

***Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Miechowie
ul. Wesoła 4***

Miechów, 2023 rok

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie za rok 2023

Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo

W imieniu Zarządu Spółdzielni składam Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2023.

W roku 2023 w skład Zarządu wchodziły następujące osoby :

Witold Skrzypek – Prezes Zarządu od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Janina Migza – Członek Zarządu od dnia 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

Zdzisława Gazda – Członek Zarządu od dnia 01.01.2023 r. do 21.06.2023 r.

Bożena Kurczych – Członek Zarządu od dnia 06.07.2023 r. do 31.12.2023 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku odbył 32 posiedzenia i podjął 6 uchwał w sprawach organizacyjnych i dotyczących członków Spółdzielni

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na :

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni
- działaniach zmierzających do zmniejszenia kosztów funkcjonowania Spółdzielni
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi)
- działaniach zmierzających do uefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz podejmowanie dalszych działań celem obniżenia zadłużenia,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- opracowaniu planu projektu remontowo – konserwacyjnego w zasobach mieszkaniowych na rok 2023,
- ustaleniu wskaźników do opracowania planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na rok 2023,
- przygotowaniu planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- bieżącej analizie zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w., energii elektrycznej, zużycia wody, ilości wywożonych odpadów,
- przygotowaniu materiałów i projektów uchwał dla Rady Nadzorczej,
- omówieniu wyników finansowych Spółdzielni za okresy kwartalne,
- przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- opracowaniu specyfikacji do przetargów,
- przygotowaniu materiałów dla komisji przetargowej,
- przygotowaniu kotłowni do sezonu grzewczego,
- przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy,
- kontroli przeprowadzanych remontów,
- analizie sezonu grzewczego i rozliczanie energii za dany okres grzewczy,
- najem lokali w DZJ,
- czasowa dzierżawa kotłowni do UGiM
- przygotowanie dokumentacji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego na osiedlu Sikorskiego.

W roku 2023 przeniesiono w odrębną własność 7 lokale mieszkalne. Liczba mieszkań ogółem w spółdzielni na koniec 2023 roku wynosiła 1597 w tym :

- typu lokatorskiego 85 (w tym 38 DZJ + 23 najem), co stanowi 5,32 %

- typu własnościowego 1005 co stanowi 62,93 %
- typu odrębna własność 507 co stanowi 31,75 %

Liczba członków na koniec 2023 roku wynosiła 1744 w tym :

- zamieszkali 1700 plus 37 garaży + ekspektatywa 7
- oczekujący 0

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu 43 osoby. W tym samym okresie nastąpiło zmniejszenie ilości członków o 52 osoby.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny terenów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi.

W roku 2023 Spółdzielnia poniosła koszty związane z energią ciepłą przeznaczoną na cele ogrzewania w wysokości **2 333 395,31 zł** w tym :

- w Miechowie koszt centralnego ogrzewania za 2023 rok wyniósł :

2 155 202,50 zł

- w Charsznicy koszt centralnego ogrzewania wyniósł: **123 419,99 zł**

- w Książu Wielkim koszt centralnego ogrzewania wyniósł :

54 772 82 zł

**WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROKU 2023
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 4 z dnia 27.02.2024 roku
FUNDUSZ REMONTOWY**

Planowana kwota budżetu na rok 2023- 939 000,00 zł

Naliczenie funduszu remontowego na 2023 rok – 1 091 262,00 zł

	Koszty planowane	Koszty poniesione
MAŁOWANIE KLATEK SCHODOWYCH		
UL. JAGIELLOŃSKA 32	54 000,00 zł	-
OS. PARKOWE 5	108 000,00 zł	-
KOZŁÓW 255	-	18 000,00 zł
REMONT DACHÓW I KOMINÓW		
CZYSZCZENIE RYNIEN	25 000,00 zł	3 730,57 zł
UL. T. KOŚCIUSZKI wykonanie wyłazów dachowych (2 szt.)	1 500,00 zł	1 100,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 15/17 odgłonięcie dachu	5 000,00 zł	-
OS. SIKORSKIEGO 28 naprawa i odgłonięcie połączenia dachowej	-	1 404,00 zł
UL. JAGIELLOŃSKA 15/17 remonta dachu Przedszkola	25 000,00 zł	36 900,00 zł
OS. SIKORSKIEGO 12/KL.II I OS. SIKORSKIEGO 28 budki łęgowe, naprawa i wymiana obróbek blacharskich (dodatkowo budki łęgowe os. Sik. 27, wymiana oraz naprawa	1 000,00 zł	4 500,00 zł

uszkodzonych kratki wentylacyjnych poddasza 12 szt.
os. Sik. 7, 18, 22)

OS. SIKORSKIEGO 20 I 28 remont pasów podrynnowych	3 000,00 zł	-
INNE REMONTY DACHÓW I KOMINÓW	-	28 092,92 zł
INNE REMONTY		
UL. JAGIELLOŃSKA 21 remont frontu i płyty balkonów	60 000,00 zł	-
UL. SŁUŻBA POLSCE 4 zabezpieczenie pomieszczeń po byłej kotłowni, komin	10 000,00 zł	-
OS. SIKORSKIEGO 6/ KL. III PIĘTRO I naprawa tynku przy mieszkaniu 23	1 500,00 zł	500,00 zł
MODERNIZACJA URZĄDZEŃ ZABAWOWYCH PLACÓW ZABAW	30 000,00 zł	13 530,00 zł
KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH	30 000,00 zł	23 710,98 zł
PRACE KONSERWACYJNE	550 000,00 zł	526 000,00 zł
ROBOTY AWARYJNE	35 000,00 zł	30 525,70 zł
RAZEM	939 000,00 zł	687 994,17 zł

Plan remontowy na rok 2024

zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5 z dnia 27.02.2024r. w kwocie 950 000,00 zł

Naliczenie funduszu remontowego na rok 2024 –1 092 000,00 zł

REMONT DACHÓW I KOMINÓW	70 000,00 zł
W TYM:	
KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH	10 000,00 zł
NAPRAWA POŁĄCZI DACHOWYCH os. Sikorskiego 11, 14, 25, 28, os. Sikorskiego 14/54 ul. Jagiellońska 20/28, 20A/13, 20A/81, 20A/84 os. Parkowe 6 kl. II, 11/60, 89 ul. Wesoła 2/43 ul. Jagiellońska 20 remont obróbki blacharskiej przy ścianie szczytowej od strony zachodniej budynku	40 000,00 zł
UDROŻNIENIE PRZEWODÓW KOMINOWYCH	6 000,00 zł
INNE REMONTY	
UL. JAGIELLOŃSKA 21 remont balkonów	180 000,00 zł

OS. SIKORSKIEGO 26, 29 częściowa naprawa ciągu pieszo-jezdnego przy bloku nr 29 uzupełnienie ubytków asfaltu – droga dojazdowa, osiedlowa przy blokach nr 26 i 29	30 000,00 zł
MODERNIZACJA URZĄDZEŃ ZABAWOWYCH PLACÓW ZABAW	30 000,00 zł
PRACE KONSERWACYJNE	600 000,00 zł
ROBOTY AWARYJNE	40 000,00 zł
RAZEM	950 000,00 zł

WYNIKI FINANSOWE ZA 2023 ROK

Wynik finansowy	495 376,35 zł	
z tego :		
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (zysk)		324 228,24 zł
b. wynik Spółdzielni		171 148,11 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych		32 518,00 zł
d. zysk netto (poz. b – poz. c)		138 630,11 zł
 1. Struktura przychodów :		Struktura %
- przychody	10 157 923,11 zł	89,55 %
- przychody finansowe	510 677,44 zł	4,50 %
- przychody operacyjne	674 511,45zł	5,95 %
 Razem przychody	11 343 112,00 zł	100 %
 2. Struktura kosztów :		Struktura %
- koszty rodzajowe	10 004 907,95 zł	92,23 %
- koszty operacyjne	586 223,89 zł	5,40 %
- koszty finansowe	256 603,81 zł	2,37%
Razem koszty	10 847 735,65 zł	100 %

ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2023 r.

Lp.	Adres budynku	Zaległość na dzień 31.12.2023 r.
1	os. Sikorskiego 5	7 551,09
2	os. Sikorskiego 6	17 739,08
3	os. Sikorskiego 7	8 711,46
4	os. Sikorskiego 8	8 937,80
5	os. Sikorskiego 9	5 584,59
6	os. Sikorskiego 10	4 322,70
7	os. Sikorskiego 11	5 231,82
8	os. Sikorskiego 12	10 241,63
9	os. Sikorskiego 14	17 721,27

10	os. Sikorskiego 15	2 640,96
11	os. Sikorskiego 16	6 079,35
12	os. Sikorskiego 17	8 084,62
13	os. Sikorskiego 18	6 515,59
14	os. Sikorskiego 19	6 063,92
15	os. Sikorskiego 20	5 365,11
16	os. Sikorskiego 21	408,64
17	os. Sikorskiego 22	19 156,83
18	os. Sikorskiego 23	2 000,47
19	os. Sikorskiego 25	19 112,87
20	os. Sikorskiego 26	2 835,27
21	os. Sikorskiego 27	4 454,59
22	os. Sikorskiego 28	470,57
23	os. Sikorskiego 29	1 768,70
24	os. Sikorskiego 30	1 706,23
25	os. Sikorskiego 31	31 584,70
26	os. Parkowe 5	10 825,09
27	os. Parkowe 6	14 401,88
28	os. Parkowe 11	12 532,39
29	ul. Jagiellońska 15/17	7 770,61
30	ul. Jagiellońska 19	4 654,54
31	ul. Jagiellońska 20	19 293,85
32	ul. Jagiellońska 21	23 968,74
33	ul. Jagiellońska 20A	34 610,04
34	ul. Jagiellońska 32	965,99
35	ul. Raclawicka 18	1 768,83
36	ul. Wesola 2	9 008,45
37	ul. Służba Polsce 4	5 910,48
38	ul. Służba Polsce 4A	6 951,25
39	ul. Służba Polsce 6	3 968,96
40	ul. T. Kościuszki 1A	6 256,08
41	ul. T. Kościuszki 1B	2 085,23
42	ul. Do Grodziska 1 Książ Wielki	5 919,70
43	ul. Do Grodziska 2Książ Wielki	3 836,73
44	Kozłów	969,34
45	Pawilony	37 944,83
46	Garaże	1 165,92

Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	91 680,60	731
2.	w przedziale 1-3 m-cy	113 032,80	139

3.	w przedziale od 3-6 m-cy	81 070,70	41
4.	w przedziale 6-12 m-cy	70 281,74	15
5.	powyżej 12 m-cy	63 031,95	4

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2023r. Wynosiło **419 097,79 zł** i w stosunku do zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych z dnia 31.12.2022r. zwiększyło się o 28,27 % (na dzień 31.12.2022r. zaległości czynszowe lokali mieszkalnych wyniosło 326 708,58 zł).

Z 1597 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. zaległości czynszowe posiadało 930 lokali co stanowi 70,86 %.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał szczegółowych analiz wszystkich przedstawionych zagadnień. Na bieżąco współpracował również z Radą Nadzorczą Spółdzielni przy realizacji bądź rozwiązywaniu problemów związanych z działalnością Spółdzielni.

Dobra współpraca, stała kontrola ze strony Rady pozwoliła nam realizować zadania zaplanowane na rok 2023.

Zarząd:

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
Bożena Kurczyk

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Janina Migza

PRZEDSIĘBIORSTWO
ZARZĄDU
Włodzisław Szarypek