

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KROŚNIE ODZAŃSKIM Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Krośnie Odrzańskim działa w oparciu o Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku (Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z póź. zm.) Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz. U. z 2018r. poz. 845 z póź. zm.) oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 roku pracował w składzie: Andrzej Korba- Prezes Zarządu oraz Zastępca Prezesa, Główny Księgowy – Małgorzata Sadowska.

Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z postanowień § 52 ust.2 pkt. 4 Statutu Spółdzielni, Zarząd przedstawia Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim coroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2023 rok.

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy Spółdzielni, sformułowane w rocznym planie finansowo-gospodarczym. Spółdzielnia w 2023 roku nie prowadziła działalności inwestycyjnej, w związku z czym statutowe cele Spółdzielni realizowane były jedynie w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.

Praca Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w roku sprawozdawczym koncentrowała się przede wszystkim na:

- 1) dążeniu do możliwie najpełniejszej realizacji założonego w planach gospodarczo –finansowych zakresu rzeczowego i finansowego wykonywanych prac;
- 2) poprawie ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez prowadzenie skutecznej windykacji z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali, a przez to utrzymanie właściwego wskaźnika płynności finansowej;
- 3) analizie i przeciwdziałaniu skutkom rosnących cen energii i usług,
- 4) racjonalizacji wydatków i kosztów zależnych od Spółdzielni,
- 5) poprawie organizacji i jakości pracy;
- 6) utrzymaniu dobrych wskaźników ekonomicznych;

Majątek Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku stanowiły środki trwałe i finansowe tj. :

- 1) wartość środków trwałych brutto **13 841 004,48 zł**;
- 2) suma umorzenia **7 517 036,51 zł**;
- 3) wartość netto środków trwałych **6 323 967,97 zł**;
- 4) fundusz udziałowy **24778,85 zł**;
- 5) zasobowy **3 556 820,61 zł**.

W administracji Spółdzielni na umowę o pracę zatrudnionych było 6 osób oraz dodatkowo w 2023r. w dziale księgowości 1 osoba na umowę cywilno-prawną.

Zarząd Spółdzielni obowiązki wynikające z postanowień § 52 Statutu, wykonywał na bieżąco. W 2023 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył **12 posiedzeń**, które zostały szczegółowo zaprotokołowane, podjęto **14 uchwał** oraz wydano **6 zarządzeń**.

Przedmiotem posiedzeń Zarządu były między innymi tematy dot.:

- 1) sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- 2) analiza kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) gospodarka lokalami użytkowymi, terenami i zasobami mieszkaniowymi,

- 4) realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia oraz innych wniosków zgłaszanych w trakcie roku obrachunkowego,
- 5) wykorzystanie funduszy remontowych,
- 6) przeprowadzanie przetargów oraz zatwierdzanie ich wyników,
- 7) analiza przebiegu remontów budynków wraz z rozliczeniem kosztów,
- 8) zatwierdzanie planów remontów,
- 9) propozycje stawek eksploatacyjnych i na fundusze remontowe dla lokatorów budynków,
- 10) podejmowanie decyzji w sprawach zaległości czynszowych,
- 11) sprawy pracownicze.

W roku 2023 r. Spółdzielnia zajmowała się przede wszystkim administrowaniem posiadanych zasobów mieszkaniowych i użytkowych. Ogółem mamy **21** budynków w tym **700** mieszkań o powierzchni użytkowej **34 724,43m²** oraz **5** lokali mieszkalnych w Połupinie o powierzchni **244,00m²**.

Spółdzielnia wynajmowała **13** lokali użytkowych o powierzchni **1.167,47m²**, **12** mieszkań TBS, **6** lokali socjalnych, **6** garaży o pow. **105,20m²**, wydierżawiała grunty **7** osobom o łącznej powierzchni **482m²**, **2** osobom wydierżawiała teren pod reklamy, wydierżawiała również grunty pod **35** garaży – **630m²**.

W 2023 roku zawarto ogółem dwie notarialne umowy o przeniesienie własności lokalu z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności, oraz **7** notarialnych umów o przeniesienie własności lokalu ze spółdzielczego własnościowego na odrębną własność lokalu.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia administrowała **705** mieszkaniami, z tego:

- **8** mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu;
- **202** mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu;
- **465** mieszkań dla których ustanowiono odrębną własność lokalu;
- **24** mieszkań na warunkach umowy najmu;
- **6** najem lokali socjalnych.

Według stanu na 31 grudnia 2023 roku w Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem **732** członków (poprzednim roku 749). Ponadto w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało, na podstawie umowy najmu (bez uprawnień członkowskich) **25** rodzin.

W 2023r. w poczet członków Spółdzielni przyjęto **37** osób (w tym 25 osób na podstawie wniosku i Uchwały oraz 12 osób z mocy Ustawy) przy jednoczesnym wystąpieniu z członkostwa **21** osób (z powodu zgonu oraz ustania członkostwa). Żadnej osobie nie odmówiono przystąpienia w poczet członków Spółdzielni.

Dla utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym i estetycznym wymagane są niezbędne remonty i konserwacje, które w naszej Spółdzielni wykonywane są przez firmy zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia miała zawarte umowy na stałą obsługę.

Przychody na funduszu remontowym (naliczenia oraz pozostałe przychody) w roku 2023 wyniosły **884.215,36 zł**, wydatki remontowe ogółem na budynkach w 2023r. wyniosły **439.196,33 zł**.

Stan funduszy remontowych budynków na dzień 31 grudnia 2023r. wyniósł **1 635 639,73 zł**.

W 2023r w budynkach Spółdzielni wykonano remonty na kwotę **439.196,33 zł**.

Wydatki z Funduszy Remontowych oraz ważniejsze prace wykonane w 2023 r. roku dla poszczególnych budynków:

1. ul. **Grobla 29** wykonano remonty na kwotę **17 764,75 zł**

- | | |
|---|-------------|
| ➤ Wymiana awaryjna instalacji CW, CCW, ZW | 8 900,00 zł |
| ➤ Wymiana awaryjna pionu instalacji wody | 8 200,00 zł |
| ➤ Zakup ławek przed bydynek | 1 300,00 zł |
| ➤ Drobne prace remontowe | 921,77 zł |

2. ul. M. Kopernika 4	wykonano remonty na kwotę 2 052,00 zł :	
➤ Wymiana uszkodzonej instalacji CW+ ZW		2 052,00 zł
3. ul. M. Kopernika 8	wykonano remonty na kwotę 2 800,00zł	
➤ Naprawa uszkodzonej balustrady balkonowej		2 800,00 zł
4. ul. M. Kopernika 11	wykonano remonty na kwotę 0,00zł	
5. ul. M. Kopernika 13	wykonano remonty na kwotę 0,00zł	
6. ul. Piastów 22	wykonano remonty na kwotę 112 820,35zł	
➤ Remont, utwardzenie miejsc postojowych- klatki 22,22A,22B,22C		90 000,00 zł
➤ Wymiana podzielników ciepła na radiowe		17 003,35 zł
➤ Wymiana uszkodzonej instalacji CO		2 700,00 zł
➤ Awaryjna wymiana uszkodzonej części w kotłowni		1 777,35 zł
➤ Dofinansowanie do wymiany okien		580,00 zł
➤ Drobne prace remontowe		759,65 zł
7. ul. Piastów 24	wykonano remonty na kwotę 72 600,09zł	
➤ Wymiana instalacji deszczowej na klatkach schodowych		21 438,00 zł
➤ Wymiana instalacji oświetleniowe na klatkach sch.		23 490,00 zł
➤ Modernizacja instalacji CO na klatkach sch.		12 000,00 zł
➤ Docieplenia balkonów		7 800,00 zł
➤ Awaryjne usunięcie awarii kotła gazowego		5 719,50 zł
➤ Dofinansowanie do wymiany okien		1 460,50 zł
➤ Drobne prace remontowe		692,09 zł
8. ul. Pułaskiego 5	wykonano remonty na kwotę 15 782,59zł	
➤ Wymiana instalacji deszczowej na klatkach schodowych		13 600,00 zł
➤ Wymaina uszkodzonej instalacji kanalizacji		1 944,00 zł
➤ Wymiana uszkodzonych opraw oświetleniowych		238,59 zł
9. ul. Poznańska 21	wykonano remonty na kwotę 16 933,55zł	
➤ Naprawa elewacji- pas górny od strony zachodniej		14 000,00 zł
➤ Awaryjna naprawa, remont kotła gazowego		2 933,55 zł
10. ul. Poznańska 33	wykonano remonty na kwotę 660,73zł	
➤ Drobne prace remontowe		660,73zł
11. ul. Poznańska 40	wykonano remonty na kwotę 8 001,63zł	
➤ Wymiana awaryjna odcinka instalacji CO		6 372,00 zł
➤ Remont drogi dojazdowej- udział		1 629,63 zł
12. ul. Poznańska 44	wykonano remonty na kwotę 1 629,63 zł	
➤ Remont drogi dojazdowej- udział		1 629,63 zł
13. ul. Poznańska 46;E;F	wykonano remonty na kwotę 7 317,00zł	
➤ Remont drogi dojazdowej- udział		2 851,86 zł
➤ Awaryjny remont instalacji deszczowej		2 700,00 zł
➤ Drobne prace remontowe		1 765,14 zł

14. ul. J. Matejki 2	wykonano remonty na kwotę	15 099,60zł	
➤ Wymiana podzielników ciepła			5 238,54 zł
➤ Wymiana rynien nad wiatrołapem, naprawa zadaszzenia			9 098,46 zł
➤ Naprawa awaryjna czujnika gazu- kotłownia			762,60 zł
15. ul. J. Matejki 3	wykonano remonty na kwotę	0,00zł:	
16. ul. J. Matejki 5	wykonano remonty na kwotę	2 998,44zł	
➤ Wymiana uszkodzonego odcinka instalacji			2 808,00 zł
➤ Wymiana oprw oświetleniowych w piwnicach			190,44 zł
17. ul. Widok 1	wykonano remonty na kwotę	3 110,40zł	
➤ Awaryjna naprawa odcinka instalacji			1 728,00 zł
➤ Awaryjna naprawa sterownika wentylacji hybrydowej			1 382,40 zł
18. ul. PCK 1	wykonano remonty na kwotę	138 985,74zł	
➤ Wymiana awaryjna, montaż nowego kotła gazowego- kotłownia -			77 350,00 zł
➤ Wymiana pompy głównej w kotłowni			20 229,00 zł
➤ Wymiana uszkodzonej instalacji kanalizacji			12 528,00 zł
➤ Wymiana uszkodzonej instalacji pionu łazienkowego			9 288,00 zł
➤ Wymiana uszkodzonej instalacji poziomej			10 584,00 zł
➤ Drobne prace remontowe (wentylatory, czyszczenie)			1 906,74 zł
➤ Dofinansowanie wymiany okien			7 100,00 zł
19. ul. PCK 3	wykonano remonty na kwotę	1 328,40 zł	
➤ Naprawa uszkodzonych wentylatorów			1 328,40zł

Wszystkie prace remontowe prowadzone są z własnych środków finansowych zgromadzonych na funduszach remontowych poszczególnych budynków, bez zaciągania kredytów.

W oparciu o opracowany plan gospodarczo – finansowy na 2023r rok odpis na fundusz remontowy na poszczególnych budynków wynosił od **1,00zł/m2 do 4,10zł/m2** powierzchni użytkowej oraz odpis na opłaty eksploatacyjne w zakresie od **1,96zł/m2 do 2,70m2** powierzchni użytkowej.

Stałym tematem posiedzeń Zarządu były i są zadłużenia członków z tytułu opłat czynszowych. Zarząd Spółdzielni podejmował i podejmuje wiele działań wobec członków z zadłużeniami, między innymi :

- 1) zapraszanie na posiedzenia Zarządu,
- 2) proponowanie zawarcia ugody na spłatę zadłużenia,
- 3) proponowanie zamiany mieszkania,
- 4) proponowanie ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- 5) wysyłanie wezwań o zapłatę,
- 6) kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,
- 7) nadanie biegu ściągania należności na podstawie wyroków sądowych włącznie z kierowaniem spraw do Komornika,

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych powyżej 3 miesięcy na dzień 31.12.2023 wyniosły **24 250,88zł** (uległo zmniejszeniu o około 50% w porównaniu z rokiem poprzednim) i przedstawia się następująco:

- 1) lokale mieszkalne **23 318,59 zł** (w 2022r było 48.053,14 zł)
- 2) lokale użytkowe **0,00 zł**(w 2022r było **0,00 zł**)
- 3) lokale socjalne **0,00 zł**(w 2022r było **0,00 zł**)
- 4) Garaże **932,29 zł**(w 2022r było **0,00 zł**)

Na wyżej wymienioną kwotę zadłużenia lokali mieszkalnych składają się:

- 1) zaległości 3 do 6 miesięcy **2 491,95 zł**;
- 2) zaległości od 7 do 12 miesięcy **3 025,58 zł**;
- 3) powyżej 12 miesięcy **17 801,06 zł**.

Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych na koniec 2023r w poszczególnych budynkach przedstawiały się następująco:

- ul. Kopernika 8	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	2 531,62 zł
- ul. PCK 1	- 2 lokale, zadłużenie w kwocie	2 182,70 zł
- ul. PCK 3	- 2 lokale, zadłużenie w kwocie	2 143,28 zł
- ul. Piastów 22	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	3 025,58 zł
- ul. Piastów 24	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	4 268,68 zł
- ul. Poznańska 21	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	1 357,32 zł
- ul. Poznańska 33	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	1 020,26 zł
- ul. Poznańska 44	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	113,42 zł
- ul. Poznańska 46,46E,46F	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	1 580,80 zł
- ul. Matejki 3	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	1 336,29 zł
- ul. Matejki 5	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	941,97 zł
- ul. Pułaskiego 5	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	1 266,69 zł
- ul. Widok 1	- 1 lokal, zadłużenie w kwocie	1 549,98 zł

Dzięki ciągłej pracy zarządu oraz osób zatrudnionych w Spółdzielni, konsekwencji w podejmowanych działaniach i skuteczności windykacji należności, rok 2023 był kolejnym rokiem zmniejszania się zadłużeń czynszowych.

W imieniu Zarządu i swoim własnym, serdecznie podziękować wszystkim lokatorom mieszkań spółdzielczych, którzy należycie wykonują swoje obowiązki poprzez przede wszystkim terminowe regulowanie zobowiązań czynszowych.

W 2023 r. do osób zalegających z zapłatą należności czynszowych wysłano 3 wezwania przedegzekucyjne, złożono 1 pozew sądowy o zapłatę zaległości, nie było pozwów o eksmisję, nie uzyskano nakazów zapłaty, do komornika złożono 1 wniosek . W 2023r komornicy prowadzili łącznie 15 postępowań egzekucyjnych.

W 2023 r. 32 lokale mieszkalne uzyskały dodatki mieszkaniowe w kwocie **74 291,41zł**

Na dzień 31 grudnia 2023r. środki pieniężne wynosiły **3.133.729,36 zł**, w tym: na bieżących rachunkach bankowych **1.307.326,09 zł** oraz na lokatach terminowych kwota **1.802.612,09 zł**.

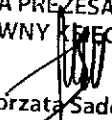
Na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.06.2023 roku zgłoszono 2 wnioski, - komisja wszystkie wnioski przyjęła. Jeden wniosek został zrealizowany po uzgodnieniach z wnioskodawcą, natomiast drugi wniosek ze względu na brak środków finansowych na funduszu remontowym budynku- został przesunięty do realizacji w późniejszym terminie. Wnioskodawca został o tym poinformowany.

Zasoby utrzymywane są w odpowiednim stanie technicznym zapewniając mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i ich otoczenia.

W 2023 roku na realizację wszystkich zamierzeń negatywny wpływ miały głównie czynniki zewnętrzne, na które nie mieliśmy wpływu, a były związane głównie z inflacją, wysokimi cenami energii elektrycznej, gazu oraz materiałów budowlanych i świadczonych usług. Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i szeroko zakrojonych planów mają akceptacja i zaangażowanie mieszkańców, co pomaga przy podejmowaniu działań oraz planów. Zarząd czynił działania które miały na celu zapobieganiu gwałtownych wzrostów opłat dla mieszkańców.

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni ze szczególną uwagą śledził wpływy z tytułu opłat. Obawę wzbudzało niebezpieczeństwo utraty źródeł dochodów przez mieszkańców (głównie przez skutki inflacji), co negatywnie mogło się odbić na płynności finansowej Spółdzielni. Dlatego też, głównie przez rosnące koszty eksploatacyjne, opłaty w 2023 r. wzrosły w nieznacznym stopniu. Pomimo tych obaw wysokość zaległości w opłatach ulega zmniejszeniu, co potwierdzają przytoczone wyżej dane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim składa serdeczne podziękowania wszystkim pracownikom Spółdzielni, osobom i instytucjom, które w jakikolwiek sposób przyczyniły się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom Rady Nadzorczej Spółdzielni- ze szczególnym podziękowaniem Przewodniczącej Rady za jej zaangażowanie i pomoc- którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo- kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni. Składamy również podziękowania wszystkim członkom naszej Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań wspomagając nas swoimi uwagami, wiedzą i doświadczeniem. Dziękujemy bardzo serdecznie wszystkim mieszkańcom za cenne uwagi i spostrzeżenia- zarówno te negatywne oraz te pozytywne, za wyrozumiałość i wspólną pracę dla dobra Spółdzielni Mieszkaniowej. Jednocześnie wnosimy o wnikliwe przeanalizowanie treści w przedstawionym sprawozdaniu Zarządu oraz o jego przyjęcie.

ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
GŁÓWNY KASJEROWY

Małgorzata Sadowska

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Andrzej Korba