

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 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 2023 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 z dnia 27.09.2022 r. Nr 36/22 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2023 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 Szelań Zastępca Prezesa ds. technicznych

W okresie od stycznia do grudnia 2023 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 24 protokółowane posiedzenia , na których podjęto 212 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 31.12.2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1 461 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 31.12.2023 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym:

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym:
 - 5 lokali – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 678 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 458 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
- 133 umowy – 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 31.12.2023 roku wynosi ogółem 246 332,62 zł. Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego, które stanowi kwotę 11 059 634,38 zł wynosi 2,23 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,5 %, przy czym opłaty wzrosły o 2 230 073,91 zł.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują 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 2023 ROKU

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, zgodnie z 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 2023 r w ramach zadania „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedla Morcinka” kontynuowano prace dla budynków Kosynierów 1-7, Morcinka 1-3 oraz rozpoczęto prace dla Głowackiego 6-8, Głowackiego 10-16.

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 2023 roku stanowią:

Lp.	Tytuły przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1	Naliczenie lokale mieszkalne	1.337.014,44zł
2	Naliczenie części wspólnych	70.370,28 zł
3	Przeniesienie wyniku Uchwały WZCz	107.401,97 zł
4	Fundusz celowy	2.989,00 zł
5	Fundusz remontowy - dachy	98.659,26 zł
	Razem przychody FR:	1.616.434,95 zł

Decyzją Rady Nadzorczej utworzono dodatkowy fundusz remontowy z przeznaczeniem na remont pokryć dachowych we wszystkich nieruchomościach.

Remonty i inwestycje wykonane w 2023 roku zgodnie z Planem Remontów i Konserwacji Zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie:

- Termomodernizacja budynku Kosyn. 1-7, Morcinka 1-3.
- Termomodernizacja budynku Głowackiego 6-8.
- Termomodernizacja budynku Głowackiego 10- 14.
- Wymiana rynien i pasa nadrynnowego Morcinka 23-33.
- Wymiana rynien i pasa nadrynnowego Morcinka 15-21.
- Wymiana rynien i pasa nadrynnowego Krakowska 18-18C.
- Refundacja w wymianie stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych.

- Remonty dachów nad mieszkaniami Morcinka 15/9, 25/54, 31/ 23, 29/34, 29/35.
- Remonty dachów nad mieszkaniami Chrobrego 8/30, 8/28, 8/29.
- Wymiana tablic głównych z zabezpieczeniami Kosynierów 4-14
- Wymiana pionów cwu i zwu Grenadierów 5, 7 ,Głowackiego 7, 11.
- Wymiana części poziomów i pionów zimnej wody Jagiełły 12, Powst. Śl. 6-8, Krakowska 16 F.
- Usuwanie na bieżąco awarii instalacji wod- kan , c.o. i cwu. oraz nieszczelności na instalacjach gazowych i elektrycznych.

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2023 :

Stan na dzień 01.01.2022 r	818.429,02 zł
Przychody w roku 2022	1.616.434,95 zł
Wydatki w roku 2022	1.462.473,84 zł
Stan na dzień 31.12.2022 r	972.390,13 zł

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 23 osób na 22,4 etatach oraz poniosła w związku z tym koszty w wysokości 1.429 tys. zł. Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2023 roku oszczędności na poziomie ok. 48 tys. zł

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁNOŚCI ZA ROK 2023

1.	Lokale mieszkaniowe (+garaże+l.uż.własność.+media)	-39.870,74 zł
2.	Lokale użytkowe	49.035,51 zł
3.	Pozostała działalność -inne (pożytki, dzierżawa)	69.714,06 zł
4.	Pozostała działalność	13.112,59 zł
5.	Przychody finansowe	104.400,01 zł
RAZEM (nadwyżka brutto)		196.391,43 zł
	Podatek dochodowy	49.689,00 zł
	Wynik netto	146.702,43 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	- 41.274,17 zł
	Zysk z działalności gospodarczej (w tym pożytki)	187.976,60 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2023. 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 2023 roku większość lokali użytkowych objętych było 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. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej mógł również liczyć na zaangażowanie Straży Pożarnej w bezpieczeństwo naszych mieszkańców.

W 2023 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. „wymarzony plac zabaw - makietka” oraz „kartka bożonarodzeniowa”. Duży nacisk, podobnie jak w latach ubiegłych kładziono na komunikację z mieszkańcami. Ze wszystkimi informacjami dotyczącymi Spółdzielni Mieszkaniowej mieszkańcy Spółdzielni mogli zapoznać się na stronie internetowej, która zawiera wszystkie ważne i aktualne zagadnienia.

W ramach realizacji bieżących potrzeb i wniosków Mieszkańców zakupiono nowe urządzenia na place zabaw (przy wykorzystaniu środków z Funduszu Prewencyjnego Towarzystwa ubezpieczeniowego) oraz ławki i kosze na śmieci. Celem poprawy bezpieczeństwa na zielonych terenach wspólnych usunięto drzewa zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Systematycznie porządkowano zarówno tereny wspólne, altany śmietnikowe, jak i bezpośrednio otoczenia nieruchomości. Budynki oraz wszystkie place zabaw poddawane są obowiązkowym kontrolom przez osoby do tego uprawnione.

W 2023 roku Zarząd kontynuował proces wyposażania nieruchomości w liczniki wody umożliwiające zdalny odczyt zużycia wody, natomiast w 2024 roku planowane jest uruchomienie systemu samodzielnego zdalnego odczytu i monitorowania pracy wodomierzy ciepłej i zimnej wody. W wyniku sukcesywnej wymiany wodomierzy Spółdzielnia odnotowała około 30% spadek niedoboru zimnej wody w nieruchomościach w stosunku do niedoboru w roku 2022.

Ponadto sukcesywnie wymieniamy centrale domofonowe w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Grodkowie.

Wysoki wynik dodatni osiągnięty w 2023 roku, efektywnie prowadzone działania windykacyjne - zadłużenie na bardzo niskim poziomie, 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 2023 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, 01.03.2024 r.

ZARZĄD SM

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

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Iwona Pochopień