

Załącznik nr 1
do Uchwały nr/2023
Walnego Zgromadzenia
SML-W „Mazowsze”
z dnia

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SML-W „MAZOWSZE”
W CIECHANOWIE
ZA ROK 2022

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SML-W „MAZOWSZE” ZA 2022 R.

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na dzień **31.12.2022r.** Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa „Mazowsze” w Ciechanowie liczyła **1669 członków**.

w 2022r. przybyło 45 członków, w tym z tytułu:

- nabycia praw do lokalu mieszkalnego lub garażu w drodze umowy notarialnej - **38 osób**,
- przyjęcia w poczet członków na podstawie stwierdzenia nabycia spadku - **5 osób**,
- na podstawie art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – **2 osoby**.

w 2022r. członkostwo wygasło – 66 członkom Spółdzielni, w tym z tytułu:

- zbycia praw do lokalu mieszkalnego lub garażu w drodze umowy notarialnej - **39 osób**,
- zgonu – **23 osoby**,
- podziału majątku wspólnego – **2 osoby**,
- egzekucja komornicza lokalu – **2 osoby**.

Z 1669 członków Spółdzielni członkostwo wynika:

- 1636 mieszkańcy zasobów Spółdzielni,
- 5 własnościowe prawo do lokalu użytkowego,
- 26 własnościowe prawo do garaży,
- 2 tytuł prawny do lokalu w zasobach Spółdzielni posiadany przez osobę prawną,

Jedna osoba nie będąca członkiem Spółdzielni ma zawartą ze Spółdzielnią umowę najmu lokalu mieszkalnego.

W 2022 roku zostało zawartych 8 umów notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na członka Spółdzielni. W 2022 roku Dział Członkowsko – Mieszkaniowy SML-W „Mazowsze” obsługiwał zainteresowane osoby zgodnie z uprawnieniami. Wydawano zaświadczenia, przygotowywano dokumenty dla kancelarii notarialnych niezbędne do sporządzania umów notarialnych oraz w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu. Przygotowywano materiały samorządowe: dokumenty niezbędne dla sprawnego odbywania posiedzeń Zarządu i Rady Nadzorczej w formie pisemnych zaproszeń wraz

z załącznikami. W zakresie obowiązków dział przygotowuje również materiały niezbędne w organizacji obrad Walnego Zgromadzenia SML-W „Mazowsze”.

II. PRACA ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym pracował w następującym składzie:

1. Zdzisław Dąbrowski - Prezes Zarządu od 01.01.2022 r. do 30.09.2022 r.,
2. Tomasz Podsiadlik - Prezes Zarządu od 01.10.2022 r. do 31.12.2022 r.,
3. Waldemar Rzepliński - Zastępca Prezesa Zarządu.

Zarząd w analizowanym okresie odbył 36 protokołowanych posiedzeń.

Tematyka posiedzeń Zarządu Spółdzielni obejmowała realizację zagadnień dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni a w szczególności:

- okresową analizę finansową Spółdzielni,
- okresowe oceny stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, oraz potrzeb remontowych,
- bieżące problemy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- sprawy windykacyjne,
- sprawy organizacyjne i samorządowe,

W 2022 roku Zarząd podjął 27 prawomocnych uchwał, które dotyczyły:

- 1) uchwalenia planu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych na 2022r,
- 2) uchwalenia korekty planu ZFSS na 2022r,
- 3) uchwalenia Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie,
- 4) ustalenia wysokości przedpłat na pokrycie kosztów podgrzania 1 m³ wody (2 uchwały)
- 5) ustalenia opłaty stałej w zakresie ciepłej wody (3 uchwały),
- 6) przyjęcie stawki podatku od nieruchomości od 01.01.2023r,
- 7) ustalenia opłaty wynikającej z kosztów sprzątania nieruchomości,
- 8) zmiany wysokości przedpłat na poczet kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania (2 uchwały),
- 9) ustalenia wysokości ekwiwalentu za wykonanie powłok wykończeniowych wyremontowanych płyt balkonowych (2 uchwały),
- 10) przyjęcia w poczet członków 6 osób, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu (6 uchwał),
- 11) wprowadzenia i stosowania wewnętrznej procedury w zakresie przeciwdziałania niewywiązywania się z obowiązku przekazywania informacji o schematach podatkowych,
- 12) spraw pracowniczych wynikających z przepisów bhp (4 uchwały).

Ze względu na warunki pandemii Zarząd Spółdzielni nie zwoływał Walnego Zgromadzenia w 2020 i 2021 roku.

Zgodnie z postanowieniami § 31 ust. 1 i § 50 ust. 1 pkt. 14 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie SMLW „Mazowsze” w Ciechanowie na dzień **25 czerwca 2022r**, które podjęło między innymi uchwały:

- 1) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2019 rok, 2020 rok i 2021rok,
- 2) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres kadencji od czerwca 2017 roku do czerwca 2022 roku.
- 3) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2019 rok, 2020 rok i 2021 rok,
- 4) w sprawie udzielenia absolutorium dla Członków Zarządu za 2019 rok, za 2020 rok i za 2021 rok,
- 5) w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019 rok, za 2020 rok i za 2021 rok na fundusz remontowy,
- 6) w sprawie wyboru członków i zastępców Rady Nadzorczej.

W 2022 r. do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie uprawnionych było 1695 członków Spółdzielni. Na Walnym Zgromadzeniu obecnych było 93 uprawnionych członków Spółdzielni co stanowi 6,0%.

III. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI **W 2022 ROKU**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Zgodnie z art. 6 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późn. zm., różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, stanowiącej jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienia jej członków, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia wchodząc w kolejny rok obrachunkowy 2022 posiadała nadwyżkę przychodów nad kosztami związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w wysokości **412 249,17 zł**.

W roku 2022 Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę przychodów nad kosztami związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w kwocie **68 472,07 zł**.

Wynik zgodnie z art. 6 pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostanie rozliczony w następnych okresach w koszty eksploatacji utrzymania nieruchomości. Nadwyżka wynika z następującego rozliczenia:

- | | |
|--|-----------------|
| 1. przychody za 2022 rok tj. wpływy z opłat za mieszkania, garaże i lokale użytkowe własnościowe: | 9 968 294,12 zł |
| 2. koszty za 2022 rok tj. koszty eksploatacyjne, koszty dostaw c.o. i c.w.: | 9 899 822,05 zł |

3. nadwyżka przychodów nad kosztami za 2022 rok:	68 472,07 zł
4. nadwyżka przychodów nad kosztami z lat poprzednich:	412 249,17 zł
5. nadwyżka przychodów nad kosztami na 31.12.2022r do rozliczenia w następnych okresach:	480 721,24 zł

W 2022 roku Spółdzielnia uzyskała przychody i poniosła koszty nie związane bezpośrednio z eksploatacją zasobami mieszkaniowymi i zdarzenia jakie powstały są kwalifikowane do przychodów, kosztów finansowych i operacyjnych. Uzyskany wynik finansowy na pozostałej działalności operacyjnej zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z działalności GZM w kwocie brutto **99 135,94 zł** i został pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **14 587,00 zł**. Zysk netto wyniósł **84 548,94 zł** i podlega zatwierdzeniu i zadysponowaniu przez Walne Zgromadzenie, zgodnie z § 36 pkt. 5 Statutu SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie.

Zysk wynika z następującego rozliczenia:

1) przychody za 2022r. z opłat za lokale użytkowe w najmie i inne przychody operacyjne:	147 985,02 zł
2) koszty za 2022r. dotyczące lokali użytkowych w najmie i inne koszty operacyjne:	48 849,08 zł
3) nadwyżka przychodów nad kosztami:	99 135,94 zł
4) podatek dochodowy od osób prawnych:	14 587,00 zł
5) wynik netto:	84 548,94 zł

GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Ustawa z dnia 14.06.2007r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 31.07.2007r znowelizowała ustawę z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie rozliczeń wpływów i wydatków funduszu remontowego. Zgodnie z zapisem w/w ustawy w art. 4¹, Spółdzielnia została zobligowana do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków tego funduszu, w przypadku SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie jest to 35 nieruchomości jednobudynkowych. Wobec powyższego dokonano rozliczenia funduszu remontowego wg zasad określonych w ustawie.

Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z odpisów w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

1) fundusz remontowy 1	
a/ stan na początek roku	247 739,85 zł
b/ zwiększenia w ciągu roku:	
- odpis podstawowy	1 223 367,70 zł

razem : 1 471 107,55 zł

2) fundusz remontowy na wymianę wodomierzy lokalowych

a/ stan na początek roku	45 497,81 zł
b/ zwiększenia w ciągu roku - odpis podstawowy	129 597,60 zł

razem: 175 095,41 zł

3) fundusz remontowy 2

a/ stan na początek roku - odpis podstawowy	129 779,37 zł
b/ zwiększenie w ciągu roku - odpis podstawowy	48 845,96 zł
c/ zwiększenie w ciągu roku nadwyżka bilansowa	213 474,88 zł

Razem: 392 100,21 zł

OGÓŁEM: 2 038 303,17 zł

Wydatki dokonane w 2022r z funduszu remontowego dotyczącego remontów, konserwacji oraz wymiany wodomierzy w nieruchomościach:

a) fundusz remontowy 1	1 225 873,56 zł
b) fundusz remontowy (wodomierze)	94 109,11 zł
c) fundusz remontowy 2	101 483,49 zł

ogółem wydatki: 1 421 466,16 zł

Stan funduszu po rozliczeniu na koniec roku: 616 837,01 zł

w tym:

- fundusz remontowy 1	249 097,95 zł
- fundusz remontowy (garaże os. 40-lecia)	- 3 863,96 zł
- fundusz remontowy (wodomierze)	80 986,30 zł
- fundusz remontowy 2	290 616,72 zł

Kwota 616 837,01 zł stanowi bilans otwarcia roku 2023.

Zestawienie wpływów i kosztów na fundusz remontowy w 2022 roku

Lp.	ADRES	m2 p.u.	Bilans otwarcia roku 2020	Wpływy na f-sz remontowy w 2020 r.	Koszty w 2022 r.	Wynik na 31.12.2022r
1	Bojanowskiego 1	1306,16	-2414,59	24132,45	9721,96	11995,90
2	Bojanowskiego 2	1306,16	-3092,18	24132,45	8688,17	12352,10
3	Bojanowskiego 3	1306,16	8912,95	24132,45	25934,61	7110,79
4	Bojanowskiego 4	1620,24	-809,67	29934,33	9142,45	19982,21
5	Bojanowskiego 5	1306,16	3896,02	24132,45	29655,58	-1627,11
6	Bojanowskiego 6	1585,56	-16487,19	29293,69	31102,46	-18295,96
7	Bojanowskiego 7	1306,16	-17442,85	24132,45	6868,84	-179,24
8	Bojanowskiego 8	1585,56	-8020,87	29293,69	27556,26	-6283,44
9	Graniczna 25	1134,76	-9548,23	20965,2	1068,02	10348,95
10	Graniczna 35	1401,64	-34618,91	25895,84	1894,77	-10617,84
11	Reutta 1	1750,25	-23585,49	32289,48	2391,16	6312,83
12	Ranieckiej 2	2365,00	-11489,58	43696,23	61529,40	-29322,75
13	Reutta 3	2102,90	23337,36	38852,15	80604,88	-18415,37
14	Reutta 4	1816,45	17726,85	33558,72	38295,74	12989,83
15	Szwanke 4	2327,00	4128,25	42992,36	53607,34	-6486,73
16	Szwanke 6	3511,65	22867,66	64878,99	11118,36	76628,29
17	Ranieckiej 4	1575,50	33437,50	28813,75	32274,21	29977,04
18	Szwanke 8	2359,00	7333,71	43582,17	31222,08	19693,80
19	Reutta 9	2306,80	-30113,21	42572,47	10558,26	1901,00
20	Szwanke 10	3511,35	3159,09	64873,55	53569,71	14462,93
21	Reutta 11	3006,00	-62752,53	55538,39	5767,52	-12981,66
22	Reutta 13	1557,50	-2563,54	28616,84	13102,24	12951,06
23	Szwanke 14	3473,20	3114,76	64168,81	95744,58	-28461,01
24	Ranieckiej 6	2187,50	62010,54	40415,93	23748,02	78678,45
25	Szwanke 16	2751,90	-20790,93	50841,88	13755,19	16295,76
26	Szwanke 20	3417,50	2487,04	63141,33	64685,13	943,24
27	Szwanke 22	1732,50	17794,11	32009,61	70211,48	-20407,76
28	Armii Krajowej 49	1816,45	-13142,76	33558,72	47214,32	-26798,36
29	Armii Krajowej 31	3251,10	-16866,35	60066,3	34322,36	8877,59
30	Armii Krajowej 33	2487,20	39810,21	45952,6	105825,21	-20062,40
31	Armii Krajowej 35	2314,50	17927,23	42762,20	33200,24	27489,19
32	Armii Krajowej 37	1889,20	-1725,09	34904,05	19573,67	13605,29
33	Armii Krajowej 39	2324,50	13047,55	42947,19	65894,16	-9899,42
34	Armii Krajowej 41	1889,20	18680,25	34904,05	50945,83	2638,47
35	Armii Krajowej 43	4748,10	36054,87	87726,76	50079,35	73702,28
	Oś.XL-lecia Garaże	0,00	-926,04	2062,08	5000,00	-3863,96
	Nadwyżka bilansowa z 2018 roku	0,00	188403,91	-188403,91	0,00	0,00
	OGÓŁEM:	76330,81	247739,85	1223367,70	1225873,56	245233,99

Fundusz remontowy - wodomierze za okres 01-12.2022r.

Opis	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik
1001 - BOJANOWSKIEGO 1	6 623,19	10 714,24	2 880,00	-1 211,05
1002 - BOJANOWSKIEGO 2	6 314,32	10 498,33	2 820,00	-1 364,01
1003 - BOJANOWSKIEGO 3	6 662,06	10 714,24	2 880,00	-1 172,18
1004 - BOJANOWSKIEGO 4	5 398,46	338,98	2 496,00	7 555,48
1005 - BOJANOWSKIEGO 5	4 954,36	312,92	2 304,00	6 945,44
1006 - BOJANOWSKIEGO 6	5 245,78	337,82	2 496,00	7 403,96
1007 - BOJANOWSKIEGO 7	4 993,37	311,87	2 304,00	6 985,50
1008 - BOJANOWSKIEGO 8	5 367,77	338,98	2 496,00	7 524,79
1009 - GRANICZNA 25	5 302,21	8 937,56	2 400,00	-1 235,35
1010 - GRANICZNA 35	4 951,22	312,92	2 304,00	6 942,30
2001 - REUTTA 1	3 607,87	360,15	3 168,00	6 415,72
2002 - RANIECKIEJ 2	1 728,89	518,08	3 840,00	5 050,81
2003 - REUTTA 3	5 056,61	452,65	3 986,40	8 590,36
2004 - REUTTA 4	3 932,57	360,14	3 168,00	6 740,43
2005 - SZWANKE 4	-3 121,55	511,67	3 840,00	206,78
2006 - SZWANKE 6	-6 022,00	748,19	5 760,00	-1 010,19
2007 - RANIECKIEJ 4	3 302,74	474,43	2 688,00	5 516,31
2008 - SZWANKE 8	-8 379,98	976,81	3 840,00	-5 516,79
2009 - REUTTA 9	-25 886,93	984,22	3 840,00	-23 031,15
2010 - SZWANKE 10	-12 594,35	1 469,14	5 760,00	-8 303,49
2011 - REUTTA 11	22 220,29	1 102,80	4 320,00	25 437,49
2012 - REUTTA 13	-3 434,14	332,59	2 304,00	-1 462,73
2014 - SZWANKE 14	8 183,14	825,31	6 283,20	13 641,03
2015 - RANIECKIEJ 6	8 156,40	521,52	3 840,00	11 474,88
2016 - SZWANKE 16	-28 298,52	1 229,97	4 800,00	-24 728,49
2020 - SZWANKE 20	7 568,56	1 186,75	4 560,00	10 941,81
2022 - SZWANKE 22	-5 582,62	671,38	2 640,00	-3 614,00
2049 - ARMII KRAJOWEJ 49	-6 289,39	719,94	2 844,00	-4 165,33
3031 - ARMII KRAJOWEJ 31	-5 177,37	667,34	4 992,00	-852,71
3033 - ARMII KRAJOWEJ 33	-2 610,97	514,04	3 840,00	714,99
3035 - ARMII KRAJOWEJ 35	9 464,83	844,99	4 320,00	12 939,84
3037 - ARMII KRAJOWEJ 37	-3 532,18	409,40	3 072,00	-869,58
3039 - ARMII KRAJOWEJ 39	10 332,29	820,80	4 320,00	13 831,49
3041 - ARMII KRAJOWEJ 41	-2 805,03	425,38	3 072,00	-158,41
3043 - ARMII KRAJOWEJ 43	19 865,91	34 163,56	9 120,00	-5 177,65
Ogółem	45 497,81	94 109,11	129 597,60	80 986,30

Fundusz remontowy - wodomierze za okres 01-12.2022r.

Układ rodzajowy:

<i>Opis</i>	<i>Bilans otwarcia roku</i>	<i>Wydatki</i>	<i>Wpływy</i>	<i>Wynik</i>
45 - WYMIANA WODOMIERZY		71 124,48		-71 124,48
74 - OPŁATA STAŁA ZA WODOMIERZE	45 497,81	194,40	129 597,60	174 901,01
75 - ODCZYT WODOMIERZY		22 790,23		-22 790,23
Ogółem	45 497,81	94 109,11	129 597,60	80 986,30

Fundusz remontowy - mienie za okres 01-12.2022r.

Opis	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik
0000 - BEZ PODZIAŁU NA NIERUCHOMOŚCI			213 474,88	213 474,88
1001 - BOJANOWSKIEGO 1	2 219,78	593,63	835,84	2 461,99
1002 - BOJANOWSKIEGO 2	2 219,77	593,63	835,84	2 461,98
1003 - BOJANOWSKIEGO 3	2 219,77	593,63	835,84	2 461,98
1004 - BOJANOWSKIEGO 4	2 754,01	736,38	1 036,88	3 054,51
1005 - BOJANOWSKIEGO 5	2 219,77	593,63	835,84	2 461,98
1006 - BOJANOWSKIEGO 6	2 694,14	720,62	1 014,16	2 987,68
1007 - BOJANOWSKIEGO 7	2 219,77	593,63	835,84	2 461,98
1008 - BOJANOWSKIEGO 8	2 694,13	720,62	1 014,16	2 987,67
1009 - GRANICZNA 25	1 928,90	515,73	726,32	2 139,49
1010 - GRANICZNA 35	2 382,95	637,02	897,04	2 642,97
2001 - REUTTA 1	2 975,36	3 073,75	1 119,50	1 021,11
2002 - RANIECKIEJ 2	4 023,89	4 164,43	1 513,80	1 373,26
2003 - REUTTA 3	3 577,62	3 702,90	1 345,94	1 220,66
2004 - REUTTA 4	3 083,78	3 198,50	1 162,00	1 047,28
2005 - SZWANKE 4	3 948,48	4 097,52	1 489,40	1 340,36
2006 - SZWANKE 6	5 969,20	6 183,51	2 247,30	2 032,99
2007 - RANIECKIEJ 4	2 693,55	2 968,37	1 008,30	733,48
2008 - SZWANKE 8	4 006,46	4 153,86	1 508,80	1 361,40
2009 - REUTTA 9	3 923,61	4 053,75	1 476,30	1 346,16
2010 - SZWANKE 10	5 969,23	6 182,98	2 246,80	2 033,05
2011 - REUTTA 11	5 111,19	5 293,13	1 923,80	1 741,86
2012 - REUTTA 13	2 657,42	10 029,89	997,30	-6 375,17
2014 - SZWANKE 14	5 906,23	6 115,81	2 221,50	2 011,92
2015 - RANIECKIEJ 6	3 719,56	3 851,87	1 400,90	1 268,59
2016 - SZWANKE 16	4 677,83	4 845,72	1 761,30	1 593,41
2020 - SZWANKE 20	5 811,32	6 017,72	2 187,00	1 980,60
2022 - SZWANKE 22	2 946,45	3 050,69	1 108,90	1 004,66
2049 - ARMII KRAJOWEJ 49	3 083,78	3 198,50	1 162,00	1 047,28
3031 - ARMII KRAJOWEJ 31	5 526,40	1 892,14	2 079,94	5 714,20
3033 - ARMII KRAJOWEJ 33	4 227,52	1 447,55	1 591,20	4 371,17
3035 - ARMII KRAJOWEJ 35	3 934,99	1 347,05	1 480,88	4 068,82
3037 - ARMII KRAJOWEJ 37	3 210,75	1 099,51	1 208,56	3 319,80
3039 - ARMII KRAJOWEJ 39	3 952,71	1 352,88	1 487,52	4 087,35
3041 - ARMII KRAJOWEJ 41	3 210,76	1 099,54	1 208,56	3 319,78
3043 - ARMII KRAJOWEJ 43	8 078,29	2 763,40	3 040,70	8 355,59
Ogółem	129 779,37	101 483,49	262 320,84	290 616,72

IV. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI

SMLW „Mazowsze” w Ciechanowie na 31.12.2022 r. w ramach statutowej działalności zarządzała nieruchomościami w skład których wchodziło:

- **35 budynków mieszkalnych**, w których znajduje się 1307 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni **76.087,13 m²** (zamieszkałych przez 2.716 osób), w tym z ustanowioną odrębną własnością 481 lokali (28 071,16 m²), co stanowi 36,90% zasobów Spółdzielni, gdzie zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wykonuje zarząd powierzony,
- **17 lokali użytkowych** o powierzchni użytkowej 1.163,47 m² w tym z ustanowioną odrębną własnością 9 lokali użytkowych (528,40 m²), gdzie zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wykonuje zarząd powierzony.
- **114 garaży dla samochodów osobowych** o łącznej powierzchni 2.128,30 m² w tym z ustanowioną odrębną własnością 34 garaże (604,40 m²), gdzie zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia wykonuje zarząd powierzony.

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi wykonano w 2022 r. objęte planem roboty:

1. odnowienie istniejącego ocieplenia ścian zewnętrznych o łącznej powierzchni 2955 m² w 7 budynkach:

- ul. Armii Krajowej 33	-	438 m ²
- ul. Armii Krajowej 41	-	348 m ²
- ul. Armii Krajowej 43	-	355 m ²
- ul. J. Reutta 3	-	352 m ²
- ul. J. Reutta 4	-	340 m ²
- ul. K. Szwanke 14	-	655 m ²
- ul. K. Szwanke 22	-	467 m ²

Zakres remontowanych ociepleń w latach poprzednich

rok 2005 – 6.100,0 m²
rok 2006 – 6.217,3 m²
rok 2007 – 4.455,2 m²
rok 2008 – 2.050,9 m²
rok 2009 – 5.748,0 m²
rok 2010 – 5.628,0 m²
rok 2011 – 4.386,0 m²
rok 2012 – 2.972,0 m²
rok 2013 – 928,0 m²
rok 2014 – 2.378,0 m²
rok 2015 - 3.731,0 m²
rok 2016 - 1.204,7 m²
rok 2017 - 3.107,0 m²
rok 2018 - 1.275,0 m²
rok 2019 - 1.483,2 m²
rok 2020 - 1.663,4 m²
rok 2021 - 1.596 m²

2. remont płyt balkonowych w 25 budynkach (64 balkony):

- ul. M. Bojanowskiego 1 / 6
- ul. M. Bojanowskiego 2 / 21
- ul. M. Bojanowskiego 3 / 4; 6; 10
- ul. M. Bojanowskiego 4 / 26; 28
- ul. M. Bojanowskiego 5 / 7; 14; 17; 19; 20; 22; 23
- ul. M. Bojanowskiego 7 / 7
- ul. M. Bojanowskiego 8 / 6; 8; 11; 23; 25
- ul. J. Reutta 3 / 2; 6
- ul. J. Reutta 4 / 23
- ul. J. Reutta 9 / 34
- ul. J. Reutta 13 / 22
- ul. M. Ranieckiej 2 / 26
- ul. M. Ranieckiej 4 / 7
- ul. K. Szwanke 4 / 19; 39
- ul. K. Szwanke 6 / 18
- ul. K. Szwanke 8 / 8; 16
- ul. K. Szwanke 10 / 8; 32; 43; 45; 46; 47
- ul. K. Szwanke 14 / 3; 16; 38; 46; 54
- ul. K. Szwanke 16 / 15
- ul. K. Szwanke 20 / 10; 12; 25; 27; 43; 44; 51
- ul. K. Szwanke 22 / 5
- ul. Armii Krajowej 31 / 5; 35; 37; 39; 41; 43; 49
- ul. Armii Krajowej 33 / 27
- ul. Armii Krajowej 37 / 13

- ul. Armii Krajowej 43 / 61; 63; 76
3. wymianę 962 szt. indywidualnych wodomierzy ciepłej i zimnej wody w 7 budynkach mieszkalnych (zainstalowano wodomierze z odczytem radiowym)
 - ul. M. Bojanowskiego 1; 2; 3
 - ul. Graniczna 25
 - ul. Armii Krajowej 35; 39; 43
 4. wymieniono drzwi w wiatrołapach 6 budynków (9 szt.):
 - M. Bojanowskiego 2 (II klatka)
 - M. Bojanowskiego 8 (II klatka)
 - J. Reutta 13 (III klatka)
 - J. Reutta 13 (poczta)
 - K. Szwanke 14 (V; VI klatka)
 - K. Szwanke 16 (IV klatka)
 - Armii Krajowej 37 (I; II klatka)
 5. wykonano remont – odnowienie 16 klatek schodowych w 11 budynkach:
 - Armii Krajowej 33 (IV klatka)
 - Armii Krajowej 35 (II klatka)
 - Armii Krajowej 39 (I; III; IV klatka)
 - M. Ranieckiej 2 (I; IV klatka)
 - M. Ranieckiej 4 (III klatka)
 - M. Ranieckiej 6 (IV klatka)
 - K. Szwanke 4 (I; III klatka)
 - K. Szwanke 20 (II klatka)
 - K. Szwanke 22 (II klatka)
 - Armii Krajowej 49 (I; II klatka)
 - J. Reutta 3 (I klatka)
 6. wykonano remont wiatrołapów w 7 budynkach (17 szt.):
 - J. Reutta 3 (I; II klatka)
 - K. Szwanke 8 (I; II; III; IV klatka)
 - K. Szwanke 14 (II klatka)
 - Armii Krajowej 33 (I; II; IV; V klatka)
 - Armii Krajowej 35 (I klatka)
 - Armii Krajowej 37 (IV klatka)
 - Armii Krajowej 41 (I; II; III; IV klatka)
 7. wykonano remont chodnika w rejonie budynku:
 - ul. K. Szwanke 10 - 30 m²
 8. remont opaski zewnętrznej w budynkach:
 - ul. M. Bojanowskiego 3 / I klatka
 - ul. M. Bojanowskiego 6 (całość)
 9. miejscowy remont instalacji kanalizacji sanitarnej w budynkach:
 - ul. M. Bojanowskiego 1
 - ul. M. Ranieckiej 2
 - ul. Armii Krajowej 33

- ul. Armii Krajowej 43
 - ul. K. Szwanke 10
 - ul. K. Szwanke 22
 - ul. J. Reutta 3
10. miejscowy remont instalacji kanalizacji deszczowej w budynku;
- ul. J. Reutta 3 / I klatka,
11. wymiana zaworów zimnej i ciepłej wody w budynku:
- ul. Armii Krajowej 33
12. wykonywano na bieżąco konserwację terenów zielonych; koszenie trawy, cięcie pielęgnacyjne żywopłotów i drzew, nowe nasadzenia w uzgodnionych z mieszkańcami miejscach, na osiedlach SMLW „Mazowsze”.

V. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH.

1. Spółdzielnia w 2022 roku skierowała do Sądu Rejonowego w Ciechanowie 15 spraw o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych.
2. Dochodzone kwoty w 2022r.
- | | |
|---|----------------------|
| ▪ w.p.s. (wartość przedmiotu sporu) | 77 578,02 zł – 100 % |
| ▪ poniesione koszty z tytułu wniesionych spraw | 6 105,00 zł – 100 % |
| ▪ udział poniesionych kosztów w stosunku w.p.s. | 7,87 % |
- z tego:
- a) wpływy ze spraw w 2022r.
- | | |
|--------------------------|----------------------|
| ▪ z w.p.s | 6 801,99 zł - 8,77 % |
| ▪ z poniesionych kosztów | 417,00 zł - 6,83 % |
- b) pozostało do spłaty
- | | |
|--|------------------------|
| ▪ z w. p.s. (wartość przedmiotu sporu) | 70 776,03 zł - 91,23 % |
|--|------------------------|
- c) z poniesionych kosztów
- | | |
|--|-----------------------|
| | 5 688,00 zł - 93,17 % |
|--|-----------------------|
3. Wpływy z zakończonych spraw z lat 2016 – 2021 w roku 2022:
- | | |
|---|--------------|
| ▪ z w. p. s. (wartość przedmiotu sporu) | 55 914,55 zł |
| ▪ z poniesionych kosztów | 6 731,76 zł |
4. Zakończone sprawy:
- wydane wyroki o zapłatę należności ze spraw skierowanych w 2022r - 13

Zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu używania:

- lokali mieszkalnych bieżące	-	222 045,55 zł
- garaży bieżące	-	665,92 zł
- lokali użytkowych bieżące	-	4 066,48 zł
- lokali mieszkalnych (sprawy sądowe)	-	237 888,39 zł

W 2022 roku Spółdzielnia wysłała 200 wezwań do zapłaty.

Przeprowadzono rozmowy z dłużnikami, informując między innymi o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego i innych form pomocy w ramach obowiązującego Regulaminu postępowania przy prowadzeniu windykacji w SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie.

Do Spółdzielni wpłynęło 10 podań w sprawie rozłożenia zadłużenia na raty lub odroczenia terminu zapłaty,

Zaległości na 31.12.2022 r. dotyczą:

366 lokali mieszkalnych i w stosunku do 2021r, liczba ich zwiększyła się o 1,

z czego:

1-miesięczne	265 lokali	- 47 924,39 zł
2-miesięczne	56 lokali	- 51 894,94 zł
3-miesięczne	21 lokali	- 37 002,85 zł
powyżej 3-miesiący	24 lokale	- 85 223,37 zł

18 garaży i w stosunku do roku 2021, liczba ich się zwiększyła o 8, z czego:

1-miesięczne	11 garaży	- 176,15 zł
2-miesięczne	4 garaże	- 148,94 zł
3-miesięczne	3garaże	- 340,83 zł

11 lokali użytkowych i w stosunku do roku 2021, liczba ich nie zmieniła się,

z czego:

1- miesięczne	2 lokale	- 163,20 zł
2-miesięczne	7 lokali	- 1 897,86 zł
3-miesięczne	1 lokal	- 687,59 zł
powyżej 3-miesiący	1 lokal	- 1 317,83 zł

Za 2022 rok zadłużenie bieżące w stosunku do kwoty naliczeń wyniosło 2,1 % i relatywnie do roku 2021 wskaźnik ten uległ zmniejszeniu o 0,2 %.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach na osiedlu Płocka na dzień 31.12.2022r.

Lp.	Adres	Zaległość (zł)		Zaległość - wyroki sądowe (zł)	Razem
		bieżąca	w tym lokale z wyodrębnioną własnością		
1	2	3	4	5	6
1.	Bojanowskiego 1	185,50	172,58	x	185,50
2.	Bojanowskiego 2	6 393,60	4 234,59	3 112,97	9 506,57
3.	Bojanowskiego 3	33,04	16,71	666,05	699,09
4.	Bojanowskiego 4	6 112,11	5 562,03	x	6 112,11
5.	Bojanowskiego 5	3000,02	905,71	x	3 000,02
6.	Bojanowskiego 6	997,24	2,48	x	997,24
7.	Bojanowskiego 7	1 394,11	880,90	x	1 394,11
8.	Bojanowskiego 8	2 270,79	9,25	x	2 270,79
9.	Graniczna 25	4 316,43	2 073,33	x	4 316,43
10.	Graniczna 35	5 806,92	3 852,85	8 151,67	13 958,59
11.	<u>Garáže osiedle Płocka-3szt.</u>	9,97	9,97	x	9,97
	Razem	30 519,73	17 720,40	11 930,69	42 450,42

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach na osiedlu Jeziorko na dzień 31.12.2022 r.

Lp.	Adres	Zaległość (zł)		Zaległość – wyroki sądowe (zł)	Razem
		bieżąca	w tym lokale z wyodrębnioną własnością		
1	2	3	4	5	6
1	Armii Krajowej 31	11 930,47	5 995,51	x	11 930,47
2.	Armii Krajowej 33	6 547,82	397,34	17 064,62	23 612,44
3.	Armii Krajowej 35	3 225,06	277,56	x	3 225,06
4.	Armii Krajowej 37	3 974,92	x	x	3 974,92
5.	Armii Krajowej 39	1 347,05	16,64	x	1 347,05
6.	Armii Krajowej 41	2 052,19	166,40	x	2 052,19
7.	Armii Krajowej 43	10 045,25	1342,81	2 952,65	12 997,90
8.	<u>Garáže os.Jeziorko-1szt.</u>	27,00	x	x	27,00
	Razem:	39 149,76	8 196,26	20 017,27	59 167,03

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach na osiedlu 40 - lecia na dzień 31.12.2022r.

Lp.	Adres	Zaległość (zł)		Zaległość – wyroki sądowe (zł)	Razem
		bieżąca	w tym lokale z wyodrębnioną własnością		
1	2	3	4	5	6
1.	Reutta 1	5 362,80	2 271,16	X	5 362,80
2.	Reutta 3	8 809,93	1 879,96	5 326,00	14 135,93
3.	Reutta 4	4 181,00	3 663,27	4 043,49	8 224,49
4.	Reutta 9	27 037,87	20 097,72	39 352,56	66 390,43
5.	Reutta 11	6 531,53	520,34	26 722,02	33 253,55
6.	Reutta 13	3 610,28	3 499,40	14 076,57	17 686,85
7.	Ranieckiej 2	6 727,16	1,62	27 227,25	33 954,41
8.	Ranieckiej 4	8 447,55	2 322,72	X	8 447,55
9.	Ranieckiej 6	6 733,12	127,42	X	6 733,12
10.	Szwanke 4	6 430,02	1 785,65	X	6 430,02
11.	Szwanke 6	7 142,84	2 748,00	X	7 142,84
12.	Szwanke 8	4 920,13	299,35	411,79	5 331,92
13.	Szwanke 10	16 459,95	7 314,07	X	16 459,95
14.	Szwanke 14	14 354,05	4 945,04	54 171,87	68 525,92
15.	Szwanke 16	7 023,64	2 829,01	X	7 023,64
16.	Szwanke 20	4 258,64	3 244,87	3 610,38	7 869,02
17.	Szwanke 22	9 909,08	6 046,29	30 998,50	40 907,58
18.	Armii Krajowej 49	4 473,44	1 122,13	X	4 473,44
19.	<u>Garaż-os.40-Lecia-14 szt.</u>	628,95	16,87	X	628,95
	Razem:	153 041,98	64 734,89	205 940,43	358 982,41

Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31.12.2022r.

Lp	Treść	Zaległość bieżąca (zł)	Zaległość – wyroki sądowe (zł)	Razem
1	Lokale użytkowe:	4 066,48	0,00	4 066,48

VI. KONTROLA SPÓŁDZIELNI

W 2022 roku Spółdzielnia kontrolowana była przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski SA Centrum Rozliczeniowo Księgowe Biuro Rozliczeń Operacji Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych w Warszawie, w zakresie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych. Kontrolę przeprowadzono w dniu 14 czerwca 2022r, kontrola obejmowała okres od 01.07.2021r – 31.12.2021r. oraz okres od 01.07.2021r – 30.09.2021r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli nie wniesiono uwag odnośnie kontrolowanego okresu.

Ponadto Spółdzielnia była kontrolowana przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Płocku, Wydział Kontroli Płatników Składek w Ciechanowie. Zakres kontroli obejmował prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład pracy oraz zgłaszanie do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego. Kontrolą objęto okres od 01.09.2017r do 31.07.2022r.

W trakcie kontroli nieprawidłowości nie stwierdzono.

VII. ZAKOŃCZENIE

Wskaźniki wypracowane przez SML-W „Mazowsze” w Ciechanowie w 2022 roku potwierdzają, że tylko celowa, oszczędna i racjonalna gospodarka pozwala planowo kontynuować działalność statutową Spółdzielni w sposób niezagrożony.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI:

- 1. Podsiadlik Tomasz – Prezes Zarządu*
- 2. Rzepliński Waldemar - Zastępca Prezesa Zarządu*