

UCHWAŁA NR 2/2023

WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE

z dnia 20.07.2023 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 r.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy *Prawo Spółdzielcze* i § 42 ust. 1 pkt 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie uchwała się, co następuje:

§ 1.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie zatwierdza sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za okres 01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie stanowi integralny załącznik do uchwały.

W głosowaniu jawnym oddano:

- głosów za.....
- głosów przeciw.....
- głosów wstrzymujących się.....

Uchwałę podjęto/nie podjęto głosami.....

.....
Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia

.....
Sekretarz
Walnego Zgromadzenia

adw. Jan Pflum

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„AR-MOCZYDŁO”
ul. Mielczarskiego 8
02-798 Warszawa
Regon 010143973

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”

za rok 2022 r.

Warszawa, czerwiec 2023 r.

Wstęp

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" z działalności spółdzielni obejmuje okres obrachunkowy tj. okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Podstawowym aktem regulującym funkcjonowanie spółdzielni stanowi jej statut, przepisy ustawowe oraz wewnętrzne regulacje wydane na podstawie statutu i obowiązujących przepisów prawa.

W okresie od 1.01.2022 r. do 31.12.2022 r. działalnością Spółdzielni oraz reprezentacją na zewnątrz, kierował zarząd w składzie:

- Anna Skutkiewicz - Prezes Zarządu od 1.01.2022 r. do 30.03.2022 r.
- Zbigniew Furman - Wice Prezes Zarządu od 1.01.2022 r. do 30.06.2022 r.
- Renata Matysiak-Siery - Prezes Zarządu od 1.04.2022 r. do 31.12.2022 r.
- Magdalena Gendek - Wiceprezes Zarządu od 1.06.2022 r. do 5.07.2022 r.
- Krystyna Lubas - Wiceprezes Zarządu od 13.07.2022 do 31.12.2022 r.

Do ważniejszych zagadnień rozpatrywanych przez zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, okresowe analizy i oceny wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni, sprawy prawne, windykacyjne, techniczne oraz kwestie terenowo-prawne.

Na posiedzeniach zarządu rozpatrywano m.in. sprawy dotyczące:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym: eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dokonano szczegółowej analizy indywidualnych rozliczeń sporządzanych przez firmę „TECHEM” za ciepłą i zimną wodę stanowiących podstawę do ustalenia wysokości opłat zaliczkowych pobieranych od mieszkańców na poziomie faktycznego zużycia wody za poprzedni okres rozliczeniowy,
- gospodarki remontowej, z uwzględnieniem zakończenia prac remontowych balkonów rozpoczętych na podstawie umów zawartych przez poprzedników,
- lokali użytkowych,
- zagadnień wnoszonych przez członków Spółdzielni,
- zadłużenia w opłatach za lokale przez podjęcie szerokiej akcji windykacyjnej i kierowanie do sądu spraw w stosunku do osób najbardziej zadłużonych,
- monitorowania prac geodety w związku z przedłużającą się sprawą sporządzenia przez niego planu linii rozgraniczających, stanowiących podstawę do wydzielenia ul. Na Przyzbie z nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8,

- zaświadczeń o samodzielności lokali w budynkach przy ul. Mielczarskiego 8 i 10 wydanych w 2018 r. na podstawie niepełnej inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, co wstrzymało proces wyodrębniania lokali mieszkalnych do czasu uzupełnienia inwentaryzacji przez architekta, któremu poprzednio zlecono wykonanie tych prac.
- współpracy z firmą księgową "REMAR" i oceny wykonywania zapisów umowy oraz z firmą "TECHEM" w zakresie realizacji rozliczeń z mieszkańcami za media oraz firmą odpowiedzialną za ochronę nieruchomości.

Poza zagadnieniami wymienionymi powyżej, zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając bieżącą problematykę dotyczącą działalności Spółdzielni wraz z materiałami, o które występowała Rada Nadzorcza realizując zadania nadzorczo-kontrolne w obszarze finansowym, windykacyjnym oraz gospodarczym.

Spółdzielnia, prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność gospodarczą w okresie sprawozdawczym zatrudniała na dzień 31.12.2022 r. 1 osobę na stanowisku administratora. W związku z tym pozostałe obszary funkcjonowania spółdzielni zlecono firmom zewnętrznym takim jak: firmie księgowej prowadzenie ksiąg rachunkowych, prowadzenie rozliczeń z pozostałymi firmami zewnętrznymi, prowadzenie wpływów i kosztów indywidualnych na kontach mieszkańców oraz na kontach lokali użytkowych. Zarząd ponadto współpracował z firmą odpowiedzialną za utrzymanie czystości na terenie spółdzielni, zarówno w budynkach mieszkalnych oraz na terenach przyległych, firmą realizującą zadania konserwacyjne, firmą ochroniarską, firmą realizującą przeglądy techniczne budynków oraz kontrole garaży, firmą odpowiedzialną za konserwację i utrzymanie oświetlenia oraz domofonów, a także z firmą odpowiedzialną za prawidłowe funkcjonowanie bram garażowych i firmą rozliczającą indywidualne zużycie mediów przez mieszkańców (zimna i ciepła woda oraz centralne ogrzewanie).

ROZDZIAŁ I

STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI.

1. Wartość rzeczowego majątku.

Wartość rzeczowego majątku trwałego w Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wyniosła:

16.948.772,06 zł brutto, w tym:

- **grunty własne o wartości** **495.833,59 zł**
- **z prawem użytkowania wieczystego** **213.669,82 zł**
- **budynki i budowle** **15.433.144,94 zł**
- **urządzenia techniczne** **806.123,71 zł**
- **środki transportu** **0,00 zł**

- pozostałe 14.909,65 zł
- wartości niematerialne i prawne 35.943,64 zł

Po odliczeniu umorzenia wartość (netto) rzeczowego majątku trwałego wyniosła na dzień 31 grudnia 2022 roku **9.936.581,05 zł**.

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni znajdują się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne. W okresie sprawozdawczym zasoby lokalowe Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” przedstawiały się następująco.

1.1 Zestawienie zasobów Spółdzielni:

Zestawienie zasobów mieszkaniowych i użytkowych:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w m ²	Ilość lokali
1.	Lokale mieszkalne	11.376,00	135
	w tym mienie spółdzielni	0	0
2.	Lokale użytkowe w budynkach:	494,15	10
	a) własnościowe	423,29	5
	b) mienie spółdzielni	70,86	5
	RAZEM	11.870.15	145

L.p.	Nr budynków	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem w m ²	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	Powierzchnia lokali użytkowych w m ²
1.	Mielczarskiego 8	6.633,00	3.9699,00	194,27
2.	Mielczarskiego 10	6.633,00	3.962,00	229,02
3.	Pod Lipą 8	4.980,00	3.452,00	
	Razem	18.246,00	11.376,00	423,29

Zestawienie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych:

L.p.	Budynek	Powierzchnia użytkowa garaży w m ²	Ilość garaży
1	Mielczarskiego 8	1.293,64	44
2	Mielczarskiego 10	1.294,99	44

3	Pod Lipą 8	910,40	32
	Razem	3.499,03	120

1.2. Struktura własności lokali mieszkalnych.

Strukturę praw do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie.

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość szt	Wskaźnik %
1.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	0	0,00
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	140	96,60
3.	Odrębna własność lokalu	0	0,00
4.	Lokale stanowiące mienie spółdzielni	5	3,40
	Razem	145	100,00

1.3 Struktura własnościowych lokali użytkowych.

Strukturę lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie.

L.p.	Wyszczególnienie	Ilość m ²	Wskaźnik %
1.	Własnościowe prawo do lokalu	494,15	85,86
3.	Odrębna własność lokalu	0	0,00
4.	Mienie nieruchomości	70,86	14,14
5.	Razem	575,01	100,00

1.4 Grunty.

Powierzchnia gruntów w zasobach spółdzielni wynosi **8.043,00 m²** i jest niezmienna od kilku lat.

Natomiast stan własności gruntów przedstawia się następująco:

- grunty przekształcone we własność spółdzielni - **5.872,00 m²**
- grunty oddane w użytkowanie wieczyste - **2.171,00 m²**

Dla nieruchomości przy ul. Mielczarskiego 8 i 10 prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00147787/3.

Dla nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8 prowadzona jest księga wieczysta WA2M/00147788/0.

ROZDZIAŁ II

ŚRODKI PIENIĘŻNE NA RACHUNKACH BANKOWYCH.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „AR-Moczydło” w Warszawie posiadała dwa rachunki w bankach:

- Alior Bank
- BOŚ.

We wrześniu 2022 r. zarząd wypowiedział bankowi Alior umowę prowadzenia rachunku z uwagi na fakt, że mieszkańcy od dłuższego czasu nie wnosili opłat na rzecz spółdzielni na konto tego banku, a spółdzielnia ponosiła opłaty za utrzymanie konta.

Na dzień 31.12.2022 r. stan środków pieniężnych na koncie w banku BOŚ wynosił **101.203,32 zł**, co przedstawia poniższe zestawienie:

L. p.	Środki pieniężne na kontach bankowych Spółdzielni	Stan na 31.12.2022
1.	Gotówka w kasie	0.00 zł
2.	Rachunki podstawowe	101.203,32 zł
3.	Rachunki oszczędnościowe	0,00 zł
4.	Lokaty	0,00 zł
	Razem	101.203,32 zł

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” jest zmienny i zależy od wpływów uzyskanych z opłat od mieszkańców oraz wydatków związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKIE.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia liczyła **225** członków. Zarząd na posiedzeniu w miesiącu wrześniu podjął uchwały o wykreśleniu zmarłych członków z rejestru spółdzielni oraz członków, którzy sprzedali lokale mieszkalne, a wobec których nie podjęto takich uchwał w poprzednim okresie. W okresie obrachunkowym przyjęto w poczet członków spółdzielni 1 osobę w związku z zakupieniem mieszkania własnościowego w zasobach spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI (GZM).

Wykonanie planu kosztów i przychodów dotyczących eksploatacji części wspólnych w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” prowadzono w oparciu o podjętą przez Radę Nadzorczą Uchwałę nr 7/2022 z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2022.

1. Przychody ogółem	2.079.762,85 zł
Koszty ogółem	1.960.058,89 zł
Wynik GZM dla nieruchomości:	56.928,29 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinien odpowiednio zwiększyć przychody roku następnego.

Szczegółowe rozliczenie zawarto w Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za 2022 rok.

2. Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w 2022 roku.

Od 1 stycznia 2022 r. do 28 lutego 2022 r. średnie stawki opłat, w tym opłaty zaliczkowe za media oraz za użytkowanie mieszkań wynosiły:

- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości
 - Pod Lipą 8 213,02 zł/m-c
 - Mielczarskiego 8 i 10 229,01 zł//m-c
- fundusz remontowy nieruchomości 5,00 zł/m² /m-c
- centralne ogrzewanie – opłata stała 0,40 zł/m²/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków 9,85 zł/m³
- podgrzanie wody 11,12 zł/m³
- opłata za gosp. odpadami komunalnymi 85 zł/m-c od lokalu

Od 1 marca 2022 r. do 1 listopada 2022 r. średnie stawki opłat, w tym opłaty zaliczkowe za media oraz za użytkowanie mieszkań wynosiły:

- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości
 - Pod Lipą 8 213,02 zł/m-c
 - Mielczarskiego 8 i 10 229,01 zł//m-c
- fundusz remontowy nieruchomości 5,00 zł/m² /m-c
- centralne ogrzewanie – opłata stała 0,50 zł/m²/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków 9,85 zł/m³
- podgrzanie wody 13,34 zł/m³
- opłata za gosp. odpadami komunalnymi 85 zł/m-c od lokalu

Od 1 listopada 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. średnie stawki opłat, w tym opłaty zaliczkowe za media oraz za użytkowanie mieszkań wynosiły:

- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości
 - Pod Lipą 8 213,02 zł/m-c
 - Mielczarskiego 8 i 10 229,01 zł//m-c
- fundusz remontowy nieruchomości 5,00 zł/m²/m-c
- centralne ogrzewanie – opłata stała 0,75 zł/m²/m-c
- zimna woda i odprowadzenie ścieków 9,85 zł/m³
- podgrzanie wody 13,34 zł/m³
- opłata za gosp. odpadami komunalnymi 85 zł/m-c od lokalu

Opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych zaplanowano m.in. w oparciu o planowaną wysokość kosztów w poszczególnych nieruchomościach, uwzględniając wyniki na tych nieruchomościach uzyskane w roku 2021, także z uwzględnieniem wzrostu kosztów niezależnych od spółdzielni oraz dostosowując wysokość opłat zaliczkowych za media do średniego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych składają się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Na koszty eksploatacji, które zależne są od Spółdzielni składają się przede wszystkim:

- wynagrodzenie dla firm zewnętrznych (księgowości, firmy sprzątającej, konserwacyjnej, ochroniarskiej i informatycznej),
- energia elektryczna osiedlowa i pomieszczeń wspólnych,
- przeglądy i konserwacje części wspólnych nieruchomości,
- przeglądy roczne i pięcioletnie budynków,
- koszty ogólne zarządu (administrowania),
- ubezpieczenie mienia spółdzielni.

Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:

- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- podatek od nieruchomości,
- opłata wieczystego użytkowania gruntu za nieruchomość Pod Lipą 8,
- opłata za media (co, cw i zw).

Struktura kosztów w Spółdzielni na koniec 2022 roku kształtowała się następująco:

- koszty GZM 96,30% wszystkich kosztów,
- pozostałe koszty 3,70% wszystkich kosztów

Struktura przychodów w Spółdzielni na koniec 2022 roku kształtowała się następująco:

- przychody GZM 90,54% wszystkich przychodów,
- pozostałe przychody 9,46% wszystkich przychodów

Szczegółową ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale w podziale na nieruchomości uwzględniającą pożytki netto na dzień 31.12.2021 rok zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które nie podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków. Szczegółowe rozliczenie kosztów i przychodów zawiera Tabela nr 9 w Dodatkowej Informacji i Objaśnieniach do Sprawozdania Finansowego za 2022 rok.

4 Rozliczenie działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok.

Zysk bilansowy w kwocie netto za rok 2022 wyniósł ogółem **56.928,29 zł** i zarząd proponuje przeznaczyć zysk bilansowy na fundusz remontowy spółdzielni z podziałem na nieruchomości:

- Mielczarskiego 8 , 10 w kwocie – **40.988,37 zł**
- Pod Lipą 8 w kwocie – **15.939,92 zł,**

o ile Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę w tym zakresie.

Spółdzielnia nie posiada majątku, którym mogłaby prowadzić działalność gospodarczą. W zasobach spółdzielni znajdują się dwa lokale użytkowe w budynku przy ul. Mielczarskiego 10, po dawnej ochronie, które spółdzielnia może wynająć. Kilkakrotnie zamieszczano ogłoszenie o wynajęciu tych lokali. Przy czym lokale te stanowią część wspólną nieruchomości, a osiągnięte przychody z najmu lokalu po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowią niewielki dochód dla nieruchomości i nie podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie - zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W roku obrachunkowym, pomimo kilku ogłoszeń o wynajmie dwóch lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni udało się wynająć tylko jeden z nich.

ROZDZIAŁ IV

FUNDUSZ REMONTOWY

Wykonanie planu rzeczowo-finansowego remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w Warszawie prowadzono w oparciu o podjętą przez Radę Nadzorczą Uchwałę nr 3/2022 z dnia 10 marca 2022 roku w przedmiocie przyjęcia planu remontów na 2022 rok.

Łączna kwota planowanych wydatków z funduszy remontowych nieruchomości Spółdzielni wynosiła **359.982,60 zł** plus koszty zaciągniętego kredytu w wysokości **333.566,67 zł** , co daje ogółem **693.549,27 zł** przy planowanych wpływach na ten fundusz w wysokości **696.906,00 zł**. Przy czym wpływów w planowanej wysokości nie osiągnięto.

Rozliczenie wykonania planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego Spółdzielni ogółem za rok 2022 oraz na poszczególne nieruchomości Spółdzielni oraz wyniki przedstawiają poniższe tabele.

Wyszczególnienie nieruchomości	Stan zadłużenia na funduszu remontowym
	na 31 grudnia 2022 rok w zł
Pod Lipą 8	-649.989,17
Mielczarskiego 8	- 623.846,57
Mielczarskiego 10	- 761.113,43

W 2022 roku prace remontowe obejmowały przede wszystkim remonty balkonów, na które wydano ponad **350.887,60 zł**. Wykonano również uszczelnienia w garażach w związku ze zgłoszeniami mieszkańców o zalewaniu miejsc postojowych.

- Remonty balkonów w wysokości..... 350.877,60 zł
- iniekcja dylatacji stropu w garażu 3.075,00zł
- szeregu prac awaryjnych i koniecznych(remont dachu Pl 8) 6.000,00 zł

W ramach środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. spłacano raty kredytów zaciągniętych na termomodernizację w kwocie ogółem **333.566,67 zł**, a w podziale na budynki spłata kredytu przedstawiała się następująco:

- Mielczarskiego 8 - **121.133,25 zł**,
- Mielczarskiego 10 - **118.457,23 zł**
- Pod Lipą 8 - **93.976,19 zł**

Wykonanie planu remontów w 2022 r.

LP	PRZEDMIOT ROBÓT w zł	M 8	M 10	PL 8	OGÓŁEM
1.	Remont balkonów	60.741,96	61.806,93	228.328,71	350.877,60
2.	Remont dachu przy lok. 110 A			6.000,00	6.000,00
3.	Uszczelnienie dylatacji w garażu			3.075,00	3.075,00
	RAZEM				359.982,60

Z planowanych środków na fundusz remontowy, jakie powinny wpłynąć na koniec roku do spółdzielni w wys. **696.906,00 zł**, na prace remontowe wydano **359.982,60 zł**.

Środki uzyskane z odpisu na fundusz remontowy przeznaczone zostały na remonty balkonów prawie w całości. Poza nimi wykonano prace awaryjne, których nie ujęto w planie,

a których wykonanie było niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zasobów spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI.

W okresie sprawozdawczym dopiero od kwietnia zarząd przystąpił konsekwentnie do realizowania windykacji, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni regulaminem. W pierwszej kolejności podjęto kroki polegające na wysyłaniu wezwań do tych mieszkańców, których zaległości wynosiły powyżej 4.000,00 zł. W kilku przypadkach mieszkańcy odpowiedzieli na wezwania i uregulowali zadłużenie. W pozostałych przypadkach, kiedy wezwania nie odniosły żadnego skutku, skierowano kolejne wezwania, jako ostateczne przed skierowaniem spraw do sądu. Kiedy i te wezwania nie odniosły oczekiwanego efektu wobec osób uchylających się od uregulowania zaległych opłat, zarząd przekazał sprawę kancelarii prawnej z wnioskiem o skierowanie tych spraw na drogę postępowania sądowego.

Zaległości w opłatach za lokale na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosły ogółem **298.184,06 zł** w tym:

- zadłużenie lokali mieszkalnych wyniosło **283.061,42 zł**,
- zadłużenie lokali użytkowych wyniosło **15.607,64 zł**.

Poniżej prezentujemy strukturę zadłużenia z uwzględnieniem okresów zadłużenia dla lokali mieszkalnych i użytkowych łącznie dla nieruchomości oraz w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2022 r. lokali mieszkalnych i użytkowych ogółem w zł

	Do 30 dni	31-60 dni	61-90 dni	91-120 dni	Pow.120 dni
Mielczarskiego 8	22 307,76	10 949,79	13 108,32	6 289,77	54 814,45
Mielczarskiego 10	17 672,14	5 161,84	4 086,21	6 531,85	116 921,72
Pod Lipą 8	12 363,38	9 163,39	4 535,62	5 901,79	8 376,03
razem	52 343,28	25 275,02	21 730,15	18 723,41	180 112,20

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2022 r. w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe w zł

	Do 30 dni	31-60 dni	61-90 dni	91-120 dni	Pow.120 dni
Lokale mieszkalne	50 697,58	24 233,95	20 652,97	18 421,92	169 055,00
Mielczarskiego 8	20 662,06	9 908,72	12 031,14	5 988,28	54 814,45
Mielczarskiego 10	17 672,14	5 161,84	4 086,21	6 531,85	105 864,52

Pod Lipą 8	12 363,38	9 163,39	4 535,62	5 901,79	8 376,03
Lokale użytkowe	2 045,70	1 041,07	1 077,18	301,49	11 057,20
DPD					
Mielczarskiego 8	1 645,70	1 041,07	1 077,18	301,49	0,00
Mielczarskiego 10					11 057,20
Pod Lipą 8					
razem	52 743,28	25 275,02	21 730,15	18 723,41	180 112,20

ROZDZIAŁ VI WALNE ZGROMADZENIE.

Po uzyskaniu niezależnych opinii Krajowej Rady Spółdzielczej i Ministerstwa Rozwoju, które od niedawna zajmuje się spółdzielniami mieszkaniowymi, zarząd na podstawie art.36 § 9 ustawy *Prawo spółdzielcze* oraz w związku z art. 15 ustawy *o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-Co-V-2* zarządził podjęcie uchwał na piśmie na zwołanym na dzień 14.06.2022 r. Walnym Zgromadzeniu członków spółdzielni.

Do zawiadomienia z datą oraz porządkiem obrad dołączono Informację o zasadach podejmowania uchwał na piśmie oraz wzór pełnomocnictwa. Zawiadomienia zostały rozwieszone w tablicach informacyjnych znajdujących się na klatkach schodowych, na drzwiach wejściowych do klatek schodowych w budynkach spółdzielni. Zawiadomienia również zamieszczono na stronie internetowej prowadzonej przez spółdzielnię. W terminie ustawowym zgromadzono w biurze spółdzielni materiały na walne zgromadzenie oraz zamieszczono je na stronie internetowej spółdzielni. Projekty uchwał zostały sprawdzone pod względem prawnym i opatrzone pieczęcią prawnika.

Głosowanie na piśmie przeprowadzono zgodnie z porządkiem obradowania zamieszczonym w zawiadomieniach.

WYNIKI GŁOSOWANIA NA PIŚMIE przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w dniu 14 czerwca 2022 r.

UCHWAŁY	Głos ZA	Głos PRZECIW	Głos WSTRZYMUJĄCY SIĘ
Uchwała NR 1/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. „AR-Moczydło” za 2019 r	24	7	5



Uchwała NR 2/2022 – w sprawie zatwierdzenia straty bilansowej za 2019 r.	24	7	5
Uchwała Nr 3/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. „AR-Moczydło” za 2020 r.	24	7	5
Uchwała NR 4/2022 – w sprawie zatwierdzenia i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2020 r.	24	7	5
Uchwała NR 5/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego S.M. „AR-Moczydło” za 2021 r.	24	7	5
Uchwała NR 6/2022 – w sprawie zatwierdzenia i przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2021 r.	23	8	5
Uchwała NR 7/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2019 r.	24	9	3
Uchwała NR 8/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2019 r.	24	9	3
Uchwała NR 9/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2020 r.	23	9	3
Uchwała NR 10/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2020 r.	23	9	4
Uchwała NR 11/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2021 r.	22	10	4
Uchwała NR 12/2022 – w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2021 r.	22	9	5

Nad prawidłowością głosowań czuwała komisja. Mieszkańcy głosowali wydanymi przez komisję kartami do głosowania. Karty do głosowania oddawano do zapieczętowanej przez notariusza urny, a po zakończeniu głosowania komisja przeliczyła oddane głosy w obecności notariusza, który sporządził akt notarialny z wykazem uchwał oraz wynikami głosowań.

Wszystkie uchwały zapadły większością głosów i uzyskały status przyjętych przez walne zgromadzenie.

WNIOSKI KOŃCOWE

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” w okresie sprawozdawczym zajmował się przede wszystkim następującymi sprawami:

- ekonomicznymi,
- gruntowymi,
- eksploatacyjnymi,

- i remontowymi.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w roku 2022 była stabilna. Spółdzielnia posiadała środki finansowe na bieżącą działalność. Zobowiązania Spółdzielni realizowane są terminowo, za wyjątkiem rozliczenia z wykonawcami za remonty balkonów. Poprzednio podpisana umowa w marcu 2022 r. zobowiązywała zarząd do zapłaty za remont, który zakończono we wrześniu. Natomiast koszt całkowity remontu określono w umowie biorąc pod uwagę wysokości funduszu remontowego, jaki spółdzielnia uzyska z wpłat od mieszkańców dopiero po 10 grudnia 2022 r., o ile wszyscy mieszkańcy wniosą opłaty w obowiązującej wysokości.

Prace remontowe wykonawcy zakończyli na początku września, a wystawione faktury opiewały na kwoty, na które nie było pokrycia na rachunku bankowym. Dlatego też przez ponad 2,5 miesiąca spółdzielnia nie mogła rozliczyć się z wykonawcami za zakończone prace remontowe z powodu braku środków finansowych. Na brak środków finansowych wpłynął fakt, iż terminowe zobowiązania wobec wykonawców prac remontowych nie uwzględniały również comiesięcznych spłat kredytu w kwocie ponad 30.000,00 złotych oraz rozliczenia pod koniec roku z firmą "TECHEM" za zainstalowane liczniki umożliwiające radiowe odczyty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania. Spłata zainstalowanych liczników przypada na koniec każdego roku w wysokości ok. 25.000,00 zł złotych i regulowana jest z funduszu remontowego. Na tę sytuację miał wpływ również fakt, że od dłuższego czasu nie realizowano postępowań windykacyjnych. Windykację wprowadzono od kwietnia 2022 r. ale efekty w postaci uregulowania zadłużenia po wystosowaniu wezwań do zadłużonych mieszkańców trzeba było czekać kilka miesięcy.

Zadłużenie opisane w Rozdziale IV miało również istotny wpływ na wysokość funduszu remontowego i niemożliwość rozliczenia się z wykonawcami bezpośrednio po zakończeniu przez nich prac.

Planując wysokość funduszu remontowego na 2022 r. nie uwzględniono, że wielu mieszkańców będzie zalegać z opłatami pomimo wezwania ich do uregulowania zadłużenia.

W konsekwencji wpływy na fundusz remontowy były mniejsze niż zaplanowano i to spowodowało, że zarząd nie mógł w terminie przewidzianym w umowie rozliczyć się z wykonawcami wyremontowanych balkonów. Po negocjacjach z wykonawcami zapłacono kwoty określone w fakturach bez kar umownych.

W 2022 roku pogorszył się wskaźnik bieżącej płynności, pomimo ubiegłorocznych zapewnień o nadaniu priorytetu w realizowaniu windykacji należności. Faktycznie działania windykacyjne przyniosły niewielkie efekty dopiero w III kw roku 2022. Wobec największych dłużników zlecono kancelarii prawnej kierowanie spraw do sądu. Należy jednak pamiętać, iż każda tego typu sprawa w początkowym okresie generuje koszty opłaty sądowej oraz koszty kancelarii

prawnej, które wpływają na wzrost kosztów eksploatacji. Dlatego też w pierwszym okresie zarząd wysłał do dłużników pisma wzywające do uregulowania zadłużenia, a gdy te nie przynosiły efektów, sprawy kierowano na drogę postępowania sądowego.

W latach kolejnych zarząd nadal będzie realizował remonty balkonów, jednak z większą wnikliwością w techniczne i finansowe zagadnienia, z uwzględnieniem obowiązkowych spłat kredytu do 2030 r. oraz spłaty liczników za odczyty zużycia mediów i rozliczanie się za tę usługę z firmą "TECHEM".

Zarząd w roku sprawozdawczym dokonał analizy wysokości pobieranych zaliczek na media, ponieważ zaliczki na ciepłą i zimną wodę nie były uaktualniane od 3 lat wskutek czego spółdzielnia do momentu przekazania mieszkańcom rozliczenia z "TECHEM" ponosiła wyższe od kwot za faktury wystawiane przez Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji niż pobierano od mieszkańców comiesięczne opłaty zaliczkowe. Analiza opłat zaliczkowych pobieranych z tytułu użytkowania wieczystego potwierdziła, że opłaty te skalkulowano w zaniżonej wysokości od m² powierzchni mieszkalnej oraz zaplanowano niewłaściwą wielkość w planie finansowo-gospodarczym na 2023 r. oraz w planach sporządzonych w poprzednich okresach.

Zarząd zlecił przeprowadzenie przeglądu technicznego budynków zgodnie z obowiązkiem art. 62 ustawy Prawo budowlane oraz zlecił przeprowadzenie przeglądu wentylacji grawitacyjnej oraz instalacji gazowej w budynkach spółdzielni. Zlecono również przeprowadzenie kontroli działania systemu detekcji gazu w garażach wielostanowiskowych oraz przeprowadzono konserwację gaśnic i hydrantów w garażach spółdzielni..

W ramach napraw gwarancyjnych zlecono firmie "Agraplast" remont daszku nad wejściem do klatki schodowej nr V w budynku przy ul. Mielczarskiego 10.

Po zakończeniu sezonu grzewczego zarząd przeprowadził analizę wysokości pobieranych opłat zaliczkowych i przekazanie danych do rozliczenia za centralne ogrzewanie firmie "TECHEM". Stwierdzono, że comiesięcznie opłaty zaliczkowe pobierane od mieszkańców nie uwzględniają rzeczywistych kosztów indywidualnego zużycia ciepła w wielu lokalach mieszkalnych. W taki sposób spółdzielnia przez rok rozliczeniowy dotowała opłaty za centralne ogrzewanie w wysokości ponad 50.000,00 zł. Analiza opłat zaliczkowych pobieranych od mieszkańców za ciepłą i zimną wodę potwierdziła niedostosowanie wysokości tych opłat do faktycznego zużycia. Podjęto decyzję, że od następnego okresu rozliczeniowego wysokości opłat zaliczkowych zostaną opracowane na podstawie poprzedniego indywidualnego zużycia mediów.

Zatrudniony geodeta złożył wymaganą dokumentację podziałową dot. nieruchomości Pod Lipą 8 z wnioskiem o podział tej nieruchomości przez wyodrębnienie z jej obrębu ul. Na Przyzbie. Zarząd czeka na decyzję w tej kwestii Biura Geodezji i Katastru oraz Urzędu Dzielnicy Ursynów.

Po analizie dokumentacji architektoniczno-budowlanej zarząd zlecił architektowi, który sporządził poprzednią dokumentację poprawienie jej, ponieważ nie uwzględniono w poprzednio złożonych wnioskach o samodzielność lokali mieszkalnych wyrysów komórek lokatorskich, nie wykazano pomieszczeń technicznych oraz pomieszczeń należących do mienia spółdzielni. Czekamy na decyzję architekta.

Zlecono firmie "Veolia" zamontowanie podliczników w węzłach Mielczarskiego 8 i 10 w celu kontroli rozsyłanej energii cieplnej do budynku Pod Lipą 8.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia realizowała zadania administracyjne obejmujące sprawy o charakterze technicznym, konserwacyjnym i administracyjno-księgowym. Przyjmowano i przekazywano, w zależności od charakteru sprawy, zgłoszenia do wykonania odpowiednim firmom zewnętrznym. Przygotowywano również projekty niektórych pism i odpowiedzi do urzędów oraz do mieszkańców. Najbardziej pracochłonne były zadania dot. wyjaśnień w sprawach wysokości opłat za mieszkania oraz rozliczeń za media na podstawie doręczonych mieszkańcom indywidualnych kont dla ich lokali. Współpraca w tym zakresie nie układała się z firmą księgową "REMAR" i pod koniec roku, zważywszy na wiele błędów popełnionych przez tę firmę, zarząd postanowił zmienić księgowość, ale istotnym ograniczeniem w znalezieniu innej firmy były środki finansowe określone w planie gospodarczym na 2023 r.

Poza tymi zagadnieniami spółdzielnia zajmowała się realizacją zgłaszanych awarii, sprawami członkowskimi, sporządzaniem korespondencji do dłużników, wystawianiem zaświadczeń na wnioski członków spółdzielni.

VI. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI I PRIORYTETY NA 2023 R.

1. Zarząd planuje wypowiedzenie umowy firmie księgowej "REMAR" i w ramach środków finansowych przeznaczonych w planie finansowo-gospodarczym na 2023 r. na usługi księgowe podpisać umowę z inną firmą.
2. W kolejnym roku i latach następnych zarząd w ramach możliwości finansowych spółdzielni będzie kontynuował remonty balkonów, mając na uwadze koszty obsługi kredytów, których spłata przypada na rok 2030 oraz znaczny wzrost kosztu prac remontowych.
3. Zarząd w ramach finansowych możliwości będzie dbał o poprawę stanu technicznego zasobów spółdzielni oraz estetykę nieruchomości.
4. Podjęte w roku 2022 działania przyspieszające przekazanie na własność spółdzielni nieruchomości Pod Lipą 8 zostaną zakończone w roku 2023 pracami geodezyjnymi polegającymi na sporządzeniu planu podziału nieruchomości i wydzieleniu ul. Na Przyzbie z nieruchomości Pod Lipą 8.



5. Uzupełnienie dokumentacji architektoniczno-budowlanej o komórki lokatorskie oraz pomieszczenia należące do spółdzielni umożliwi przystąpienie do wyodrębniania lokali mieszkalnych w budynkach Mielczarskiego 8 i Mielczarskiego 10.
6. Zarząd będzie przeprowadzał coroczne przeglądy techniczne budynków nakazane prawem budowlanym.

WICEPREZES ZARZĄDU
S.M. "AR-MOCZYLIŁO"

Krystyna Lubas

PREZES ZARZĄDU
S.M. "AR-MOCZYLIŁO"

Renata Matysiak-Siery