

SPRAWOZDANIE
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu
z działalności za 2023 rok.

W okresie od 01.01. do 31.12.2023r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu prowadził działalność w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2023 pracował w następującym składzie osobowym:

- Mirosław Kacianowski - Prezes Zarządu
- Józef Zawarski - Członek Zarządu do 30.06.2023r
- Tomasz Kucharski - Członek Zarządu od 01.07.2023r.

W omawianym okresie odbyło się 36 posiedzeń Zarządu Spółdzielni, na których podjęto 72 uchwały oraz wiele decyzji obejmujących zagadnienia wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w Spółdzielni.

Największa liczba uchwał i decyzji dotyczyła spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach których dokonano :

- 57 przyjęć w poczet członków osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni,
- 67 wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni
w tym :
 - *44 członków zamieszkałych, którzy zbyli lokale mieszkalne,
 - *23 członków z powodu zgonu.

Zarząd Spółdzielni w 2023 roku w ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdził dokonanie transakcji na rynku wtórnym dotyczących :

- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do 43 lokali mieszkalnych,
- nabycia prawa odrębnej własności do 17 lokali mieszkalnych ,
- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do jednego garażu,
- nabycie prawa odrębnej własności do jednego garażu.

W ramach działalności w roku 2023, Zarząd podpisał umowy:

- z firmą EDU ODO – Agencją Rozwoju Dydaktycznego z Rybnika o świadczenie na rzecz Spółdzielni usługi pełnienia obowiązków Inspektora Ochrony Danych w rozumieniu przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27 kwietnia 2016r,
- z Usługowym Zakładem Blacharsko – Dekarskim Andrzej Przybyła na wymianę instalacji odgromowej poziomej na dachach budynków Lotników 1 i Raławicka 1,
- z Zakładem Elektro – Instalacyjnym Piotr Turczyn na utrzymanie w sprawności urządzeń i instalacji domofonowych i oświetlenia klatek schodowych,
- najmu lokalu użytkowego przy ul. Obr. Westerplatte 3 (budynek biurowy).

Poza sprawami członkowsko – mieszkaniowymi Zarząd Spółdzielni w 2023 roku zajmował się bieżącą działalnością finansowo – gospodarczą w zakresie której :

- realizowano założenia planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni na 2023 rok,
- zatwierdzono stawki za eksploatację dla członków i osób niebędących członkami Sp-ni dla wszystkich 22 nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Stawki weszły w życie z dniem 01 czerwca 2023r,
- zatwierdzono stawki podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały Nr L II/450/2022 Rady Miejskiej w Złocińcu z dnia 29 września 2022r. Nowe stawki obowiązują od dnia 01 lutego 2023r,
- zatwierdzono stawki dla lokali użytkowych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS,
- omówiono wykonanie planu robót remontowych na dzień 31.12.2022r,
- opracowano plan robót remontowych na 2023r,
- opracowano i zatwierdzono plan finansowo – gospodarczy na 2023r, tj. plan:

- przychodów,
 - kosztów eksploatacyjnych,
 - kosztów ogólnego zarządzania,
 - kosztów konserwatorów,
- przedłożono Radzie Nadzorczej sprawozdanie z realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu, które odbyło się w 2022r,
- opracowano porządek Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni , które zwołano na dzień 26 czerwca 2023r,
- przedstawiono Radzie Nadzorczej analizę planu finansowo – gospodarczego tj. wykonanie na dzień 31.12.2022r:
 - przychodów,
 - kosztów eksploatacyjnych,
 - kosztów ogólnego zarządzania,
 - kosztów konserwatorów,
- dokonano analizy stanu zadłużenia czynszowego występującego w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe na dzień 31.03.2023r i przedłożono Radzie Nadzorczej informację na ten temat,
- sporządzono sprawozdanie finansowe za 2022 rok i przesłano je do Rady Nadzorczej w celu przyjęcia i skierowania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,
- zatwierdzono sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022,
- zatwierdzono wykonanie planu amortyzacji za 2022 rok,
- zarządzono wykonanie w Spółdzielni inwentaryzacji rocznej za 2022r ,
- zatwierdzono plan amortyzacji na 2023 rok,
- z 2 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą w postępowaniu o udzielenie zamówień na projekt oraz wykonanie instalacji fotowoltaicznej w budynkach: Lotników 1 i Raławicka 1, Zarząd wybrał ofertę firmy Muszyk Instalacje ze Złocięńca,

- z 5 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą w postępowaniu o udzielenie zamówień na docieplenie stropodachów w budynkach mieszkalnych: Lotników 1 i Raławicka 1, Zarząd wybrał ofertę firmy Termex – Fiber Sp. z o.o. z Białogardu,
- działając na podstawie przepisów Regulaminu udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi budowlane, Zarząd S.M. „Postęp” dokonał wyboru oferty firmy „IS” Inżynieria Środowiskowa Hubert Ratowicz ze Stargardu w postępowaniu o udzielenie zamówień na opracowanie świadectw charakterystyki energetycznej w budynkach wielorodzinnych i niemieszkalnych należących do Spółdzielni,
- zatwierdzono nowe ceny wywozu zmieszanych odpadów komunalnych obowiązujących od dnia 01 lutego 2023r . Usługa świadczona przez firmę Usługi Komunalne Andrzej Bosiacki dotyczy wywozu odpadów z osłony śmietnikowej przeznaczonej do odbioru odpadów od lokali użytkowych,
- zatwierdzono zmianę stawek za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń (komórek lokatorskich) na podstawie umów zawartych z lokatorami. Zmiany nastąpiły w pozycji podatek od nieruchomości i fundusz remontowy,
- zatwierdzono do realizacji ofertę złożoną w postępowaniu na wykonanie projektu oraz zamontowanie instalacji fotowoltaicznej i przeprowadzenie całej procedury przyłączenia instalacji do sieci elektroenergetycznej dla budynków Lotników 1 i Raławicka 1,
- zatwierdzono do realizacji ofertę złożoną w postępowaniu na wykonanie modernizacji wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
- zatwierdzono do realizacji ofertę złożoną w postępowaniu na wymianę instalacji odgromowej poziomej na dachach budynków Lotników 1 i Raławicka 1.

Podpisano aneksy :

- do umów dotyczących sprzątnia zasobów mieszkaniowych (w związku z ogłoszonym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług za rok 2022 w wysokości 14,4%),
- do Umowy nr DRA 0101 z firmą P4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Aneks zmienił treść §1 Umowy.

Podjęto decyzje w sprawie :

- 181 wniosków złożonych o dokonanie zmiany wysokości opłaty za wywóz nieczystości,
- 78 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia wody,
- 35 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania,
- ustalenia dla lokali użytkowych stawki eksploatacyjnej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (14,4% za rok 2022),
- przyjęcia umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych pomiędzy właścicielami lokali, a wynajmującymi,
- przyjęcia treści pełnomocnictw udzielanych przez osoby posiadające prawa do lokali,
- rozwiązania umowy o pracę na wniosek pracownika,
- rozwiązania umów o sprzątanie nieruchomości Zdobywców Wału Pomorskiego 1 i Zwycięstwa 1 na prośbę wykonującego te obowiązki,
- rozwiązania umów o sprzątanie nieruchomości Raławicka 3, Czaplinska 18 i 20, Wyzwolenia 1 i 3, Raławicka 5, na prośbę wykonującego te obowiązki,
- rozwiązania umowy o pracę na skutek przejścia pracownika na emeryturę,
- naliczenia odpisu Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- ustalenie struktury do opłaty zmiennej za centralne ogrzewanie oraz za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych,
- naliczania stawki na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych po śmierci członka,
- wniosków o podział zużycia wody w budynku administracyjno – biurowym,
- wniosków w sprawie zmian opłat za AZART,
- stosowania składników opłat za wynajmowane komórki lokatorskie.

Zarząd Spółdzielni wystąpił do Rady Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Szczecinie z wnioskiem o zmianę sposobu naliczania składki członkowskiej. Zdaniem Zarządu naliczanie składki w dotychczasowy sposób jest nieuzasadnione i niesprawiedliwe. Podjęte przez Zarząd działania nie przyniosły oczekiwanych zmian, dlatego też Zarząd wystąpił do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o wystąpienie S.M. „Postęp” z Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Na stronie internetowej Spółdzielni Zarząd ogłosił przetargi na:

- docieplenie stropodachów budynków mieszkalnych Lotników 1 i Raławicka 1,
- projekt oraz wykonanie instalacji fotowoltaicznej w budynkach: Lotników 1 i Raławicka 1,
- wykonanie świadectw charakterystyki energetycznej 22 budynków mieszkalnych i 4 budynków niemieszkalnych,

Na mocy §55 ust. 2 i 3 Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięcu, Zarząd Sp-ni w razie śmierci członka, podejmował decyzje ustalające na okres jednego roku stawkę funduszu remontowego dla osób uprawnionych do ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego na dotychczasowych zasadach.

Zestawienie do funduszu remontowego za 2023 rok

OBROTY	NARASTAJĄCO		
B.O.	WN- zmniejszenia	MA- zwiększenia	stan na 31.12.2023 rok
- 11 049 233,73	-8 973 028,95	4 650 366,45	-15 371 896,23

1. Wydatki na lokale mieszkalne 8 969 431,20

w tym: - remont suszarni	133,50
- termomodernizacja budynku – docieplenie	8 950 420,36
- wymiana inst. elektr. w mieszkaniach	3 223,00
- wymiana odcinka sieci wewnętrznej (wod/kan)	1 162,89
- remont instalacji wodnej	641,36
- remont dachu	681,86
- remont suszarni letniej	383,61
- remont czapek kominowych	1431,48
- wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych	32,90
- wymiana odcinka pionu kanalizacji	7 685,63
- wymiana wodomierzy	1 456,83
- odtworzenie kanalizacji deszczowej	2 177,78

2. Inne 3 597,75
Wymiana nawierzchni garaże 3 597,75

Suma zapisów strony MA – zwiększenia

1. Odpis na fundusz remontowy	3 436 269,08
2. Premie BGK	1 087 800,00
4. Z zysku za 2022 rok	126 297,37

RAZEM 4 650 366,45

Stan na 31.12.2023 rok -15 371 896,23

w tym:	
1. Fundusz na lokalach mieszkalnych ujemny	-17 669 702,99
2. Fundusz na lokalach mieszkalnych	1 449 651,10
3. Fundusz na roboty antenowe	760,84
4. Fundusz wymiana nawierzchni garaże	-3 597,75
5. Fundusz z podziału zysku	850 992,57

A AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

I. Zatrudnienie i fundusz płac w zł.

Wyszczególnienie	<u>Zatrudnienie</u> Wykonanie	<u>Fundusz płac</u> Wykonanie
1. Koszty Ogólnego Zarządzania	7	465 502,71
2. Koszty Konserwatorów	4	161 683,91
3. Gospodarze	5	92 268,65
4. Koszty Ogólnego Zarządzania – społeczni członkowie	1	11 821,00
5. Koszty obsługi organów samorządowych- za udział w pos.		43 271,00
6. Nagrody jubileuszowe		58 347,54
7. Umowy zlecenia		43 023,20
8. Pozostałe		7 688,00
RAZEM	17	883 606,01

II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

1) Lokale mieszkalne

1. Stan na 01.01.2023r /niedobór/	- 20 477,29
2. Stan na 01.01.2023r /nadwyżka/	+ 309 615,67
3. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2023r /niedobór/</u>	<u>- 30 631,76</u>
4. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2023r /nadwyżka/</u>	<u>+ 417 762,88</u>
w tym: koszt związany z zakupem gruntów lokali przeniesionych na odrębną własność	<u>329,29</u>

2) Garaże

1. Stan na 01.01.2023r działka 45/46 i 45/57 niedobór	- 8 197,49
2. Stan na 01.01.2023r działka 45/45 nadwyżka	+ 197,69
3. Stan na 31 grudnia 2023 roku - działka 45/57 i 45/46 niedobór	- 11 621,39
w tym; - działka 45/57	- 10 836,45
działka 45/46	- 784,94
4. Stan na 31 grudnia 2023 roku działka 45/45 niedobór	- 80,28

Zysk netto za 2023 rok

Zysk na działalności opodatkowanej wynosi 173 140,08 zł netto.

Wykazany w bilansie oraz rachunku zysków i strat podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 24 743,00 zł został odprowadzony terminowo do Urzędu Skarbowego.

III. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania:

	Wykonanie ubiegły rok	Plan bieżący rok	Wykonanie bieżący rok
Ogółem w tym:	901 692,15	1 051 457,23	1 033 538,21
Eksploatacja	901 692,15	1 051 457,23	1 033 538,21

Koszty ogólne Zarządzania są rozliczane zgodnie z zatwierdzonym planem finansowo-gospodarczym oraz przyjętymi zasadami prowadzenia rachunkowości.

IV. Zapasy magazynowe - Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej, zakupione materiały odnoszone są bezpośrednio w koszty.

V. Należności eksploatacyjne, c.o., inne:

	Razem	lokale mieszkalne	garaże	lokale użytkowe	kredyty i odsetki
Stan na 01.01	379 628,10	345 756,89	173,06	33 698,15	0,00
Stan na 31.12	456 743,45	412 033,44	164,81	44 545,20	0,00
<i>Zmiana</i>	<i>-77 115,35</i>	<i>-66 276,55</i>	<i>+8,25</i>	<i>-10 847,05</i>	<i>0,00</i>

Wskaźnik zadłużenia opłat:

			za 2023	za 2022
Stan na 31.12.2023r	456 743,45 : 10 698 345,51	naliczenie roczne =	4,2693%	42,99 %
w tym: lokale mieszkalne	412 198,25 : 10 122 832,28	naliczenie roczne =	4,0720%	4,3393 %
garaże	164,81 : 11 508,36	naliczenie roczne =	1,4321%	1,5038%
lokale użytkowe	44 545,20 : 564 053,87	naliczenie roczne =	7,8973%	5,6989%

Zadłużenie w kwocie 456 743,45 zł nie uwzględnia kwoty 534 510,71 zł, która to stanowi różnicę pomiędzy zaliczkowymi naliczeniami opłat, a poniesionymi kosztami dostawy ciepła za okres od 01.01.2023r do 31.12.2023r.,

Rozliczenie za centralne ogrzewanie i energię elektryczną nastąpiło w 2024 roku.

VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2023 r.

1. Aktywa bieżące	22 012 992,89
2. Zobowiązania krótkoterminowe	5 783 928,05
3. Różnica	16 229 064,84

VIII. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok następny

W oparciu o uchwalony plan finansowo-gospodarczy stawki eksploatacyjne na lokale mieszkalne na 2024 rok będą zmieniane.

B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2023

Nie odnotowano.

C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces docieplania budynków mieszkalnych oraz budowy chodników.

D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Nie występują.

E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH

Nie dotyczy.

F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE

Nie dotyczy.

G. INSTRUMENTY FINANSOWE

Ryzyko zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej nie występuje.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2023 r. stanowi 3,8 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien zawierać w przedziale 1,2-2.

Wartość majątku obrotowego minus zapasy, minus rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r. stanowi 0,7 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkiej płynności ukazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1.

Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi: papiery wartościowe + środki pieniężne w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 0,7 określa zdolność

Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.

Wartość tego wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 0,2.

Wskaźniki w tych wielkościach wskazują na poprawną sytuację płatniczą i finansową Spółdzielni.

H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska

Prowadzone prace Termomodernizacyjne budynków powodują zmniejszenie zużycia ciepła o około 30%.

OCENA STANU WYNIKÓW Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI

Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności na lata następne.

Złocieniec, dnia 20 maj 2024

Zarząd:

Mirosław Kacianowski, Tomasz Kucharski