

Sprawozdanie
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”
w Skoczowie za 2023 r.

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” stanowiący był w osobach:

- Janusz Skowroński – Prezes Zarządu,
 - Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
 - Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa
- oraz Pełnomocnicy Zarządu: Marzena Kisiała i Krystyna Lebioda

Majątek Spółdzielni którym administruje Zarząd składa się z: czterdziestu budynków mieszkalnych, dwóch pawilonów usługowych, budynku gospodarczego na wynajem, dwustu trzydziestu siedmiu boksów garażowych, placów zabaw, boisk, terenów zielonych, ciągów pieszo-jezdnych, dróg dojazdowych oraz terenów dzierżawionych przez najemców.

Łączna powierzchnia gruntów przynależnych do Spółdzielni to **19,5** ha w tym :

- **1,3319** ha to grunty w użytkowaniu wieczystym.
 - **18,3** ha to grunty Spółdzielni z których **8,7** ha stanowi odrębna własność, a **9,6** ha to grunty Spółdzielni.
- W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2023 r. zamieszkiwało **3908** osób. W okresie roku ubyło **91** osób.

Na 31.12.2023 rok Spółdzielnia zrzeszała **2.378** członków (ubyło 85 a przyjęto 67 nowych członków).

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- **1.067** lokali mieszkalnych i **1** lokal użytkowy oraz **6** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu. (w tym 160 osób bez członkostwa)
- **1.072** lokale mieszkalne oraz **232** boksy garażowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- **19** lokali mieszkalnych posiada lokatorskie prawo do lokalu, 7 posiadaczy tego prawa jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Troje z nich posiada wkład lokatorski, natomiast **4** osoby (dwie zajmują jedno mieszkanie) nie posiadają wkładu mieszkaniowego.

Struktura udziału lokali wyodrębnionych do całości zasobów Spółdzielni, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

| | |
|-----------------------|--|
| Objazdowa | 54 mieszkania i 1 użytkowy, co stanowi 30 % lokali z tej nieruchomości, |
| Targowa | 123 lokale wyodrębnione, co stanowi 34,84 % lokali z tej nieruchomości, |
| Osiedlowa | 103 lokale wyodrębnione, co stanowi, 45,78 % lokali z tej nieruchomości, |
| G. Bór | 203 lokale wyodrębnione, co stanowi 41,01 % lokali z tej nieruchomości |
| G. Morcinka | 533 lokale wyodrębnione, co stanowi 62,93 % lokali z tej nieruchomości |
| G. Morcinka 18 | 51 lokali wyodrębnionych, co stanowi 86,44 % lokali mieszkalnych z tej nieruchomości |

OGÓLEM : 1.067 lokali wyodrębnionych i 1 lokal użytkowy, co stanowi 49,42 % lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.

W 2023 roku ustanowiono 19 umów o odrębnej własności do lokalu, w tym: 17 z własnościowego prawa i 2 z przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, Prawo Spółdzielcze,

Zakładowy Plan Kont oraz Plan Gospodarczo-Finansowy.

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione Radzie Nadzorczej oraz skierowane zostało do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Bilans za 2023 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **20 640 020,30 zł**

| | |
|---|-------------------------|
| ogółem poniesione koszty | 19 492 099,97 zł |
| ogółem przychody | 19 636 551,80 zł |
| nadwyżka przychodów nad kosztami | 144 451,83 zł |
| bilans otwarcia na 01.01.2023 r. | 192 097,80 zł |
| podatek dochodowy | 51 826,00 zł |
| razem wynik Spółdzielni: | 284 723,63 zł |
| w tym : | |
| zysk na działalności GZM | 160 681,30 zł |
| wynik na lokalach użytkowych wbudowanych z własnościowym prawem do lokalu | 769,23 zł |
| zysk z działalności gospodarczej netto | 123 273,10 zł |

Analiza wskaźnikowa, będąca załącznikiem do sprawozdania finansowego wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową. Wszystkie zobowiązania wynikające z bieżącej działalności oraz prowadzonych prac remontowych są regulowane na bieżąco.

W 2023 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 64 976,34 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 4 261,24 zł

i nie wykorzystano żadnych rezerw.

Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.12.2023 r. wynosi 472 040,75 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 289 119,03 zł - dla lokali bez wkładu i odrębnej własności

z lokali użytkowych 182 921,72 zł - dla trzynastu lokali, przy czym większość stanowi zadłużenie jednej osoby.

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 49 599,59 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 34 600,46 zł

Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.12.2023 r. wynosi 165 430,60 zł

w tym : z lokali mieszkalnych 83 704,45 zł

z lokali użytkowych 81 726,15 zł

Zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **846 639,66 zł** (więcej w stosunku do ubiegłego roku o **118 363,15 zł**)

Ogółem zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych przedstawiają się następująco :

Z tytułu opłat bieżących : lokale mieszkalne 367 779,38 zł

| | |
|-----------------|--------------|
| lokale użytkowe | 89 128,26 zł |
| boksy garażowe | 2 620,22 zł |

Zaległości, które za zgodą Zarządu są spłacane w ratach:

| | |
|-------------------|--------------|
| lokale mieszkalne | 54 945,85 zł |
| lokale użytkowe | 26 260,65 zł |

Zaległości z tytułu należności zasądzonych:

| | |
|---|---------------|
| lokale mieszkalne | 204 890,18 zł |
| w tym skierowane do egzekucji komorniczej | 165 073,36 zł |
| lokale użytkowe | 84 582,58 zł |
| w tym skierowane do egzekucji komorniczej | 70 790,72 zł |

Zaległości, których egzekucja została zawieszona przez komornika ze względu na nieściągalność:

| | |
|-------------------|--------------|
| lokale mieszkalne | 16 432,54 zł |
| lokale użytkowe | |

Razem zaległość za 2022 rok wynosiła **728 276,51 zł** a za 2023 wynosi **846 639,66 zł** i wzrosła o **118 363,15 zł, w tym:**

na lokalach mieszkalnych

w 2022 roku wynosiła **543 826,80 zł** i w 2023 roku wzrosła o **100 221,15 zł** i na **31.12.2023 r. wynosi 644 047,95 zł.**

na lokalach użytkowych w 2022 roku wynosiła **179 908,85 zł** w 2023 roku wzrosła o **20 062,64 zł** i na **31.12.2023 r. wynosi 199 971,49 zł**

w tym: zaległości do 1 miesiąca to kwota w wysokości 2 527,49 zł

zaległości od 1 – 3 miesięcy to kwota w wysokości 19 032,50 zł

zaległości od 3 – 6 miesięcy to kwota w wysokości 10 505,62 zł

zaległości powyżej 6 miesięcy 167 905,88 zł

na boksach garażowych

w 2022 roku wynosiła **4 540,86 zł** w 2023 roku spadła o **1 920,64 zł** i na dzień **31.12.2023 wynosi 2 620,22 zł**

Razem wzrost o : 118 363,15 zł

Oprócz powyższych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i najmu w przypadku lokali użytkowych, powstaje jeszcze zaległość z następujących tytułów :

z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości :

21 577,52 zł

z tytułu odsetek zasądzonych od należności spornych w wysokości : 143 853,08 zł

z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wysokości: 96 251,93 zł

z tytułu poniesionych kosztów korespondencji w wysokości: 758,80 zł

Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości : 261 440,33 zł

W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 29 089,43 zł.

Wszystkie zaległości związane z opłatami z tytułu eksploatacji i czynszu w przypadku najmu, odsetki oraz koszty związane z ich egzekucją, wzrosły w stosunku do ubiegłego roku o **147 452,58 zł**.

Zarząd na bieżąco podejmuje działania mające na celu zmniejszanie skali zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni. Umowę z Krajowym Rejestrem Długów uniemożliwiająca zawieranie umów o pożyczki bankowe, ma na celu zdyscyplinowanie dłużników. Wzywani są oni także do administracji w celu przedstawienia aktualnej sytuacji finansowej swojego gospodarstwa domowego. W trudnej sytuacji finansowej rodziny proponowana jest pomoc w postaci dodatków mieszkaniowych, do których w 2023 roku wydano **174** decyzji na łączną kwotę **248 439,24 zł**. (więcej w stosunku do ubiegłego roku o **31** decyzji w kwocie większej o **93 140,42 zł**). W przypadku krótkoterminowego zadłużenia z uzasadnionych przyczyn losowych, Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości, pod warunkiem uiszczania bieżących opłat z tytułu eksploatacji. Na dzień 31.12.2023 r. zostało spisanych **12** ugód o ratalną spłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych na lokalach mieszkalnych i **3** ugody na lokalach użytkowych. Należności zasądzone, ale jeszcze nie skierowane na drogę postępowania komorniczego, również można spłacać na podstawie porozumienia ze Spółdzielnią, pod warunkiem terminowego regulowania należności bieżących z tytułu opłat eksploatacyjnych. Na 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała **4** porozumienia na spłatę należności zasądzonych. W stosunku do mieszkańców, których zadłużenie wynosi ponad trzy miesiące, stosowane są procedury prawne takie jak: kierowanie ostatecznych przed sądowych wezwań o zapłatę, gdzie brak wpłaty skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Natomiast po prawomocnym wyroku, w sytuacji braku spisanego porozumienia dotyczącego spłaty zasądzonego zadłużenia, sprawa kierowana jest na drogę postępowania komorniczego. W przypadku braku możliwości windykacji należności, lokal taki kierowany jest do sprzedaży w drodze licytacji, która jest przeprowadzana przez komornika sądowego.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2023 roku **109** wezwań przedsądowych. Na dzień 31.12.2023 posiadamy **31** sądowych nakazów zapłaty należności z tytułu eksploatacji dotyczących lokali mieszkalnych, z których **15** jest w egzekucji komorniczej oraz **5** nakazów sądowych dotyczących zadłużenia lokali użytkowych z czego **4** są skierowane do egzekucji komorniczej. W 2023 roku zostały wniesione do komornika **4** sprawy dotyczące komorniczej egzekucji z nieruchomości dla lokali mieszkalnych oraz **1** sprawa dotycząca egzekucji zadłużenia z własnościowego prawa do lokalu użytkowego. W Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowane **22** osoby (mniej w stosunku do ubiegłego roku o **5** osób). Na dzień dzisiejszy nie mamy osób, które oczekiwałyby na lokal socjalny.

W trakcie trwania roku 2023 zmianie ulegały ceny mediów będące opłatami niezależnymi od Spółdzielni, w tym energia elektryczna zużywana na potrzeby wymiennikowni i oświetlenia klatek schodowych, woda i ścieki zgodnie z taryfami oraz zaliczki na pokrycie kosztów ogrzewania i podgrzania wody. Do końca 2023 roku zaliczka na utrzymanie poszczególnych nieruchomości pozostała na poziomie przyjętym do kalkulacji opłat eksploatacyjnych zatwierdzonych we wrześniu 2022 i w trakcie roku nie uległa zmianie. Nie ulega wątpliwości, że największym obciążeniem dla mieszkańców w opłacie eksploatacyjnej stanowi opłata za wywóz nieczystości oraz koszt związany z zakupem ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody. Największym podwyżkom na przestrzeni ostatnich dwóch lat

uległa cena energii ciepłej dostarczanej do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. Na podstawie art. 3 a ust. 1 ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2022, poz. 1967, ze zm.) CNR Spółka z o.o. Skoczowska Energetyka Ciepła wobec ciepła dostarczanego na potrzeby lokali mieszkalnych od dnia 17.02.2023 r. stosowała wobec Spółdzielni cenę niższą niż wynikającą z zatwierdzonej taryfy, czyli średnią cenę wytwarzania ciepła z rekompensatą i średnią stawkę opłat za usługi przesyłowe, co obniżyło dla mieszkańców zarówno koszty zakupu energii ciepłej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania jak i podgrzania wody. Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne, powołując się na nowelizację ustawy z 15 września 2022 roku poinformowało Spółdzielnię, że od dnia 1 marca 2023 roku Spółdzielnia utraciła prawo do zakupu ciepła w cenie z rekompensatą. Jednocześnie zostały wystawione za okres od 1 marca faktury korygujące koszty zakupu ciepła do cen wynikających z taryfy bez rekompensaty. Zarząd Spółdzielni nie zgadzając się z nie korzystną dla mieszkańców Spółdzielni interpretacją przepisów ustawy zastosowaną przez kotłownię miejską, wystosował skargę do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki a także wystąpił do Sądu z pozwem przeciwko SPK o zwrot, zdaniem Zarządu, nienależnie naliczonych opłat. Na dzień dzisiejszy czekamy na rozstrzygnięcie sprawy przez Sąd. Dla nieruchomości Objazdowa, która na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody posiada własne kotłownie gazowe, ceny gazu w 2023 roku zostały zamrożone do poziomu cen z roku 2022.

Spółdzielnia w roku 2023 wystąpiła do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie dotacji na dofinansowanie kosztów budowy instalacji fotowoltaicznych w budynkach mieszkalnych z przeznaczeniem na wstępne podgrzanie centralnej ciepłej wody. Wszystkie złożone wnioski zostały rozpatrzone pozytywnie i Spółdzielnia otrzymała granty w łącznej wysokości 774 700,29 zł. Montaż instalacji odbędzie się zgodnie z przyjętym planem wykorzystania funduszu remontowego.

Podstawą działalności **działu administracyjno - technicznego** jest troska o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie organizacyjnym, porządkowym, kontrolnym oraz dbałość o stan techniczny budynków, instalacji, sieci, urządzeń oraz terenów zielonych w zakresie bieżącym i perspektywnym.

W wyniku corocznych przeglądów oraz wymogów Ustawy Prawo Budowlane tworzony jest plan remontowy stanowiący integralną część planu gospodarczo-finansowego. Wszystkie prace remontowe prowadzone były przez firmy sprawdzone wieloletnio a dla nowych przedsięwzięć wylaniane są w wyniku przetargów i zapytań ofertowych na podstawie sporządzonych kosztorysów.

Fundusz remontowy za 2023 rok przedstawia się następująco :

| | |
|--|-------------------|
| bilans otwarcia na 2023 rok | - 1 482 549,99 zł |
| dofinansowanie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości | |
| uchwałą Walnego Zgromadzenia | + 199 123,84 zł |
| bieżące wpływy na F.R. wraz z kotłownią w 2023 roku | + 2 257 050,88 zł |

| | |
|---|------------------------|
| Ogółem środki do dyspozycji w 2023 roku | 973 624,73 zł |
| koszty wykonanych prac remontowych wraz z kotłownią | 1 644 660,93 zł |
| Bilans zamknięcia na F.R. za 2023 rok : | - 671 036,20 zł |

w tym :

| | |
|--|-----------------|
| z funduszu remontowego bieżącego | - 670 074,20 zł |
| z tytułu spłaty kotłowni Al JP II 1a | + 12 366,03 zł |
| z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24 | - 13 328,03 zł |

Koszt remontu kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a został spłacony, jednak odpis pozostał w związku z przyszłymi nakładami na tę kotłownię. Dla kotłowni usługującej budynki nr 20,22 i 24 przy ul. Objazdowej Walne Zgromadzenie w roku 2023 w związku z potrzebą modernizacji wyraziło zgodę na wykonanie zakresu robót, których koszt przekroczy posiadany odpis do wysokości 40 000,00 zł. Zgodnie z przyjętą treścią Uchwały całość spłaty ma nastąpić w roku 2024.

Fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

| NIERUCHOMOŚĆ | KOSZTY | WPLYWY z BO | Saldo na 31.12.2023 |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|
| OBJAZDOWA | 266 420,36 | 213 381,39 | - 53 038,97 |
| TARGOWA | 41 248,74 | 89 121,72 | 47 872,98 |
| OSIEDLOWA | 424 394,97 | 830 929,80 | 406 534,83 |
| GÓRNY BÓR | 252 179,59 | - 286 609,79 | - 538 789,38 |
| GUSTAWA MORCINKA | 528 383,25 | - 349 841,32 | - 878 224,57 |
| GUSTAWA MORCINKA 18 | 67 796,88 | 80 442,76 | 12 645,88 |
| PAWILONY HANDLOWE | 31 918,06 | - 376 867,27 | - 408 785,33 |
| MIENIE S.M | 0,00 | 741 710,36 | 741 710,36 |
| Kotłownia Objazdowa 18 i Al. Jana Pawła II | 2 664,36 | 15 030,39 | 12 366,03 |
| Kotłownia Objazdowa 20,22,24 | 29 654,72 | 16 326,69 | - 13 328,03 |
| RAZEM | 1 644 660,93 | 973 624,73 | - 671 036,20 |

Ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami wynosi na 31.12.2023 r. 1 208 764,05 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami to 1 879 800,25 zł z czego kwota w wysokości 408 785,53 to przekroczenie funduszu remontowego na pawilonach handlowych a pozostała kwota dotyczy nieruchomości mieszkalnych. Nieruchomość Targowa dokonała w roku 2023 całkowitej spłaty kwoty wynikającej z przekroczenia kosztów remontów balkonów w stosunku do zgromadzonych środków w ramach funduszu remontowego w wysokości 1 020 000,00 zł. W roku 2021 zgodę na takie przekroczenie otrzymała nieruchomość Gustawa Morcinka w wysokości 1 500 000,00 zł do spłaty w kolejnych latach oraz Górny Bór w wysokości 850 000,00 zł do spłaty do końca 2026 roku.

W związku z rosnącymi potrzebami związanymi z koniecznością wykonania kosztownych prac remontowych garaży – Zarząd w ramach kalkulacji opłat na rok 2024 zdecydował o tworzeniu odpisu na fundusz remontowy nieruchomości garażowych. Odpisem takim zostały objęte nieruchomości garażowe:

- Objazdowa segment AB
- Targowa segment ABC
- Targowa segment D
- Górny Bór segment ABC

Nieruchomość garażowa Objazdowa segment CD spona koszty napraw wykonanych w roku 2023.

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpis na fundusz remontowy w części przeznaczony jest na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez mieszkańców we własnych mieszkaniach. W 2023 roku dofinansowanie zostało wypłacone w kwocie **8 659,94zł**.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2023 rok w okresie roku ulegał korektom głównie z uwagi na :

- ujawniane na bieżąco czynniki oraz wady mogące powodować powstanie dalszych szkód
- zmianę zakresu prac remontowych
- konieczność zamiany priorytetów w zakresie wykonywanych robót remontowych

Wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach w 2023r i plan remontów na 2024 rok przedstawia się następująco :

Nieruchomość Objazdowa

Wykonanie w 2023 roku :

- | | |
|--|-----------------------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien | -brak dofinansowania |
| - Objazdowa 18 wymiana nawierzchni chodnik przed budynkiem-połączenie z wcześniej wykonanymi nowymi nawierzchniami chodników i ciągów pieszo jezdnych | 78 099,46 zł |
| - Objazdowa 22 przyziemie od strony ściany szczytowej kl I. naprawa izolacji pionowej, wykonanie opaski żwirowej, wymiana nawierzchni chodnika do kl.I chodnik ze schodami i balustradą pomiędzy budynkami Objazdowa 22-24 | 50 520,38 zł |
| - Objazdowa 24 kolejny etap wymiany nawierzchni ciągu pieszo jezdneho | 47 375,28 zł |
| - Objazdowa 22 wykonanie remontu dachu kl. II | 12 781,12 zł |
| - Objazdowa 20,22,24 wymiana drzwi wejściowych do piwnicy | 11 820,60 zł |

kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku

- | | |
|---|---------------------|
| - spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu | 2 424,32 zł |
| - Objazdowa 20 - malowanie 2-ch klatek schodowych z wymianą włazu dachowego | 29 762,20 zł |
| - Projekt, wniosek, BGK o dofinansowanie instalacji wstępnego podgrzewu wody 5 budynków | 7 195,40 zł |
| - Objazdowa 20 -wymiana rozdzielni elektrycznych na klatkach schodowych 8 szt | 17 148,92 zł |
| - Objazdowa 24 kl. I suszarnia wymiana fawira na grzejnik żeliwny | 972,00 zł |
| - Inspektor nadzoru budowlanego | 8 320,68 zł |

| | |
|--|-----------------------|
| Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł : | 266 420,36 zł |
| Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa | - 53 038,97 zł |

Planowane roboty remontowe i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

| | |
|--|---------------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien | 5 000,00 zł |
| - Objazdowa 22 malowanie 4-ch klatek schodowych z wymianą włazu dachowego | 60 480,00 zł |
| - Objazdowa 22 -wymiana rozdzielni elektrycznych na klatkach schodowych 16 szt | 37 200,00 zł |

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

| | |
|--|---------------------|
| - Objazdowa 18 kl. III remont schodów z podestem montaż balustrady nierdzewnej schody zew. | 10 000,00 zł |
| - Objazdowa 18 kl. dokończenie remontu chodnika z łącznikami | 19 000,00 zł |
| - Inspektor nadzoru budowlanego | 10 940,93 zł |

| | |
|---|----------------------|
| Koszty na pokrycie w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: | 142 620,93 zł |
|---|----------------------|

| | |
|--|-----------------------|
| Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : | - 52 206,86 zł |
|--|-----------------------|

Nieruchomość Targowa

Wykonanie w 2023 roku :

| | |
|---|-----------------------------|
| - wypłacone dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej | -brak dofinansowania |
| - Mickiewicza 37 projekt wymiany i remontu balkonów | 11 292,20 zł |
| - Targowa 20 k.II,IV wymiana kabla zasilającego z zabezpieczeniami pomiędzy przyłączem kablowym a rozdzielnią na klatce | 8 964,00 zł |

kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku

| | |
|---|---------------------|
| - spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu | 3 290,32 zł |
| - Projekt, wniosek, BGK o dofinansowanie instalacji wstępnego podgrzewu wody 5 budynków | 10 073,56 zł |
| - Targowa 22 wymiana uszkodzonych okien, szyb w suszarni | 1 311,06 zł |
| - Inspektor Nadzoru Budowlanego | 6 317,60 zł |

| | |
|--|---------------------|
| Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł: | 41 248,74 zł |
|--|---------------------|

| | |
|--|---------------------|
| Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa | 47 872,98 zł |
|--|---------------------|

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2

| | |
|---|----------------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien | 10 000,00 zł |
| - Mickiewicza 37 remont balkonów z wymianą balustrad i doposażenie 2-ch lokali w balkony podwieszane oraz ocieplenie 240 m2 | 250 000,00 zł |
| - remont schodów podestów wejściowych do budynku – 2 sztuki | 31 000,00 zł |
| - Targowa 20-25 przegląd i usunięcie usterek nieszczelności daszków balkonowych | 20 000,00 zł |
| - Mickiewicza 37 wykonanie instalacji ccw-likwdacja junkersów | 30 400,00 zł |
| - Mickiewicza 37 wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp z dofinansowaniem BGK | 38 499,00 zł |

- Nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej 1 155,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

- projekt wykonania instalacji cew likwidacja junkersów budynek Mickiewicza 37 9 000,00 zł

- Targowa 22 kl. III remont suszarni 12 500,00 zł

- Targowa 25 kl. I, II wymiana uszkodzonego przyłącza kanalizacyjnego od piwnicy do studni przed klatką 9 963,00 zł

- Inspektor Nadzoru Budowlanego 13 474,66 zł

Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: 425 991,66 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 33 914,64 zł

W przypadku wykonania instalacji fotowoltaicznej nieruchomość otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 13 668,14 zł

Przypomnieć należy, że Uchwałą Walnego Zgromadzenia dla nieruchomości Targowa została udzielona zgoda na przekroczenie kosztów ponad wysokość odpisu, które dotyczyły remontu balkonów wykonanych w latach 2017-2019 r – kwota została spłacona z odpisu w roku 2023r.

Nieruchomość Osiedlowa

Wykonanie w 2023 roku :

- dofinansowanie do wymiany okien 1 925,25 zł

- Projekt-kosztorys , koncepcja dobudowy balkonów do mieszkań 17 000,00 zł

- Remont schodów do budynku Osiedlowa 20 2szt+ balustrady stalowe 19 275,00 zł

Kontynuacja prac z roku ubiegłego, prace dodatkowe

- Wymiana oświetlenia 105szt na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu 2 929,52 zł

- Wykonanie remontu pokrycia dachów Osiedlowa 18,20 282 852,14 zł

- Projekt, wniosek, BGK o dofinansowanie instalacji wstępnego podgrzewu wody 4 budynki 5 757,60 zł

- Remont balkonów 4 pion Osiedlowa 22 pion 4,5,6, Osiedlowa 20 pion 10 82 047,60 zł

- Inspektor nadzoru 12 607,86 zł

Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł 424 394,97 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa 406 534,83 zł

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

- dofinansowanie do wymiany okien 8 000,00 zł

- dobudowa balkonów do mieszkań 3 piony Osiedlowa 18 243 000,00 zł

- remont elewacji z ociepleniem pomiędzy balkonami Osiedlowa 18 89 579,52 zł

- remont balkonów 2 pion Osiedlowa 20 54 000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

- wykonanie 4 instalacji fotowoltaicznych wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp z dofinansowaniem BGK 153 996,00 zł

- Nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej 4620,00 zł

- Inspektor Nadzoru Budowlanego 16 748,15 zł

Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości : 569 993,67 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 29 142,24 zł
W przypadku wykonania instalacji fotowoltaicznej nieruchomość otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 71 294,44 zł

Nieruchomość Górny Bór

Wykonanie w 2023 roku :

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien **-nie wypłacono dofinansowania**
- G. Morcinka 5 wymiatana uszkodzonej kanalizacji piwnica w posadzce **17 396,64 zł**

kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu **16 872,35 zł**
- G. Morcinka 7 dokończenie docieplenia i naprawa elewacji ścian szczytowych i frontowej **107 374,01 zł**
- G. Morcinka 7 malowanie ścian okiennych po wymianie okien **11 414,52 zł**
- G. Morcinka 7 wymiana rur spustowych od strony docieplanych ścian **15 292,37 zł**
- Projekt, wniosek, BGK o dofinansowanie instalacji wstępnego podgrzewu wody 7 budynków **10 075,80 zł**
- G Morcinka 5 remont balkonów pion 6 **48 725,35 zł**
- G. Bór 5 kl III Wymiana uszkodzonego zaworów podpionowych co 1 komplet **972,00 zł**
- Inspektor Nadzoru Budowlanego **24 056,55 zł**

Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł: **252 179,59 zł**

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór: **-538 789,38 zł**

Nieruchomość Górny Bór

Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2024 rok z korektą nr 2 :

- dofinansowanie do wymiany okien **7 000,00 zł**
- remont balkonów 2 piony **54 000,00**

zł

- wykonanie 7 instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp z dofinansowaniem BGK **269 493,00 zł**
- nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej - część elektryczna **8 085,00 zł**
- G . Bór 7 kl II wymiana uszkodzonej kanalizacji w posadzce piwnicy **20 000,00 zł**
- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu **8 481,60 zł**
- G Morcinka 7 kl. I-II wiatrołap wymiana uszkodzonej posadzki, kafelkowanie , malowanie **15 000,00 zł**
- Inspektor Nadzoru Budowlanego **19 714,29 zł**

Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: **401 773,89 zł**

Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : **- 311 766,75 zł**

W roku 2022 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania docieplenia ścian budynku Gustawa Morcinka 7 oraz wymianą nawierzchni przy G. Morcinka 5 ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Górny Bór w kwocie 850 000,00 zł.

Spłata całości przekroczenia jest zaplanowana do końca 2026 roku.

W przypadku wykonania instalacji fotowoltaicznej nieruchomość otrzyma maksymalne bezzwrotne

dofinansowanie z banku BGK w wysokości 124 765,27 zł

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Wykonanie w 2023 roku :

| | |
|--|---------------|
| - wypłacone dofinansowanie do wymiany okien | 6 734,69 zł |
| - G. Morcinka 3 remont balkonów 2 piony pion 2, 3 | 58 492,80 zł |
| - G. Morcinka: 22,24,26,28 wymiana drzwi wejściowych do klatek 23 szt, malowanie i kafelkowanie posadzek i ścian | 243 997,72 zł |
| - G. Morcinka 30 kl III-IV wykonanie izolacji termicznej ściany dylatacyjnej | 10 972,80 zł |

kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku, prace dodatkowe

| | |
|--|-----------------------|
| - Wykonanie nawierzchni pod kontenery GM 30-36, GM 17 poszerzenie terenu pod kontenery | 18 167,10 zł |
| - spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu | 31 715,10 zł |
| - projekt, wniosek, BGK o dofinansowanie instalacji wstępnego podgrzewu wody 21 budynków | 26 935,57 zł |
| - Projekt remontu balkonów z wymianą balustrad i zmianą podparcia płyt G Morcinka 28 | 17 000,00 zł |
| - Wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp z dofinansowaniem BGK | 1 641,60 zł |
| - Wykonanie ocieplenia ścian balkonowych dwa piony Morcinka: 9, 19 Bauter, 4-eco | 28 403,89 zł |
| - Montaż systemu zarządzania energią ciepłą bud. GM 9 wymiennikownia EFEKTYWNIEJ | 49 737,01 zł |
| - Wykonanie nowego okucia ściany szczytowej G Morcinka 23 kl I | 2 397,78 zł |
| - Wymiana zaworów podpionowych. c.o. 2- komplety GM 9 kl. IV | 1 944,00 zł |
| - Awaryjna wymiana uszkodzonego pionu ccw w budynku GM 22 łazienki m 26,28,30,32,34 | 6 696,00 zł |
| - Inspektor Nadzoru Budowlanego | 23 547,19 zł |
| Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł: | 528 383,25 zł |
| Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka: | - 878 224,57zł |

Nieruchomość Gustawa Morcinka

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

| | |
|--|----------------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien | 15 000,00 zł |
| - G. Morcinka 3 - remont 2 pionów balkonów | 89 000,00 zł |
| - G Morcinka: 30,34 wymiana drzwi wejściowych do klatek 11 szt, malowanie i kafelkowanie posadzek i ścian | 166 320,00 zł |
| - wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp dla 19 węzłów z dofinansowaniem BGK | 731 481,00 zł |
| - nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej część elektryczna | 21 945,00 zł |
| - wykonanie warstwy odblaskowej poszerzającej przy instalacji fotowoltaicznej | 20 000,00 zł |
| - G Morcinka 30 kl II- VII wykonanie nowego pokrycia dachu papa termozgrzewalna | 125 000,00 zł |
| - Montaż systemu zarządzania energią ciepłą bud. GM 22,24,32 wymiennikownia EFEKTYWNIEJ | 126 000,00 zł |

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku, prace dodatkowe

| | |
|--|--------------------------|
| - Zapłata za ocieplenie ścian balkonowych 2 piony Morcinka: 9, 19 Bauter, 4-eco | 84 000,00 zł |
| - Inspektor nadzoru Budowlanego | 31 869,57 zł |
| Koszty na pokrycie w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości : | - 1 410 615,57 zł |
| Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Morcinka: | - 808 672,53 zł |

W roku 2021 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania remontu balkonów ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Gustawa Morcinka w kwocie 1 500.000,00 zł. Spłata całości przekroczenia jest zaplanowana do 31.12.2025 roku.

Po wykonaniu instalacji fotowoltaicznej nieruchomość otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 338 648,59 zł

Z tytułu wykonania w 2023r w budynku G Morcinka 9 instalacji zarządzania energią ciepłą EFEKTYWNIEJ nieruchomość otrzyma po sprzedaży białych certyfikatów kwotę szacowaną na około 34 358 zł

Po wykonaniu w 2024r w budynku G Morcinka 22,24,32 instalacji zarządzania energią ciepłą EFEKTYWNIEJ nieruchomość otrzyma po sprzedaży białych certyfikatów kwotę szacowaną na około 39 753 zł

Nieruchomość G. Morcinka 18

Wykonanie w 2023 roku :

| | |
|---|--------------------------------------|
| - wypłacone dofinansowanie do wymiany okien | -nie wypłacono dofinansowania |
| - spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu | 4 396,96 zł |
| - projekt, wniosek, BGK o dofinansowanie instalacji wstępnego podgrzewu wody 2 instalacje | 2 680,70 zł |
| - remont utwardzenia śmietników i poszerzenie miejsc postojowych, pergola | 35 764,19 zł |
| - remont podestów do budynku kl. 1,3,4,5 | 19 390,95 zł |
| - wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp dla 2 węzłów z dofinansowaniem BGK | 172,16 zł |
| - Inspektor Nadzoru Budowlanego | 5 391,92 zł |
| Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł : | 67 796,88 zł |
| Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 | +12 645,88 zł |

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien | 7 600,00 zł |
| - Remont balkonów 2 piony | 28 000,00 zł |

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

| | |
|---|--------------|
| - wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp dla 2 węzłów z dofinansowaniem BGK | 76 998,00 zł |
| - nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej część elektryczna | 2 310,00 zł |
| - spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu | 699,80 zł |
| - Inspektor Nadzoru Budowlanego | 3 605,05 zł |

Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: 119 212,85 zł
Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 : - 31 647,61 zł
Po wykonaniu instalacji fotowoltaicznej budynek G Morcinka 18 otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 31 504,09zł

Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni

Wykonanie w 2023 roku :

Pawilon przy ul. Targowej 26 :

- wymiana fawirów na zaplecze lokalu użytkowego na grzejniki płytowe, montaż głowic termostatycznych w 2ch grzejnikach , montaż drabinki w WC, 7 634,95 zł
- wymiana instalacji elektrycznej zaplecze, WC, pomieszczenie gabinetu, kable zasilające i siłowe do rentgena, gniazdka, załączniki zaplecze lokalu 9 500,00 zł
- podział instalacji elektrycznej na osobne obwody zasilające z zabezpieczeniami,MDK, Hermes, Kubielaś, przychodnia - wyniesienie liczników na zewnątrz lokalu 6 135,00 zł
- naprawa fragmentu nawierzchni na wjeździe na zaplecze pawilonu 4 934,92 zł

Budynek Górny Bór 12 - nie wykonywano prac remontowych

Pawilon przy ul. Słonecznej 16 : - nie wykonywano prac remontowych

- inspektor Nadzoru Budowlanego 3 713,19 zł

Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł: 31 918,06 zł

Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Pawilony Handlowe - 408 785,33 zł

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

Pawilon przy ul. Targowej 26 :

- Malowanie elewacji - pas czołowy MDK 6 150,00 zł
- remont schodów, podestów wejście awaryjne MDK lub Hermes i fryzjer 40 000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2023 roku

- Podział instalacji na osobne obwody zasilające z zabezpieczeniami, MDK, Hermes ,Kubielaś, Przychodnia liczniki wyniesienie na zewnątrz 8 865,00 zł
- naprawa elewacji ściany bocznej Targowa 26 10 000,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego 3 750,53 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: 68 765,53 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na pawilonach handlowych : - 439 759,02 zł

Spółdzielnia posiada również środki na funduszu remontowym mienia Spółdzielni, gdzie saldo na 31.12.2023 roku wykazuje kwotę w wysokości + 741 710,36 zł

Wykonanie w 2023 roku : nie wykonywano prac z tego funduszu

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

Górny Bór 10

- utwardzenie terenu własnego z kanalizacją, prace porządkowe, zabezpieczające 83 640,00 zł

Objazdowa 20 lokal użytkowy wbudowany:

- remont kapitalny, z wymianą sanitariatów, instalacji elektrycznej, wymianą okien i montażem dodatkowych drzwi oraz ogrzewaniem, prace ziemne nowe wejście do lokalu 99 000,00 zł

- Wykonanie remontu lokalu użytkowego G. Morcinka: 18/10 i 18/1 6 000,00 zł

Pawilon Słoneczna 16

Utwardzenie terenu własnego, krata ażurowa PCV z grysem ~ 300m² 70 000,00 zł

Inspektor Nadzoru Budowlanego 5 352,80 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: 263 992,80 zł

Planowane saldo funduszu remontowego na pawilonach handlowych : 481 146,36 zł

Wykonanie w 2023 roku :

Kotłownia przy ul. AL.JPII 1a i Objazdowej 18

- naprawa uszkodzonego prawego kotła 2 664,36 zł

Koszt wykonanych robót w 2023 roku wyniósł: 2 664,36 zł

Saldo funduszu remontowego kotłowni Al.J P II 1A, Objazdowa 18 12 366,03 zł

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

- kumulowanie środków na wymianę kotła gazowego 110kW, ewentualne naprawy

- wykonanie instalacji fotowoltaicznej wstępnego podgrzewu wody z zasobnikiem 6,5kWp dla kotłowni Al. J.P II 1A z dofinansowaniem BGK 38 499,00 zł

- nadzór nad wykonaniem instalacji fotowoltaicznej część elektryczna 1 155,00 zł

Przewidywane koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości 39654 zł

Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni Al. J P II 1A, Objazdowa 18 : -22 495,17 zł

Po wykonaniu instalacji fotowoltaicznej budynek Al. J P II 1A kotłownia otrzyma maksymalne bezzwrotne dofinansowanie z banku BGK w wysokości 17 823,61zł

Wykonanie w 2023 roku :

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

- miesięczna amortyzacja kotłów, która w skali roku opiewa na kwotę w wysokości 6 758,91 zł

- doposażenie 2-ch kotłowni Objazdowa: 20 i 22 w automatykę i zawory trójdrożne zmieszania co i ccwu 21 319,20 zł

-doposażenie zasobnika kotłowni Objazdowa 20 w sterowanie i podgrzew elektryczny awaryjny ccw 1 576,61 zł

Koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości: 29 654,61 zł

Saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 : - 13 328,03 zł

Planowane roboty i koszty na 2024 rok wraz z korektą nr 2 :

Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24

| | |
|--|----------------------|
| - miesięczną amortyzację kotłów, która w okresie rocznym zamknie się kosztem w wysokości | 6 758,88 zł |
| - przełożenie sprawnego kotła gazowego z Objazdowa 22 do budynku Objazdowa 20 | 5 800,00 zł |
| Koszty w/w robót w 2024 roku zaplanowane zostały do wysokości: | 6 371,48 zł |
| Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 : | - 1 492,15 zł |

Oprócz kosztów remontów Spółdzielnia ponosi również koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak jak w przypadku funduszu remontowego koszty utrzymania nieruchomości i zaliczki wnoszone na ich pokrycie odnoszone są bezpośrednio na daną nieruchomość.

W skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi następujące pozycje kalkulacyjne :

konserwacja instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, konserwacja instalacji domofonowej, koszty sprawdzania szczelności instalacji sieci gazowej, przeglądy instalacji elektrycznej i przewodów kominowych, koszt eksploatacji instalacji anten zbiorczych DVBT, koszt bieżących robót eksploatacyjne w ramach danej nieruchomości, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania, koszt letniego utrzymania terenów Spółdzielni w tym : koszenie trawników, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie krzewów, segregacja gabarytów, utrzymanie czystości na nieruchomościach i zimowego utrzymania terenów Spółdzielni oraz koszty związane z zarządzaniem Spółdzielnią w skład których z kolei wchodzi takie koszty jak: amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, znaczki pocztowe, środki czystości, artykuły spożywcze, prowizje bankowe, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, ogłoszenia w prasie o wolnych lokalach, usługi kominiarskie, usługi prawne, usługi informatyczne, koszty utrzymania instalacji alarmowej, koszt sprzątnięcia biur, wywóz nieczystości, opłata dla Krajowego Rejestru Długów, koszt wykonania ewentualnych drobnych napraw, koszty dostarczonych mediów, takich jak: energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki oraz koszty pracownicze wraz z wynagrodzeniami członków Rady Nadzorczej, koszty związane z obowiązkową lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata, opłacane składki do Krajowej Rady Spółdzielczej , Związku Rewizyjnego RP i Krajowego Instytutu Gospodarki Nieruchomościami oraz ewentualne koszty biegłego rewidenta z tytułu badania bilansu.

Pozostałe koszty to podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna w częściach wspólnych, konserwacja instalacji antenowej Azart na budynkach w nieruchomości Objazdowa i Osiedlowa, opłata za telewizję Vectra dla pozostałych nieruchomości, opłata stała za centralną ciepłą wodę, opłata za wymianę liczników wodnych w mieszkaniach oraz spłata kosztów zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Opłaty za dostarczone media dotyczą : centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji, opłaty stałej za wodę i kanalizację oraz opłaty przesyłowej za wodę i kanalizację. Media rozliczane są z mieszkańcami na podstawie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą regulaminów.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco :

Objazdowa

32 336,11 zł

| | |
|---|---------------|
| Targowa | 7 194,69 zł |
| Osiedlowa | 11 475,51 zł |
| G. Bór | 62 664,63 zł |
| G. Morcinka | 43 174,78 zł |
| G. Morcinka 18 | 3 175,46 zł |
| lokale użytkowe z własnościowym prawem - Objazdowa | - 1 027,96 zł |
| lokale użytkowe z własnościowym prawem – G. Morcinka 18 | 1 797,19 zł |

Razem lokale mieszkalne i lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu **160 790,41 zł**

| | | |
|--|------|-----------------------|
| Boksy garażowe : Objazdowa | AB | 16 616,85 zł |
| | CD | - 16 479,13 zł |
| Targowa | ABC | 12 346,70 zł |
| | D | 2 825,09 zł |
| Osiedlowa | ABCD | 17 976,14 zł |
| G. Bór | ABC | - 1 419,27 zł |
| Razem boksy garażowe | | 31 866,38 zł |
| dzierżawiony teren pod blaszane garaże | | - 31 206,26 zł |

Ogółem wynik na lokalach mieszkalnych, garażach i lokalach użytkowych z własnościowym prawem :
161 450,53 zł

Spółdzielnia posiada niezagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Bieżące rachunki bankowe na dzień bilansowy, tj na 31.12.2023 r. wykazywały saldo w wysokości 5 318 576,70 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 15 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 326 Uchwał. W miesiącu wrześniu 2023 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2024 r. W piśmie, które otrzymali mieszkańcy Spółdzielni zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości naliczenia czynszowego mającego obowiązywać od dnia 01.01.2024 r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2024 rok, który między innymi zawiera kalkulację opłat z tytułu eksploatacji na poszczególne nieruchomości. W kalkulacji opłat na garaże zostały urealnione stawki podatku od nieruchomości, ubezpieczenie mienia oraz koszty zarządu zgodnie z kalkulacją .

Na rok 2024 w wysokości stawek opłat za najem powierzchni w lokalach użytkowych została ujęta podwyżka o 5% i zmiana stawek podatku od nieruchomości. Kalkulacja stawek za dzierżawę terenu zakłada ich podniesienie o 10%.

Spółdzielnia nie podlega z mocy prawa obowiązkowemu rocznemu badaniu sprawozdania finansowego. Co trzy lata jest przeprowadzane badanie lustracyjne. Na podstawie umowy z dnia 18.02.2021 zawartej ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie w dniach od 12 października 2021 roku do 20 stycznia 2022 roku została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Treść listu polustracyjnego została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w 2022 roku. W roku 2024 zostanie przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za lata 2021- 2023.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2023 roku wynosiło średnio 11,25 etatu. Fundusz płac dotyczący pracowników administracji i Zarządu na rok 2023 został podwyższony o 20 %. Została również zaktualizowana wysokość dodatków stażowych dla pracowników administracji, które zgodnie z Regulaminem wynagradzania są uzależnione od wysokości minimalnego wynagrodzenia. Średnie wynagrodzenie brutto dla pracowników administracji, Zarządu i pełnomocników to kwota 7 313,24 zł. Wynagrodzenie prezesa wynosiło brutto 12 360,00 zł co daje netto około 8 461,55 zł.


W ocenie Zarządu nieliczna kadra pracownicza wywiązuje się ze swoich obowiązków należycie, czego najlepszym dowodem jest znikoma ilość skarg oraz wiele życzliwych uwag wyrażanych przez mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni angażuje się również skutecznie w poprawę relacji międzyludzkich, przyczyniając się do rozwiązania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Dziękuję za uwagę

Zarząd Spółdzielni

Skoczów, 28.03.2024 r

Członek Zarządu

Kazimierz Pilecki

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Janusz Skowroński