadto w zasobach Spółdzielni znajduje się 6 pawilonów handlowych wolnostojących oraz pawilon siedziby Spółdzielni.

Łączna powierzchnia użytkowa pawilonów handlowych oraz lokali użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych wynosi 3.529,92 m². Powierzchnia siedziby Spółdzielni z zapleciami warsztatowo - magazynowymi, piwnicami i garażem wynosi 573,20 m².

Koszty zasobów mieszkaniowych są zaewidencjonowane i rozliczane z podziałem na nieruchomości lub na budynki, których szczegółowy sposób jest określony w „Regulaminie zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali w SM „Marysin Wawerski” zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej.

Wynik roku 2023 na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości wyniósł - 299 743,98 zł.

Wynik w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

Nieruchomość	Wynik eksploatacji roku 2023 [zł]
Marysin 1	-72974,67
Marysin 2	-33825,75
Marysin 3	-10491,77
Potockich	-50462,70
Olszynka	-55435,49
Starego Doktora	-30150,78
Kościuszkowców	-31860,11
Korkowa 135 D,E,F - garaże	-1580,70
Korkowa 137 D,E,F - garaże	+435,74
Korkowa 139 A – garaże	-2432,99
Olszynka – garaże	-6932,32
Korkowa 153 - garaże	-4032,44

Ujemny wynik na eksploatacji w roku 2023 był zaplanowany z uwagi na konieczność obniżenia salda rozliczeń międzyokresowych z lat ubiegłych.

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie całkowite Spółdzielni wynosiło 984.680,19 zł, z tego lokale mieszkalne – 877.133,09 zł , lokale użytkowe – 107.547,16 zł. W 2022 r. wskaźnik zadłużenia rocznego wymiaru opłat wynosił 9,12% natomiast na dzień 31.12.2023 r. wynosi 6,28 %, co stanowi spadek o 2,84 punktu procentowego.

Do dłużników wysłano ok. 190 monitów.

Spółdzielnia wzywała dłużników do negocjacji ws. zadłużenia wobec Spółdzielni, proponując rozłożenia spłaty zadłużenia na dogodne raty. W 2023 r. podpisano 6 umów ugód z dłużnikami.

W 2023 r. zostały skierowane 4 pozwy o zapłatę. We wszystkich sprawach zostały wydane nakazy zapłaty.

Spółdzielnia złożyła 6 wniosków o wszczęcie egzekucji do komornika.

Wykonane zostały 2 eksmisje z lokali mieszkalnych.

Komornik przeprowadził licytację 2 lokali mieszkalnych dłużników.

Spółdzielnia wygrała sprawę w Wojewódzkim Sądzie Administracyjnym w Warszawie i zakwestionowała pozwolenie na budowę na obcej, sąsiedniej nieruchomości.

Dobra współpraca obsługi prawnej z Zarządem Spółdzielni i pracownikami skutkowałą:

- odzyskaniem 2 lokali mieszkalnych;
- odzyskaniem nieruchomości przy ul. Króla Maciusia 12 i 12a pow. gruntu 212 m² i powierzchni zabudowy 174 m²;
- wstrzymaniem inwestycji przy ul. Korkowej 102;
- stanowczą windykacją przedsądową i sądową i zmniejszaniem się zadłużenia;
- kilku dłużników stanowczą windykacją zostało zmuszonych do sprzedaży lokali i spłaty zadłużenia.

5. Działalność konserwacyjno-remontowa

Działalność konserwacyjna w Spółdzielni to konserwacje instalacji w budynkach służące utrzymaniu sprawności technicznej instalacji:

- centralnego ogrzewania,
- wodno-kanalizacyjnych,
- elektrycznych,
- gazowych.

Prace konserwacyjne to również konserwacje dźwigów, przeglądy roczne budynków.

Prace konserwacyjne były wykonywane siłami własnymi, jak również przez firmy zewnętrzne zgodnie z zawartymi umowami. Siłami własnymi były wykonywane drobne naprawy ślusarskie oraz murarsko-malarskie, oraz konserwacja instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej. Siłami zewnętrznymi wykonywana była konserwacja instalacji elektrycznej i gazowej.

Na prace konserwacyjne zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym na 2023 r. planowana była kwota 1 089 762 zł natomiast wydatkowano kwotę 904 625,45 zł.

Gospodarka remontowa prowadzona była w oparciu o plan rzeczowo-finansowy robót, opracowany na podstawie potrzeb wynikających z przeglądów budynków i otoczenia oraz środków na funduszu remontowym.

Nakłady poniesione w 2023 r. przez Spółdzielnię na remonty to 488 116,87 zł.

Najważniejsze remonty zrealizowane w 2023 r. to:

- 1) Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych budynków:
Korkowa 135 A, B, C, 137 A, B, Korkowa 135/137, Korkowa 139/145, Potockich 110,
- 2) Wymiana zaworów podpionowych na instalacji zimnej i ciepłej wody oraz wymiana zaworów regulacyjnych na obwodach cyrkulacyjnych wody ciepłej na budynkach:
Korkowa 135 B, 137 B, C, Korkowa 135/137, Korkowa 139/145, Potockich 110, 112, 114, 116, Starego Doktora 4, Kościuszkowców 101.

Część prac remontowych z planu na 2023 r. została wykonana pod koniec roku 2023 lub na początku 2024, a ich koszt z uwagi na datę zafakturowania zostanie wykazany w sprawozdaniu za rok następny.

Saldo Funduszu Remontowego na koniec roku 2023 w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

Nieruchomość	Wynik FR roku 2023 [zł]
Marysin 1	467760,90
Marysin 2	105626,31
Marysin 3	82856,11
Potockich	427786,04
Olszynka	633644,90
Starego Doktora	311621,53
Kościuszkowców	219342,40
Korkowa 135 D,E,F - garaże	32377,60
Korkowa 137 D,E,F - garaże	38291,47
Korkowa 139 A – garaże	11183,51
Olszynka – garaże	143110,53
Korkowa 153 - garaże	27029,28

6. Działalność organizacyjno-samorządowa

Realizacja zadań Spółdzielni była prowadzona w zakresie spraw bieżących związanych z:

- obsługą członków Spółdzielni,
- zarządzaniem nieruchomościami będącymi własnością Spółdzielni,
- zarządzaniem nieruchomościami będącymi własnością członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni.

W okresie od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. odbyło się 51 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 46 uchwał oraz 4 zarządzenia.

Członkowie Zarządu brali udział również w:

- 13 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej,
- 4 posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej,

7. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Na koniec 2023 r. według złożonych przez członków oświadczeń, w zasobach SM „Marysin Wawerski” zamieszkiwało 3123 osób.

Na dzień 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni znajduje się 1985 lokali mieszkalnych w tym:

- lokale z wyodrębnioną własnością	513	tj. 25,90%
- lokale własnościowe	1425	tj. 71,74%
- lokale lokatorskie	23	tj. 1,16%
- lokale w najmie	10	tj. 0,50%
- lokale w najmie pracownicze	2	tj. 0,10 %
- lokale bez tytułu prawnego	12	tj. 0,60 %

razem 1985 lokali.

W stosunku do 115 lokali, dokonano przepisania prawa do lokalu w tym :

1) umowa sprzedaży - 56 lokale.

Spośród osób, które nabyły lokale:

- a) 45 osób nabyło członkostwo z mocy prawa w związku z kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (w tym 7 małżonków),
- b) 9 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni jako właściciele lokali z wyodrębnioną własnością (w tym 3 małżonków),
- c) 2 osoby, które nabyły tytuł prawny nie przystąpiły do spółdzielni.

2) nabycie praw do spadku – 39 lokale.

- a) 15 osób nabyło członkostwo z mocy prawa w związku z dziedziczeniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- b) 7 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni jako właściciele lokali z wyodrębnioną własnością,
- c) 10 osób, które nabyły tytuł prawny nie przystąpiło do spółdzielni,
- d) 7 osób posiadało członkostwo w spółdzielni przed nabyciem prawa przez wzgląd na fakt wcześniejszego posiadania prawa do lokalu w administracji Spółdzielni.

3) darowizna - 19 lokali,

- a) 15 osób nabyło członkostwo z mocy prawa w związku z umową darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- b) 1 osoba, która nabyła tytuł prawny nie przystąpiła do spółdzielni,
- c) 3 osoby posiadały członkostwo w spółdzielni przez wzgląd na fakt wcześniejszego posiadania prawa do lokalu w administracji Spółdzielni.

4) zamiana – 0 lokali,

5) podział majątku - 1 lokal,

- a) 1 osoba przystąpiła do Spółdzielni wyodrębniona własność.

Zgodnie z dyspozycjami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze (Dz. U. z dnia 25 sierpnia 2017 r. poz. 1596) wprowadzono zmianę dotyczącą sposobu

otrzymania statusu członka spółdzielni w zależności od przysługującego tytułu prawnego do lokalu.

- Do spółdzielni przystąpiło 5 osób którym wcześniej przysługiwało prawo do lokalu z wyodrębnioną własnością.

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczy 2111 Członków.

W 2023 zostały zakończone dwie sprawy eksmisyjne.

8. Inne istotne wydarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

W 2023 r. Spółdzielnia wprowadziła indywidualne rachunki bankowe dla mieszkańców. Dzięki temu nawet, jeżeli przelew zostanie nieopisany przez mieszkańca i tak trafia na jego konto opłat.

Wszyscy właściciele mieszkań otrzymali indywidualne loginy i hasła do zalogowania się na internetowe konto mieszkańca. Na tym koncie istnieje możliwość podejrzenia dwadzieścia cztery godziny na dobę swojego konta opłat w celu sprawdzenia wpłat naliczeń i aktualnego salda.

Internetowe konto mieszkańca umożliwia także podejrzenie odczytów liczników wody, a także przeprowadzania ankiet wśród mieszkańców i publikowania dokumentów jawnych tylko dla członków spółdzielni.

Spółdzielnia odzyskała także na własność pawilon handlowy przy ul. Króla Maciusia 12. W wyniku postępowania komorniczego Spółdzielni udało się także odzyskać kwotę ok. 40 tys zł. za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Spółdzielnia uzyskała korzystny wyrok w sprawie inwestycji wielokondygnacyjnego budynku przy ul. Korkowej 102, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, który uchylił decyzję o pozwoleniu na budowę.

Spółdzielnia zaskarżyła także do Wojewody decyzję o pozwoleniu na budowę inwestycji zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla „Olszynka Grochowska” przy ulicy Metalowców.

Pod koniec 2023 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Miasta wniosek o przyznanie Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego terenu pod budynkiem siedziby Spółdzielni przy ul. Begonii 9. W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem wzrostu cen energii elektrycznej Spółdzielnia podpisała z dostawcą energii elektrycznej umowę na stałą cenę dostawy energii na lata 2024-2026.

Uporządkowano wkłady mieszkaniowe, budowlane oraz fundusz udziałowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

9. Opis zasobów ludzkich Spółdzielni

Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe przedstawiona została w informacji dodatkowej Sprawozdania Finansowego .

W roku 2023 doszło do zmian na dwóch kluczowych stanowiskach.

W marcu 2023 r. wypowiedzenie złożyła dotychczasowa główna księgowa p. Joanna Zembrzycka, która ostatecznie zakończyła współpracę z dniem 30.04.2023 r. Od dnia 8 marca 2023 r. pracę jako Główna Księgowa rozpoczęła pani Dorota Celińska.

Z dniem 31 sierpnia pracę na stanowisku Prezesa Zarządu zakończył Pan Piotr Marciniszyn, a od 1 września 2023 r. pracę na tym stanowisku zaczął Piotr Zdulski.

10. Relacje z otoczeniem

Spółdzielnia jest otwarta na współpracę z sąsiadami i władzami miasta, dzielnicy oraz przedstawicielami służb, organizacji, instytucji. Członkowie Zarządu biorą udział w organizowanych w naszej dzielnicy spotkaniach okolicznościowych. Zarząd aktywnie współpracuje z policjantem – dzielnicowym, dla zapewnienia bezpieczeństwa. Zarząd udostępnia pomieszczenie po dawnej kotłowni lokalnej społeczności osiedla Olszynka Grochowska, które służy jako zaplecze dla ogrodu społecznego, znajdującego się w otoczeniu osiedla. W jednym z pomieszczeń administracji osiedla Olszynka Grochowska jest prowadzony również klub sąsiedzki.

11. Działalność gospodarcza Spółdzielni

Wynik roku 2023 na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości wyniósł - 299 743,98 zł.

Zysk netto roku 2023 z działalności gospodarczej spółdzielni w wysokości 1 028 062,25 zł. Rekordowy wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni pozwoli na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na rok 2023, pokrycie niedoboru na wyniku eksploatacji oraz zasilenie funduszu spółdzielni, jeżeli taka propozycja zostanie zaakceptowana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

12. Czynniki ryzyka i zagrożenia

Na podstawie wyników roku 2023 i obserwacji otoczenia gospodarczego Spółdzielni Zarząd Spółdzielni do istotnych czynników ryzyka zalicza:

- 1) Ryzyko wzrostu cen energii. W związku z wybuchem wojny na Ukrainie na przełomie roku 2022/2023 miał miejsce gwałtowny skok cen energii. Wpłynęło to istotnie na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzewu wody. Ponieważ zaliczki na ciepło do podgrzania wody na okres I półrocza były liczone na podstawie kosztów poprzedniego roku, po rozliczeniu ciepła za pierwsze półrocze w większości przypadków wystąpiły duże niedopłaty. Po wejściu w życie przepisów związanych z tarczą antykryzysową Spółdzielnia zaczęła otrzymywać faktury z kosztami pomniejszonymi o bonifikatę. Informacja o wysokości tej bonifikaty została umieszczona na rozliczeniu wody za II półrocze i centralnego ogrzewania za rok 2023. Tarcza antykryzysowa przestanie obowiązywać od lipca 2024r. i wtedy należy się liczyć ze wzrostem cen energii cieplnej o ok. 30%. Nie można wykluczyć, że w sytuacji zaostrenia konfliktu wojennego z Rosją ta podwyżka może być jeszcze wyższa.

- 2) Ryzyko wzrostu kosztów zatrudniania pracowników wynikające z tendencji wzrostu kosztów pracy, co może wpłynąć na trudności z zapewnieniem kompetentnego zespołu pracowników. Brak konkurencyjnego wynagradzania pracowników będzie skutkował ich odpływem ze Spółdzielni i koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów na zatrudnienie nowych oraz ich przeszkolenie na specjalistyczne stanowiska w spółdzielni.
- 3) Ryzyko braku fachowej kadry. Z coraz większym niepokojem obserwujemy tendencje polegającą na braku firm odpowiadających na ogłaszane przez Spółdzielnię konkursy i przetargi. Może to w przyszłości skutkować odpływem cenionych pracowników, oraz brakami w zatrudnieniu i niemożnością utrzymania pracy operacyjnej Spółdzielni. Na rynku trudno znaleźć firmę, która by podjęła się specjalistycznych robót. Na ogłoszenie konkursu dotyczącego przeglądu gazowego w 2023 r. odpowiedziała tylko jedna firma. To ryzyko może się zmaterializować w formie braku chętnych do podjęcia usług pogotowia instalacyjnego, lub bardzo słabym czasem reakcji tych firm na zgłoszenia, co będzie skutkować długimi czasami napraw awarii zgłaszanych przez mieszkańców
- 4) Ryzyko wzrostu cen usług. W związku z podwyższeniem płacy minimalnej oraz niedoborów na rynku pracy istnieje ryzyko znacznego wzrostu cen usług a co za tym idzie konieczności podwyższenia składnika czynszu odpowiadającego za konserwację i remonty,
- 5) Ryzyko powrotu epidemii, które może znacząco utrudniać wykonywanie bieżącej pracy przez administrację Spółdzielni.

Zarząd dostrzegając te ryzyka i zagrożenia z nich wynikające podejmuje działania w celu minimalizacji tych zagrożeń.