

UCHWAŁA NR 9/2022
WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "AR-Moczydło" W WARSZAWIE

z dnia 14 czerwca 2022 r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2020 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 01.01.2020 r. - 31.12.2020 r. stanowiące integralną część uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej "AR-Moczydło" w Warszawie stanowi Załącznik nr 1 do uchwały.

Oddano głosów ważnych..... w tym:

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

Uchwałę podjęto /nie podjęto głosami.....

Komisja do głosowania na piśmie:

.....

.....


Jan Pfitzner
adwokat

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„AR-MOCZYDŁO”
ul. Mielczarskiego 8
02-798 Warszawa
NIP 525 00 11 119 Regon 010143973

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

***Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło”
za rok 2020 r.***


WICEPREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Zbigniew Furman


PREZES ZARZĄDU
SM „AR-Moczydło”
Anna Skutkiewicz

Warszawa, maj 2021r.

W okresie sprawozdawczym zasoby lokalowe Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” przedstawiały się następująco.

1.1 Zestawienie zasobów Spółdzielni:

Tabela nr 1 *Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.*

Lp	Wyszczególnienie	Powierzchnia użytkowa	Ilość lokali
		m2	szt.
1.	Lokale mieszkalne	10 859,50	135
	w tym mienie spółdzielni	0	0
2.	Lokale użytkowe w budynkach:	484,61	5
	a) własnościowe	395,60	5
	b) mienie spółdzielni	89,01	5
	RAZEM	11 255,10	145

Tabela nr 1a

nr nieruchomości	Nr budynków	Powierzchnia użytkowa lokali ogółem	pow. użyt. lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych
		m2	m2	szt.
1	2	3	3	4
1	Mielczarskiego 8	4 065,55	3 846,30	219,25
2	Mielczarskiego 10	4 110,05	3 875,10	234,95
3	Pod Lipą 8	3 168,51	3 138,10	30,41
	RAZEM	11 344,11	10 859,50	484,61

1.2 Lokale użytkowe w nieruchomościach w najmie stanowiące pożytki dla nieruchomości

Tabela nr 3

nr nieruchomości	Nr budynków	pow. użyt. Lokali najmowanych	Ilość lokali użytkowych
		m2	szt.
1	2	3	4
1	Mielczarskiego 8	28,20	2
2	Mielczarskiego 10	18,15	1
3	Pod Lipą 8	30,41	2
	RAZEM	76,76	5

a

1.3 Struktura lokali użytkowych.

Strukturę lokali użytkowych w zasobach Spółdzielni przedstawia poniższe zestawienie:

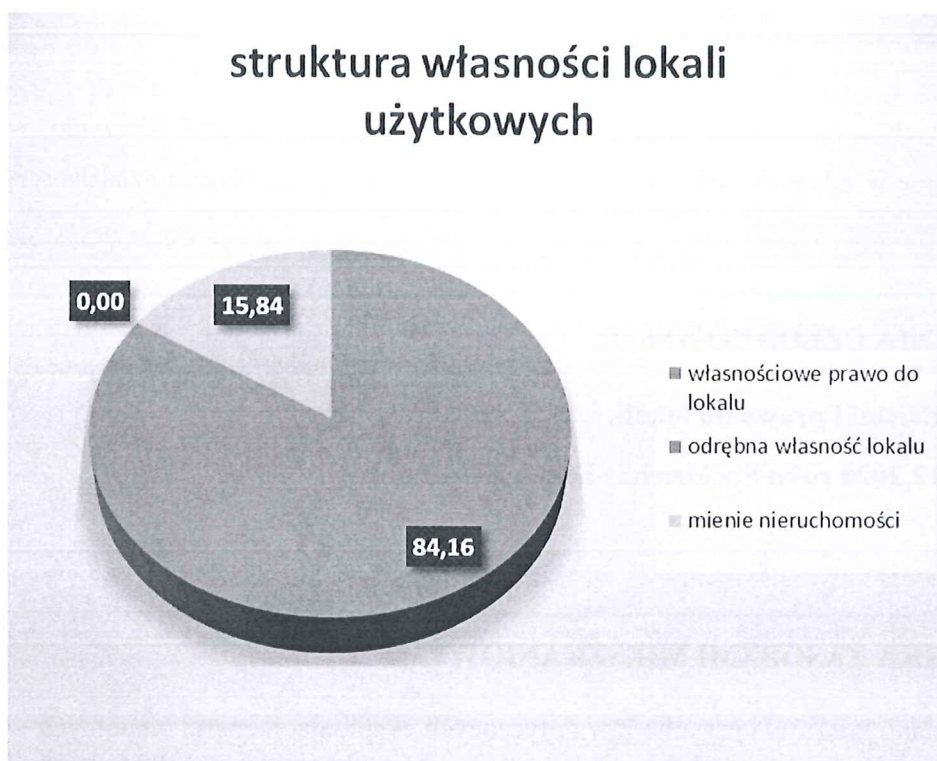
Tabela nr 3 *Struktura lokali użytkowych.*

1.3 Struktura własności lokali użytkowych

Tabela nr 3

Lp	Wyszczególnienie	Ilość	Wskaźnik
		m2	%
1	2	3	4
1	własnościowe prawo do lokalu	407,85	84,16
2	odrębna własność lokalu	0,00	0,00
3	mienie nieruchomości	76,76	15,84
	RAZEM	484,61	100,00

Wykres nr 2



1.4 Grunty.

Powierzchnia gruntów w zasobach spółdzielni wynosi **8.043,00 m²**, w tym:

- powierzchnia gruntów w nieruchomościach mieszkalnych w tym: **8.043,00 m²**
 - ✓ własność 5.872,00 m²
 - ✓ wieczyste użytkowanie 2.171,00 m²

al

Koszty razem, z tego:	1.687.790,45 zł
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi	1.673.211,04 zł
- koszty finansowe i operacyjne	12.166,41 zł
- podatek dochodowy	2.413,00 zł
Wynik GZM dla nieruchomości:	10.714,57 zł

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

Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w 2020 roku

Od stycznia 2020r. do grudnia 2020r. średnie stawki opłat za użytkowanie mieszkań wynosiły:

• eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	229,01/213 zł/L/m-c
• fundusz remontowy nieruchomości	3,00 zł/m ² /m-c
• centralne ogrzewanie	indywidualnie
• zimna woda i odprowadzenie ścieków	9,85zł/m ³
• podgrzanie wody	11,12-11,52 zł/m ³
• opłata za gosp. odpadami komunalnymi	65 zł/gospodarstwo/m-c

Opłaty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych są planowane m.in. w oparciu o planowaną wysokość kosztów w poszczególnych nieruchomościach uwzględniając wyniki na nieruchomościach z roku poprzedniego.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych składają się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni. Strukturę kosztów i przychodów w Spółdzielni przedstawiają wykresy 3 i 4.

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

- wynagrodzenie z narzutami dozorców,
- energia elektryczna,
- przeglądy i konserwacje części wspólnych nieruchomości,
- koszty ogólne zarządu (administrowania),
- ubezpieczenie mienia.

Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:

- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- podatek od nieruchomości,
- opłata wieczystego użytkowania gruntu.

Struktura kosztów w Spółdzielni na koniec 2020 roku kształtowała się następująco:

-koszty GZM	99,95% wszystkich kosztów,
-pozostałe koszty	0,05% wszystkich kosztów

Poniższe tabele przedstawiają wyniki na poszczególnych nieruchomościach.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wyniki dla nieruchomości za 2020 rok uwzględniające pożytki</i>
	<i>za 2020</i>
Nieruchomość Pod Lipą 8	13 293,18
Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10	35 223,26
<i>Razem:</i>	<i>48 516,44</i>

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wyniki dla nieruchomości uwzględniające wyniki z lat poprzednich</i>
	<i>na koniec 2020 roku narastająco</i>
Nieruchomość Pod Lipą 8	29 186,68
Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10	77 001,79
<i>Razem:</i>	<i>106 188,47</i>

3.2. Rozliczenie działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020 rok

Zysk netto za rok 2020 wyniósł ogółem w wysokości **1.711,56 zł** i w części powinien pokryć stratę z roku 2019.

Decyzja o przeznaczeniu zysku za rok 2020 zostanie podjęta na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

Spółdzielnia nie posiada majątku, na którym mogła by prowadzić działalność gospodarczą. Wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną nieruchomości a osiągnięte przychody z najmu po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowią dochód dla nieruchomości i nie podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie -zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

a

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wyniki funduszy remontowych dla nieruchomości</i>
	<i>za 2020</i>
Nieruchomość Pod Lipą 8	-421 205,69
Nieruchomość Mielczarskiego 8 i 10	-1 461 162,14
<i>Razem:</i>	<i>-1 882 367,83</i>

W 2020 roku działalność remontowa ukierunkowana była przede wszystkim na:

- ✓ Remontie balkonów w wysokości 550.112,45 zł
- ✓ Wymianie poziomu zimnej wody w wysokości 39.096,00 zł
- ✓ Wykonaniu opaski odwadniającej w wysokości 14.000,00 zł

W ramach środków finansowych funduszy remontowych spłacane były raty kredytów zaciągniętych na termomodernizację w kwocie ogółem 305.581,04 zł w tym ze środków:

- Mielczarskiego 8,10 w wysokości 222.397,81 zł
- Pod Lipą 8 w wysokości 83.183,23 zł

ca.

Rozdział III

➤ WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI

W okresie od 01.01.2020r. do 31.12.2020 r. Zarząd SM „AR-Moczydło” w Warszawie realizował postępowania windykacyjne zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podejmując wszelkie kroki by odzyskać należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Zaległości w opłatach za lokale na koniec 2020 roku wyniosły ogółem 284.823,08 zł i dotyczyły 76 lokali w tym:

- ✓ zadłużenie lokali mieszkalnych wyniosło 281.802,53 zł i dotyczyło 71 lokali,
- ✓ zadłużenie lokali użytkowych wyniosło 3.997,83 zł i dotyczyło 5 lokali.

Wskaźnik zadłużeń ogółem wyniósł 21,34% w tym:

- ✓ dla lokali mieszkalnych 19,73 %
- ✓ dla lokali użytkowych 1,61%.

Zadłużenie lokali w stosunku do 2019 roku spadło ogółem o kwotę 24.890,43 zł w tym:

- ✓ zadłużenie lokali mieszkalnych o kwotę 23.913,15 zł
- ✓ zadłużenie lokali użytkowych o kwotę 977,28 zł

Ze względu na pandemię działania windykacyjne były znacznie ograniczone. Wskaźniki zadłużeń prezentują poniższe tabele.

<i>Lp.</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>2020</i>
1.	Roczny wymiar opłat ogółem w tym:	1 616 232,76
	lokale mieszkalne	1 428 180,65
	lokale użytkowe	188 052,11
2.	Stan zadłużeń ogółem w tym:	284 823,08
	lokale mieszkalne	281 802,53
	lokale użytkowe	3 020,55
3.	Zadłużenie w % ogółem w tym:	21,34%
	lokale mieszkalne	19,73%
	lokale użytkowe	1,61%
4.	% zadłużonych lokali mieszkalnych	52,59%
5.	Średnie zadłużenie na 1 lokal mieszkalny	881,59
6.	% zadłużeń powyżej 3-12 miesięcy w ogólnej kwocie zadłużeń	49,30%