

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2022 ROK

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.-09.2002 Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS?3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2022 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007 r Uchwałą nr 3/2007 wraz ze zmianami oraz strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia 12.01.2021 r. Uchwałą nr 4/21, zmienioną uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 27.09.2022 r. Nr 36/22 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 2 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- Pochopień Iwona Prezes Zarządu
- mgr Tadeusz Szelaąg Zastępca Prezesa ds. technicznych

W okresie od stycznia do grudnia 2022 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 21 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 205 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń czynszowych oraz rozpatrywania podań i wniosków członków w sprawach członkowsko-mieszkaniowych, opłat za lokale mieszkalne i użytkowe, sprawy związane z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową oraz sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1 491 członków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, tak jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2022 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym:

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym:
 - 6 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 679 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 456 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
 - 1 lokal – najem
- 26 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.800,87 m²
- 325 garaże – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 127 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i innych oraz opłat za najem lokali użytkowych wraz z należnościami na drodze sądowej na dzień 31.12.2022 roku wynosi ogółem 241 188,72 zł. Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 8 829 560,47 zł wynosi 2,73 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił wzrost zadłużenia o 1,05 %, przy czym opłaty wzrosły o 781 478,08 zł.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytuują członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami wnoszący opłaty na bieżąco, włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Adwokatów i Radców Prawnych Kopij, Zubrzycki i Wspólnicy s.c. z siedzibą we Wrocławiu

REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2022 ROKU

W roku 2022 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie Kierunkami rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie, przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków, kontynuował realizację Wieloletniego Planu Remontowo-Inwestycyjnego. Plan ten polega na przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych na wszystkich zasobach mieszkaniowych. W 2022 r w ramach zadania „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” prace rozpoczęto dla budynków Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3. Wykonano docieplenie elewacji, remont ganków, remont balkonów, nowe opaski wokół budynków oraz wymianę okien piwnicznych i na klatkach schodowych.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2022 roku stanowiły:

Lp.	Tytuły przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1	Naliczenie lokale mieszkalne	1.152.301,94zł
2	Naliczenie części wspólnych	70.370,28 zł
3	Przeniesienie wyniku Uchwały WZCz	471.308,22 zł
4	Fundusz celowy	5.901,51 zł
	Razem przychody FR:	1.699.881,95 zł

Remonty i inwestycje wykonane w 2022 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie:

- Rozpoczęcie termomodernizacji budynku mieszkalnego w Grodkowie przy ul. Morcinka 1-3, Kosynierów 1-7.
- wymiana rynien i rur spustowych budynku mieszkalnego w Grodkowie przy ul. Chrobrego 1-5.
- wymiana kanalizacji przyłączeniowej części budynku przy ul. Powst. Śl. 2-10
- wymiana poziomów i części przyłącza kanalizacji budynku przy ul. Chrobrego 1-5.
- wymiana zasobników c.w.u. (Morcinka 19, Kołłątaja 5, Głowackiego 8);
- refundacja stolarki okiennej;
- wymiana centrali domofonowych
- wymiana pionów c.w.u.(Grenadierów 5, Grenadierów 7, Głowackiego8, Głowackiego6, Raclawicka 6, Raclawicka 9.)
- wymiana pionu z.w.u. Chrobrego 8.

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2022 :

Stan na dzień 01.01.2022 r	-486.035,06 zł
Przychody w roku 2022	1.699.881,95 zł
Wydatki w roku 2022	395.417,87 zł
Stan na dzień 31.12.2022 r	818.429,02 zł

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2022 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 20 osób na 20 etatach oraz poniosła w związku z tym koszty w wysokości 1.245 tys. zł. Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2022 roku oszczędności na poziomie ok. 32 tys. zł.

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2022

1.	Lokale mieszkaniowe (+garaże+l.uż.własność.+media)	-97.347,68 zł
2.	Lokale użytkowe	106.849,84 zł
3.	Pozostała działalność -inne (pożytki, dzierżawa)	81.678,20 zł
4.	Pozostała działalność	13.201,09 zł
5.	Przychody finansowe	36.509,78 zł
RAZEM (nadwyżka brutto)		140.891,23 zł
	Podatek dochodowy	23.917,00 zł
	Wynik netto	116.974,23 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	- 97.404,68 zł
	Zysk z działalności gospodarczej (w tym pożytki)	214.378,91 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2022. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie Mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art.64 spółdzielnia nie podlega badaniu bilansu.

Zarząd dokłada wszelkich starań, aby maksymalizować zyski Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie oraz osiągać wysoki wynik dodatni z prowadzonej działalności. Dzięki skutecznym działaniom, pomimo trudnych uwarunkowań lokalnych oraz średniego zainteresowania podmiotów zewnętrznych w 2022 roku wszystkie lokale użytkowe objęte były umową najmu. Ponadto świadczyliśmy usługi zewnętrzne konserwatorów, lokowaliśmy wolne środki na lokatach bankowych, ściągaliśmy odsetki od nieterminowych wpłat, występowaliśmy o należne odszkodowania, wynajmowaliśmy dodatkowe pomieszczenie, a także dzierżawiliśmy grunt oraz powierzchnie elewacji budynków.

Dobra współpraca z Burmistrzem Grodkowa przełożyła się na uwzględnienie oczekiwań Spółdzielców dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię. Natomiast systematyczne spotkania ze Strażą Miejską oraz duże zaangażowanie Strażników Miejskich, wyrażone poprzez monitorowanie terenów wspólnych (parkingów, dróg dojazdowych, wewnętrznych, placów zabaw, otoczenia garaży) pozytywnie wpłynęło na porządek i bezpieczeństwo Mieszkańców Spółdzielni.

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni kontynuował prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Najmłodszych zachęcono do rozwijania zainteresowań plastycznych, a efekty ich pracy zostały zaprezentowane na ogólnodostępnej wystawie w Miejskiej i Gminnej Bibliotece Publicznej. Zostały rozstrzygnięte dwa konkursy plastyczny dla dzieci pn. „Mój kolorowy blok – makieta” oraz „Ozdoby choinkowe”.

Wraz ze Stowarzyszeniem „Nasze Osiedla” został przeprowadzony sportowy piknik rodzinny z okazji Dnia Spółdzielcy.

W ramach realizacji bieżących potrzeb i wniosków Mieszkańców odnowiono wszystkie place zabaw, kosze na śmieci, wymieniono wszystkie ławki oraz wyposażono nieruchomości w stojaki na rowery. Systematycznie porządkowano zarówno tereny wspólne, altany śmietnikowe, jak i bezpośrednie otoczenia nieruchomości. Kontynuowano proces modernizacji instalacji domofonowych.

W 2022 r. mieszkańcom wszystkich nieruchomości umożliwiono korzystanie z szybkiego Internetu w technologii światłowodowej.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w 2022 roku, efektywnie prowadzone działania windykacyjne - zadłużenie na bardzo niskim poziomie w stosunku do lat ubiegłych, rozpoczęte i zrealizowane remonty, modernizacje oraz poprawa wizualna terenów wspólnych potwierdzają, iż zarządzanie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie odbywa się w sposób prawidłowy mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków oraz wzrost jego wartości.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2022 rok podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pełną kontrolę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane.

Grodków, 24.03.2023 r.

ZARZĄD SM

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie

mgr Tadeusz Szela

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie

Iwona Pochopień