

Uchwała nr ¹² /2024
Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”
z dnia 13.05.2024 r.
w sprawie zaopiniowania sprawozdania Zarządu
z działalności Spółdzielni w roku 2023

Na podstawie § 78 ust. 1 pkt 15 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” uchwala się co następuje:

§1. Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2023 na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

W głosowaniu *jawnym/tajnym*¹ za przyjęciem uchwały głosowało ¹⁰ członków Rady Nadzorczej, przeciwko uchwale głosowało ... ⁰ członków Rady Nadzorczej, od głosu wstrzymało się ... ⁰ członków Rady Nadzorczej.

Uchwała została podjęta zwykłą większością głosów.

Za Radę Nadzorczą

Przewodniczący RN

Janusz Kuchel

Wiceprzewodniczący RN

Stefan Kalczyński

Sekretarz RN

KLW

¹ § 9 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej: Głosowania odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Prezydium Rady oraz Zarządu. Na żądanie przynajmniej jednego z członków Rady Przewodniczący zarządza tajność głosowania również w innych sprawach.



**Sprawozdanie Zarządu z działalności
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Żoliborz Centralny”
za 2023 r.**

Nazwa jednostki: Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Żoliborz Centralny"

Siedziba jednostki: 01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6

Forma prawna: spółdzielnia mieszkaniowa

Regon: 006912848

NIP: 525-001-27-74

KRS: 0000026051

Podstawy prawne funkcjonowania jednostki

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz.1208),
3. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25).
4. Statut Spółdzielni z dnia 30 września 2017 r.
5. Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 30 września 2017 r.
6. Regulamin Zarządu z dnia 24.09.2018 r.

Skład organów Spółdzielni

Skład Rady Nadzorczej w 2023 r.

Janusz Udziela	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Sławomir Markuszewski	-	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ewa Oranowska – Wróbel	-	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Chrząszcz	-	Członek Rady Nadzorczej
Zbigniew Guziuk	-	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Jagoliński	-	Członek Rady Nadzorczej od 26.01.2023 r.
Zofia Konarska	-	Członek Rady Nadzorczej od 24.06.2023 r.
Agnieszka Kowalska-Parszutas	-	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Kuźniewska	-	Członek Rady Nadzorczej
Renata Strycharska	-	Członek Rady Nadzorczej
Waldemar Tararuj	-	Członek Rady Nadzorczej
Jakub Wysoczański	-	Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Ziemak	-	Członek Rady Nadzorczej od 26.01.2023 r.

Zarząd Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym tj. od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. Zarząd Spółdzielni funkcjonował w następującym składzie:

Barbara Hruszowiec	- Prezes Zarządu
Sławomir Zielski	- Członek Zarządu

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła w szczególności wykonywania statutowych obowiązków, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i realizowaniu zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował kolegialnie decyzje wynikające z bieżących potrzeb i wniosków zgłaszanych przez członków, mieszkańców naszej Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając kwartalne informacje o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni.

W 2023 r. Zarząd odbył 59 protokołowanych posiedzeń podczas których podejmowane były uchwały i decyzje dotyczące m.in. spraw:

- finansowo – księgowych,
- windykacji należności
- członkowsko – mieszkaniowych,
- remontowych,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- organizacyjnych i pracowniczych,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej.

Prace Zarządu były w znacznej mierze kontynuacją zadań związanych z:

- realizacją corocznych planów gospodarczo-finansowych,
- dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej,
- racjonalnym gospodarowaniem środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych,
- prawidłową eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
- realizowaniem prac remontowych i inwestycyjnych na istniejących zasobach mieszkaniowych oraz towarzyszącej im infrastrukturze,
- bieżącym analizowaniem zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych w zasobach Spółdzielni,
- czynnościami organizacyjnymi i prawnymi związanymi z prowadzeniem spraw członkowskich, szczególnie przy realizacji wniosków związanych z przekształceniem lokali spółdzielczych w odrębną własność,
- prowadzeniem skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali.

W 2023 r., pomimo działań obniżających koszty poszczególnych nieruchomości, Zarząd Spółdzielni musiał się zmierzyć z trudnymi decyzjami dotyczącymi podwyżek stawek opłat czynszowych. Bezpośredni wpływ na zmianę stawek opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni miały uwarunkowania zewnętrzne tj. podwyżki cen energii, paliw, wzrost kosztów towarów i usług oraz wzrost płacy minimalnej.

Ogólna charakterystyka jednostki

W zasobach Spółdzielni znajdują się:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Kolonia I | – Krasińskiego 10, Tucholska 9, 11, 13 |
| 2. Kolonia II | – Toeplitza 2, |
| 3. Kolonia III | – Krasińskiego 16, |
| 4. Kolonia IV | – Krasińskiego 18, |
| 5. Kolonia V | – Słowackiego 5/13, |
| 6. Kolonia VI | – Filarecka 3, |
| 7. Kolonia VII | – Suzina 3, |
| 8. Kolonia VIII | – Słowackiego 15/19, |
| 9. Kolonia IX | – Próchnika 8A, |
| 10. Kolonia X | – Próchnika 8 B, C, D, E, |
| 11. Kolonia XI | – Sarbiewskiego 2, |
| 12. Kolonia XII | – Popiełuszki 14, |
| 13. Kolonia XIII | – Popiełuszki 16, |
| 14. Kolonia Mickiewicza | – Mickiewicza 33 B, C, D, Mickiewicza 35, 35A, |
| 15. Kolonia Kępa Potocka | – Promyka 1, 3, 5, |
| 16. Park im. Żywiciela | |

Spółdzielnia administruje 34 budynkami mieszkalnymi, tworzącymi 25 nieruchomości oraz 464 lokalami użytkowymi (wraz pożytkami).

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia liczyła 2843 członków.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków koncentrują się na wyborze rozwiązań prawnych, organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających prawidłowy stan techniczny, estetykę zasobów, bezpieczeństwo użytkowania oraz ciągłość i wymagane parametry dostaw mediów.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej i elektrycznej.

Wynik GZM za 2023 r.

Nieruchomość	Wynik eksploat.	Wynik dźwigi	Wynik domofony	Wynik pod. nier.	Wynik wiecz. użyt.	Wynik CO	Wynik ZW	Wynik nieczyst.	WYNIK 2022	Udział %
Krasińskiego 10	-43 406,33		-65,09	255,10	910,64	43 618,02	-24 943,58	41,13	-23 590,11	5,02%
Tucholska 9	-15 740,56		172,76	77,19	212,73	17 251,38	268,12	0,00	2 241,62	-0,48%
Tucholska 11	-47 983,45		236,76	215,87	306,01	15 991,14	1 140,83	-75,59	-30 168,43	6,42%
Tucholska 13	-4 186,80		44,00	22,14	122,78	14 448,76	806,20	0,00	11 257,08	-2,40%
Toeplitza 2	-54 564,74	-2 546,96	376,36	353,62	507,12	40 169,99	4 878,95	-74,03	-10 899,69	2,32%
Krasińskiego 16	-96 537,12		284,83	617,20	983,99	15 233,47	1 331,89	85,00	-78 000,74	16,60%
Krasińskiego 18	-190 553,95		1 100,48	344,66	1 386,73	73 991,06	9 426,86	0,00	-104 304,16	22,20%

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Żoliborz Centralny”

Słowackiego 5/13	-108 884,73		775,44	692,54	962,99	70 884,32	15 853,31	5,49	-19 710,64	4,20%
Filarecka 3	-22 371,57		205,83	207,21	155,08	5 745,30	2 203,35	52,10	-13 802,70	2,94%
Suzina 3	-120 201,66		983,59	234,93	850,70	77 568,16	15 284,86	62,33	-25 217,09	5,37%
Słowackiego 15/19	-82 096,47		712,09	544,22	739,04	35 945,60	-1 631,45	19,20	-45 767,77	9,74%
Próchnika 8A	-92 428,50		583,00	324,09	567,02	48 482,89	-6 152,73	0,00	-48 624,23	10,35%
Próchnika 8BE	-44 534,91		344,92	129,49	292,43	19 411,10	10 465,31	0,00	-13 891,66	2,96%
Próchnika 8CD	-39 060,98		359,20	192,48	-7 543,16	26 505,23	10 816,49	-45,33	-8 776,07	1,87%
Sarbiewskiego 2	-88 006,05		787,60	334,19	737,88	56 545,99	5 531,30	85,00	-23 984,09	5,11%
Popieluszki 14	-124 920,83		-1 129,66	410,24	1 021,38	83 223,60	-7 886,99	-233,06	-49 515,32	10,54%
Popieluszki 16	-7 697,00	1 400,00	659,95	168,07	151 664,59	18 091,28	495,95	16,45	164 799,29	-35,08%
Mickiewicza 33B	-17 223,60		72,76	33,45	119,77	5 808,36	-1 731,77	0,00	-12 921,03	2,75%
Mickiewicza 33C	-17 341,08		72,76	76,76	134,02	8 798,63	744,51	0,00	-7 514,40	1,60%
Mickiewicza 33D	-20 352,12		72,76	52,70	119,09	7 479,54	-1 636,64	0,00	-14 264,67	3,04%
Mickiewicza 35	-15 508,78		64,76	25,52	119,65	5 894,04	-1 744,16	0,00	-11 148,97	2,37%
Mickiewicza 35A	-16 103,77		72,76	56,23	120,11	7 577,27	634,15	0,00	-7 643,25	1,63%
Promyka 1	-110 896,05	1 804,78	783,16	895,41	1 144,82	45 718,13	4 715,44	-39,67	-55 873,98	11,89%
Promyka 3	-110 180,75	299,82	769,44	557,14	1 143,40	76 168,80	5 486,86	-14,17	-25 769,46	5,49%
Promyka 5	-102 435,20	12 529,98	878,68	1 100,43	1 388,51	61 174,35	8 552,37	153,55	-16 657,33	3,55%
Razem	-1 593 217,00	13 487,62	9 219,14	7 920,88	158 167,32	881 726,41	52 909,43	38,40	-469 747,80	

W 2023 r. Zarząd podejmował czynności zmierzające do obniżenia kosztów działalności Spółdzielni. Jednym z nich było wdrożenie powiadomień SMS jako dodatkowy kanał przepływu informacji. Za pośrednictwem SMS-ów przypominamy o zbliżających się terminach płatności opłat czynszowych, przeglądach instalacji, terminie Walnego Zgromadzenia itp. Ponadto przeprowadzono akcję informacyjną przypominającą o możliwości zgłoszenia adresu mail do korespondencji oraz rezygnacji z książeczek opłat. Akcja spotkała się z szerokim odzewem ze strony naszych mieszkańców. Już ponad 1200 osób zgłosiło maile do korespondencji. Z każdym rokiem zauważamy również spadającą liczbę zamawianych książeczek opłat.

Finanse Spółdzielni

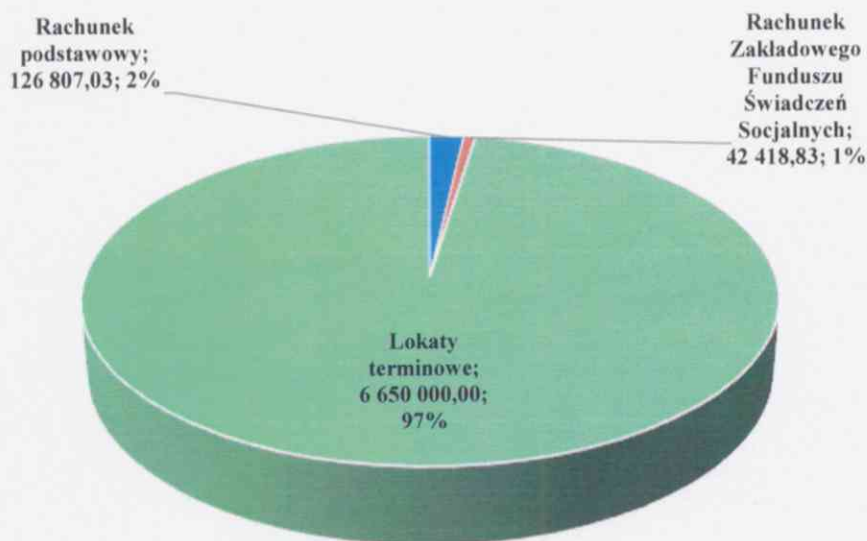
Działalność Spółdzielni w 2023 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów w zakresie finansów, podobnie jak w latach ubiegłych, Zarząd WSM „Żoliborz Centralny” realizował postawione sobie cele:

- utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni,
- terminowa realizacja zobowiązań,
- podejmowanie działań w celu redukcji kosztów,
- bieżąca analiza kosztów.

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty potwierdzają utrzymującą się dobrą kondycję finansową Spółdzielni, a tym samym brak zagrożeń dla realizacji kolejnych planów.

Szczegółowe dane zostały zawarte w Sprawozdaniu finansowym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” za 2023 r.

Stan środków finansowych Spółdzielni na 31.12.2023 r .



Poniżej przedstawiono zestawienie środków finansowych Spółdzielni w 2022 i 2023 r.



Znaczący wzrost środków na lokatach terminowych wynika z faktu zbycia certyfikatów i zawarcia nowych lokat terminowych. Ta forma jest znacznie korzystniejsza w perspektywie długoterminowej. Zarząd podejmując decyzje dotyczące finansów Spółdzielni kieruje się przede wszystkim dbałością o majątek Spółdzielni i jej członków.

Wykonanie Planu gospodarczo - finansowego 2023 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie roczne	
A	Koszty w tym:	26 627 970,00	29 136 792,26	109,42%
1	Materiały	427 370,00	480 785,47	112,50%
2	Usługi obce	3 657 680,00	4 008 556,40	109,59%
3	Energia ciepła	9 922 900,00	9 788 596,08	98,65%
4	Woda i kanalizacja	2 200 000,00	1 844 482,81	83,84%
5	Wywóz nieczystości	2 839 000,00	2 818 459,91	99,28%
6	Podatki i opłaty	1 046 080,00	1 189 996,13	113,76%
7	Wynagrodzenia	3 050 000,00	2 936 747,42	96,29%
8	Inne świadczenia na rzecz pracowników	73 460,00	79 649,28	108,43%
9	Amortyzacja	25 500,00	19 897,18	78,03%
10	Pozostałe koszty	106 280,00	107 772,33	101,40%
11	Koszty finansowe	10 000,00	2 666 262,95	26662,63%
12	Odpis na fundusz remontowy	3 169 700,00	2 887 119,85	91,08%
13	Pozostałe koszty operacyjne	100 000,00	308 466,45	308,47%
B	Wpływy w tym:	28 444 100,00	32 215 342,24	113,26%
1	Eksploatacja lokale mieszkalne	7 285 090,00	7 187 079,59	98,65%
2	Usługi komunalne lokale mieszkalne	13 772 200,00	14 318 891,78	103,97%
3	Eksploatacja lokale użytkowe	6 047 110,00	6 216 300,49	102,80%
4	Usługi komunalne lokale użytkowe	1 189 700,00	1 092 492,21	91,83%
5	Pozostałe przychody operacyjne	50 000,00	414 586,72	829,17%
6	Przychody finansowe	100 000,00	2 985 991,45	2985,99%
C	Podatek dochodowy	722 800,00	643 641,00	89,05%
D	Wynik (B-C-A)	1 093 330,00	2 434 908,98	222,71%

Duże znaczenie na właściwą gospodarkę finansową Spółdzielni ma terminowe regulowanie należności czynszowych przez mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych.

Warto przypomnieć, że Spółdzielnia ma jedynie wpływ na pozycję eksploatację bieżącą i fundusz remontowy i tylko te składniki z wpłacanych przez mieszkańców opłat pozostają do dyspozycji Spółdzielni. Pozostałą część czynszu Spółdzielnia przekazuje innym podmiotom za świadczone usługi i dostawę mediów i są to m.in.: dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków, zobowiązania za wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie.

Windykacja

Powstające na poszczególnych nieruchomościach zaległości wynikają z nierealizowanego a spoczywającego na każdym użytkowniku lokalu statutowego obowiązku wnoszenia comiesięcznych

opłat. Dochodzenie należności na drodze postępowania sądowego i komorniczego traktujemy jako ostateczność. W tym miejscu Zarząd chciałby podziękować wszystkim mieszkańcom, którzy terminowo wnoszą opłaty na rzecz Spółdzielni. Pomimo występujących zadłużeń, sytuacja finansowa Spółdzielni jest na tyle zadowalająca, by dawać gwarancję utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

Zarząd na bieżąco monitorował zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych. O wynikach zadłużenia w poszczególnych nieruchomościach informował Radę Nadzorczą podczas jej obrad.

Zarząd podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty,
- zawierania porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,
- zawiadamiania o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu,
- wypowiedzania umów najmu w przypadku przedłużającego się stanu zadłużenia.

W sytuacji, kiedy wymienione powyżej formy działania nie przynosiły spodziewanych efektów, Zarząd występował na drogę sądową celem uzyskania nakazu zapłaty. W następstwie uzyskanych prawomocnych nakazów zapłaty egzekwował zasądzone należności w drodze postępowania komorniczego.

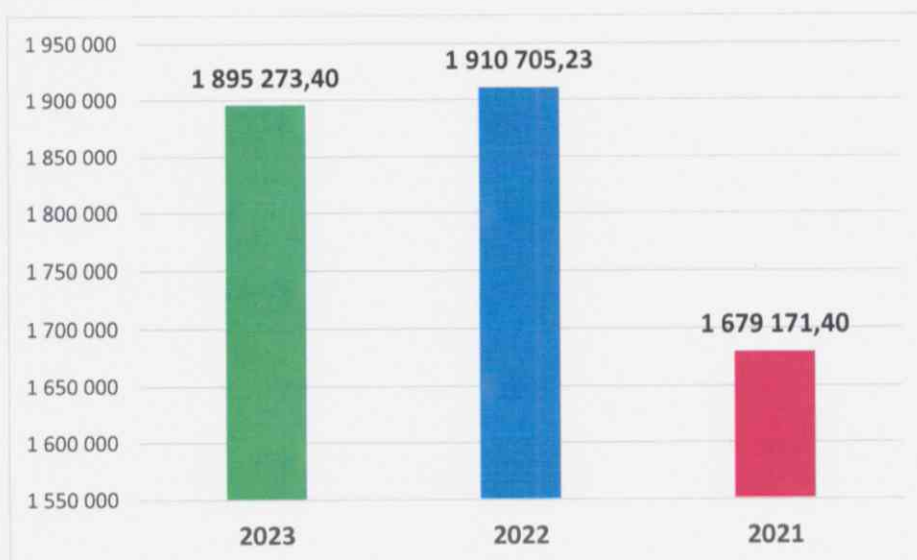
Intensywne działania windykacyjne prowadzone były i nadal są wobec osób, które trwale zaprzestały płacenia własnych zobowiązań. Wielkość zadłużenia w istotny sposób wpływa na bieżącą płynność finansowa. Zarząd i pracownicy Spółdzielni dbają, aby zadłużenie za opłaty eksploatacyjne nie stało się najprostszą i najtańszą formą kredytu dla użytkowników lokali.

Dodatkowo w ramach intensyfikacji działań windykacyjnych oraz działań ograniczających koszty wysyłki wezwań do zapłaty Zarząd Spółdzielni podjął współpracę z Krajowym Rejestrem Długów. Za jego pośrednictwem, w oparciu o dane przedstawione przez Spółdzielnię, kierowane są do dłużników zawiadomienia o zamiarze wpisania do KRD lub dokonywane są wpisy do KRD. Aktualnie zostało wpisanych do KRD 10 dłużników. Z zadowoleniem zaobserwowano, że szereg osób bardzo szybko zareagowała na otrzymane wezwania i dokonała spłaty zadłużenia lub podpisane zostały porozumienia. W 2023 r. zawarto 12 porozumień o spłatę zadłużenia w ratach.

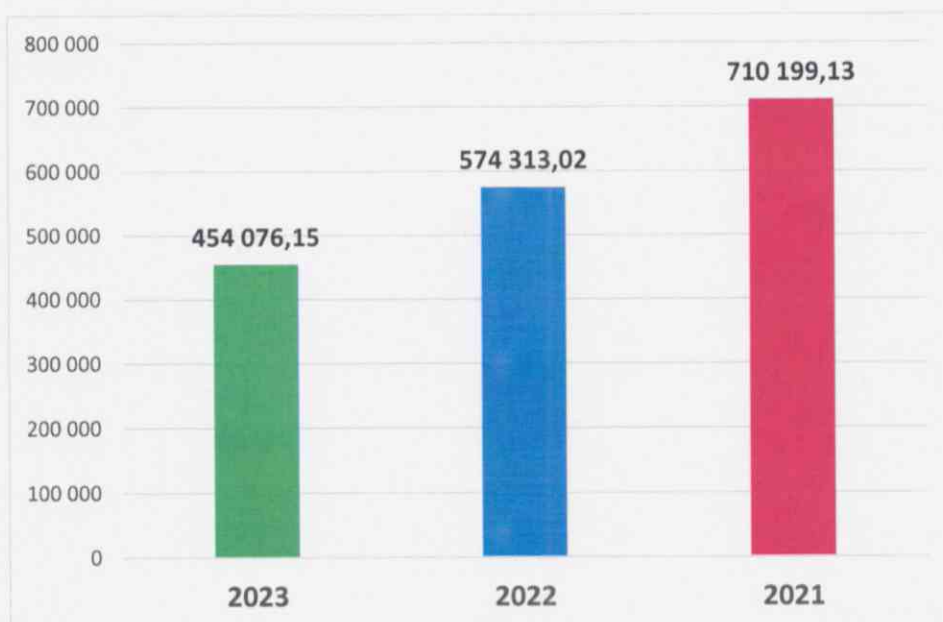
Na uwagę zasługuje fakt zmniejszenia się o 120 236,87 zł zadłużenia lokali użytkowych (aktywnych) na 31.12.2023 r. w stosunku do roku poprzedniego. Gospodarka lokalami użytkowymi jest ważnym obszarem działalności Spółdzielni zapewniającym zasilenie działalności Spółdzielni w dodatkowe środki finansowe, które przeznaczone są na eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a także inwestycje w infrastrukturę Spółdzielni.

Poniżej prezentujemy wykresy przedstawiające zadłużenie lokali mieszkalnych oraz użytkowych (aktywnych) na dzień 31.12.2023 r.

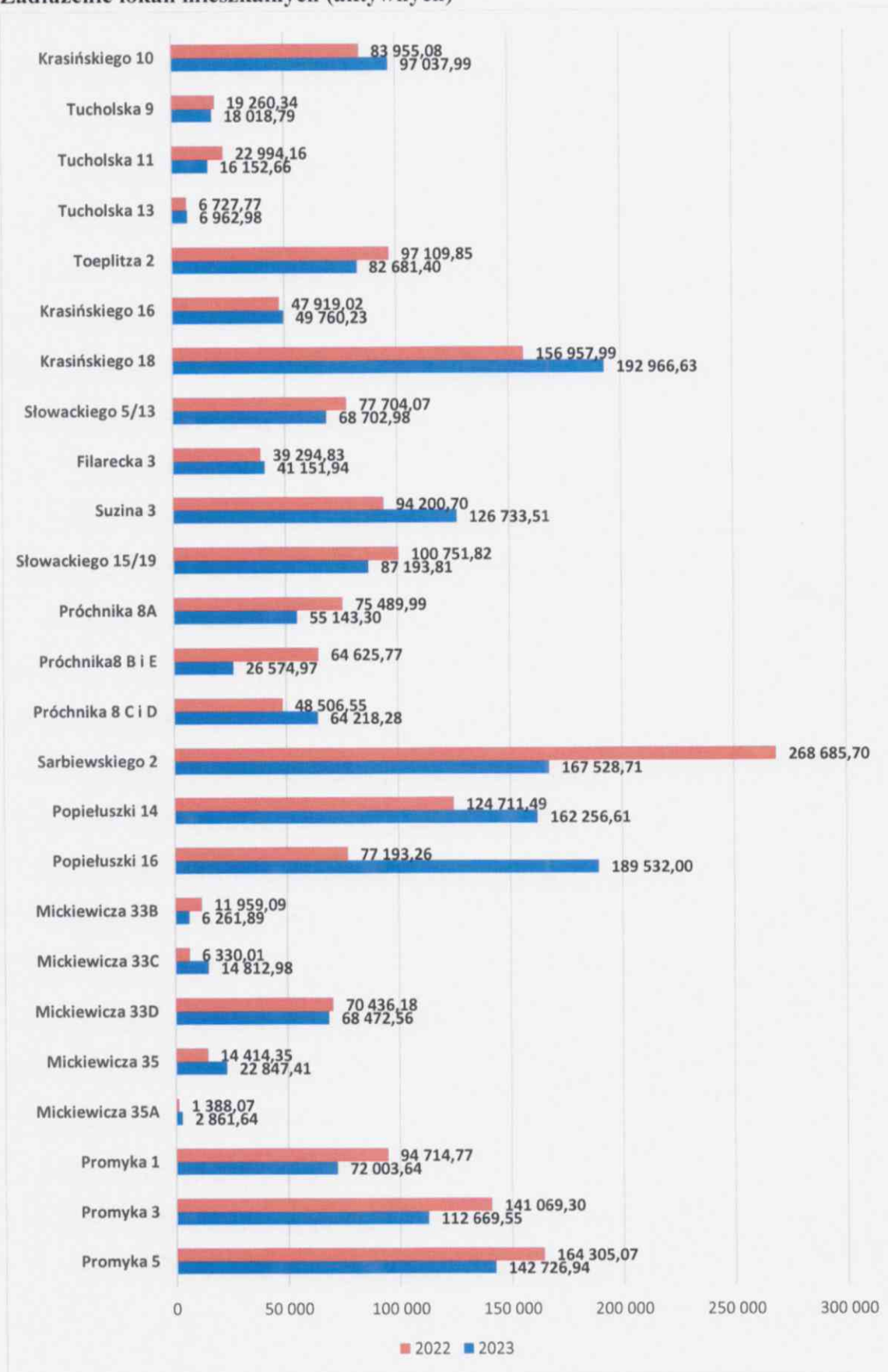
Lokale mieszkalne



Lokale użytkowe



Zadłużenie lokali mieszkalnych (aktywnych)



Zwracamy uwagę, że w przypadku nieruchomości Popiełuszki 16 oraz Próchnika 8 C i D odnotowany wzrost zadłużenia lokali mieszkalnych wynika z faktu rozliczenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntów za lata 2016-2023 – wyroki sądowe. Wymagalność spłaty wyznaczono na 29.02.2024 r. Z kolei w nieruchomości Sarbiewskiego 2 zmniejszyło się zadłużenie z uwagi na uregulowanie przez mieszkańców zaległych opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

Zadłużenie lokali użytkowych (aktywnych)



Zarząd Spółdzielni zwraca uwagę, że na dzień podpisania sprawozdania część zadłużeń została już spłacona.

Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego. Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust.1 pkt 44 ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym

od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku WSM „Żoliborz Centralny” jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

Gospodarka remontowa

Potrzeby Spółdzielni w zakresie remontów, napraw i konserwacji są duże w związku z wiekiem i stanem infrastruktury technicznej będącej w zasobach Spółdzielni oraz z postępującym procesem starzenia się substancji budynkowej i towarzyszącej, dlatego gospodarka remontowa Spółdzielni ma na celu w szczególności:

1. zapewnienie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
2. zmniejszenie kosztów utrzymania budynków poprzez stosowanie najnowszych technologii, racjonalizację zużycia ciepła, energii i wody,
3. podniesienie walorów użytkowych i estetycznych zamieszkiwania,
4. zwiększenie bezpieczeństwa zamieszkiwania zarówno pod względem technicznym jak i bezpieczeństwa użytkowego – np. oświetlenie, dojścia, dojazdy, ciągi ewakuacyjne itp.

Dlatego, podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.

Poniżej przedstawiamy zestawienie zakończonych prac wynikających z planu remontów na 2023 r.

Krasińskiego 10

Numer	Nazwa	status
I/K/1	Remont klatek schodowych VIII-X	zakończone
I/K/2	wykonanie pochylni dla osób niepełnosprawnych w przejściu na mniejszy dziedziniec	zakończone

Krasińskiego 16

Numer	Nazwa	status
III/B/1	Projekt + ekspertyza wymiany instalacji C.O.	zakończone
III/B/2	Wymiana C.O.	zakończone

Krasińskiego 18

Numer	Nazwa	status
IV/C/1	naprawa nieszczelności i odwodnienia płyt balkonowych i elewacji w budynku C	zakończone

Filarecka 3

Numer	Nazwa	status
VI/1	renowacja terenów zielonych	zakończone

Suzina 3

Numer	Nazwa	status
VII/1	remont podłóg w altanach śmietnikowych	zakończone

Słowackiego 15/19

Numer	Nazwa	status
VIII/1	Wymiana zaworów podpionowych	zakończone

Próchnika 8A

Numer	Nazwa	status
IX/1	wymiana niesprawnych zaworów odcinających	zakończone

Próchnika 8 B i E

Numer	Nazwa	status
X/BE/1	usunięcie nieszczelności instalacji zimnej wody do węzła CO	zakończone

Próchnika 8 C i D

Numer	Nazwa	status
X/CD/1	naprawa pęknięcia ściany w piwnicy XVI kl sch	zakończone

Sarbiewskiego 2

Numer	Nazwa	status
XI/A/1	Remont tarasu	zakończone

Popieluszki 14

Numer	Nazwa	status
XII/1	osłona segregacji śmieci	zakończone
XII/2	remont murowanych elementów ogrodzenia	zakończone

Popieluszki 16

Numer	Nazwa	status
XIII/3	remont ścian klatki schodowej przy wejściu od strony ul. H. Czaki	zakończone

Promyka 1

Numer	Nazwa	status
KP/P1/1	Wymiana 2 dźwigów wraz z remontem ściany działowej szybu windowego	zakończone

Promyka 5

Numer	Nazwa	status
KP/P5/1	Kolejny etap remontu elewacji (I kl sch)	zakończone
KP/P5/2	Wymiana dźwigu	zakończone

Prace wspólne dla kolonii Kępa Potocka

Numer	Nazwa	status
KP/1	pochylnia schodów dla osób niepełnosprawnych	zakończone
	Razem	

Z uwagi na brak zgody Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w nieruchomości Popieluszki 16 nie zrealizowane zostały: 1) wymiana nawierzchni pomiędzy filarami; 2) modernizacja instalacji oświetleniowej korytarzy budynku.

Wyniki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości w 2023 r.

	Nieruchomość	Stan na 31.12.2022	Wpływy	Wydatki	Stan na 31.12.2023
01	Krasińskiego 10	1 505 924,54	388 089,39	347 317,34	1 546 696,59
02	Tucholska 9	-195 819,04	91 147,54	465,68	-105 137,18
03	Tucholska 11	-204 852,64	131 625,51	670,33	-73 897,46
04	Tucholska 13	-193 800,39	39 644,51	12 802,10	-166 957,98
05	Toeplitza 2	445 882,28	220 831,57	1 123,79	665 590,06
06	Krasińskiego 16	623 565,97	421 360,40	505 544,53	539 381,84
07	Krasińskiego 18	-306 259,03	595 559,78	27 673,75	261 627,00
08	Słowackiego 5/13	-283 991,27	413 847,43	2 108,28	127 747,88
09	Filarecka 3	466 649,41	109 447,90	9 749,48	566 347,83
10	Suzina 3	-1 161 982,81	358 836,58	12 663,79	-815 810,02
11	Słowackiego 15/19	570 800,46	316 330,74	49 738,65	837 392,55
12	Próchnika 8A	556 397,74	243 872,83	42 262,98	758 007,59
13	Próchnika 8BE	-524 117,25	120 725,40	3 934,04	-407 325,89
14	Próchnika 8CD	-464 838,53	131 701,67	893,40	-334 030,26
15	Sarbiewskiego 2	-1 580 117,42	351 134,29	61 624,90	-1 290 608,03
16	Popieluszki 14	855 314,69	441 600,11	52 452,90	1 244 461,90
17	Popieluszki 16	-565 411,32	129 256,61	13 200,85	-449 355,56
18	Mickiewicza 33B	-307 736,81	43 730,74	218,95	-264 225,02
19	Mickiewicza 33C	-303 888,17	45 406,34	227,35	-258 709,18
20	Mickiewicza 33D	-192 820,26	41 649,22	218,68	-151 389,72
21	Mickiewicza 35	-139 402,80	42 323,05	218,97	-97 298,72
22	Mickiewicza 35A	-175 689,17	43 759,18	219,10	-132 149,09
23	Promyka 1	-1 518 288,23	342 623,50	638 462,83	-1 814 127,56
24	Promyka 3	-792 587,06	344 542,20	9 176,15	-457 221,01
25	Promyka 5	-3 967 029,92	417 898,78	1 340 337,85	-4 889 468,99
	Razem nieruch.	-7 854 097,03	5 826 945,27	3 133 306,67	-5 160 458,43

Walne Zgromadzenie:

26 stycznia 2023 r. odbyło się dodatkowe Walne Zgromadzenie, które dotyczyło podjęcia uchwały o uchyleniu zawieszenia członka Rady Nadzorczej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 28 z dnia 5.12.2023 r. lub o odwołaniu zawieszonego członka Rady Nadzorczej oraz uzupełnienia składu Rady Nadzorczej (w związku z ustąpieniem członka Rady Nadzorczej). Walne Zgromadzenie uchyliło

zawieszenie członka Rady Nadzorczej. Ponadto, w wyborach uzupełniających do składu Rady Nadzorczej wybrano Panią Magdalenę Ziemak i Pana Sławomira Jagolińskiego.

24 czerwca 2023 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni, na którym zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni, sprawozdanie Rady Nadzorczej, sprawozdania Zarządu za rok 2023. Członkowie Zarządu otrzymali absolutoria za 2022. Dokonano podziału nadwyżki bilansowej oraz uzupełniono skład Rady Nadzorczej. Do składu RN dołączyła Pani Zofia Konarska.

Sprawy gruntów

Sarbiewskiego 2

Spółdzielnia kontynuowała procedurę wydzielenia części działki nr 29/7 do osobnej księgi wieczystej, tak aby po zakończeniu wszystkich formalności można było przekształcić grunt Kolonii XI we własność. Całość dokumentacji w tym: projekt podziału działki, opinia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, opinia Urzędu Dzielnicy Żoliborz, zgody wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych, zostały przekazane do Biura Geodezji i Katastru m. st. Warszawy. BG i K wszczęło postępowanie administracyjne w tej sprawie. Niestety BG i K nie wyraziło zgody na podział nieruchomości. W związku z tym Spółdzielnia wniosła odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które przychyliło się do naszego wniosku i uchyliło decyzję BG i K i skierowało sprawę do ponownego rozpatrzenia. W toku dalszych czynności sporządzono kolejny projekt podziału działki oraz uaktualniono zgodę konserwatora zabytków. Ponadto, z uwagi na opieszałość toczącego się postępowania, Spółdzielnia złożyła do Prezydenta m.st. Warszawa wniosek o niezwłoczne rozpoznanie sprawy.

Popieluszki 16

Spółdzielnia prowadzi postępowania mające na celu podział geodezyjny działki oznaczonej w ewidencji numerem 29/10, na której znajdują się oba budynki (mieszkalny i usługowy) i po dokonanych prawomocnym podziale dokona prawem przewidzianych czynności mających na celu wyłączenie z istniejącej księgi wieczystej nowo wydzielonej działki gruntu, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym. 16 października 2023 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, które wchodzi w skład nieruchomości położonej przy ul. Ks. J. Popieluszki 14 w Warszawie oraz lokali, które wchodzi w skład nieruchomości położonej przy ul. Ks. J. Popieluszki 16 i 16 A. Właściciele lokali ww. nieruchomości podjęli uchwałę w sprawie obciążenia nieruchomości przy ul. Ks. J. Popieluszki 14 objętej KW Nr WA1M/00477422/2 służebnością gruntową oraz uchwałę w sprawie podziału geodezyjnego działki ewidencyjnej nr 29/10 wchodzącej w skład nieruchomości przy ul. Ks. J. Popieluszki 16 (KW nr WA1M/00477423/9) oraz obciążenia działek z nieruchomości objętej KW nr WA1M/00477423/9 służebnościami gruntowymi. Komplet dokumentacji został złożony w Biurze Geodezji i Katastru.

Odrębną kwestię stanowi brak właściwych zaświadczeń o samodzielności lokali, których metraż nie przekracza 25 m². Urząd Dzielnicy Żoliborz stoi na stanowisku, że „małe” lokale w nieruchomości Popieluszki 16 nie są lokalami mieszkalnymi. W związku z odmowami wydania zaświadczeń o samodzielności lokali, Spółdzielnia zaskarżyła te decyzje do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Z uwagi na utrzymanie w mocy decyzji Urzędu Dzielnicy, Zarząd Spółdzielni złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W tym miejscu należy podkreślić, że Zarząd będzie dokładał wszelkich starań, aby unormować kwestie statusu „małych” lokali przy ul. Popieluszki 16.

Filarecka 3

Budynek przy ul. Filareckiej 3 położony jest na trzech działkach ewidencyjnych: Nr 32/4 (KW nr WA1M/00035897/2), Nr 43/2 (KW nr WA1M/00022293/4), Nr 48/2 (WA1M/00516459/6) przy czym działki ewidencyjne nr: 32/4 i 43/2 są w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni zaś działka ewidencyjna nr 48/2 stanowi własność Spółdzielni. Księga wieczysta KW nr WA1M/00035897/2 obejmuje działki o numerach nr 32/1, 32/4, 33/1, 58/1, 58/2, 59/1, 59/2, 59/3, 60/1, 60/2. Na działce nr 33/1 znajduje się część budynku przedszkola oraz część budynku kuchni przedszkola. Pozostałe części tych budynków znajdują się na działce nr 45, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA1M/00022272/2 (przedszkole, Kino Tęcza). W celu doprowadzenia do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego działek 32/4 i 43/2 (działki, na których znajduje się 2/3 budynku Filarecka 3) należało z księgi wieczystej KW nr WA1M/00022293/4 odłączyć działkę nr 44 do nowej księgi wieczystej. Działka nr 44 została odłączona i została dla niej założona KW nr WAM1/00564436/0. Następnie z księgi wieczystej KW nr WA1M/00035897/2 odłączone zostaną działki 32/1, 33/1, 58/1, 58/2, 59/1, 59/2, 59/3, 60/1, 60/2 do nowej księgi wieczystej (spółdzielnia uzyskała zgodę właściciela – m.st. Warszawy na odłączenie). Ponadto z księgi wieczystej KW nr WA1M/00035897/2 odłączona zostanie działka nr 33/1 i przyłączona do księgi wieczystej nr WA1M/00022272/2 – po przeprowadzeniu procedury ujednolicenia okresów użytkowania wieczystego działek nr 33/1 i 45. Do czasu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi przy ul. Filareckiej 3, Sarbiewskiego 2, Popiełuszki 16 na Spółdzielni (w konsekwencji również na mieszkańcach) ciąży obowiązek wnoszenia opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

Sprawy społeczno-kulturalne:

W 2023 r. odbyły się coroczne spotkania Zarządu z mieszkańcami i Radami Kolonii. Lokatorzy mieli okazję do zgłoszenia swoich uwag, problemów dotyczących poszczególnych kolonii oraz spraw indywidualnych. Zarząd serdecznie dziękuje wszystkim osobom, które poświęciły swój czas i wzięły udział w zebraniach.

Po przerwie spowodowanej pandemią, w 2023 r. Zarząd Spółdzielni zorganizował dla dzieci imprezę Mikołajkową oraz drobne upominki. Najemcy lokali użytkowych, jak co roku, wsparli nas datkami finansowymi na ten cel.

Funkcjonowały Kluby pod Gruszą, Promyk oraz pracownia plastyczna. Z zajęć w pracowni plastycznej korzysta ok. 60 dzieci.

Sprawy organizacyjne i kadrowe:

W 2023 roku struktura organizacyjna Spółdzielni nie uległa zmianie w stosunku do roku 2022 r.

Na dzień 31.12.2023 r. w Spółdzielni zatrudnionych było ogółem 30 osób (29,75 etatu). Pracowników umysłowych było 14 osób (13,75 etatu) oraz pracowników fizycznych – 16 osób (16 etatów).

Obsługa prawna:

W 2023 r., podobnie jak latach ubiegłych, Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Radcy Prawnego Marka Parzycha, która zajmowała się szeregiem spraw np.:

- sporządzanie opinii prawnych w sprawach wskazanych przez Zarząd,
- oceną formalno-prawną projektów uchwał Rady Nadzorczej, projektów umów, aneksów,

wniosek i żądań członków Spółdzielni,

- reprezentowała Spółdzielnię przed sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi, Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
- sporządzała pozwody i udzielała odpowiedzi na pozwody w przypadku spraw wniesionych przeciwko Spółdzielni,
- sporządzała projekty pism w sprawach związanych z przekształceniem użytkowania wieczystego w prawo własności,
- reprezentowała Spółdzielnię podczas rozpraw sądowych, w postępowaniach przed organami administracji publicznej, policją,
- brała udział w postępowaniach mediacyjnych i różnego rodzaju negocjacjach prowadzonych przez Spółdzielnię,
- uczestniczyła w posiedzeniach organów statutowych Spółdzielni.

Plany na 2024 r.

Na dzień 31.12.2023 r. kondycja finansowa Spółdzielni pozostaje niezachwiana. Pomimo trudności zewnętrznych, zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i organów były realizowane terminowo. Specyfika działalności Spółdzielni wymusza systematyczne regulowanie cyklicznych zobowiązań, niezależnie od wpływów z opłat czynszowych. Wiadomym jest, że wielu naszych mieszkańców boryka się z problemami finansowymi, skutkującymi brakiem możliwości terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni. W tym miejscu warto podkreślić jak ważną rolę w funkcjonowaniu Spółdzielni odrywają lokale użytkowe. Wpływy z najmu tych lokali generują określone zyski, a to w konsekwencji daje możliwość podziału nadwyżki bilansowej i udzielenie naszym członkom bonifikaty w opłatach.

Spółdzielnia nie jest narażona na istotne ryzyko zmiany stóp procentowych, ponieważ lokuje wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych i nie korzysta obecnie z kredytów bankowych i pożyczek. Ponadto Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych i w związku z tym nie jest narażona na ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi. W ocenie Zarządu wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że obecnie nie występuje ryzyko utraty płynności.

W 2024 r. Zarząd zamierza:

- kontynuować prace remontowe wynikające z przeglądów budynków oraz bieżących potrzeb,
- intensyfikować działania mające na celu dalszą optymalizację ponoszonych kosztów eksploatacji,
- intensyfikować działania zmierzające do systematycznego obniżenia zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych.

Biorąc pod uwagę dynamicznie zmieniającą się sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie oraz dostrzegając zagrożenia i ryzyka dla działalności Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni będzie nadal podejmował rozważne decyzje, gwarantujące jak najlepsze zabezpieczenie interesów Spółdzielni oraz jej Członków.