

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Ł a ń c u c i e z działalności w 2023r.

Łańcut, marzec 2024r.

SPIS TREŚCI:

	Strona
I. Wstęp	3
II. Problematyka członkowsko-mieszkaniowa.....	6
- zasoby mieszkaniowe Spółdzielni	7
- członkowie Spółdzielni	7
- odrębna własność	8
- sprawy sądowe dotyczące członków	9
III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	9
- realizacja planu remontów w 2023r.	12
- uwagi do realizacji planu remontów	14
- przeglądy budynków	16
IV. Działalność inwestycyjna	16
V. Informacja o stanie finansowym	17
- koszty działalności Spółdzielni	17
- podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2023r. w porównaniu do roku poprzedniego	22

I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie zgodnie z postanowieniami § 33 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej oraz WZC sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji finansowej i gospodarczej za rok 2023r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łąncucie zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 173277, działa na podstawie:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statutu Spółdzielni,
- regulaminów wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 33 ust. 1 Statutu kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. W swej pracy działa kolegalnie.

W 2023r. skład Zarządu Spółdzielni zmieniał się i składał się z niżej wymienionych osób:

- mgr Andrzej **MICKE** – Prezes Zarządu (do 05.09.2023r.)
- mgr Monika **KWIATEK** - Z-ca Prezesa Zarządu
- Zdzisław **RZESZÓTKO** – Członek Zarządu (do 28.02.2023r.)
- Elżbieta **WILK** – Członek Zarządu (od 10.03.2023r. do 11.09.2023r.)
- Bernadetta **GUCWA** – Członek Zarządu (od 18.09.2023r.)

Funkcję pełnomocnika Zarządu pełni mgr Sławomir **CZYREK** – Główny Księgowy Spółdzielni oraz Paweł **KUCA**.

Kompetencje poszczególnych członków Zarządu w 2023r. kreował Regulamin Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Łąncucie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7 / II / 08 z dnia 9 maja 2008r. oraz zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 / I / 20 z dnia 20 lutego 2020r.

W roku 2023 Zarząd obradował na 10 protokołowanych posiedzeniach, na których podjął 22 uchwały.

W posiedzeniach tych obok Członków Zarządu uczestniczyli również zaproszeni pracownicy w związku z rozpatrywaniem tematów należących do ich zakresów czynności.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się niezmiennie na:

- 1) realizacji założeń objętych rocznym planem gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- 2) zadaniach wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw oraz bieżących potrzeb mieszkaniowych.

Problematyka posiedzeń Zarządu obejmowała niżej wymienione zagadnienia:

1) działalność finansowo-gospodarcza:

- czuwanie nad prawidłową gospodarką finansową poprzez dokonywanie systematycznych analiz sytuacji ekonomicznej Spółdzielni we wszystkich jej dziedzinach funkcjonowania,
- ustalenie wysokości zaliczek na centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych obowiązujących od 01.01.2023r.,
- przeprowadzenie inwentaryzacji składników majątkowych,
- ustalenia kosztu 1m² stolarki koniecznego do ustalenia wartości refundacji kosztów wymiany poniesionych przez mieszkańców,
- działalność związana z prawidłową windykacją należności,
- ustalenie zmiany wysokości stawki za najem lokali mieszkalnych (500,00zł najem + opłaty niezależne od SM),
- ustalenie wysokości opłaty parkingowej w wysokości 3,00zł/godz.,
- ustalenie ceny miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym oraz pomieszczeń przynależnych w nowej inwestycji przy ul. Matejki,
- utworzenie rezerwy na skutki postępowania sądowego (sygn. akt VI GC 41/18),
- przyjęcie stawki roboczogodziny dla grupy konserwacyjno-remontowej
- przygotowywanie projektów planów finansowo-gospodarczych;

2) sprawy organizacyjno-prawne:

- opracowywanie projektów uchwał i materiałów będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni,
- przygotowywanie dokumentów wewnętrznych tj. regulaminów, zarządzeń,
- powołanie komisji przetargowej,
- zatwierdzenie wyniku przetargu dot. nowej inwestycji przy ul. Matejki,
- udzielenie pełnomocnictwa Panu Sławomirowi Czyrkowi,
- nadzorowanie całości spraw związanych z przestrzeganiem bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni,
- stała współpraca z komórką prawną w zakresie prowadzonych spraw;

3) zagadnienia członkowsko-mieszkaniowe:

- przyjmowanie nowych członków Spółdzielni,

- aktualizowanie rejestru członków na podstawie składanych kwestionariuszy osobowych oraz deklaracji członkowskich w stosunku do osób posiadających odrębną własność mieszkań,
- dokonywanie skreśleń z rejestru członków osób składających rezygnację z członkostwa,
- kompletowanie dokumentacji niezbędnej przy przekształcaniu własności mieszkań, podpisywaniu aktów notarialnych i związana z tym stała współpraca z kancelarią notarialną,
- kompletowanie dokumentacji związanej z zaległościami czynszowymi,
- przygotowywanie pozwów sądowych o zapłatę, monitorowanie całości spraw sądowych do ich zakończenia,
- współpraca z komornikami sądowymi prowadzącymi sprawy dłużników;

4) gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- przygotowywanie projektu planu remontów w oparciu potrzeby zgłaszane przez mieszkańców,
- analiza zużycia energii cieplnej i wody na poszczególnych osiedlach,
- organizowanie przetargów na roboty remontowe zlecane wykonawcom zewnętrznym,
- nadzorowanie prac związanych z odbiorami remontów i przeglądów pogwarancyjnych,
- nadzorowanie terminów przeglądów budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego tj. m.in. przeglądy gazowe, kominowe, instalacji odgromowej.

Poza wymienionymi wyżej tematami, Zarząd zajmował się także sprawami bieżącymi. Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, organizował na poszczególnych osiedlach spotkania w celu omówienia różnych spraw czy wyjaśnienia nurtujących tematów.

Struktura zatrudnienia w roku sprawozdawczym nie uległa zmianie i przedstawiała się następująco:

- dział finansowo-księgowy,
- dział gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- samodzielne stanowiska do spraw:
 - pracowniczych i organizacyjnych,
 - członkowsko-mieszkaniowych,
 - administracyjnych i socjalnych.

Obowiązki wynikające ze spraw pracowniczych wykonuje z-ca Prezesa Zarządu, natomiast sprawy organizacyjne zostały przekazane do kompetencji działu członkowskiego.

Średnioroczne zatrudnienie w 2023r. wyniosło ogółem 34 etaty z których:

- 9,5 etatu przypadało w Zarządzie i administracji,
- 24,5 etatów stanowił dział GZM z czego:
 - 13,92 etatu przypadło na sprzętaczki posesji,
 - 5,58 etatów to grupa konserwacyjno-remontowa,
 - 5 etatów pracownicy administracyjni.

Wynagrodzenia dla pracowników dokonywane były w oparciu o przyjęty w dniu 10.03.2023r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/I/23 fundusz płac na 2023r. Średnia płaca w 2023r. wyniosła **4.991,90 zł** brutto.

II. PROBLEMATYKA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA.

Dział członkowsko-mieszkaniowy to przede wszystkim bezpośredni kontakt z osobami ubiegającymi się o członkostwo jak i tymi, którzy członkami Spółdzielni już są. Dział ten obsługuje interesantów w zakresie spraw członkowskich poczynając od przystąpienia do Spółdzielni aż do momentu ustania członkostwa, m. inn. w wyniku wypowiedzenia czy skreślenia w związku ze śmiercią. To tutaj trafiają osoby, które nabyły prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu w drodze kupna, darowizny, dziedziczenia, zamiany bądź licytacji.

Dział ten w szczególności zajmuje się:

- bieżącą obsługą członków, mieszkańców oraz prowadzeniem korespondencji w zakresie merytorycznym działu,
- przygotowywaniem i wydawaniem zaświadczeń do kancelarii notarialnych, urzędów skarbowych, banków, sądów oraz innych urzędów, potwierdzających członkostwo w Spółdzielni oraz prawo do lokalu, na podstawie których dokonywane są między innymi takie czynności jak sprzedaż, darowizny mieszkań i garaży, działy spadków, podziały majątku lub zniesienie współwłasności,
- prowadzeniem spraw związanych z przekształcaniem spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności,
- aktualizacją danych osobowych zgłaszanych przez właścicieli lokali,

- prowadzeniem teczek lokalowych (wprowadzaniem zmian dotyczących właścicieli lokali znajdujących się w zasobach SM),
- sprawami sądowymi dłużników Spółdzielni od momentu przygotowania i złożenia pozwu do sądu o zapłatę do czasu wyegzekwowania należności.

W związku z tym, że sprawy organizacyjne zostały przekazane do kompetencji tego działu to zakres czynności rozszerzył się o dodatkowe prace.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie na dzień 31.12.2023r. zarządzała ogółem 1393 lokalami mieszkalnymi, z czego:

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań
1.	mieszkania spółdzielcze własnościowe	856
2.	mieszkania o odrębnej własności	530
3.	mieszkania lokatorskie	4
4.	mieszkania w najmie	3
Razem		1393

Członkowie Spółdzielni.

W minionym roku sprawozdawczym, podobnie jak w latach poprzednich zmiany stanu członków naszej Spółdzielni dokonywane były na podstawie przedłożonych aktów notarialnych sprzedaży, darowizn, postanowień sądowych, aktów poświadczenia dziedziczenia, podziału majątku wspólnego. Na koniec okresu sprawozdawczego Spółdzielnia skupiała ogółem 1504 zarejestrowanych członków, z czego do rejestru wpisano 73 osoby, natomiast skreślono 49 osób.

Zarząd na wniosek właścicieli lokali spółdzielczych wydawał zaświadczenia dotyczące prawa własności mieszkań, garaży do notariusza,

banku, sądu, urzędu skarbowego, do MZBM, PFRON-u. Ogółem w 2023r. wystawiono 49 tego typu zaświadczeń.

Odrębna własność.

Spółdzielnia Mieszkaniowa zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych przyjmuje wnioski o przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w odrębną własność.

W 2023r. wpłynęło do Spółdzielni w tej sprawie 31 nowych wniosków. Łącznie na koniec 2023r. zarejestrowanych zostało 773 wniosków.

W minionym roku Zarząd Spółdzielni podpisał 23 akty notarialne dotyczące przekształcenia w odrębną własność spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych (z tym, że akt not. z 11.12.2023r. przechodzi na styczeń 2024r.)

Na koniec 2023r. zostało wyodrębnionych łącznie 530 lokali mieszkalnych oraz 11 garaży z czego na poszczególnych osiedlach stan lokali posiadających odrębną własność przedstawia się następująco:

Lp.	Osiedla	Przekształcone mieszkania ogółem	Przekształcone mieszkania w 2023r.
1.	3-go Maja	132	2
2.	gen. St. Maczka	254	15
3.	Królowej Elżbiety	21	1
4.	Podwale	23	-
5.	Sikorskiego	38	4
6.	Księżę Górki	62	-
7.	garaże (Sikorskiego)	11	0

Sprawy sądowe dotyczące członków.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco monitoruje temat zaległości czynszowych i jeżeli zachodzi taka konieczność, w przypadku braku spłaty należności pomimo pisemnych wezwań, wcześniejszych ustaleń z dłużnikami, występuje do Sądu z pozwem o zapłatę.

W roku sprawozdawczym, po bezskutecznych wezwaniach do zapłaty, do Sądu złożono 7 pozwów o zapłatę należności z tytułu zaległości czynszowych. Po uzyskaniu sądowych nakazów zapłaty 2 dłużników spłaciło należności wobec Spółdzielni. W przypadku pozostałych dłużników konieczne było prowadzenie dalszej egzekucji.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łańcucie zarządza zasobami, na które składają się mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu, będące własnością Spółdzielni oraz stanowiące własność użytkowników nabytą na mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Struktura administrowanych zasobów przedstawia się następująco:

- 47 budynków mieszkalnych o powierzchni ogółem: **68.294,80 m²**
obejmujących 1393 mieszkań:
 - ~ 856 z własnościowym prawem do lokalu 41.267,17 m²
 - ~ 530 z odrębną własnością 26.761,51 m²
 - ~ 4 z lokatorskim prawem do lokalu: 211,83 m²
 - ~ 3 w najmie 54,21 m²
- lokale użytkowe o powierzchni ogółem: **4.989,00 m²**
w tym:
 - ~ lokale własnościowe i z odrębną własnością: 1.334,00 m²
 - ~ lokale w najmie: 3.655,00 m²
- 143 garaże o powierzchni ogółem: 2.340,00 m²

Na poszczególnych osiedlach wyżej opisana własność lokali mieszkalnych przedstawia się według niżej podanej tabeli:

Lp.	Status mieszkań	Liczba mieszkań	Powierzchnia mieszkań w m ²
Osiedle gen. Stanisława Maczka			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	2	137,50
2.	własnościowe prawo do lokalu	480	23.615,90
3.	odrębna własność	254	12.858,80
Osiedle 3-go Maja			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,27
2.	własnościowe prawo do lokalu	179	6.728,85
3.	odrębna własność	132	5.476,25
4.	mieszkania w najmie	3	54,21
Osiedle Podwale			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	----
2.	własnościowe prawo do lokalu	57	2.825,18
3.	odrębna własność	23	1.103,52
Osiedle przy ul. Sikorskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	67	4.198,80
3.	odrębna własność	38	2.443,70
Osiedle przy ul. Królowej Elżbiety			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	1	37,06

2.	własnościowe prawo do lokalu	25	1.088,04
3.	odrębna własność	21	932,64
Osiedle przy ul. Kard. Wyszyńskiego			
1.	lokatorskie prawo do lokalu	-	---
2.	własnościowe prawo do lokalu	48	2.810,40
3.	odrębna własność KG	62	3.946,68

Spółdzielnia administruje ponadto wspólnotami mieszkaniowymi obejmującymi nieruchomości:

L.p.	Wyszczególnienie	Powierzchnia w m ² p.u.
1.	os. gen. Maczka 5A	1.356,30
2.	ul. Kościuszki 50F	373,93
3.	os. Trześnik 8	284,00
4.	os. Trześnik 9	379,60
5.	os. Trześnik 10	379,30
6.	os. Trześnik 4	379,80
7.	os. Trześnik 5	379,30
8.	ul. Piłsudskiego 37A	3.551,71
Razem		7.083,94

Spółdzielnia gospodaruje **14.631 ha** gruntów, z których:

- 10,864 ha – stanowi własność Spółdzielni,
- 3,768 ha – obejmuje odrębną własność członków,
- 0.1567 ha – to użytkowanie wieczyste (garaże).

Realizacja Planu remontów w 2023r.

Dział Gospodarki zasobami mieszkaniowymi zapewnia i nadzoruje prace remontowe w zakresie wykonawstwa własnego oraz prace zlecone obcym wykonawcom.

Plan remontów na 2023r. sporządzono w oparciu o potrzeby poszczególnych osiedli, wnioski składane przez mieszkańców, przy uwzględnieniu funduszy poszczególnych nieruchomości.

Działalność remontowa Spółdzielni opiera się głównie o środki własne oraz środki uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej mianowicie: wynajmowanie lokali użytkowych i prowadzenie parkingu przy ul. 3 Maja. Realizacja prac remontowych na poszczególnych osiedlach odbywa się w ramach posiadanych środków.

Plan remontów na 2023r. został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 22/VIII/22 z dnia 20.12.2022r. i według naliczeń wyniósł: **1.112.369,30zł**. Wydatki na remonty i konserwacje zostały wykonane w kwocie ogółem: **836.899,11zł**.

PLAN REMONTÓW na 2023r.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PROPOZYCJA	WYKONANIE	
I	os. gen. Maczka –posiadane środki: 571.150,32zł			
1	docieplenie ściany balkonowej	221 193,00 zł	243 312,60 zł	
2	nadzór budowlany	3 755,00 zł	3 779,79 zł	
3	wymiana instalacji elektrycznej b.15 (jedna klatka)	44 112,82 zł		
4	wymiana instalacji elektrycznej b. 17 (3 klatki)	93 454,27 zł	93 454,27 zł	
5	remont balkonów b.4/10 szt	45 000,00 zł	43 383,38 zł	
5a	nadzór nad balk. GM 4		987,69 zł	
6	refundacja za okna	9 000,00 zł	5 602,02 zł	
7	remont i konserwacja	154 635,23 zł	151 642,72 zł	
	RAZEM:	571 150,32 zł		
8	poza planem GM 17 uszczelnienie rury kan. stropodach		7 88,00 zł	
9	poza planem zasilacz do turb GM 16		539,85 zł	
10	poza planem naprawa rynny GM 10 (koło m 13)		1 296,00 zł	
11	naprawa 3 turbin GM 7, 10, 11		19 086,72 zł	
12	Naprawa chodników, dróg koło GM 15 i 18 (SM)		1 911,42	
			572 880,46 zł	

II	os. 3 Maja posiadane środki: 180.860,28 zł	propozycja	wykonanie	
1	remont dachu b. 11	33 000,00 zł		
2	balkony b. 4 / 10 szt	45 000,00 zł	42 857,74 zł	zrob. 9szt
3	wymiana okienek b. 4/nadbudówka 4szt-dach	3 400,00 zł		
4	remont dachu b. 9	35 000,00 zł		
5	refundacja za okna	5 000,00 zł	3 174,80 zł	
6	remont i konserwacja	59 460,28 zł	34 238,71 zł	
	RAZEM:	180 860,28 zł	80 271,25 zł	
III	os. Kr. Elżbiety posiadane środki: 32 100,72 zł	propozycja	wykonanie	
1	remont instalacji odgromowej b. 2	8 000,00 zł		
2	refundacja za okna	800,00 zł	- zł	
3	remont i konserwacja	23 300,72 zł	12 129,31 zł	
	RAZEM:	32 100,72 zł	12 129,31 zł	
IV	os. Podwałe posiadane środki: 60.895,20 zł	propozycja	wykonanie	
1	remont loggi b. 9 (5 małych)	25 000,00 zł	31 931,80 zł	
1a	nadzór nad remontem balkonów		726,93 zł	
2	refundacja za okna	1 000,00 zł	1 341,00 zł	
3	remont i konserwacja	34 895,20 zł	9 077,52 zł	
	RAZEM:	60 895,20 zł	43 077,25 zł	
V	os. Sikorskiego posiadane środki: 103.623,00 zł	propozycja	wykonanie	
1	docieplenie b. 2/ kontynuacja	151 331,00 zł	- zł	nie zreal.
2	nadzór budowlany b.2	2 688,78 zł	- zł	nie zreal.
3	refundacja za okna	5 000,00 zł	3 304,00 zł	
4	remont i konserwacja	12 000,00 zł	23 575,81 zł	
	RAZEM:	171 019,78 zł		
5	poza planem wymiana okienka na kl S2		1 259,74 zł	
6	poza planem balkon S 1 m 23		4 338,34 zł	
7	poza planem balkon S 1 m 10		27 172,55 zł	
			59 650,44 zł	
VI	os. Wyszynskiego posiadane środki: 43.842,24 zł	propozycja	wykonanie	
1	splata dot. POIS	65 000,00 zł	51 216,83 zł	
2	refundacja za okna	1 400,00 zł	- zł	
3	remont i konserwacja	3 000,00 zł	14 612,77 zł	
	RAZEM:	69 400,00 zł	65 829,60 zł	

VII	os. Wyszyńskiego 55 posiadane środki: 18.943,00 zł	propozycja	wykonanie	
1	montaż wentylatora wyciągowego na kominie i likwidacja bocznych krtek went. b. D	2 000,00 zł	648,00 zł	
2	remont i konserwacja	16 943,00 zł	648,80 zł	
	RAZEM:	18 943,00 zł		
3	poza planem uszczelnienia obróbek blach b. A m 3		1 728,00 zł	
			3 060,80 zł	

Inne malowanie pomieszczeń w biurze SM

8 000,00 zł

nie wykonano

Z roku 2023 zostało środków do wykorzystania 439.473,82zł.

Uwagi do realizacji planu remontów za 2023r.

Prace remontowe na osiedlu wykonywały firmy wyłonione w przetargach, w których uczestniczyli przedstawiciele RN SM.

os. gen. Maczka :

- bud. 19 roboty dociepleniowe kl. I i II wraz z remontem balkonów oraz daszkami nad balkonami kondygnacji wykonała firma WEBUD z Rzeszowa;
- wymianę instalacji elektrycznej w bud. nr 15 Kl. II oraz w bud. nr 17 kl. I, II, III wykonała firma BUDREM - Rzeszów;
- remont balkonów w bud. nr 4 w ilości 10 szt został wykonany w technologii żywic poliuretanowych przez firmę ERBUD - Rzeszów;

Poza planem wykonano następujące prace:

- uszczelnienie rur kanalizacyjnych w stropodachu bud. nr 17 wykonał BUDREM – Rzeszów;
- naprawa rynny bud. nr 10 wykonała firma PPHU BUDREM

os. 3 Maja:

- remont balkonów bud. nr 4 w ilości 9 szt wykonał ERBUD – Rzeszów (technologia żywic poliuretanowych)

os. Podwale:

- firma ERBUD – Rzeszów wykonała remont loggi (balkonów małych) w ilości 5 szt w technologii żywic

os. Sikorskiego:

- docieplenie bud. nr 2 (kontynuacja) - pomimo podpisanej umowy, z powodu braku funduszy prac nie zrealizowano.

Poza planem wykonano:

- w bud. nr 2 na klatce schodowej wymieniono 1 okno (małe) – wymiana firma FHU HASBI Łańcut;
- bud. nr 1 remont balkonu mieszkanie nr 23 oraz remont balkonu (galerii) do mieszkania nr 10 II p. wykonała firma ERBUD - Rzeszów

os. Wyszyńskiego:

- budynek D – montaż wentylatora wyciągowego na kominie i likwidacja kratki bocznych wentylacyjnych wykonał BUDREM – Rzeszów.

Poza planem:

- budynek A – uszczelnienie obróbek blacharskich m. 3 wykonane przez grupę konserwatorską SM.

Przeglądy budynków.

W 2023r. zgodnie z obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy Prawo budowlane realizowane były przeglądy budynków mieszkalnych, które przedstawiały się następująco:

OSIEDLE	PRZEGLĄDY 1-NO ROCZNE			PRZEGLĄDY 5-CIO LETNIE			Wymiana wodomierzy
	wentylacyjne	gazowe	pláce zabaw	ogólno-budowlane (wyk.2022r. zapłacone w 2023r.)	elektryczne	odgromowe	
gen. Maczka	17.528,70	49.176,75	3.198,00	22.201,50	8.044,20	20.282,70	33.759,87
3 Maja	8.982,75	9.528,38	799,50	-	9.188,10	2.521,50	3.138,48
Kr. Elżbiety	1.322,25	1.937,85	-	2.337,00	1.254,60	-	-
Sikorskiego	2.779,80	2.675,25	799,50	-	3.284,10	2.017,20	-
Wysz.45,47,49	1.138,98	2.224,35	799,50	-	1.586,70	1.512,90	-
Podwale	2.232,45	2.170,95	799,50	4.674,00	2.583,00	2.017,20	-
Wysz. 55A-F	1.722,00	1.948,80	799,50	2.337,00	1.845,00	3.025,80	-
	35.706,93	69.662,33	7.195,50	31.549,50	27.785,70	31.377,30	36.898,35

Ponadto w roku 2023 wykonano:

- przegląd techniczny w budynku 3Maja 11 (przedszkole) 1050,00 zł
- przegląd techniczny kompresora 250,00 zł
- przegląd techniczny gaśnic 804,36 zł

IV. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Pod koniec roku 2022 firma ITP. Architekci przekazała Spółdzielni pełną dokumentację projektową pozwalającą rozpocząć proces inwestycji, tj. budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego w łańcucie przy ul. Matejki.

Na dzień 31.12.2023r. zostało podpisanych 26 umów o budowę lokalu, natomiast na dzień sporządzenia sprawozdania zostało wybudowane trzy piętra i sprzedane kolejne 9 mieszkań. Planowany termin zakończenia inwestycji to pierwszy kwartał 2025r. (stan deweloperski).

V. INFORMACJA O STANIE FINANSOWYM W 2023r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Koszty działalności Spółdzielni.

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w stanie nie pogorszonym to podstawowa działalność Spółdzielni, którym w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza i Zarząd poświęcały główną uwagę.

Poniżej przedstawiono koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych Spółdzielni jako sumę kosztów i wydatków poszczególnych nieruchomości.

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2023 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty za 2023r. w zł
1.	koszty zakupu energii cieplnej (c.o. i c.c.w.)	5.101.191,21
2.	woda i kanalizacja	881.756,11
3.	wywóz nieczystości stałych	847.016,00
4.	odpis na wyodrębniony fundusz remontowy	934.330,84
5.	fundusz remontowy-termomodernizacja	154.399,70

6.	fundusz remontowy-mienie nieruchomości	77.243,78
7.	koszty Zarządu (ogólnozakładowe)	1.049.718,49
8.	płace z narzutami	1.196.096,56
9.	podatek od nieruchomości	253.029,16
10.	gaz wspólny	104.842,13
11.	energia elektryczna (klatki i piwnice)	121.440,83
12.	opłata za wieczyste użytkowanie	2.359,41
13.	koszty przeglądów budynków	197.131,76
14.	materiały	19.790,43
15.	utrzymanie zieleni + akcja zimowa	63.697,11
16.	ubezpieczenia	92.033,21
17.	amortyzacja	26.283,77
18.	provizje bankowe	5.305,26
19.	wymiana wodomierzy / ciepłomierzy	36.898,35
20.	pozostałe	345.050,24
RAZEM		11.509.614,35

Koszty działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii ciepłej za 2023 wyniosły **11.509.614,35 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2022r. o 23,20%. Wzrost poziomu kosztów spowodowany jest między innymi wzrostem kosztów zakupu energii ciepłej oraz wzrostem cen materiałów.

Przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości za rok 2023 osiągnęły następujące wielkości:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody za 2023r. w zł
1.	energia ciepła (c.o. i c.c.w.)	5.101.191,21
2.	woda i kanalizacja	879.740,08
3.	wywóz nieczystości	847.016,00
4.	gaz wspólny	104.834,80
5.	energia elektryczna	114.945,71
6.	przeglądy budynków	166.700,00
7.	dzierżawa gruntu	39.219,61
8.	podatek od nieruchomości	70.978,54
9.	konserwacja domofonów	20.335,50
10.	legalizacja wodomierzy	63.484,00
11.	fundusz remontów wyodrębniony	934.330,84
12.	fundusz remontów termomodernizacja	154.399,70
13.	fundusz remontów mienie nieruchomości	77.243,78
14.	pozostałe	12.125,00
15.	eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	2.742.138,46
RAZEM		11.328.683,23

Przychody działalności eksploatacyjnej oraz dostawy energii cieplnej na 2023r. wyniosły **11.328.683,23 zł** i są wyższe w stosunku do wykonania za 2022r. o 22,8%.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych związana jest z koniecznością świadczenia na rzecz mieszkańców i najemców lokali usług w zakresie dostarczania energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody użytkowej, dostawy gazu przewodowego, dostawy zimnej wody oraz energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń wspólnych.

Tytułem pokrycia tych kosztów, Spółdzielnia pobierała w ciągu roku zaliczki na opłaty za c.o., c.c.w., energię elektryczną i dostawę wody. Zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody oraz dostawy zimnej wody rozliczono wg odczytów wodomierzy wskazujących zużycie wody użytkowej w dniu 31.12.2023r. Zaliczki wnoszone na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i pozostałych mediów dla lokali, korygowane są do poziomu kosztów za rok sprawozdawczy i podlegają rozliczeniu wg wskazań indywidualnych ciepłomierzy, podzielników kosztów c.o. lub ryczałtowo wg powierzchni użytkowej lokali.

Średni koszt ogrzewania 1m² p.u. w 2023r. wyniósł 5,05 zł/m².

Zadłużenia opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe w kwotach wymagalnych kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Stan zaległości zł
Zaległości na dzień 31.12.2023r.	648.379,05
zaległości od mieszkańców: 552.571,60	
od 0 do 3 m-cy	237.236,95
od 3 do 6 m-cy	130.526,61
od 6 do 12 m-cy	73.861,38
od 12-36 m-cy	110.946,66
powyżej 36 m-cy	-
zaległości od lokali użytkowych: 95.807,45	

od 0 do 3 m-cy	18.973,81
od 3 do 6 m-cy	3.786,70
od 6 do 12 m-cy	21.839,96
od 12-36 m-cy	51.206,98
powyżej 36 m-cy	-

Zadłużenia czynszowe w układzie poszczególnych osiedli przedstawiają się w sposób następujący:

Osiedla	Stan na koniec 2022r. w zł	Stan na koniec 2023r. w zł
Podwale	16.680,88	27.620,33
Królowej Elżbiety	11.623,26	18.946,32
3-go Maja	63.327,17	82.399,62
gen. St.Maczka	150.718,37	359.178,95
Sikorskiego	8.899,81	34.170,24
Kard. Wyszyńskiego	12.050,30	30.256,14
Razem	263.299,79	552.571,60

Na pisemne prośby dłużników, w większości przypadków, Zarząd wyrażał zgodę na regulowanie zaległości eksploatacyjnych w ratach.

Dużą ulgą w opłacaniu należności dla członków znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej stanowiły także wypłacane dodatki mieszkaniowe. W roku 2023 z tego typu pomocy korzystało 45 rodzin, a do Spółdzielni wpływała miesięcznie kwota średnio 285,00 zł/osobę.

W stosunku do nierzetelnych dłużników podejmowane były różne kroki, wysyłano pisemne upomnienia oraz wezwania przedsądowe.

**Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2023r.
w porównaniu do roku poprzedniego.**

1. Analiza sprawności gospodarowania:

Lp.	Wyszczególnienie	2022r.	2023r.
a	zaległości czynszowe	365.237,16	648.379,05
b	naliczenia czynszowe	9.437.950,68	11.579.034,97
Wskaźnik (a:b)		3,87	5,60

Wskaźnik rotacji należności nie powinien być większy od 7.

2. Wskaźnik cyklu należności:

Lp.	Wyszczególnienie	2022r.	2023r.
a	zaległości w opłatach	365.237,16	648.379,05
b	naliczenia czynszowe	9.437.950,68	11.579.034,97
Wskaźnik (a:b) x 360 dni		13,93	20,16

Po przekroczeniu 60 dni występują zatory płatnicze. Im niższy wskaźnik tym korzystniejsza sytuacja finansowa Spółdzielni. Skuteczna windykacja należności ma duży wpływ na poprawę tego wskaźnika.

CZŁONEK ZARZĄDU

Bernadetta Gucwa

ZASTĘPCA
PREZESA ZARZĄDU

mgr Monika Kwiatek