

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZARE DOMY” W ROKU 2022

A. Organizacja władz Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym 01.01.2022 – 31.12.2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy” (dalej zwany w skrócie „Zarząd”) działał w następującym składzie:

1. Maciej Roszkowski - Prezes Zarządu
2. Daniel Piątkowski - członek Zarządu do spraw technicznych i eksploatacji
3. Ryszard Wabik - członek Rady Nadzorczej oddelegowany do Zarządu z Rady Nadzorczej (01.01 – 30.06.2022), a następnie członek Zarządu powołany uchwałą Rady Nadzorczej (26.10 – 31.12.2022).

Zarząd spotyka się w każdą środę w godzinach 16:00-18:00 lub w zależności od potrzeby. W spotkaniach Zarządu uczestniczy także przedstawiciel Rady Nadzorczej, jej Przewodniczący - Andrzej Markiewicz.

W czasie spotkań Zarządu omawiane są i rozpatrywane były m.in. następujące grupy spraw:

1. wysokość i składniki opłat za lokale,
2. postępowania windykacyjne,
3. wnioski członków Spółdzielni,
4. konieczne remonty wynikające z przeglądów technicznych i planu remontów,
5. organizacja konkursów ofert, omawianie projektów umów, podpisywanie umów,
6. sprawy pracownicze,
7. inne.

Ponadto Zarząd w ramach czynności zwykłego zarządu reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz przed różnymi urzędami, instytucjami czy firmami świadczącymi usługi dla Spółdzielni.

W celu zapewnienia bieżącego funkcjonowania Spółdzielni Zarząd m.in.:

1. dbał o zapewnienie ciągłości dostaw usług,
2. analizował pozyskiwane opracowania techniczne, stan zaawansowania prowadzonych prac w poszczególnych budynkach,
3. opracowywał i aktualizował plany remontowe, finansowe,
4. cyklicznie kontrolował stan utrzymania najważniejszej infrastruktury obsługującej Osiedla. Oceniano sprawozdania firmy konserwującej dotyczące stanu utrzymania najważniejszych urządzeń, instalacji i podejmowano działania,
5. sprawował nadzór nad terminowym wykonywaniem przeglądów określonych nie tylko przepisami prawa, ale i warunkami technicznymi eksploatacji urządzeń i instalacji,
6. sprawował nadzór nad bieżącym wykonywaniem umów i podejmował niezbędne decyzje,
7. utrzymywał kontakty z usługodawcami, analizował umowy i ich warunki,

8. nakładał zobowiązania o charakterze porządkowym na usługodawców, a w przypadku stwierdzonych uchybień w realizacji świadczeń z umów nakładał kary umowne,
9. analizował i rozwiązywał zgłaszane problemy oraz podejmował decyzje w sprawach tego wymagających,
10. na bieżąco i terminowo regulował płatności za faktury od usługodawców,
11. na bieżąco i terminowo regulował płatności publiczno-prawne,
12. organizował spotkania, rozmowy z potencjalnymi usługodawcami w ramach weryfikowania stawek oferowanych przez aktualnych usługodawców,
13. monitorował i prowadził windykację należności od właścicieli lokali, kierował sprawy do sądu, prowadził postępowania egzekucyjne i ugodowe z dłużnikami,
14. realizował na bieżąco wnioski o wyodrębnienia,
15. podejmował uchwały w zakresie spraw Spółdzielni,
16. prowadził politykę kadrową,
17. rozpatrywał wnioski, skargi,
18. oceniał pracę pracowników i osób współpracujących ze Spółdzielnią,
19. dokonywał bieżącej analizy w zakresie finansowym i prawnym w obszarze funkcjonowania Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zajmował się bieżącą działalnością Statutową Spółdzielni oraz wypełnianiem funkcji Zarządcy nieruchomości w odniesieniu do lokali znajdujących się w zasobie Spółdzielni i w odniesieniu do lokali Członków z odrębną własnością.

B. Sprawozdanie finansowe - podsumowanie

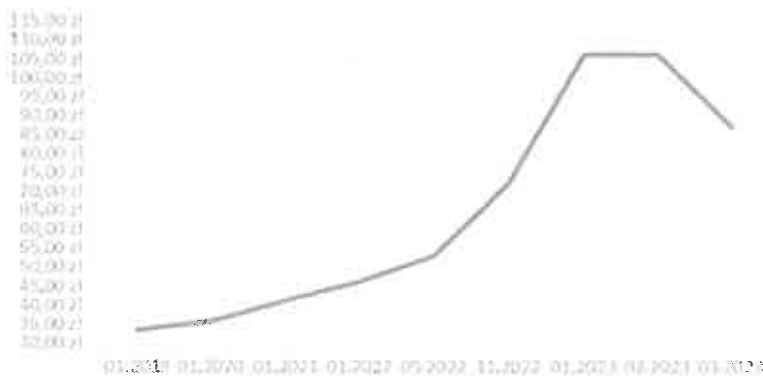
Poniżej przedstawiamy najważniejsze informacje na temat finansowych aspektów działania Spółdzielni. Pełne sprawozdanie dostępne jest w biurze Spółdzielni i na stronie internetowej.

Przychody i koszty w Spółdzielni za rok 2022 ukształtowały się następująco:

- przychody: **2 897 310,85 zł**
- koszty: **2 817 219,79 zł**

Warto tutaj wskazać, że w kwocie 2 817 219,79 zł kosztów Spółdzielni aż **1 378 723,10 zł** to koszty opłat niezależnych od Spółdzielni, tj. opłat z tyt. mediów zużywanych w lokalach (woda, ciepło, śmieci) oraz z tyt. podatku od nieruchomości. W tych przypadkach Spółdzielnia pełni jedynie funkcję płatnika zobowiązanego naliczyć, pobrać i przekazać dostawcom mediów lub urzędom, w wymaganych terminach, środki pieniężne. W roku 2021 była to kwota **1 221 215,93 zł**, a więc rok do roku nastąpił w tej pozycji wzrost **157 507,17 zł**. Niestety końcówka roku 2022 i początek 2023 r. przyniosły drastyczne zmiany w zakresie cen i stawek za dostarczane ciepło i energię elektryczną. Szczególnie odczuwalne dla budżetów gospodarstw domowych są rosnące koszty zakupu ciepła. Niestety niewystarczającym wsparciem okazały się tutaj programy rządowe, bo pomiędzy styczniem 2022 r. a marcem 2023 r. stawka za ciepło wzrosła o ponad 88 % co pokazuje poniższy wykres (stawka jednostkowa za GJ bez opłat zmiennych):

GJ - wzrost stawki jednostkowej za ciepło



W konsekwencji powyższego zmuszeni byliśmy zaplanować wysokie wzrosty zaliczek na pokrycie kosztów kupowanego ciepła. Tylko w roku 2023 zaplanowaliśmy w budżecie na zakupy ciepła rekordową kwotę aż 1 300 000 zł, tj. ponad półtorakrotność naliczeń na fundusz remontowy. Niestety przyszłość jest wciąż niepewna i należy się liczyć z kolejnymi zmianami w tym obszarze. Dlatego wciąż planujemy i realizujemy, w miarę możliwości, przedsięwzięcia mające na celu zwiększanie sprawności instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, co przekładać się będzie na kolejne oszczędności w zużyciu ciepła.

Dość powiedzieć, że zrealizowane przez obecny Zarząd przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjne w latach 2019-2022 ograniczyły o ponad 30% ilość zużywanej energii cieplnej. W przeszłości pojawiały się pojedyncze głosy, pytania o sens takich przedsięwzięć. Niemniej gdyby Zarząd posłuchał tego typu rad, dziś musiałby albo ogłosić niewypłacalność Spółdzielni albo zmuszeni bylibyśmy rozdysponować na Państwa jeszcze dodatkowo około 600-700 tys. złotych na gospodarce ciepłem w roku. Oczywiście nikt nie przypuszczał w 2019 r., że w 2023 r. ceny za ciepło wzrosną do takich poziomów, których nikt nie uwzględniał przed laty w jakiegokolwiek prognozie. Zdarzenia nagłe, nieprzewidywalne jak wojna przyczyniły się do procesów rynkowych, które tak mocno uszczupliły budżety domowe gospodarstw domowych stawiając zarządy spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych przed niespotykanymi dotychczas problemami i koniecznością podjęcia wielce niepopularnych decyzji.

Kontynuując, wynik netto Spółdzielni, po opodatkowaniu kwotą **15 160,00 zł** zamyka się na dzień 31 grudnia 2022 r. dodatnią kwotą netto **233 681,76 zł** wobec 74 850,88 zł na koniec 2021 r.

Z działalności gospodarczej – najem lokali, pomieszczeń, miejsc parkingowych – uzyskaliśmy w roku **2022** przychód w wysokości **347 321,21 zł** wobec **236 869,37 zł** w roku **2021**. W roku 2022 odpisywano część wydatków remontowych w koszty działalności gospodarczej celem zmniejszenia podstawy opodatkowania i samego podatku dochodowego jak też dla zoptymalizowania możliwości odliczeń podatku VAT.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że przychody z działalności gospodarczej w 2021 r. obejmowały jedynie przychody z najmu lokali użytkowych. Przychody z najmu lokali mieszkalnych bezpośrednio zasilają przychody na eksploatacji nieruchomości pomniejszając stratę w tej pozycji. Taka praktyka, stosowana od lat w naszej Spółdzielni, została

zakwestionowana w toku lustracji jako prowadząca do prezentowania niepełnego wyniku na działalności gospodarczej i eksploatacji nieruchomości. Dlatego dokonaliśmy zmian w sposobie prezentowania wyniku, co nie ma żadnego wpływu na sam wynik końcowy na całokształcie działalności Spółdzielni. Zatem łącznie z najmu (lokale mieszkalne i usługowe) w roku 2022 osiągnięto przychody w kwocie **347 321,21 zł** wobec **322 646,33 zł** w roku 2021.

Zarząd od 2019 r. stale podejmuje różnorakie działania mające na celu zwiększanie przychodów z najmu. W ich efekcie, na przestrzeni ponad 3 lat, nastąpił znaczny, bo o około **50% wzrost przychodów** z działalności – najmu. W ciągu kolejnych 12 miesięcy planujemy zwiększenie przychodów z najmu do kwoty blisko **400 000 zł** rocznie.

Dzięki przychodom z działalności możemy wciąż dofinansowywać gospodarkę zasobów mieszkaniowych w obszarze eksploatacji. Praktyka ta, wobec ogromnych potrzeb remontowych, jest każdorazowo kwestionowana przez lustracje, którym poddaje się Spółdzielnia. Pożytki bowiem, w postaci przychodów z najmu, winny w pierwszej kolejności zasilać fundusze remontowe budynków służąc poprawie ich stanu technicznego. Oczywiście taka praktyka pozwala z jednej strony utrzymać relatywnie niską stawkę na eksploatację (2,20 zł/m²) pomimo wzrostu cen usług, energii elektrycznej, wynagrodzenia minimalnego. Z drugiej jednak strony bardzo duże, jak na wielkość naszej Spółdzielni, pożytki nie są przeznaczane na poprawę techniczną zasobów, a konsumowane w ramach bieżących potrzeb.

Zarząd kontroluje na bieżąco płynność finansową Spółdzielni. Na koniec roku 2022 zasoby pieniężne Spółdzielni w postaci środków na rachunkach bankowych zamknęły się kwotą **248 359,51 zł** wobec **367 906,52 zł** na koniec 2021 r. Tak jak wyjaśniamy wyżej, w końcu 2022 roku nastąpił gwałtowny wzrost cen nośników energii, co przełożyło się na konieczność regulowanie faktur za ciepło, energię elektryczną zawierających znacznie wyższe kwoty do zapłaty.

Na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) – na eksploatacji nieruchomości w roku 2022 powstał niedobór w wysokości **196 017,17 zł** wobec **37 350,44 zł** na koniec 2021 r. Stratę tę pokryjemy w całości z nadwyżki na wyniku bilansowym netto uzyskanego na całokształcie działalności Spółdzielni (kwota **233 681,76 zł**). Pozostała kwota, tj. **37 664,59 zł** nadwyżki zostanie przeznaczona na powiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Wzrost niedoboru na eksploatacji nieruchomości to wynik wyższych kosztów energii elektrycznej, za którą w roku 2022 zapłaciliśmy **68 373,84 zł**, pozostałych kosztów operacyjnych w kwocie **32 213,46 zł**. Ta ostatnia kwota jest wynikiem przegranego sporu z firmą księgową - MBBK Sp. z o.o., która w latach 2016-2017 obsługiwała Spółdzielnię. Ówczesne władze Spółdzielni zdecydowały, że nie wypłacą firmie księgowej oczekiwanego przez nią wynagrodzenia za sporządzenie bilansu i dodatkowe czynności księgowe. Sąd w dwóch instancjach uznał jednak rację firmy księgowej.

Ponadto wyższy niedobór na eksploatacji to zmiana sposobu prezentacji wyniku finansowego Spółdzielni stosownie do wskazań toczącej się lustracji. Do końca 2021 r. wynik

z działalności gospodarczej był dzielony w sprawozdaniu na przychody z najmu z lokali mieszkalnych, które bezpośrednio pomniejszały stratę z eksploatacji nieruchomości, i przychody z najmu lokali użytkowych, które były wykazywane jako przychody z działalności gospodarczej. W chwili obecnej wszystkie przychody z najmu (lokale mieszkalne i użytkowe razem) wykazywane są pod pozycją działalność gospodarcza i jednocześnie w wyniku z eksploatacji nieruchomości nie są wykazywane przychody z najmu lokali mieszkalnych. Te wchodząc w wynik na działalności, po zamknięciu sprawozdania, pokrywają stratę na eksploatacji z nieruchomości dopiero gdy Walne Zgromadzenie podejmie taką uchwałę.

W tym miejscu chcemy podkreślić, że pomimo występowania silnej presji inflacyjnej i corocznego wzrostu wynagrodzeń w Polsce, koszty zarządzania Spółdzielnią pozostają na stabilnym, niezmiennym poziomie i w roku w 2022 była to kwota **207 305,24 zł** wobec kwoty **230 450,26 zł** na koniec 2021 r. Na kwotę tą składają się: koszty osobowe, tj. księgowość, administracja, obsługa prawna, wynagrodzenie członka Zarządu, koszty prowadzenia biura, telefony, inne.

Dwóch z trzech członków Zarządu pełni swoje funkcje społecznie. Pracę społeczną członków Zarządu wspiera osoba profesjonalnie trudniąca się spółdzielczością. Jest to sprawdzony model, wypracowana praktyka pozwalająca na aktywność czynnika społecznego i realizowanie bieżących spraw, niezależnie od stopnia ich skomplikowania, ryzyka jakie niosą ze sobą.

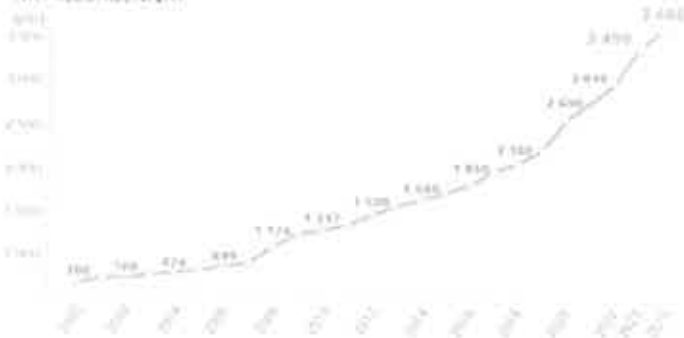
Koszt utrzymania czystości w dwóch Osiedlach w roku 2022 r. wyniósł **140 611,05 zł** wobec **138 667,32 zł** na koniec 2021 r. (w tym koszty publiczno-prawne: ZUS, podatki, a także środki czystości, koszty sprzętu). Spółdzielnię obsługuje dwóch gospodarzy domów zatrudnionych w wymiarze po 6/8 etatu każdy z ustawowym wynagrodzeniem minimalnym, które rokrocznie wzrasta. Gospodarz obsługujący Osiedle Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste współpracuje ze Spółdzielnią w ramach umowy zlecenia.

W roku 2022, ze względu na ograniczenia budżetowe, musieliśmy zmniejszyć korzystanie z usługi utrzymania zieleni. Prace te, w miarę umiejętności i możliwości, wykonują w większym zakresie gospodarze domów. Niemniej warto wyjaśnić, że w kosztach utrzymania zieleni mieści się usługa cięcia pielęgnacyjnego drzew i winorośli.

Poniżej prezentujemy Państwu wykres pokazujący jak zmieniało się wynagrodzenie minimalne na przestrzeni lat, aby ukazać tendencje rynkowe w zakresie wynagrodzeń:

MINIMALNA PENSJA BRUTTO

NA PRZESTRZENI LAT



C. Sprawy remontowe

Likwidacja awarii, małe i średnie remonty wykonywane były na bieżąco. W dalszym ciągu ujawniają się problemy wynikające z normalnego zużycia budynków. Potrzeby remontowe, w tym o charakterze pilnym dotyczą w zasadzie większości budynków. Przypominamy, że budynki Spółdzielni jako obiekty zabytkowe podlegają nadzorowi Konserwatora Zabytków, a poza tym Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać **obowiązki wynikające z przepisów Prawa budowlanego**. Zakres i pilność tych obowiązków określają m. in. protokoły z okresowych kontroli budynków. Zalecenia, które są tam formułowane przekładają się na konieczne do zrealizowania bardzo kosztowne prace, na które mamy ograniczone środki. Stąd konieczne było podniesienie wpłat na fundusz remontowy. Poniżej zamieszczamy informacje o podjętych w poprzednim roku pracach remontowych.

Z najważniejszych wykonanych prac należy wymienić:

1. wykonanie izolacji przeciwwodnej i termicznej węzła ciepłego Fałata 2,
2. naprawa konstrukcji stropu węzła ciepłego Fałata 2,
3. wykonanie drenażu wokół konstrukcji węzła ciepłego Fałata 2,
4. remonty balkonów, tarasów,
5. remonty dachów, kominów,
6. wykonane miejscowo izolacje przeciwwodne, iniekcje w poziomie piwnic,
7. miejscowo wymiany poziomów, pionów ciepłej, zimnej wody w zależności od potrzeby,
8. modernizacja automatyki węzła ciepłego Rakowiecka 59/59A,
9. wymiana poziomów centralnego ogrzewania wraz z regulacją podpionową dla budynków Akacyjowa 2-10,
10. docieplenie w końcu i na przelomie roku 2022/2023 stropodachów wszystkich budynków. Prace te wykonaliśmy z odroczonym terminem płatności.

Tak jak określiliśmy to w dwóch poprzednich sprawozdaniach, należy kontynuować prace mające na celu dalsze zmniejszanie ilości konsumowanej energii cieplnej, w szczególności dla węzła ciepłego Rakowiecka. Wskazywaliśmy już niejednokrotnie, że poziom niezbędnych nakładów do poniesienia w tym względzie należy liczyć w setkach tysięcy złotych dla każdego z Osiedli. Dlatego prace te mamy podzielone na etapy realizowane sukcesywnie od 2019 roku w zależności od stopnia pilności i posiadanych środków.

Poza zaplanowanymi remontami wykonywane były także prace mające charakter doraźny lub podejmowane dla likwidacji skutków awarii. Najczęściej, w roku 2022, dochodziło do awarii na poziomach i pionach ciepłej i zimnej wody w Osiedlu Fałata/Łowicka. Awarie te

powtarzają się i mają swe źródło w materiałach, które niegdyś zastosowano. Większą część tych materiałów Spółdzielnia wymieniła w poprzednich latach w ramach prowadzonych remontów.

D. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Spółdzielnia eksploatuje i zarządza 16 budynkami składającymi się na dwa zespoły Osiedli – Rakowiecka/Akacyjowa i Fałata/Łowicka, w których zasobie znajduje się 225 lokali mieszkalnych i użytkowych.

Rokrocznie Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe przeglądy, o których mowa w ustawie Prawo budowlane, tj. przegląd budowlany, kominiarski i gazowy. W roku 2022 wykonaliśmy ponadto 5-letnie pomiary elektryczne w lokalach.

W zakresie utrzymania porządku i czystości w 2022 r. usługi świadczyło trzech gospodarzy domów, przy czym Osiedle Rakowiecka/Akacyjowa/Fałata nieparzyste obsługiwane było przez gospodarza w wymiarze **1/1 etatu**, a Osiedle Łowicka/Fałata/Narbutta w łącznym wymiarze **1,5 etatu**. Dodatkowo korzystamy, na miarę potrzeb, w Osiedlu Fałata/Łowicka/Narbutta i Rakowiecka z firmy ogrodniczej, której obecność ograniczyliśmy do minimum.

W zakresie konserwacji ogólnej usługi świadczy firma Best-Service Daniel Kierszniewski. Firma ta odpowiada również za konserwację domofonów. Konserwację węzłów prowadzi firma Sanit-Gaz.

E. Windykacja należności

Wysokość zadłużenia członków i najemców Spółdzielni we wnoszeniu opłat za lokale na koniec roku 2022 wyniosła: **350 218,37 zł** wobec kwoty **147 934,41 zł** na koniec roku 2021. Przy czym należy wyjaśnić, że w kwocie 350 218,37 zł został uwzględniony wynik rozliczenia mediów i liczne niedopłaty z terminem płatności do 31.05.2023 w łącznej kwocie **157 789,21 zł**.

Poniżej prezentujemy Państwu wykres obrazujący zadłużenie w latach 12.2015-03.2023 (bez rozliczenia mediów):



Po latach zmagania udało się doprowadzić do licytacji lokalu nr 54 przy ul. J. Fałata 2. W chwili obecnej w Spółdzielni nie występują dłużnicy, których zadłużenie kwalifikowałoby się do egzekucji komorniczej.

F. Zadania do realizacji do końca 2023 r.

Priorytetowym zadaniem dla Zarządu do zrealizowania do końca 2023 r. jest ustabilizowanie gospodarki ciepłem i dalsza analiza zmian cen i stawek za dostarczaną Spółdzielni ciepło.

Najważniejsze zadania remontowe przewidziane do realizacji w roku 2023:

1. wykonanie izolacji przeciwwodnej stropu i ścian fundamentów pomieszczeń węzła cieplnego Rakowiecka 59/59A, a po wykonaniu tych prac odtworzenie nawierzchni zgodnie z projektem remontu konserwatorskiego uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i zatwierdzonego prawomocnym pozwoleniem na budowę,
2. sukcesywne, w zależności od potrzeby wymiany pionów gazowych, wraz z remontem klatek schodowych,
3. sukcesywne wymiany wyeksploatowanych pionów centralnego ogrzewania,
4. sukcesywne, w zależności od potrzeby, remonty pokryć dachów, remonty kominów,
5. kontynuowanie remontu piwnic.

Trwa lustracja działalności Spółdzielni, która zakończy się do 30 czerwca 2023 r. W odrębnym komunikacie poinformujemy Państwa o wynikach tego badania.

Kończąc dziękujemy za okazane zaufanie i wsparcie. Cieszymy się, że w drodze korespondencji, rozmów telefonicznych i osobistych utrzymywana jest stała komunikacja na linii Zarząd-Członkowie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Szare Domy”:

1. Maciej Roszkowski: _____

2. Daniel Piątkowski: _____

3. Ryszard Wąbik: _____