

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych za 2023 rok

W 2023 roku Zarząd pracował w składzie:

1. Krzysztof Sołtysiak – Prezes Zarządu
2. Elżbieta Staniewicz – Główna Księgowa, Członek Zarządu
3. Jadwiga Jankowska – Członek Zarządu

W minionym okresie sprawozdawczym tj. w 2023 roku stan zasobów mieszkaniowych naszej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

Na koniec 2023 roku mieliśmy w naszych zasobach:

➤ 733 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej	36 863,31 m²
➤ 24 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej	1 457,91 m²
➤ 90 garaży o powierzchni użytkowej	1 498,78 m²
Łączna powierzchnia użytkowa wynosiła	39 820,00 m²

Na koniec 2023 roku struktura własności lokali w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

➤ **LOKALE MIESZKALNE:**

• spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	7	-	0,95%
• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	211	-	28,79%
• prawo odrębnej własności	515	-	70,26%
Razem:	733		100%

➤ **LOKALE UŻYTKOWE:**

• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13	-	54,17%
• prawo odrębnej własności	11	-	45,83%
Razem:	24		100%

➤ **GARAŻE:**

• spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	57	-	63,33%
• prawo odrębnej własności	33	-	36,67%
Razem:	90		100%

➤ Na dzień 31.12.2023 r. liczba członków Spółdzielni wynosi **680**.

➤ W minionym okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył protokołowanych 9 posiedzeń.

Obok bieżącego wykonania zadań wynikających z zakresów czynności poszczególnych członków zarządu i związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni:

- podejmował uchwały i decyzje w sprawach członkowskich,
- sporządzał projekty planów gospodarczych i przedstawiał je Radzie Nadzorczej,
- przygotowywał analizy finansowe kosztów i przychodów Spółdzielni i przedstawiał je na posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- opracowywał informacje dla Rady Nadzorczej o wykonaniu zadań, planów i bieżącej działalności zarządu,
- przygotowywał materiały do przeprowadzenia przetargów i zawierał umowy z wybranymi w drodze przetargu wykonawcami,
- bieżąco kontrolował wykonawstwo robót remontowych i uczestniczył w ich odbiorach.

Wykonanie Planu funduszu remontowego za 2023 rok przedstawia się następująco:

Załącznik do Uchwały RN nr 7/2024 z dnia 21.03.2024r

**WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ BUDOWLANYCH
W GIŻYCKU ZA 2023 ROK**

L.P	ADRES NIERUCHOMOŚCI	ZAKRES PLANOWANYCH PRAC	SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PLANOWANYCH PRAC	PLANOWANY KOSZT [zł.] NA 2023 ROK	WYKONANIE KOSZTÓW ZA 2023 ROK [zł.]	UWAGI
I. REMONTY ELEWACJI						
1	ZASOBY SMB	RENOWACJA ELEWACJI	MYCIE, ODGRZYBIANIE, MALOWANIE GŁÓWNI PÓŁNOCNYCH ELEWACJI,	100 000,00	1 620,00	MALOWANIE
RAZEM:				100 000,00	1 620,00	
II. ROBOTY BUDOWLANE RÓŻNE						
2	NOWOWIEJSKA 5	WYMIANA DREWNIANYCH OKIEN W PODPIWNICZENIU		25 000,00	17 393,86	
3	GDAŃSKA 30	WYMIANA DREWNIANYCH OKIEN W PODPIWNICZENIU		6 000,00	10 529,86	
4	T. KOŚCIUSZKI 12	UTWARDZENIE NAWIERZCHNI KOSTKĄ BRUKOWĄ		26 000,00	31 272,79	
		MONTAŻ BRAMY WJAZDOWEJ Z FURTKĄ		15 000,00	19 060,00	
5	WARSZAWSKA 38	REMONT KLATEK SCHODOWYCH - SZT. 2 WYKONANIE POSADZKI CEMENTOWEJ W KORYTARZACH PIWNIC		80 000,00	125 938,63	
RAZEM:				152 000,00	204 195,14	
III. INSTALACJE WEWNĘTRZNE						
6	SMĘTKA 9	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ OŚWIETLENIOWEJ W PODPIWNICZENIU	WYMIANA ALUMIN. PRZEWODÓW I MONTAŻ OPRAW OŚWIETLENIOWYCH LED NA KORYTARZACH I W PIWNICACH LOKAT.	10 000,00	8 025,92	

7	BOHATERÓW WESTERPLATTE 15	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ OŚWIETLENIOWEJ W PODPIWNICZENIACH	WYMIANA ALUMINIOWYCH PRZEWODÓW I MONTAŻ OPRAW OŚWIETLENIOWYCH LED NA KORYTARZACH I W PIWNICACH LOKATORSKICH	16 000,00	14 537,05	
8	B. PRUSA 2 WĘGORZEWO	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ OŚWIETLENIOWEJ W PODPIWNICZENIACH	WYMIANA ALUMINIOWYCH PRZEWODÓW I MONTAŻ OPRAW OŚWIETLENIOWYCH LED NA KORYTARZACH I W PIWNICACH LOKATORSKICH	10 000,00	0,00	
9	BOHATERÓW WESTERPLATTE 15	WYMIANA GŁÓWNEJ INSTALACJI WODNEJ W W PODPIWNICZENIU	WYMIANA SKORODOWANEGO LEŻAKA I ZAWORÓW ODCINAJĄCYCH	20 000,00	18 628,33	
10	KONARSKIEGO 26	WYMIANA GŁÓWNEJ INSTALACJI WODNEJ W W PODPIWNICZENIU	WYMIANA SKORODOWANEGO LEŻAKA I ZAWORÓW ODCINAJĄCYCH	20 000,00	17 437,73	
11	ZASOBY SMB	CHEMICZNO- MECHANICZNE CZYSZCZENIE PIONÓW KANALIZACYJNYCH	WG HARMONOGRAMU	50 000,00	0,00	PRACE WYKONANE NA BUDYNKACH DASZ. 11, 11A, 11B - NIE WYFAKTUROWANE W 2023 R.
12	ZASOBY SMB	MODERNIZACJE INSTALACJI C.O. I C.W. (DOSTOSOWANIE INSTALACJI DO WYMOGÓW ZNOWELIZOWANYCH PRZEPISÓW PRAWA ENERGETYCZNEGO	WYMIANA ZAWORÓW GRZEJNIKOWYCH TERMOSTATYCZNYCH NA +16 STOPNI W MIESZKANIACH, WYMIANA IZOLACJI TERMICZNEJ RUROCIĄGÓW, WYMIANA ZAWORÓW PODPIONOWYCH C.O. I C.W., OPOMIAROWANIE LOKALI PODZIELNIKAMI KOSZTÓW CIEPŁA	150 000,00	0,00	PRACE NIE WYSTĄPIŁY
RAZEM:				276 000,00	58 629,03	
IV. KONSERWACJA BIEŻĄCA, DROBNE NAPRAWY, PRZEGLĄDY TECHNICZNE						
13	ZASOBY SMB	ROBOTY BUDOWLANE DROBNE ORAZ NAPRAWY AWARYJNE I KONSERWACJA INSTALACJI SANITARNYCH I ELEKTRYCZNYCH		150 000,00	135 365,04	W TYM: 135 365,04 INST. WODNE 12 663,53 INST. GAZOWE 922,40 NAPRAWY DACHU - WARSZ.38 - 56 344,13 DOMOFONY 26 415,04 PARKINGI, CHODNIKI 8 388,82 KOMINY 7 795,00 INST. ELEKTRYCZNE 11 028,84 INSTAL. CO 818,57 SMETKA 9 - REM.BALK. 10 988,71
14	ZASOBY SMB	OKRESOWE, ROCZNE I 5-LETNIE		53 000,00	45 938,20	W TYM: 45 938,20

		KONTROLE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I INSTALACJI SANITARNYCH, ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH ORAZ PRZEWODÓW KOMINIARSKICH WRAZ Z CZYSZCZENIEM PRZEWODÓW				KOMINIARSKIE 29 013,40
						ELEKTRYCZNY 0,00
						BUDOWLANE 16 924,80
15	ZASOBY SMB	OPRACOWANIE ŚWIADECTW CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW	USTAWA Z DN. 29.08.2014 ROKU O CHARAKTERYSTYCE ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW ORAZ PRAWO BUDOWLANE	44 000,00	41 908,58	
16	ZASOBY SMB	OPRACOWANIE OCENY ENERGETYCZNEJ BUDYNKÓW W ZAKRESIE OPIAROWANIA C.O. LOKALI MIESZKALNYCH	ROZPORZĄDZENIE MINISTRA KLIMATU I ŚRODOWISKA Z DNIA 07.12.2021 R. W SPRAWIE WARUNKÓW USTALANIA TECHNICZNEJ MOŻLIWOŚCI I OPŁACALNOŚCI ZASTOSOWANIA CIEPŁOMIERZY, PODZIELNIKÓW KOSZTÓW OGRZEWANIA ORAZ WODOMIERZY DO POMIARU CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ, WARUNKÓW WYBORU METODY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA ORAZ ZAKRESU INFORMACJI ZAWARTYCH W INDYWIDUALNYCH ROZLICZENIACH	10 000,00		
RAZEM:				257 000,00	223 211,82	
V ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZIELONYCH I WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW						
7	ZASOBY SMB	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH		50 000,00	51 619,49	W TYM: 51 619,49
						WIATY ŚMIETNIKOWE 16 690,88
						ZASOBY SMB - ŁAWKI, MAŁA ARCHITEKTURA, OGRODZENIA 34 928,61
RAZEM:				50 000,00	51 619,49	
VI POZOSTAŁE						
18	SMB	ZASOBY	POZOSTAŁE DROBNE REMONTY , WYDATKI F.REM. , F.REM. WSPÓLNOTY		111 514,46	
19	SMB	ZASOBY	RENOWACJA KLATEK SCHODOWYCH		46 440,00	
20	SMB	GDAŃSKA 30	ZWROT FUNDUSZU REMONTOWEGO WŁAŚCICIELE		2 353,97	
RAZEM:				0,00	160 308,43	
OGÓLEM:				835 000,00	699 583,91	

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 8/2024 z dnia 21.03.2024 roku zatwierdziła wykonanie planu funduszu remontowego za 2023 rok na kwotę ogółem **699 583,91 zł.**

PLAN FUNDUSZU REMONTOWEGO S.M.B. NA 2024 rok zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2024 z dnia 24.01.2024r. przedstawia się następująco:

L. p.	Adres	Zakres robót	Planowany Koszt	Uwagi
I	REMONTY ELEWACJI			
1	B.Prusa 2, Węgorzewo	Remont elewacji w zakresie chemicznego odgrzybianie, mycia i malowania farbami silikonowymi.	120 000	Mieszkańcy w głosowaniu podjęli decyzję o przystąpieniu do remontu. 13 głosów ZA / 20.
		RAZEM :	120 000	
II	ROBOTY BUDOWL. RÓŻNE			
2	T. Kościuszki 20	Remont balkonów kapitalny	350 000	Odbyło się zebranie z mieszkańcami w dniu 02.10.2023. Właściciele podjęli uchwałę o wykonaniu remontu. Za uchwałą głosowało 80/100.
3	T. Kościuszki 20A	Remont balkonów kapitalny	350 000	Odbyło się zebranie z mieszkańcami w dniu 06.10.2023. Właściciele podjęli uchwałę o wykonaniu remontu. Za uchwałą głosowało 80/100.
4	Daszyńskiego 11B	Utwardzenie nawierzchni terenu – budowa 14 miejsc postojowych	30 000	Odbyło się zebranie z mieszkańcami w dniu 16.10.2023 r. Zebrani jednogłośnie zaakceptowali wykonanie prac w 2024 r.
		RAZEM :	730 000	
III	INSTALACJE WEWNĘTRZNE			
5	T. Kościuszki 20,20A,20B Nowowiejska 5,6 Warszawska 42 Olsztyńska 17 Boh. Westerplatte 15	Modernizacja instalacji domofonowej	65 000	Cyfrowa instalacja (wymiana tablic głównych przy wejściach do klatek schodowych oraz wymiana aparatów w mieszkaniach).
6	Zasoby SMB	Chemiczno - mechaniczne czyszczenie pionów kanalizacyjnych.	30 000	wg harmonogramu
		RAZEM :	95 000	
IV	KONSERWACJA BIEŻĄCA , DROBNE NAPRAWY, PRZEGLĄDY TECHNICZNE			
7	Zasoby SMB	Roboty budowlane drobne oraz naprawy awaryjne i konserwacja instalacji	120 000	

		sanitarnych i elektrycznych.		
8	Zasoby SMB	Okresowe, roczne i 5-letnie kontrole stanu technicznego budynków i instalacji sanitarnych, elektrycznych, gazowych oraz przewodów kominarskich wraz z czyszczeniem przewodów.	60 000	
		RAZEM :	180 000	
V	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH I WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW			
9	Zasoby SMB	Zagospodarowanie terenów zewnętrznych	50 000	Budowa wiat śmietnikowych, trawników, klombów, nasadzenia zieleni, ławki, urządzenia placów zabaw itp.
		RAZEM :	50 000	
		R A Z E M	1 175 000	
		ŚRODKI F.R. DO WYKORZYSTANIA W 2024 R. – 821 052,60 zł.		Koszty przekraczające posiadane środki zostaną zawieszono w czasie do spłaty z przychodów roku 2025.

Bardzo istotnym elementem w pracy Zarządu Spółdzielni było zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi majątku Spółdzielni tj. Wspólnotami Mieszkaniowymi. Na dzień sprawozdania Spółdzielnia zarządza 20 Wspólnotami, w których są zlokalizowane 404 mieszkania i 17 lokali usługowych o łącznej powierzchni 24 761,06m². Pełnienie funkcji Zarządcy jest dla nas jednym z podstawowych kierunków rozwoju na przyszłość. Przychody finansowe, które wyniosły za 2023r: 246 165,92 zł z tytułu zarządzania tymi nieruchomościami w znaczący sposób wpływają na obniżenie kosztów bieżącej działalności.

Zgodnie z ustawą o własności lokali do dnia 31.03.2023 roku odbyliśmy. ze wszystkimi Wspólnotami zebrania sprawozdawcze za 2022 rok. Wspólnoty Mieszkaniowe pozytywnie oceniły naszą pracę i powierzyły zarządzanie swoimi budynkami na kolejny rok.

Rozwój naszej Spółdzielni upatrujemy także w przejmowaniu Wspólnot Mieszkaniowych do zarządzania. W minionym roku podpisaliśmy umowę o zarządzanie z dużą 45-cio rodzinną Wspólnotą Mieszkaniową. Proponowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych będą przesuwają spółdzielnie do roli zarządców nowopowstałych wspólnot. Nasza Spółdzielnia jest profesjonalnie przygotowana do pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości i tą formę działalności zamierza rozszerzać.

Problemem w bieżącej działalności są jak zwykle niestety zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne a wygląda to następująco:

➤ zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2023 wynosiło:

- w 2022 roku: **361 308,53 zł**
- w 2023 roku: **281 741,97 zł**
zmałało o **22 %**

➤ roczny wymiar czynszu wynosił:

- w 2022 roku: **6 290 641,34 (śr. miesięcznie: 524 220,11 zł)**
- w 2023 roku: **6 169 326,23 (śr. miesięcznie: 514 110,52 zł)**

a więc zmałał o **1,9 %**

➤ W 2023r zadłużenie było poniżej miesięcznego wymiaru opłat i wyniosło **54,80 %**.

➤ Wskaźnik zadłużenia w rocznych należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych obliczony jako stosunek zadłużenia na koniec roku do rocznego wymiaru opłat wynosił:

- w 2022 roku: **5,70 %**
- w 2023 roku: **4,60 %**
i zmałał o **0,90 %**

➤ struktura zaległości wynosiła:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>%</u>
1 – miesięczne i poniżej	18 062,18	20 643,14	87
2 – miesięczne	36 562,82	38 212,17	96
3 – miesięczne i powyżej	65 652,46	67 495,48	97

➤ największe zadłużenie na 31.12.2023 r wystąpiło w następujących budynkach:

1.	Nowowiejska 5	-	23 139,72
2.	Kopernika 9	-	11 565,96
3.	Kościuszki 12	-	13 413,60
4.	Konarskiego 2	-	79 456,89
5.	Konarskiego 4	-	19 819,58
6.	Konarskiego 26	-	39 653,76
7.	Nowowiejska 6	-	27 700,41
8.	Suwalska 12	-	14 079,10
9.	B. Prusa 2	-	40 786,95

Razem: 9 budynków - 269 615,97 = 95% zadłużenia ogółem

Z tych budynków 9 osób powodowało łączne zadłużenie w wysokości 220 230,52 zł co stanowiło 78% zadłużenia ogółem.

Zadłużenie w opłatach to również mniej funduszu remontowego, którego udział w zadłużeniach wynosi ok. 19%, tj. mniej funduszu o około 46 000,00.

➤ podejmowane działania w 2023 roku:

- sądowy nakaz zapłaty - **5 osób**
- egzekucja komornika - **5 osób**
- wezwanie do zapłaty - **63 osoby**
- wezwanie przedsądowe - **6 osób**

➤ kwota przekazanych przez Urzędy Miast Giżycko, Kętrzyn i Węgorzewo dodatków mieszkaniowych:

	<u>2023r</u>	<u>2022 r.</u>
• kwota ogółem	139 893,94 zł	100 479,20 zł
• liczba rodzin	33	26
• śr. wys. dodatku	353,26 zł	322,05 zł

WYNIK FINANSOWY

Za 2023 rok Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik bilansowy – zysk netto z pozostałej działalności w kwocie **80 381,88 zł.**

Za 2023 rok Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie **861,10 zł.**

Na wynik ten składają się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 15 992,17 zł w 30 nieruchomościach, kwota ta zwiększy przychody tych nieruchomości w roku 2024,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 15 031,07 zł w 24 nieruchomościach, kwota ta zwiększy koszty tych nieruchomości w 2024 roku.

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

1. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2023 ROK	2022 ROK
aktywa bieżące	2 865 692,68	3 011 910,22
----- zobowiązania bieżące	959 689,42	1 867 506,25
	----- = 3,0	----- = 1,6

Wskaźnik ten pokazuje stopień pokrycia krótkoterminowych zobowiązań majątkiem obrotowym Spółdzielni.

Przyjmuje się, że pożądana wielkość wskaźnika winna mieścić się w przedziale 1,2 - 2,0.

- wskaźnik wyższy od 2 jest niepożądany z punktu widzenia racjonalności gospodarowania,
- wskaźnik niższy od 1 oznacza trudności płatnicze.

2. Wskaźnik wysokiej płynności finansowej.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2023 ROK	2022 ROK
środki pieniężne + należności ----- zobowiązania bieżące	2 793 692,18 ----- = 2,9 959 689,42	2 889 332,47 ----- = 1,5 1 867 506,25

Wskaźnik ten pokazuje stopień zobowiązań krótkoterminowych aktywami płynnymi.

Przyjmuje się, że pożądana wielkość tego wskaźnika winna mieścić się w przedziale 1,0 – 1,2 - niższy wskaźnik oznacza napiętą sytuację płatniczą.

Wskaźnik obrazuje zdolność pokrycia swoich zobowiązań liczoną w miesiącach w przód.

3. Wskaźnik cyklu należności w dniach.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2023 ROK	2022 ROK
średni stan należności x 365 ----- sprzedaż netto	91 505 x 365 ----- = 5,1 6 555 872,42	172 626,63x365 ----- = 11,1 5 668 054,05

Wskaźnik ten określa skuteczność egzekwowania należności i informuje, po ilu średnio dniach od momentu sprzedaży środki pieniężne z tego tytułu wpłyną na rachunek bankowy Spółdzielni. Wartość optymalna wskaźnika jak najniższa.

W stosunku do roku ubiegłego wskaźnik zmniejszył się znacznie z tytułu większej ściągальności należności.

4. Wskaźnik łącznego zadłużenia.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2023 ROK	2022 ROK
zobowiązania i rezerwy ----- Suma pasywów	1 677 285,75 ----- = 0,15 11 349 418,89	1 912 170,93 ----- = 0,17 11 584 694,96

Wskaźnik ten informuje, jaki jest udział kapitałów obcych w sumie pasywów. Przyjmuje się, że wartości nieprzekraczające 0,7 są bezpieczne i nie powodują ryzyka niewypłacalności.

W minionym roku wszystkich nas dotknęły wzrosty kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Wzrosty te były zdecydowanie niższe niż w roku 2022. Opłaty eksploatacyjne wzrosły o ok. 8,5% i były to wzrosty niezależne od Spółdzielni.

W minionym roku wszystkie firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni wystąpiły z wnioskami o podwyżki w związku ze wzrostem płacy minimalnej, inflacją i rosnącymi kosztami ich działalności. Zawsze bardzo dokładnie analizujemy czy wnioski o podwyżki są faktycznie uzasadnione i Spółdzielnia tam, gdzie jest to tylko możliwe ogranicza koszty oraz szuka optymalnych rozwiązań. Niestety w wielu sytuacjach jest to po prostu niemożliwe.

Podsumowując miniony okres sprawozdawczy należy uznać go za udany, choć bardzo trudny.

Wskaźniki finansowe świadczą o dobrej kondycji Spółdzielni i pozwalają optymistycznie patrzeć w przyszłość i dalszy rozwój Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku.

CZŁONEK ZARZĄDU
Specjalista ds. księgowości
Jadwiga Jankowska

CZŁONEK ZARZĄDU
Główny Księgowy
Elżbieta Staniewicz

Prezes Zarządu
Krzysztof Bołtysiak

Zarząd Spółdzielni

Giżycko, dnia 26 kwietnia 2024 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
BUDOWLANYCH
11-500 GIŻYCKO
ul. T. Kościuszki 8A lok. 3, tel. 87 428 74 41
NIP 845-00-09-979 REGON 790502038