

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„CERAMIK”
ZA OKRES
1.01.2022 r. - 31.12.2022 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„CERAMIK”
31-761 Kraków, ul. G. Morcinka 23A
NIP 675-000-56-83

Marzec 2023 r.

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ceramik” w Krakowie postanowieniem z dnia 03.11.2011 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia, Wydz. XI Gospodarczy KRS/sygn. KR.XI.NS REJ. KRS/17499/10/407 Spółdzielnia została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 00004000481

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ceramik” w Krakowie prowadzi swą działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r., nr 188 poz.1848 z późn.zm.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późn.zm.) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ceramik”.

Walne Zgromadzenie zgodnie z §26 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni zgodnie ze zmianami wprowadzonymi do statutu Uchwałą nr 21/WZ/2022 z dnia 29.09.2022r., sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 3-6 członków. Rada Nadzorcza zostanie uzupełniona na najbliższym Walnym zgromadzeniu.

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni.

W roku 2022 Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie:

- Z ustawą Prawo Spółdzielcze – stwierdzono zastrzeżenia zgodnie z protokołem z lustracji za lata 2019-2021 przeprowadzonej na przełomie 12.10-10.11.2022r.
- Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – stwierdzono zastrzeżenia zgodnie z protokołem z lustracji za lata 2019-2021 przeprowadzonej na przełomie 12.10-10.11.2022r.
- Ustawą o rachunkowości i innymi obowiązującymi przepisami prawa – stwierdzono zastrzeżenia zgodnie z protokołem z lustracji za lata 2019-2021 przeprowadzonej na przełomie 12.10-10.11.2022r.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowym w szczególności zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin;
- zaspokojenie potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkania w zasobach Spółdzielni.

Działając na podstawie § 48 pkt 1 ust. f Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ceramik” przedkłada sprawozdanie



z działalności Spółdzielni w roku 2022 i sytuację ekonomiczną według stanu na dzień 31 grudzień 2022 r.

II. Organizacja i zakres działania Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ceramik” składał się z trzech osób:

Do dnia 29.09.2022r.:

Ludmiła Tłuścik – Prezes Zarządu
Maria Kurowska – Członek Zarządu
Paweł Nikiel – Członek Zarządu

W dniu 29.09.2022r. na Walnym zgromadzeniu Zarządowi nie udzielono absolutorium. Każdy z członków Zarządu złożył wypowiedzenie z funkcji członka/Prezesa Zarządu. Prezes Zarządu Pani Ludmiła Tłuścik złożyła również wypowiedzenie umowy o pracę.

W okresie sprawozdawczym od 29.09.2022r – 31.12.2022r, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ceramik” składał się z trzech osób:

Katarzyna Szymańska-Polek – Prezes Zarządu
Grzegorz Andrzejak – Członek Zarządu
Mateusz Gryga – Członek Zarządu

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowią, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu i Regulaminu Zarządu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym w miesiącach styczeń – wrzesień 2022 Zarząd odbył 10 posiedzeń protokołowanych, podejmując 2 uchwały w zakresie przyjęcia planu pracy na rok 2022 oraz zatwierdzenia w sierpniu 2022 sprawozdań finansowych za lata 2019, 2020 oraz 2021.

W okresie październik – grudzień Zarząd odbył 8 posiedzeń i podejmując 7 uchwał oraz decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- dążenie do możliwie najpełniejszej realizacji zadań założonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym;
- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych;
- egzekwowanie jak największej sumy zaległych opłat czynszowych;
- analizowanie informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki Spółdzielni;
- podejmowanie uchwał dotyczących przyjęcia nowych członków Spółdzielni oraz przyjęcia wypowiedzenia członkostwa;
- racjonalizacji wydatków, polepszeniem organizacji i jakości pracy, poprawie wskaźników ekonomicznych;
- rozpatrywanie podań i wniosków złożonych przez członków Spółdzielni;
- przygotowywanie oraz przedstawianie informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej Spółdzielni mieszkaniowej;
- przygotowanie projektów planów gospodarczo – finansowych, remontowych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- zwołanie Walnego Zgromadzenia Członków oraz przygotowanie i składanie podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności
- zawieranie umów, prowadzenie polityki kadrowo – płacowej Spółdzielni, współdziałanie z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw oraz dokonując analizy bieżącej sytuacji spółdzielni trudną.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ceramik” w Krakowie na dzień 31.12.2022 r. zrzeszała 196 członków zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych.

Zasoby naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. stanowią:

129 lokali mieszkalnych w 6 budynkach wielorodzinnych w tym:

1 lokatorskie

74 spółdzielcze własnościowe

54 z prawem odrębnej własności



Działalność Spółdzielni i jej organów statutowych w roku sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań określonych w Statucie Spółdzielni.

Działalność ta dotyczyła w szczególności:

- zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i jej członków, które polega na:

- wykonywaniu spraw codziennych wynikających z bieżącego użytkowania lokali,
- pomoc Członkom w rozwiązywaniu problemów, konfliktów itp.
- podejmowaniu zespołu czynności zmierzających do zabezpieczania wartości kapitałowej (rynkowej) budynków i mieszkań

III. Zaległości i zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych.

Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest sprawność bieżącego zarządzania jak również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania. Ze względu na niepodniesienia stawki eksploatacyjnej jak i funduszu remontowego w ostatnich latach jak również braku planowania w ostatnich latach Spółdzielnia znalazła się na skraju utraty płynności finansowej, zobowiązania nie były regulowane były terminowo. Od października wszelkie konieczne do zapłaty zobowiązania zostały rozłożone na raty lub zostały podpisane ugody o odroczenie płatności.

Zarząd wraz z Administratorem odbywa regularnie rozmowy telefoniczne oraz spotkania z największymi dłużnikami, na których ustalane są terminy i kwoty spłat. Efekty w większości przypadków są zadowalające, a dłużnicy, którzy zobowiązali się regularnie spłacać zadłużenie rzetelnie to realizują.

Zaległości czynszowe wg stanu na dzień 31.12.2022 roku wynoszą **45 083,60 zł**. Przychody z tytułu naliczeń czynszowych to kwota 852 887,50 zł.

Na podstawie zestawienia ustalono, że wg stanu na dzień 31.12.2022 r. kwota zaległości niższa w stosunku do roku poprzedniego. Zadłużenie dotyczy 54 lokatorów. Osoby te posiadają zaległości w kwotach przewyższających 50,00 zł.

Zaległości nie posiadają 65 mieszkania (praktycznie 50,40 % mieszkań jest bez zaległości).

Zadłużenie członków na 31.12.2019 r. w rozbiciu na bloki kształtuje się następująco:



17	1 008,92 zł
19	575,93 zł
21	473,54 zł
23	33 654,07 zł
23a	6 658,74 zł
23b	2 712,40 zł

Razem: 45 083,60 zł

Działania windykacyjne muszą być w 2023 roku kontynuowane a ich skutki bieżąco analizowane.

W listopadzie 2022 roku, Zarząd zwrócił się do członków Spółdzielni o dokonanie nadpłat ze względu na złą sytuację finansową i zagrożenie utraty płynności. Nadpłaty lokatorów z tego tytułu wyniosły na dzień 12.12.2022 18 942,37 zł.

IV. Sprawy członkowsko mieszkaniowe

- w roku 2022 wpisano w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ceramik” 3 osoby.

W roku 2022 SM Ceramik liczyła 196 członków

V. Działalność inwestycyjna

W 2022 r. Spółdzielnia mieszkaniowa „Ceramik” nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

1. Zasoby mieszkaniowe i ich finansowanie.

Na koniec 2022 r. Spółdzielcze zasoby lokalowe obejmowały:

6 budynków mieszkalnych o powierzchni: 7654,85 m²

1 lokal użytkowy (biuro Spółdzielni) o powierzchni: 11,62 m²

Wszystkie budynki wyposażone są w instalację centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną oraz gazową.

Dostawa energii cieplnej realizowana jest z własnych kotłowni gazowych.

Dostawa energii elektrycznej realizowana jest przez Tauron S.A.

Dostawa gazu realizowana jest przez PGNiG.

Powierzchnia eksploatowanych zasobów przedstawia się następująco:

Budynek 17:

powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych **1125,79 m²** (w tym odrębna własność **966,56 m²**, spółdzielcze własnościowe 3 mieszkania o powierzchni **159,23 m²**, lokatorskie 0 m², lokali mieszkalnych **20**

Budynek 19:

powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych **1097,06 m²** (w tym odrębna własność **725,5 m²**, spółdzielcze własnościowe 6 mieszkań o powierzchni **371,56 m²**, lokali mieszkalnych **18**

Budynek 21:

powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych **1079,13 m²** (w tym odrębna własność **594,91 m²**, spółdzielcze własnościowe 9 mieszkań o powierzchni **484,22 m²**, lokatorskie 61,40 m², lokali mieszkalnych **20**

Budynek 23:

powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych **2334,35 m²** (w tym odrębna własność **281,50 m²**, spółdzielcze własnościowe 33 mieszkania o powierzchni **2052,85 m²**, lokatorskie 0 m², lokali mieszkalnych **37**

Budynek 23A:

powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych **989,10 m²** (w tym odrębna własność **367,60 m²**, spółdzielcze własnościowe 10 mieszkań o powierzchni **621,50 m²**, lokatorskie 0 m², lokali mieszkalnych **16**

Budynek 23B:

powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych **1024,80 m²** (w tym odrębna własność **265,46 m²**, spółdzielcze własnościowe **760,40 m²**, lokatorskie 0 m², lokali mieszkalnych **18**

Powierzchnie działek będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni:

Działka zabudowana budynkami wielorodzinnymi 17, 19 i 21 o powierzchni **6121 m²**

Działka zabudowana budynkami wielorodzinnymi 23, 23a i 23b o powierzchni **12699 m²**

Powierzchnie dzierżawionych gruntów **50 m²** dla budynku wolnostojącego stanowiącego odrębną własność oraz **6,5 m²** pod paczkomat Inpost

Stawki na poszczególnych budynkach należących do naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. kształtowały się następująco:

	Stawka eksploatacyjna	Centralne ogrzewanie	Zimna woda m ³	Podgrzanie wody m ³	Fundusz remontowy
17	2,20	4,6	10,49	18	2,0
19	2,20	4,30	10,49	18	3,0
21	2,20	4,50	10,49	18	3,0
23	2,20	3,40	10,49	18	2,0
23A	2,20	4,10	10,49	18	3,0
23B	2,20	4,10	10,49	18	3,0

Mimo zaleceń polustracyjnych z 2019 roku, stawki nie były regulowane w stosunku do bieżącej sytuacji finansowej spółdzielni i nie pokrywały bieżących potrzeb zarówno na funduszu remontowym jak i na funduszu eksploatacyjnym. Działalność spółdzielni przez ostatnie lata generowała nieustannie straty co daje aktualnie obraz w bieżących kłopotach spółdzielni. W 10.2022 roku Zarząd wysłał do członków spółdzielni zawiadomienie o podniesieniu stawki na fundusz eksploatacyjny oraz na fundusz remontowy, która będzie obowiązywać od lutego 2023 roku.

Oplata eksploatacyjna SM „Ceramik”

blok 17- 4,10/m2/m-c

blok 19- 4,10/m2/m-c

blok 21- 4,10/m2/m-c

blok 23- 4,10/m2/m-c

blok 23a - 4,10/m2/m-c

blok 23b - 4,10/m2/m-c

Fundusz remontowy SM „Ceramik”

blok 17 - 3,30/m2/m-c

blok 17 - 4,30/m2/m-c

blok 21 - 4,30/m2/m-c

blok 23 - 3,30/m2/m-c

blok 23a - 4,30/m2/m-c

blok 23b - 4,30/m2/m-c

Proszę pamiętać, że zapłata za czynsz to nie są pieniądze dla Spółdzielni. Są to pieniądze które przekazujecie Państwo za pośrednictwem Spółdzielni naszym dostawcom mediów i Miastu Kraków.

Na przykładzie jednego aneksu przedstawię dokładnie sprawę.

Przykładowy czynsz lokatora zawiera pozycje:

- Opłata eksploatacyjna: metraż x stawka zł (ta kwota przekazywana jest na konto Spółdzielni i jest wykorzystywane na wszelkie prace związane z utrzymaniem naszych budynków – poza pracami remontowymi).

Z opłaty eksploatacyjnej pokrywane są prace związane z bieżącą konserwacją naszych budynków (koszt prądu zużytego w częściach wspólnych budynku, opłaty za ubezpieczenie naszych budynków, wynagrodzenia Rady Nadzorczej, Prezesa, księgowego, administratora, sprzątania, środki czystości, konserwacja budynku i jego otoczenia - naprawa domofonu, konserwacja drzwi wejściowych, zieleń (koszenie trawy, sadzenie oraz przycinka drzew, żywopłotów), naprawy drobne w naszych budynkach, zamalowywanie napisów graffiti na naszych budynkach, rozbite szyby w częściach wspólnych itp. jak również – a nawet przede wszystkim na coroczne przeglądy naszych budynków wymagane przepisami prawa, podatki od nieruchomości, ubezpieczenie itd:

- przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach
- przegląd przewodów kominowych w budynkach
- przegląd instalacji odgromowych
- przegląd budowlany
- przegląd elektryczny

Koszt przeglądów to jest kwota około 10 tys. złotych rocznie.

- Podatek od nieruchomości – przekazywany jest do Miasta Krakowa
- Podatek od wieczystego użytkowania - przekazywany jest do Miasta Krakowa
- Centralne ogrzewanie – własne kotłownie gazowe, które również muszą przejść stosowne przeglądy oraz muszą być odpowiednio konserwowane i użytkowane
- Zimna woda i ścieki – przekazywane jest do MPWiK
- Wywóz śmieci – przekazywane do MPGO
- Zimna woda do podgrzania – przekazywane do firmy MPWiK
- Podgrzanie wody – własne kotłownie gazowe
- Fundusz remontowy – metraż x stawka (zależnie od potrzeb budynku) z tego funduszu pokrywane są wszelkie prace remontowe wykonywane na

naszych blokach. Z funduszu remontowego pokrywana jest również spłata kredytu, która zajmuje znaczną część stawki.

W roku 2022 jak i w latach poprzednich stawka na funduszu remontowym wynosiła

	Fundusz remontowy	W tym spłata kredytu
17	2,0	1,85
19	3,0	1,85
21	3,0	1,85
23	2,0	1,86
23A	3,0	1,86
23B	3,0	1,86

VII. Działalność finansowo – księgowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Ceramik” w Krakowie za 2022 rok zostało sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych tj., 31.12.2022 rok .

W skład sprawozdania finansowego wchodzi :

1. Bilans – wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **2618906,34 zł**
2. Rachunek zysków i strat – zamykający się wynikiem dodatnim **3114,43 zł netto**
3. Informacji dodatkowej do bilansu
4. Sprawozdania z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2022.

Bilans i rachunek wyników za 2022 rok sporządzono przez Panią Mariolę Przybek.

VIII. Kierunki rozwoju i działalności Spółdzielni na 2023 r.

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ceramik” w 2019 r. będzie prowadzić działalność eksploatacyjną na dotychczasowych zasadach.
2. Zarząd Spółdzielni realizując przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wnioski członków Spółdzielni będzie kontynuował zawieranie umów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali.



3. Realizowane będą wyłącznie niezbędne zadania zawarte w planie remontów na 2023 rok
4. Kontynuowane będą działania w zakresie poprawy bezpieczeństwa i porządku na terenie Spółdzielni.
5. Podejmowane będą działania wpływające na sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.
6. Działalności inwestycyjnej : nie przewiduje się.
7. Działalność kulturalno-oświatowa: Spółdzielnia wesprze Stowarzyszenie Sympatyków Zesławic i Okolic „Bez Granic” w zakresie nieodpłatnego udostępnienia terenu będącego w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na organizowany corocznie m.in. dla mieszkańców naszego osiedla, piknik czerwcowy oraz podjęcie współpracy z mieszkańcami w ramach uzyskiwania dofinansowań na działalność w ramach pielęgnacji terenów zielonych.

IX. PRACE REMONTOWE WYKONANE W 2022 r.

Remonty nieruchomości wchodzących w zasoby Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z wpłat lokatorów z poszczególnych budynków, a zgromadzone środki wykorzystuje się do celów remontowych tylko do wysokości środków zgromadzonych na kontach poszczególnych budynków (każdy budynek rozliczany jest oddzielnie).

Stan na funduszu remontowym na poszczególnych blokach na dzień 31.12.2018 roku wygląda następująco:

Blok 17:

* saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosi: 30 353,45 zł

* miesięcznie wpływa na fundusz remontowy tego bloku kwota :
2251,58 zł

Blok 19:

* saldo na dzień 31.12.2018 r. wynosi : -299,11 zł

* miesięcznie wpływa na fundusz remontowy z tego bloku kwota
3291,18zł

Blok 21:

*saldo na dzień 31.12.2018 r. wynosi : -15 735,42 zł

* miesięcznie wpływa na fundusz remontowy tego bloku kwota
3237,39 zł

Blok 23:



*saldo na dzień 31.12.2018 r. wynosi: -60 636,87 zł
* miesięcznie wpływa na fundusz remontowy tego bloku kwota 4668,70 zł

Blok 23A:

*saldo na dzień 31.12.2018 r. wynosi : -37 074,40 zł
* miesięcznie wpływa na fundusz remontowy tego bloku kwota 2967,30 zł

Blok 23B:

*saldo na dzień 31.12.2018 r. wynosi: -78 474,99 zł
* miesięcznie wpływa na fundusz remontowy tego bloku kwota 3088,26 zł

Stan na funduszu wspólnym wszystkich bloków to – 161 867,34 zł

XI. PODSUMOWANIE

Reasumując, dodatni wynik na działalności gospodarczej za rok 2022 w kwocie 3 114,43 zł netto na wniosek Zarządu - po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą - proponujemy przenieść na fundusz remontowy (podzielić pomiędzy bloki proporcjonalnie do metrażu budynków) uchwałą nr 12/WZ/2023 Walnego Zgromadzenia Członków.

W opisanych w sprawozdaniu i przedstawionych przez Głównego Księgowego danych liczbowych wynika, iż Zarząd Spółdzielni nie podnosząc stawek w 2022 roku, pogłębiał złą sytuację spółdzielni.

Na przełomie października i listopada 2022 roku odbyła się również lustracja spółdzielni. Protokół lustracyjny oraz wnioski z lustracji wykazały szereg nieprawidłowości, które należy sprostować w kolejnych latach.

Koniec roku 2022 to podejmowanie wszelkich działań w celu utrzymania płynności finansowej spółdzielni aby nie dopuścić do jej upadłości. Działania kolejnego roku będą skupiały się głównie na utrzymaniu płynności, stabilizowaniu sytuacji finansowej spółdzielni oraz określaniu najpilniejszych potrzeb w celu zaspokojenie wyłącznie bieżących i koniecznych prac.

Z końcem roku 2022 Zarząd podjął decyzję o zmianie Firmy administrującej ze względu na duże nieprawidłowości wynikające między innymi z braku nadzoru. Wnosimy o przyjęcie sprawozdania i udzielenie aktualnemu Zarządowi absolutorium za 2022 rok.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"CERAMIK"
31-761 Kraków, ul. G. Morcinka 23A
NIP 675-000-56-83

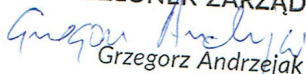
PREZES ZARZĄDU

Katarzyna Szymańska-Polek

CZŁONEK ZARZĄDU


Mateusz Gryga

CZŁONEK ZARZĄDU


Grzegorz Andrzejak