

Sprawozdanie z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Marysin Wawerski” za rok 2024

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

Obowiązki Prezesa Zarządu w 2024 r. pełnił Piotr Zdulski.

W tym czasie w skład Zarządu wchodził także:

- 1) Klaudia Lewek – Członek Zarządu – do dnia 31 maja 2024 r.
- 2) Paweł Hencler – Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia obowiązków członka Zarządu od dnia 25 marca 2024 r. do 31 maja 2024 r.
- 3) Anna Pawlik – Członek Zarządu – od dnia 1 czerwca 2024 r. do 31 sierpnia 2024 r.
- 4) Grzegorz Olszewski - Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do czasowego pełnienia obowiązków członka Zarządu od dnia 5 września 2024 r. do 30 listopada 2024 r.
- 5) Grzegorz Olszewski - Członek Zarządu od dnia 1 grudnia 2024 r.

Obowiązki pełnomocnika Zarządu, pełniła Pani Dorota Celińska – Główna Księgowa do dnia 31 maja 2024 r.

Od dnia 7 czerwca 2024 r. Pełnomocnikiem Zarządu był Pan Paweł Lutoborski

Od dnia 7 sierpnia 2024 r. Pełnomocnikiem Zarządu był Pan Marcin Szuflitowski – Główny Księgowy.

Nad pracą Zarządu Spółdzielni kontrolę sprawowała Rada Nadzorcza Spółdzielni zgodnie z uprawnieniami określonymi w Statucie Spółdzielni. Obowiązki Przewodniczącej Rady Nadzorczej pełniła Pani Urszula Rola.

3. Ogólne informacje o działaniach Zarządu

Działania Zarządu w 2024 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 2024 r. zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo - finansowym na 2024 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 kompleksy – 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 kompleksy - 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 3.827,73 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 2024 z eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości był dodatni wyniósł 115 590,92 zł. Wynik w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

L.p.	Nieruchomość	Wynik z eksploatacji roku 2024 (zł)
1.	Marysin 1	59,45
2.	Marysin 2	-3 312,57
3.	Marysin 3	-808,75
4.	Potockich	38 169,81
5.	Olszynka	42 710,14
6.	Starego Doktora	21 793,35
7.	Kościuszkowców	15 759,66
8.	Korkowa 135 D, E, F - garaże	1 486,79
9.	Korkowa 137 D, E, F - garaże	6 083,21
10.	Korkowa 139A - garaże	389,17
11.	Olszynka - garaże	-5 396,01
12.	Korkowa 153 A, B, C - garaże	-1 343,33
		115 590,92

Na dzień 31.12.2024 r. zadłużenie całkowite wobec Spółdzielni wynosiło 756.851,14 zł, z tego lokale mieszkalne – 642.858,96 zł , lokale użytkowe – 113.992,18 zł. W 2023 r. wskaźnik zadłużenia rocznego wymiaru opłat wynosił 6,28% natomiast na dzień 31.12.2024 r. wynosił 4,58 %, co stanowi spadek o 1,7 punktu procentowego.

Do dłużników wysłano 206 monitów.

Spółdzielnia wzywała dłużników do negocjacji ws. zadłużenia wobec Spółdzielni, proponując rozłożenia spłaty zadłużenia na dogodne raty. W 2024 r. podpisano 3 ugody z dłużnikami.

W 2024 r. zostało skierowanych 9 pozwów o zapłatę. We wszystkich sprawach zostały wydane nakazy zapłaty.

Obsługa prawna Spółdzielni wystąpiła z 8 pozwami o eksmisję.

Spółdzielnia złożyła 5 wniosków o wszczęcie egzekucji do komornika.

Rozliczone zostały 2 eksmisje z lokali mieszkalnych.

Komornik przeprowadził licytację 1 lokalu mieszkalnego dłużników.

Dobra współpraca obsługi prawnej z Zarządem Spółdzielni i pracownikami skutkowałą:

- zwiększeniem nadwyżki bilansowej za 2024 r. ze sprzedaży 2 odzyskanych lokali mieszkalnych;
- 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.

Od 1 maja 2024 r. usługi pogotowia wodno-kanalizacyjnego zostały zlecone firmie Stanek-Kozak.

Na prace konserwacyjne zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym na 2024 r. planowana była kwota 975 236,46 zł natomiast wydatkowano kwotę 1 031 637,07 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 2024 r. przez Spółdzielnię na remonty to 1 666 725,35 zł.

Najważniejsze remonty zrealizowane lub zakontraktowane w 2024 r. to:

- 1) Wymiana legalizacyjna wodomierzy w lokalach mieszkalnych budynków: Makowska 29, 33, 35, Cukrownicza 5, Biskupia 52, Potockich 112, 114, 116, Starego Doktora 2, 4, Kościuszkowców 99, 101.
- 2) Wymiana zaworów podpionowych na instalacji zimnej i ciepłej wody oraz wymiana zaworów regulacyjnych na obwodach cyrkulacyjnych wody ciepłej na budynkach: Korkowa 135 A, C, 137 A, Starego Doktora 2, Kościuszkowców 99.

- 3) Budowa kominów wentylacyjnych na budynku Korkowa 135/137.
- 4) Monitoring wizyjny na budynkach nieruchomości M1, M3, Kościuszkowców i Potockich.
- 5) Mycie północnej ściany budynków Korkowa 135 A, B,C, 137 A, B, C, Korkowa 139/145, Potockich 110, 112, 114, 116.
- 6) Remont klatek schodowych w budynkach Makowska 29, 33, 35, Biskupia 52, Cukrownicza 5.
- 7) Remont placu zabaw na Osiedlu „Olszynka Grochowska”, oraz na nieruchomości Kościuszkowców i Starego Doktora.
- 8) Wymiana krutek wentylacyjnych w budynkach mieszkalnych na nowe, zgodne z obowiązującymi normami.

Zgodnie z wymogami Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (RDOŚ), w ramach wymiany krutek, Spółdzielnia zobowiązała się również do montażu budek lęgowych, jako elementu ochrony ptaków. Decyzja RDOŚ w tej sprawie została wydana pozytywnie, a budki lęgowe zostały zainstalowane w miejscach uzgodnionych z odpowiednimi służbami ochrony środowiska, w celu wspierania lokalnej fauny.

Realizacja tych działań wpisuje się w dążenie Spółdzielni do podnoszenia standardów ekologicznych i poprawy jakości życia mieszkańców, jednocześnie dbając o środowisko naturalne. Montaż budek lęgowych ma na celu ochronę ptaków, które mogą znaleźć w nich odpowiednie warunki do gniazdowania i wychowywania potomstwa.

- 9) Remont balkonu i biegu schodowego w budynku usługowym SM Marysin Wawerski przy ulicy Biskupiej 50.

Część prac remontowych z planu na 2024 r. została wykonana pod koniec roku 2024 lub na początku 2025 r., a ich koszt z uwagi na datę zafakturowania zostanie wykazany w sprawozdaniu za rok następny.

Saldo Funduszu Remontowego na koniec roku 2024 w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:

L.p.	Nieruchomość	Wynik FR roku 2024 (zł)
1.	Marysin 1	741 101,06
2.	Marysin 2	-160 284,96
3.	Marysin 3	101 771,75
4.	Potockich	392 025,05
5.	Olszynka	608 222,01
6.	Starego Doktora	334 613,96
7.	Kościuszkowców	171 934,70
8.	Korkowa 135 D, E, F - garaże	35 804,20
9.	Korkowa 137 D, E, F - garaże	42 530,04

10.	Korkowa 139A - garaże	12 013,88
11.	Olszynka - garaże	156 676,26
12.	Korkowa 153 A, B, C - garaże	28 233,05
		2 464 641,00

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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. odbyły się 43 posiedzenia Zarządu, na których podjęto 40 uchwał i 3 zarządzenia.

Członkowie Zarządu brali udział również w 12 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej i posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej.

7. Działalność członkowsko-mieszkaniowa

Na koniec 2024 r. według złożonych przez członków oświadczeń, w zasobach SM „Marysin Wawerski” zamieszkiwało 3090 osób.

Na dzień 31.12.2024 r. w zasobach Spółdzielni znajduje się 1985 lokali mieszkalnych w tym:

- lokale z wyodrębnioną własnością	530	tj. 26,71 %
- lokale własnościowe	1416	tj. 71,33 %
- lokale lokatorskie	15	tj. 0,75 %
- lokale w najmie	10	tj. 0,50 %
- lokale w najmie pracownicze	2	tj. 0,10 %
- lokale bez tytułu prawnego	12	tj. 0,61 %

razem 1985 lokali.

W stosunku do 95 lokali, dokonano przepisania prawa do lokalu w tym :

- 1) umowa sprzedaży - 40 lokali.
Spośród osób, które nabyły lokale:
 - a) 45 osób nabyło członkostwo z mocy prawa w związku z kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (w tym 3 małżonków),

- b) 19 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni jako właściciele lokali z wyodrębnioną własnością (w tym 2 małżonków),
 - c) 2 osoby które nabyły tytuł prawny nie przystąpiło do spółdzielni.
- 2) nabycie praw do spadku – 38 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 - 17 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 - 4 lokale,
- a) 1 osoba przystąpiła do Spółdzielni - wyodrębniona własność
 - b) 1 osoba nabyła członkostwo z mocy prawa- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
 - c) 2 osoby posiadały członkostwo w spółdzielni przed nabyciem całości prawa w drodze podziału majątku.

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 7 osób, którym wcześniej przysługiwało prawo do lokalu - wyodrębniona własność.

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła 2103 Członków.

W 2024 r. dokonano sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych w drodze przetargu:

1. Lokal nr 4 przy ul. Korkowej 135 C.
2. Lokal nr 158 przy ul. Korkowej 135/137.

8. Inne istotne wydarzenia związane z działalnością Spółdzielni.

W 2024 r. Spółdzielnia zmodernizowała sieć informatyczną biura w celu spełnienia wymogów bezpieczeństwa i zabezpieczenia przed atakami hakerskimi. Wydzielono i zabezpieczono przed dostępem osób niepowołanych pomieszczenie serwerowni, w której przechowywane są dane mieszkańców. W związku z próbami włamań do sieci informatycznej Spółdzielni, Zarząd zdecydował o zamknięciu ogólnodostępnego formularza zgłoszeń internetowych na stronie internetowej. Przed zamknięciem tego formularza, wprowadzono możliwość dokonywania zgłoszeń przez konto mieszkańca na stronie internetowej po zalogowaniu się własnym loginem i hasłem.

Zarząd po przeprowadzonych konsultacjach z mieszkańcami podpisał w maju 2024 r. umowę z firmą Play na dzierżawę dachu budynku Makowska 35 pod stację bazową telefonii komórkowej. Umowa ta zapewni dodatkowe stabilne i wieloletnie źródło dochodu dla nieruchomości.

9. Opis zasobów ludzkich Spółdzielni.

Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe przedstawiona została w informacji dodatkowej do Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.

W roku 2024 doszło do zmian na dwóch kluczowych stanowiskach.

W kwietniu 2024 r. wypowiedzenie złożyła dotychczasowa Główna Księgowa Pani Dorota Celińska, która ostatecznie zakończyła współpracę z dniem 31.05.2024 r. Od dnia 15 lipca 2024 r. pracę jako Główny Księgowy rozpoczął pan Marcin Szuflitowski.

Zmiana na stanowisku członka Zarządu miała miejsce cztery razy.

Z dniem 31 maja 2024 r. r ustał stosunek pracy z Panią Klaudią Lewek. Podczas jej nieobecności do czasu wyboru nowego członka Zarządu, jego obowiązki pełnił oddelegowany z Rady Nadzorczej Pan Paweł Hencler.

Od dnia 1 czerwca 2024 r do 31 sierpnia 2024 r. obowiązki członka Zarządu pełniła Pani Anna Pawlik.

Od dnia 5 września 2024 r. obowiązki członka Zarządu pełnił Pan Grzegorz Olszewski początkowo jako oddelegowany członek Rady Nadzorczej, a od 1 grudnia już jako członek Zarządu.

W 2024 r. odeszło ze Spółdzielni dwóch inspektorów budowlanych i jeden konserwator.

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 brał udział w spotkaniach uzgodnieniowych związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Marysina Wawerskiego wspierając postulaty mieszkańców

na sesji Rady Warszawy. 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 2024 z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniósł - 115.590,92 zł. Zysk netto roku 2024 z działalności gospodarczej spółdzielni w wysokości 1 740 656,59 zł. Jest to wynik wyższy niż zsumowany wynik z trzech lat 2020 -2022. Rekordowy wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni pozwoli na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości na rok 2025 oraz zasilenie funduszu zasobowego, jeżeli taka propozycja zostanie zaakceptowana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zarząd proponuje także aby część nadwyżki bilansowej została przeznaczona na eksploatację, co pozwoli w okresie rocznym obniżyć stawki opłat ponoszonych przez mieszkańców.

Tabela: Zysk netto Spółdzielni w latach 2020-2024

Rok	Zysk/strata netto
2020	546 224,95
2021	547 672,89
2022	539 602,78
2023	1 028 062,25
2024	1 740 656,59

12. Czynniki ryzyka i zagrożenia

Na podstawie wyników roku 2024 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. W związku ze stopniowym wycofywaniem tarczy antykryzysowej dostawca ciepła dla Spółdzielni systematycznie podwyższa ceny energii raz na pół roku.
- 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. W 2024 rotacja pracowników w pionie technicznym była bardzo wysoka.

- 3) Ryzyko braku fachowej kadry. Z coraz większym niepokojem obserwujemy tendencje polegającą na braku firm odpowiadających na ogłaszane przez Spółdzielnię konkursy i przetargi. Na rynku trudno znaleźć firmę, która by podjęła się specjalistycznych robót. To ryzyko może się zmaterializować w formie braku chętnych do podjęcia usług kontraktowanych przez Spółdzielnię lub wzrostem cen usług zewnętrznych.
- 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.

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

Kierownictwo jednostki:

Członek Zarządu
Grzegorz Olszewski

Prezes Zarządu
Piotr Zdulski