

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„NASZA”

w Sosnowcu ul. Staszica 19a

SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„NASZA”

Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2022 r.

ORAZ KIERUNKI DZIAŁANIA NA 2023 r.

I. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁDZIELNI I ZARZĄDZIE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZA” I JEGO PRACY W 2022 R.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Staszica 19a, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy pod numerem KRS 0000172807, działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Statut spółdzielni (uchwalony w dniu 25 czerwca 2018 r.) oraz inne akty prawne.

Spółdzielnia działa na terenie miasta Sosnowca od 1995 roku prowadząc działalność, której głównym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin, natomiast przedmiotem działania jest między innymi:

- ustanawianie praw do lokali, wynajmowanie lub sprzedaż lokali,
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz na zlecenie,
- inna działalność określona w Statucie Spółdzielni.

Spółdzielnię reprezentuje Zarząd, który jest organem wykonawczym i w okresie sprawozdawczym sprawował swoją działalność w składzie:

Prezes Zarządu	- Izabela Chełmińska
Zastępca Prezesa Zarządu	- Anna Skorupa

W okresie sprawozdawczym tj. w 2022 roku Zarząd wykonywał swoje obowiązki związane ze sprawami bieżącej działalności kolegialnie podejmując decyzje w formie uchwał i zarządzeń oraz zgodnie z zasadą kompetencyjności.

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz realizacji zadań określonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym i planie remontów. W 2022 roku Zarząd Spółdzielni odbył 14 posiedzeń, podczas których podjął 11 uchwał.

W 2022 roku zawarto 3 akty notarialne, umów ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia lub sprzedaży w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” od 14 listopada 2012 roku wykonuje również usługi zarządcy nieruchomości dla Wspólnoty Mieszkaniowej w Sosnowcu przy ul. Hutniczej 1c.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NASZA” (stan na dzień 31.12.2022 r.)

1. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych do lokali zgodnie z uchwałami określającymi przedmiot odrębnej własności w Spółdzielni wynosi:

- lokale mieszkalne własne	24.140,88 m ²
- lokale mieszkalne wyodrębnione	20.022,15 m ²
- lokal niemieszkalny wyodrębniony	93,28 m ²
- garaże i boksy garażowe	332,10 m ²

2. Spółdzielnia posiada wg stanu na 31.12.2022 r. grunty o łącznej powierzchni 50.184,79 m², w tym w wieczystym użytkowaniu o powierzchni 17.447 m² i grunty własne o powierzchni 32.737,79 m². Powierzchnia gruntów uległa zmianie w odniesieniu do 2021 r.

w związku ze sprzedażą gruntów zabudowanych nieruchomością, wyodrębnianiem lokali mieszkalnych i przeniesieniem ich własności na uprawionych – zmniejszenie o 314,52 m².

- | | |
|--|----------|
| 3. Ilość mieszkań będących własnością Spółdzielni wynosi | 552 szt. |
| Ilość mieszkań posiadających odrębną własność | 434 szt. |
| Ilość lokali użytkowych posiadających odrębną własność | 1 szt. |

4. Podział nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” wg na dzień 31.12.2022 r.:

Wyszczególnienie	Ilość
Budynki mieszkalne	44
- nieruchomości jednobudynkowe	31
- nieruchomości wielobudynkowe	4
- nieruchomości jednobudynkowe -jednolokalowe	3
Pozostałe nieruchomości	21
- garaże	18
- budynki administracyjne	3

III. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

1. Liczba członków Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” na dzień 31.12.2022 r. wynosiła **699 osób.**
2. Według ewidencji Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w 2022 roku:
 - przyjęto w poczet członków: 34 osoby
 - skreślono z listy członków: 39 osób
3. Charakterystyka tytułów prawnych do lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2022 r.:

Lp.	Tytuł prawny do lokalu	Ilość lokali
1	spółdzielcze lokatorskie prawa od lokalu mieszkalnego	2
2	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	423
3	odrębna własność	434
4	Najem	96
5	Pustostany	26
6	zajmowane przez osoby, które utraciły tytułu prawny do lokalu	4
7	lokale wynajęte Gminie Sosnowiec na potrzeby lokalu socjalnego	1
8	ogółem lokale mieszkalne	986

IV. ZAGADNIENIA FINANSOWE SPÓŁDZIENI – STAN OBECNY

Tabela wyników finansowych

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Lokale				
1	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	1 977 555,41	2 095 441,90	-117 886,49
2	Energia ciepła na potrzeby C.O.	1 578 650,07	1 578 650,07	0
3	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	755 158,39	751 957,52	+3 200,87
4	Opłata gminna za gospodarowanie odpadami komunalnymi	566 571,57	567 095,70	-524,13
5	Odpis na fundusz remontowy	1 651 229,68	1 651 229,68	0
6	Razem GZM (1+2+3+4+5)	6 529 165,12	6 644 374,87	-115 209,75
Działalność gospodarcza				
7	Pozostała działalność gospodarcza (garaże, dzierżawy terenu i inne)	55 023,44	45 050,28	+9 973,16
Pozostała działalność operacyjna i finansowa				
8	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	388 785,24	162 589,05	+ 226 196,19
9	Przychody i koszty finansowe	172 787,35	41 977,64	+ 130 809,71
10	Razem pozostała działalność (8+9)	561 572,59	204 566,69	+ 357 005,90
11	Ogółem spółdzielnia (6+7+10)	7 145 761,15	6 893 991,84	+ 251 769,31
Elementy zmieniające zysk brutto w zysk netto:				
12	wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlegający wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny w celu rozliczenia poprzez opłaty (art. 6 ust. 1 ustawy)			115 209,75
13	podatek dochodowy od osób prawnych			-11 809,00
	Wynik netto			+ 355 170,06

Przychody podawane są w wielkościach naliczonych, a nie faktycznie wniesionych na konto Spółdzielni, co wynika z metody memoriałowej rachunkowości stosowanej w spółdzielczości mieszkaniowej.

Obecnie Spółdzielnia posiada następujące zobowiązania z tytułu pożyczek i kredytów:

- w Banku PKO BP na sfinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Hutnicza 1b – 55.018,71 zł
- w Banku PKO BP na sfinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Struga 34 – 44.252,00 zł
- w Banku PKO BP na sfinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Struga 36 – 44.152,82 zł
- w Banku PKO BP na sfinansowanie termomodernizacji budynku przy ul. Struga 56-60 – 64.849,07 zł
- w Banku PKO BP na sfinansowanie remontu dachu budynku przy ul. Lwowska 1-3 – 47.733,43 zł
- w WFOŚiGW w Katowicach na termomodernizację 15 budynków przy ul. Hutnicza 1, Hutnicza 1a, Hutnicza 4, Hutnicza 5, Nowopogońska 5-53, Struga 38-42, Struga 44-48, Struga 50-54, Reymonta 4, Sucha 19, Zbaraska 1, Zbaraska 3, Lwowska 1-3, Mościckiego 22, Czeladzka 21 (środki w ramach Projektu POIS.01.07.01-00-0085/17 Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko 2014-2020) – 1.383.581,40 zł
- w Banku Spółdzielczym w Będzinie na sfinansowanie prac remontowych towarzyszących termomodernizacji – 982.650,00 zł.

Ogółem zobowiązania Spółdzielni z tytułu pożyczek i kredytów na dzień 31.12.2022 r. wyniosły **2.622.237,43 zł**.

Zobowiązanie z tytułu pożyczki w WFOŚiGW w Katowicach na likwidację ogrzewania węglowego i montaż instalacji C.O. w budynkach przy ul. Staszica 17, 21, 23, wynoszące na 31.12.2022 r. kwotę 27.135,00 zł zostało warunkowo umorzone pod warunkiem przeznaczenia go na częściowe sfinansowanie kosztów likwidacji ogrzewania węglowego i montaż instalacji C.O. w budynkach przy ul. Zaruskiego 5, 7,9.

Zgodnie z zawartymi umowami kredytowymi i pożyczkowymi w roku 2023 na spłatę zobowiązań z tego tytułu Spółdzielnia musi zabezpieczyć kwotę 888,112,92 zł (620.781,73 zł – kapitał oraz 267.331,19 zł - odsetki). Przy czym, ze względu na niepewność sytuacji gospodarczej, wzrost inflacji i podwyżki stóp procentowych przez RPP należy spodziewać się wzrostu wysokości odsetek.

Stan środków pieniężnych na 31.12.2022 r. wyniósł 4.160.771,43 zł (w tym nienotyfikowane odsetki od lokat 27.965,81 zł).

Wykaz węzłowych wskaźników ekonomicznych charakteryzujących działalność Spółdzielni:

Lp.		Nazwa wskaźnika	wskaźnik optymalny	miernik	2022	2021	2020
1	P L Y N N O Ś Ć	Płynność finansowa III stopnia (aktywa bieżące/ pasywa bieżące)	1,2-2,0	krotność	1,66	1,81	1,93
2		Płynność finansowa II stopnia (aktywa bieżące - zapasy – rozliczenia krótkoterminowe / pasywa bieżące)	0,8 – 1,2	krotność	1,23	1,32	1,33
3		Płynność finansowa I stopnia (inwestycje krótkoterminowe / pasywa bieżące)	0,1 -0,2	krotność	1,11	1,19	1,21
4	R O T A C J A	Szybkość obrotu należnościami (przeciętny stan należności z tyt. dostaw i usług * 365 / przychody ze sprzedaży towarów i usług)	wartość malejąca	w dniach	30	30	34
5		Szybkość spłaty zobowiązań (przeciętny stan zobowiązań * 365 / przychody ze sprzedaży towarów i usług)	wartość malejąca	w dniach	25	22	27
6		Wskaźnik zaległości czynszowych (zadłużenia / roczny wymiar opłat)	wartość malejąca	procent	32	30	33
7	R E N T O W N O Ś Ć	Rentowność majątku (wynik finansowy netto *100 / aktywa ogółem)	5-8	procent	3,27	4,87	18,19
8		Rentowność sprzedaży (wynik finansowy *100 / przychody ogółem)	3-8	procent	5,33	9,06	39,01
9		Rentowność kapitału własnego (wynik finansowy * 100 / kapitał własny)	15-25	procent	7,84	10,87	43,69
10		Ogólne zadłużenie (zobowiązania / suma bilansowa)	poniżej 50	procent	58	59	52
11		Złota reguła bilansowania ((kapitał własny + rezerwy długoterminowe.+ zobowiązania. długoterminowe.+ zobowiązania krótkoterminowe >12m-cy + rozliczenia międzyokresowe długoterminowe) *100 / aktywa trwałe)	pow. 100	procent	159	162	137

Wskaźniki płynności bieżącej zarówno w roku 2022 jak i poprzednim oscylowały w granicach poziomu optymalnego. Spółdzielnia nie miała problemów z bieżącą płynnością. Płynne środki obrotowe gwarantują spłatę bieżących zobowiązań.

Nastąpił wzrost poziomu wskaźnika spłaty zobowiązań, czyli wydłużył się okres regulowania zobowiązań krótkoterminowych wobec kontrahentów.

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i okres spłaty zobowiązań. Szybkość obrotu należnościami utrzymała się na poziomie z roku poprzedniego a wskaźnik zaległości czynszowych wykazał tendencję wzrostową. Jest to zjawisko nie korzystne, ponieważ wydłużył się okres wpływu należności do jednostki.

Osiągnięty przez Spółdzielnię zysk netto spowodował, że wskaźniki rentowności przyjmują wartość dodatnią.

Wskaźniki ogólnego zadłużenia informują jaką część źródeł finansowania majątku stanowi kapitał obcy.

Również wskaźnik „złotej reguły bilansowania” wyższy niż 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi.

Osiągnięte wskaźniki oraz zdarzenia gospodarcze, jakie nastąpiły po dniu bilansowym pozwalają przyjąć, że aktualna sytuacja spółdzielni nie wskazuje na zagrożenie kontynuowania jej działalności w roku następnym.

Jednym z najistotniejszych problemów wpływających na sytuację finansową Spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale.

Analiza zaległości w opłatach w zł

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2022 r.	udział %	stan na 31.12.2021 r.	udział %
zadłużenia poniżej miesiąca	40 194,96	1,97%	46 620,83	2,39 %
zadłużenia od 1 do 3 miesięcy	84 922,15	4,16%	92 319,19	4,74 %
zadłużenia pow. 3 miesięcy	313 722,96	15,38%	298 111,84	15,31 %
odsetki bieżące	45 267,27	2,22%	33 355,39	1,71 %
zadłużenia skierowane na drogę postępowania sądowego – po bezskutecznym upływie terminu na spłatę zaległości (w toku na dzień bilansowy)	71 719,90	3,52%	62 687,56	3,22 %
zadłużenia zasądzone prawomocnymi nakazami zapłaty w postępowaniu upominawczym lub wyrokami w postępowaniu cywilnym	1 483 828,95	72,75%	1 414 539,81	72,63 %
Razem	2 039 656,19	100%	1 947 634,62	100 %

Analiza zaległości w opłatach – ilość lokali

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2022 r.	stan na 31.12.2021 r.
zadłużenia poniżej miesiąca	315	300
zadłużenia od 1 do 3 miesięcy	74	100
zadłużenia pow. 3 miesięcy	101	103

Analiza zaległości w opłatach

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2022 r.	udział %	stan na 31.12.2021 r.	udział %
zadłużenia osób zamieszkałych	1 062 549,16	52,09%	981 024,64 zł	50,37 %
zadłużenia osób, które wskutek utraty prawa do lokalu nie zamieszkują w zasobach spółdzielni	977 107,03	47,91%	966 609,98 zł	49,63 %
razem	2 039 656,19	100%	1 947 634,62 zł	100 %

W 2022 r. nastąpił wzrost zadłużeń czynszowych łącznie o 92.021,57 zł tj. o około 4,7 %, natomiast średni cykl wpływu należności w dniach wynosi około 1 miesiąca.

V. WINDYKACJA ZADŁUŻEŃ

Do mieszkańców posiadających zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokali mieszkalnych Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” systematycznie wysyła wezwania do zapłaty.

W przypadku braku odpowiedzi na przedmiotowe wezwania Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” przekazuje sprawę do prowadzenia przez Kancelarię Radców Prawnych, która w pierwszej kolejności wzywa osoby posiadające zadłużenie do uregulowania należności.

Bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego do spłaty zaległości powoduje skierowanie przez Kancelarię Radców Prawnych w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” powództw o zapłatę do właściwego Sądu powszechnego. Po uzyskaniu klauzuli wykonalności zadłużenia są windykowane w drodze postępowania egzekucyjnego przez Komorników Sądowych.

Efektom tych działań w roku 2022 jest:

- wysłanie 126 sztuk wezwań do zapłaty na ogólną kwotę **476.382,55 zł**
- skierowanie 24 pozwów o zapłatę na łączną kwotę **188.983,20 zł**

W 2022 roku **25** osób zgłosiło na piśmie chęć spłaty zadłużenia w ratach. Ważnym czynnikiem dla podjęcia pozytywnej decyzji o rozłożeniu długu na raty jest wykazana ze strony zadłużonego lokatora wola spłaty przez uregulowanie wraz ze złożonym pismem przynajmniej jakiejś części długu.

Postępowanie egzekucyjne rozpoczyna się zawsze od ustalania przez Komornika Sądowego czy dłużnik posiada jakiegokolwiek majątek podlegający egzekucji. W tym celu Komornik Sądowy występuje do różnych urzędów m.in. ZUS, US itp., oraz do przedsiębiorstw w tym banków czy osób fizycznych, podejmuje ponadto czynności terenowe w miejscu zamieszkania dłużnika. W przypadku zajęcia rachunków bankowych, wierzytelności oraz wynagrodzeń wyegzekwowane kwoty są automatycznie przekazywane przez Komornika na konto spółdzielni. W przypadku ruchomości i nieruchomości stanowiących własność dłużnika, Komornik Sądowy przeprowadza licytację, stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, a kwoty uzyskane z licytacji są następnie przekazywane na rzecz spółdzielni. W przypadku wielości wierzycieli, kwoty uzyskiwane w drodze egzekucji są rozdzielane stosunkowo do wielkości przysługującej wierzycielom wierzytelności, na podstawie planu podziału sum uzyskanych z egzekucji.

Niestety zdarza się, że postępowania egzekucyjne prowadzone przez Komorników Sądowych okazują się bezskuteczne i zostaje wydane postanowienie o umorzeniu postępowania. Niejednokrotnie dłużnicy, przeciwko którym egzekucja okazała się bezskuteczna, posiadają zadłużenia wobec innych wierzycieli sięgające od kilkunastu do kilkuset tysięcy złotych, tymi wierzycielami są najczęściej banki, ZUS, urzędy skarbowe czy Fundusz Alimentacyjny (w przypadku ZUS, US i wierzycieli alimentacyjnych są oni ponadto wierzycielami uprzywilejowanymi, korzystającymi z pierwszeństwa zaspokojenia). Z informacji uzyskiwanych od Komornika Sądowego dłużnicy ci nigdzie nie pracują, nie posiadają żadnych nieruchomości, pojazdów mechanicznych, są zarejestrowani w Urzędzie Pracy bez prawa do zasiłku lub wyprowadzili się nie podając nowego adresu, którego nie można również ustalić na podstawie rejestru PESEL w gminie.

Wobec dłużników posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub odrębną własność lokalu Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA”, w przypadku braku możliwości spłaty zadłużenia z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalno-rentowych, środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, wierzytelności z tytułu nadpłaty podatku dochodowego, rzeczy ruchomych i innych składników majątku, wnioskuje o egzekucję z tego prawa poprzez jego oszacowanie i sprzedaż w drodze licytacji.

Dodatkowo Spółdzielnia zabezpiecza przysługujące jej wierzytelności poprzez wpisanie do księgi wieczystej hipoteki przymusowej.

W 2022 roku dla **2** lokali mieszkalnych prowadzone są postępowania egzekucyjne z przysługujących dłużnikom spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub lokali

stanowiących odrębną własność. W wyniku prowadzonego postępowania zlicytowano 1 lokal.

Komornik Sądowy przystępuje do opisu i oszacowania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej nieruchomości lokalowej dokonując odpowiednich zawiadomień i obwieszczeń. W pierwszym terminie licytacji Komornik Sądowy ustala cenę wywoławczą która wynosi trzy czwarte wartości lokalu oszacowanego przez biegłego rzeczoznawcę. Jeżeli na pierwszym terminie licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, Komornik Sądowy, wyznacza II termin licytacji, na którym cena wywoławcza wynosi dwie trzecie sumy oszacowania. Jeżeli również na drugim terminie licytacji nikt nie przystąpił do przetargu, Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA”, wierzyciel hipoteczny, bądź inny wierzyciel, który uczestniczy również w postępowaniu egzekucyjnym z tego składnika majątku dłużnika, ma możliwość przejęcia nieruchomości na własność po cenie nie niższej od dwóch trzecich sumy oszacowania.

W razie braku nabywców i nie przejęcia nieruchomości przez wierzyciela sąd wydaje postanowienie o umorzeniu egzekucji z tego składnika majątku dłużnika. Nowa egzekucja z tej nieruchomości może być wszczęta dopiero po upływie 6 miesięcy licząc od dnia II terminu licytacji.

Wobec dłużników zajmujących lokal na podstawie umowy najmu, po jej skutecznym wypowiedzeniu, Zarząd kieruje wniosek do Sądu o nakazanie eksmisji. Na dzień 31.12.2022 r. na dostarczenie przez Gminę Sosnowiec lokalu socjalnego oczekują **3** osoby, **1** osoba ma orzeczoną eksmisję bez lokalu socjalnego.

Odzyskane z eksmisji lokale Spółdzielnia przeznacza do zbycia poprzez przeniesienie praw odrębnej własności lub zawiera umowy najmu.

Jeżeli dłużnik zmarł, a Zarząd Spółdzielni w określonym terminie nie powziął wiadomości o spadkobiercach Spółdzielnia wnioskowała o stwierdzenie nabycia spadku w postępowaniu sądowym. Na dzień 31.12.2022 roku takich spraw przed Sądem Rejonowym w Sosnowcu toczy się **6**.

Ponadto Spółdzielnia w dalszym ciągu zachęca mieszkańców do korzystania z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Sosnowcu. Otrzymać dotację mogą osoby, które spełniają wymagane kryteria, m.in. kryterium powierzchni czy kryterium dochodowe tj. dodatek przysługuje osobom, jeżeli w okresie 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o dodatek średni miesięczny dochód przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego wnioskodawcy nie przekroczył w gospodarstwie jednoosobowym 40% i wieloosobowym 30% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, obowiązującego w dniu złożenia wniosku (za 2022 wyniosło 6.346,15 zł).

Dodatkowo informujemy, że w 2022 roku na konto Spółdzielni z tytułu dodatków mieszkaniowych wpłynęła łącznie kwota **123.998,04 zł**. Z tej formy pomocy średnio miesięcznie korzysta 55 mieszkańców.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że Zarząd Spółdzielni regularnie występuje do Gminy Sosnowiec z wezwaniami do zapłaty odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dłużnikom uprawnionym do takich lokali socjalnych z mocy wyroków sądowych orzekających

eksmisję. Nie mniej jednak Gmina Sosnowiec nie spełnia dobrowolnie swojego obowiązku, co powoduje konieczność kierowania sprawy na drogę sądową.

Należy podkreślić, że mimo występujących trudności z opłatami za lokale Spółdzielnia Mieszkaniowa „NASZA” nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców jak i pracowników, Urzędu Skarbowego i ZUS, nie jest obciążona odsetkami za zwłokę, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA”.

VI. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Wydatki na roboty remontowe i stan funduszu remontowego w 2022 r. przedstawiają się następująco:

1. Bilans otwarcia na 01.01.2022 r.	- 2.234.184,95 zł
2. Naliczenia w ciągu roku z tytułu :	+ 1.837.426,91 zł
-odpis podstawowy (lokale mieszkalne)	1.646.976,16 zł
-odpis podstawowy (lokal użytkowy)	4.253,52 zł
- umorzona pożyczka - WFOŚiGW	27.135,00 zł
- dotacja z Gminy-zmiana systemu grzewczego	149.123,00 zł
-odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej	9.939,23 zł
3. Wydatki w 2022 r.	- 1.446.671,27 zł
4. Stan funduszu na 31.12.2022 r.	- 1.843.429,31 zł

Potrzeby remontowe występujące w skali Spółdzielni znacznie przewyższają możliwości wynikające z odpisu na ten cel. Budynki w zasobach Spółdzielni mają średnio 95 lat, w związku z powyższym zakres robót remontowych koniecznych do ich utrzymania w należytym stanie technicznym wymaga znacznie większych nakładów niż te, które Spółdzielnia na ten cel gromadzi.

Na utrzymanie zasobów we właściwym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zarządca budynku powinien pobierać opłaty w wysokości 3% jego wartości odtworzeniowej, tj. 13,01 zł/m²/m-c (zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Śląskiego z 28.09.2022 r.).

Wydatki w ramach funduszu remontowego w szczególności obejmowały:

- wykonanie instalacji centralnego ogrzewania	400.351,61 zł
- malowanie klatek schodowych	236.038,36 zł
- koszty bankowe - odsetki od udzielonych kredytów	240.285,86 zł
- remont instalacji centralnego ogrzewania	30.716,22 zł
- nadzór inspektora budowlanego	22.130,19 zł
- remont kominów, przewodów wentylacyjnych, montaż nasad	13.991,13 zł
- demontaż pieców węglowych	10.886,00 zł
- prace blacharsko – dekarские	7.901,59 zł
- remont instalacji elektrycznej, montaż oświetlenia energooszczędnego	87.686,79 zł
- wymiana połąci dachowej	210.646,72 zł
- remont instalacji wodno -kanalizacyjnej	86.993,63 zł

- remont instalacji domofonowej	2.750,01 zł
- przewinięcie instalacji gazowej	3.610,80 zł
- remont drzwi	7.933,34 zł
- remont wiaty śmietnikowej	1.425,30 zł
- remont stropów, ścian, podłóg	5.485,09 zł
- remont schodów, poręczy	5.400,08 zł
- remont orynowania	6.972,39 zł
- remont pomieszczenia pod wymiennik przy ul. Zaruskiego	38.602,85 zł
- montaż budek łęgowych	215,00 zł
- remont chodników, drogi	2.425,33 zł
- remont balkonów	871,61 zł
- remont placu zabaw	3.545,77 zł
- montaż instalacji domofonowej	11.528,46 zł
- remont pomieszczeń WC wspólnego użytku	5.008,77 zł
- montaż tablic informacyjnych	2.534,91 zł
- drobne prace	733,46 zł

VII. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2022 roku poniesiono nakłady w kwocie 5.571,82 zł

- na zakup licencji programów komputerowych - 1.003,82 zł
- na zakup urządzeń i maszyn – 4.568,00 zł.

VIII. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE I PRACOWNICZE

W 2022 roku zatrudnienie etatowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasza” wyniosło:

- w grupie pracowników umysłowych	- 8,00 etatu
- w grupie pracowników fizycznych	- <u>4,25 etatu</u>
razem	- <u>12,25 etatu</u>

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zatrudniała 8 pracowników umysłowych i 5 pracowników fizycznych.

IX. DZIAŁALNOŚĆ KONTROLNA

W 2022 r. w Spółdzielni przeprowadzona została kontrola przez Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Sosnowcu w zakresie oceny realizacji ogólnych wymogów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przestrzegania zakazu palenia tytoniu oraz oceny bieżącego stanu sanitarnego obiektu w związku z interwencją.

X. SPRAWOZDANIE Z REALIZACJI UCHWAŁ PODJĘTYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU I REALIZACJI WNIOSKÓW Z 2021 r.

Uchwała nr 1/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” za rok 2021, Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej zostało zatwierdzone. Powyższa uchwała miała

charakter merytoryczno- formalny i została przyjęta do wiadomości.

Uchwała nr 2/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” za rok 2021,
Sprawozdanie z działalności Zarządu zostało zatwierdzone. Powyższa uchwała miała charakter merytoryczno- formalny i została przyjęta do wiadomości.

Uchwała nr 3/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” w Sosnowcu za 2021 r.
Sprawozdanie zamykające się po stronie aktywów i pasywów kwotą 11.366.305,99 zł zostało zatwierdzone. Zatwierdzono rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021.

Uchwała nr 4/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie absolutorium dla Prezesa Zarządu Pani Izabeli Chełmińskiej,
WZ udzieliło absolutorium. Powyższa uchwała miała charakter merytoryczno- formalny i została przyjęta do wiadomości.

Uchwała nr 5/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Pani Anny Skorupy,
WZ udzieliło absolutorium. Powyższa uchwała miała charakter merytoryczno- formalny i została przyjęta do wiadomości.

Uchwała nr 6/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie podziału zysku netto (nadwyżki bilansowej) Spółdzielni Mieszkaniowej „NASZA” za 2021 rok,
Nadwyżka bilansowa w wysokości 599.679,37 zł została zaliczona:
- w wysokości 499.679,37 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i rozliczona została wg powierzchni użytkowej nieruchomości,
- w wysokości 100.000,00 zł na zwiększenie funduszu zasobowego.

Uchwała nr 7/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć od września 2022 roku do czerwca 2023 roku.
Zarząd Spółdzielni w 2022 roku nie zaciągnął żadnych zobowiązań.

Uchwała nr 8/2022 z dnia 19.09.2022 r. w sprawie zbycia i ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 4 położonego w budynku przy ulicy Struga 34 w Sosnowcu,
Zarząd przyjął uchwałę do wiadomości. Nieruchomość w 2022 roku nie została sprzedana.

XI. OCENA RYZYKA DZIAŁALNOŚCI, PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA I KIERUNKI DZIAŁANIA

Zarządzanie nieruchomościami Spółdzielnia realizuje w oparciu o przyjęte roczne plany: gospodarczo-finansowy i plan remontów, zatwierdzane przez Radę Nadzorczą. Prowadzenie gospodarki planowej określającej zakres rzeczowy i finansowy pozwala na kontrolowanie kosztów i przychodów oraz wyników gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącej 99% przychodu ze sprzedaży.

Na rok 2023 całkowite przychody z działalności zostały zaplanowane na poziomie 8.871.263,00 zł natomiast koszty działalności spółdzielni na poziomie 8.670.357,00 zł. Prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej powinno pozwolić na uzyskanie dodatniego wyniku finansowego i zapewnić kontynuowanie działalności.

Splata kredytów i pożyczek, które sfinansowały wykonane w nieruchomościach remonty, ma pokrycie w funduszu remontowym gwarantując ich spłatę.

Wojna w Ukrainie dotknęła bardzo wielu gałęzi gospodarki i obszarów życia społecznego. Następstwem trwającej wojny był między innymi skokowy wzrost stóp procentowych, wahania kursów walut, wzrost inflacji co w konsekwencji miało wpływ na wzrost opłat, który w głównej mierze spowodowany jest nieustannie rosnącymi kosztami zewnętrznymi niezależnymi od spółdzielni.

Pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych sytuacja finansowa spółdzielni pozwala w dalszym ciągu na prowadzenie bieżącej działalności związanej z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi i mieniem Spółdzielni. Wszelkie zobowiązania wynikające z zawartych umów, obowiązków podatkowych oraz opłat z tytułu dostaw mediów realizowane są na bieżąco i terminowo.

Zarząd spółdzielni w 2023 roku oraz w latach następnych będzie, niezależnie od zadań i obowiązków wynikających z przepisów ustawowych, kontynuował realizację racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi przede wszystkim poprzez prowadzenie zadań remontowych zgodnie z przyjętym planem remontów uwzględniającym potrzeby wynikające ze stanu technicznego budynków i utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym.

W II kwartale 2023 r. przeprowadzona będzie przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach lustracja pełna za lata 2020 – 2022.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem. Zaprezentowane w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne oraz kompetentna i zaangażowana kadra pozytywnie kształtują wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy nieruchomości.

Zarząd S.M. „NASZA”

**ZASTĘPCA PREZESA ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY**

mgr Anna Skorupa

**PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR**

mgr Izabela Chelmińska

Sosnowiec, 31.03.2023 r.