

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOKSOWNIK”
W ZDZIESZOWICACH
za 2023 rok**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
2024 ROK**

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksownik” w Zdzeszowicach jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego wspólną działalnością gospodarczą.

Swoją podstawową działalność prowadzi na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz 275) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020.poz 1465 z późniejszymi zmianami).

Szczegółowe zasady jej funkcjonowania określa Statut, oraz Regulaminy a podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.

Oprócz szeroko pojętego zarządzania nieruchomościami istotne znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania Spółdzielni ma prowadzona przez nią działalność gospodarcza na majątku Spółdzielni (w tym wynajem lokali użytkowych, terenów oraz odpłatne usługi), która jest źródłem dodatkowych dochodów jednostki.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni i tak:

- Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni,
- Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z siedmiu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2022 roku na okres trzech lat.
- Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni.

Podstawowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2023 dotyczyły przede wszystkim:

- w zakresie organizacji i zarządzania:

- Bieżąca realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
- Sukcesywne uaktualnianie przepisów Spółdzielni w związku z ciągłymi zmianami i nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz zapadającymi wyrokami Sądu Najwyższego.
- Dalsza kontynuacja realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, zgodnie z art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Efektywna obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Doskonalenie struktury organizacyjnej dla osiągnięcia maksymalnych efektów obsługi
- Doskonalenie komunikacji w formie elektronicznej poprzez systematyczne uaktualnianie informacji na stronie internetowej.
- Propagowanie zasady solidaryzmu i wspierania inicjatyw mieszkańców mających na celu polepszenie warunków zamieszkania.

- Współpraca z jednostkami Samorządu Terytorialnego w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.
- Współdziałanie z organami porządku publicznego we wszystkich sprawach dotyczących użytkowników lokali i ich mienia
- Ścisła współpraca z Radą Nadzorczą Spółdzielni w celu pogłębienia świadomości lokatorów, że nieruchomość wspólna stanowi ich współwłasność, co powinno wpływać na poczucie odpowiedzialności lokatorów za budynek, dbanie o jego otoczenie oraz małą architekturę, niedopuszczanie do dewastacji mienia a także terminowość w opłatach eksploatacyjnych.

- w zakresie gospodarki finansowej:

- Utrzymywanie właściwej dla bieżącej działalności Spółdzielni płynności finansowej, pozwalającej na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań
- Skuteczna windykacja należności Spółdzielni, poprzez podejmowanie działań zmierzających do powstrzymywania oraz zmniejszania zaległości w opłatach
- Urealnienie stawek do rzeczywistych kosztów,
- Utrzymywanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni
- Poszukiwanie możliwości pozyskania środków finansowania inwestycji i remontów ze źródeł zewnętrznych poprzez realizację projektów dofinansowanych z Unii Europejskiej lub środków krajowych Budżetu Państwa, jednostek samorządowych lub innych organizacji realizujących tego typu projekty, zwłaszcza środków związanych z szeroko rozumianą termomodernizacją

- w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- W celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynków kontynuowanie niezbędnej działalności remontowej i modernizacyjnej, w ramach posiadanych środków własnych określonych w planie finansowym oraz zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem funduszu remontowego.
- Kontynuowanie działań planistycznych przygotowujących spółdzielnię do przeprowadzenia inwestycji związanej z wykonaniem kompleksowego remontu sieci ciepłej na terenie osiedla Piastów II.
- Poprawa stanu techniczno-eksploatacyjnego nieruchomości.
- Racjonalizacja kosztów dostawy energii ciepłej w kierunku zmniejszenia jej zużycia i ograniczenia kosztów.
- Dbanie o tereny stanowiące część nieruchomości wspólnej budynków poprzez ciągłe polepszanie estetyki i stanu sanitarnego osiedli.
- Poszukiwanie tanich a rzetelnych wykonawców usług i robót oraz preferowanie zasad przetargowych przy wyborze zleceniobiorców usługodawców lub wykonawców.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

1. ZAKRES DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 kwietnia 2019 roku, pod numerem KRS – 0000138398.

Zgodnie z postanowieniami Statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia swoje zadania realizuje przy pomocy zatrudnionych pracowników w oparciu o przyjętą przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną.

Całością działalności Spółdzielni w 2023 roku kierował Zarząd Spółdzielni w trzysobowym składzie:

Prezes Zarządu - mgr. Katarzyna Malinowska

Członek Zarządu ds. technicznych - inż. Damian Mikolasz

Członek Zarządu ds. ekon. – fin. Główny Księgowy Sylwia Morawiec

Służby organizacyjne Spółdzielni zorganizowane są w formie działów i samodzielnych stanowisk. Do zakresu działania biur Zarządu należy obsługa Spółdzielni w zakresie:

- spraw ekonomiczno-księgowych związanych z rozliczaniem opłat za lokale i ich windykacja.
- gospodarką lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, obsługą interesantów, oraz kompleksowa realizacja remontów i konserwacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię.
- własne wykonawstwo konserwacyjno-remontowe funkcjonuje jako zakład gospodarki mieszkaniowej.

W celu zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni oraz mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się głównie zagadnieniami dotyczącymi realizacji planu gospodarczo finansowego, planu remontowego, strategii rozwoju oraz rozwiązywaniem bieżących problemów związanych z poprawą warunków i jakości zamieszkiwania. Ponadto Zarząd Spółdzielni przygotowywał projekty uchwał i wniosków, opracowywał analizy i sprawozdania oraz przygotowywał wszelkie informacje na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji.

W 2023 roku Zarząd odbył 41 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjęto ogółem 30 uchwał w sprawach:

- ekonomiczno- finansowych
- techniczno – remontowych zasobów Spółdzielni,
- organizacyjnych,
- sądowych i prawnych,
- członkowsko- mieszkaniowych,
- oraz wszelkich innych wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni w świetle obowiązujących przepisów.

Uchwały i decyzje Zarządu w sprawach zastrzeżonych w Statucie do kolegialnych rozstrzygnięć podejmowane były przez Zarząd większością głosów.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw.

Tematyka spotkań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez

pracowników zakładu gospodarki mieszkaniowej jak również w zakresie sprzątania, utrzymania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych.

Działalność Zarządu opierała się o obowiązujące przepisy i normy prawne oraz przepisy Statutu Spółdzielni i o ustalenia zawarte w Regulaminach wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi oraz możliwościami finansowymi realizował zadania wynikające z:

- uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 5/2023 dotyczącej kierunków działania Spółdzielni na rok 2023 oraz uchwały nr 4/2023 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2022r,

Działania Zarządu wspierane są od strony prawnej przez Kancelarię Radców Prawnych S.C. Krystyna Marciniak-Kalinowska, Irena Pabiasz. Na podstawie zawartej umowy obsługa prawna obejmuje:

- sporządzanie opinii prawnych i innych opracowań,
- uzgadnianie i opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów wniosków, uchwał, regulaminów, zarządzeń, umów, aneksów i innych projektów dokumentów
- doradztwo merytoryczne, bieżące udzielanie interpretacji i porad prawnych oraz wyjaśnień w zakresie wykonywanych zadań,
- prowadzenie postępowań sądowych oraz zastępstwo procesowe przed sądami, komornikami, organami administracyjnymi,
- sporządzanie pism kierowanych do sądów i organów administracji,
- uczestniczenie i świadczenie obsługi prawnej obrad Walnego Zgromadzenia

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji eksploatacyjnej i rewizyjnej. Przedstawiając na bieżąco sytuację finansową Spółdzielni, stopień realizacji planów zatwierdzonych przez Radę.

Działania Zarządu w 2023 roku objęte były okresową kontrolą Rady Nadzorczej w zakresie . Między innymi: kontroli przeprowadzonych przetargów, badania sprawozdań finansowych, okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych oraz załatwiania przez Zarząd spraw zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r poz. 1596) zmieniła zasady członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią.

Zgodnie z art. 3 nowelizacji, członkiem z mocy prawa, w spółdzielni mieszkaniowej staje się osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje w spółdzielni mieszkaniowej jedno z praw tj:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- prawo do garażu.

Małżonkowie stają się członkami spółdzielni jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem spółdzielni przysługuje wyłącznie osobom dysponującym prawem odrębnej własności lokalu.

Ilość członków Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r przedstawia się następująco:

1. Ogółem: 894 osób
w tym posiadających:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 5 osób,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 461 osób,
- odrębną własność lokalu (współmałżonkowie) 428 osób.

2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2023 roku - ogółem 22 osoby
w tym:

- zgon - 7 osób,
- zbycie odrębnej własności lokalu - 6 osób,
- zbycie własnościowego prawa do lokalu - 9 osób.

Spółdzielnia dysponuje ogółem 937 lokalami mieszkalnymi w tym:

	Stan na dzień 31.12. 2022r	Stan na dzień 31.12.2023r	Różnica
Mieszkania spółdzielcze lokatorskie	18	16	-2
Mieszkania spółdzielcze własnościowe	354	352	-2
Mieszkania z wyodrębnioną własnością	565	569	4

IV. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2023 roku status odrębnej własności posiada:

- 569 lokali mieszkalnych, o powierzchni 28.852,17 m²
- 41 garaży o powierzchni 693,82 m²
- 3 lokale użytkowe o powierzchni 586,70 m²

Udział lokali o statusie odrębnej własności w nieruchomościach mieszkalnych przedstawia się następująco:

Lp.	Nieruchomość	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali w odrębnej własności	% własności odrębnej do lokali ogółem
1.	Akacyjowa 14,16,18	75	37	49,3
2.	Korfantego 19	45	16	35,6
3.	Korfantego 22	55	23	41,8
4.	Korfantego 26	75	28	37,3
5.	Korfantego 28	75	32	42,6
6.	Piastów 10,11,12	120	89	74,2
7.	Piastów 13	60	37	61,6
8.	Piastów 15,16,17	130	89	68,5
9.	Piastów 18,19	70	53	75,7
10.	Piastów 21, 22	120	84	70,0
11.	Myśliwca – Górna	112	81	72,3
	RAZEM	937	569	60,7

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizuje wnioski lokatorów o przeniesienie lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu na własność odrębną.

W 2023 roku przeniesiono na własność odrębną ogółem 4 mieszkania w tym;

- z lokatorskiego prawa do lokalu - 2 mieszkania,
- z własnościowego prawa do lokalu - 2 mieszkania,

V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

Spółdzielnia posiada w zarządzaniu zasoby mieszkaniowe oddane do eksploatacji w latach 1970 do 1990r. Stan posiadania na dzień 31.12.2023r przedstawia się następująco:

- 11 nieruchomości mieszkalnych (19 budynków),
- 6 nieruchomości garażowych,
- 1 obiekt administracyjno - techniczny,
- pozostałe nieruchomości takie jak: parkingi, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali będąca w posiadaniu Spółdzielni wynosi 49.068,03 m² na którą składają się lokale:

Stan na 31.12.2023 r.		zasoby ogółem	w tym odrębna własność
Powierzchnia lokali mieszkalnych Ilość mieszkań	m ² szt.	45.989,71 937	28.852,17 569
Powierzchnia lokali użytkowych: - budynek administracji w którym znajdują się lokale użytkowe: 1. odrębna własność - 3 lokale 2. spółdzielcze własnościowe -2 lokale 3. lokale w najmie - 8 lokali	m ²	1.869,94	586,70 136,40 270,20
Powierzchnia garaży Ilość garaży	m ² szt.	1.208,38 72	693,82 41

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2023r.

(ilość mieszkań w szt.):

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	352
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	16
- odrębna własność lokalu	569

Razem	937

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Arcelor Mittal Poland S.A. Oddział w Zdzeszowicach, dostawa wody i odprowadzenie ścieków realizowane jest przez Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Zdzeszowicach, odbiór odpadów komunalnych realizuje Związek Międzygminny Czysty Region.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków zajmowali się etatowi sprzątacze.

Utrzymaniem terenów zielonych zajmowała się firma wybrana przez Zarząd w przetargu ofertowym.

Przy realizacji bieżących prac konserwacyjno - remontowych zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział zakładu gospodarki mieszkaniowej dysponował grupą konserwatorów. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła cztery osoby na pełnym etacie i jedn elektryk na 0,25 etatu.

W 2023 roku zakład gospodarki mieszkaniowej zrealizował między innymi roboty w zakresie:

- prac na instalacji centralnego ogrzewania : rozruch instalacji, odpowietrzanie, usuwanie przecieków, wymiana zaworów termostatycznych (mieszkania i klatki), wymiana zaworów pod pionowych (piwnice).
- robót elektrycznych: przegląd instalacji elektrycznej w budynkach, wymiana lamp, żarówek, bezpieczników, usuwanie awarii elektrycznych,
- robót gazowych: przegląd instalacji i urządzeń gazowych, usuwanie ulotów,

- robót stolarskich: regulacja i naprawa drzwi wejściowych, przegląd i naprawa urządzeń zabawowych i małej architektury, wymiana ławek,
- robót malarsko-mularskich: zamurowywanie wszelkich przekuć (po wymianie pionów i innych awarii), malowanie korytarzy piwnicznych, wykonywanie podjazdów rowerowych, bieżące prace malarskie,
- robót na instalacji wodnokanalizacyjnej: wymiana pionów i poziomów instalacji, usuwanie przecieków na instalacji w piwnicach i mieszkaniach, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej, wymiana uszkodzonych odcinków instalacji kanalizacyjnej,
- robót dekarских: remonty połaci dachu, usuwanie przecieków, remont obróbki blacharskiej, rynien i rur spustowych,
- w ramach pielęgnacji terenów zielonych oraz prowadzenia prac dotyczących prawidłowego stanu osiedli w okresie zimowym wykonano: koszenie traw, przycinanie żywopłotów (Korfantego, Akacja), przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, odśnieżanie chodników i dojeżdż do klatek, usuwanie sopli lodu z dachów,
- prace różne: wywóz gabarytów spod wiat śmietnikowych oraz korytarzy piwnicznych, wykonywanie prac zaleconych przez kominiarza, drobne prace na zasobach SM, sprawdzanie przyczyn awarii na instalacji wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami coroczny przegląd instalacji gazowej, przewodów wentylacyjno-spalinowych, sprawności technicznej budynków, małej architektury oraz estetyki budynków i przyległych terenów,

Grupa konserwatorów w 2023 roku zrealizowała łącznie 1207 zleceń roboczych i zafakturowała roboty na ogólną wartość 651.943,68 zł tj.:

L.p.	Kategoria robót	Ilość zleceń (szt.)	Wartość prac (zł)
1	Prace na co	154	91.508,86
2	Prace murarsko-malarskie	86	93.806,66
3	Prace na instalacji wodnej	28	26.551,09
4	Prace na kanalizacji	132	83.330,37
5	Prace stolarskie	30	11.663,24
6	Prace dekarские	77	96.922,23
7	Prace gazowe	161	69.001,45
8	Prace elektryczne	249	55.145,35
9	Prace różne	130	49.103,25
10	Akcja zima	49	9.085,00
11	Utrzymanie terenów zielonych	83	56.504,18
12	Wywóz gabarytów	27	8.137,00
13	Wykonanie zaleceń kominiarskich	1	1.185,00
	Razem:	1207	651.943,68

Prace wykonane w 2023r przez grupę konserwatorów na poszczególnych nieruchomościach:

Lp	Nieruchomość	Ilość zleceń(zł)	Wartość prac (zł)
1	Akacyjowa 14,16,18,	95	52.017,51
2	Korfantego 19,	54	18.372,15
3	Korfantego 22,	72	34.409,02
4	Korfantego 26,	96	32.745,13
5	Korfantego 28,	105	50.124,05
6	Piastów 10,11,12,	151	99.564,58
7	Piastów 13	65	33.706,44
8	Piastów 15,16,17,	157	77.290,69
9	Piastów 18,19	119	67.932,48
10	Piastów 21,22	129	73.589,48
11	Dogęszczenie	142	86.983,09
12	Sieć c.o.	x	x
13	Wymiennik	4	9.767,43
14	Budynki administracji	18	15.441,63
	Razem	1207	651.943,68

Organizacja i zarządzanie

W związku z wymogami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd sporządza plany i rozlicza koszty i prace konserwacyjno-remontowe na poszczególne nieruchomości. Stwarza to duże trudności w zakresie przeprowadzenia kosztownych prac typu: wymiana dachów, naprawa balkonów itp., gdyż poszczególne nieruchomości nie mają możliwości zgromadzenia dużych środków finansowych na w/w cele i potrzeba czasu, żeby takie kwoty łączyć.

Na niektórych nieruchomościach wprowadzono fundusz celowy na wykonanie konkretnych prac tj. remont dachu, wymiana dociepleń z blachy i wełny mineralnej na docieplenia styropianem z tynkami akrylowymi, remonty balkonów/loggii.

W Spółdzielni istnieje 11 nieruchomości zabudowanych blokami mieszkalnymi tj:

Lp	Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa w m2	Ilość mieszkań w nieruchomości
1	Akacyjowa 14,16,18,	3.781,50	75
2	Korfantego 19,	1.908,60	45
3	Korfantego 22,	2.576,00	55
4	Korfantego 26,	3.184,00	75
5	Korfantego 28,	3.184,00	75
6	Piastów 10,11,12,	5.775,00	120
7	Piastów 13	2.953,50	60
8	Piastów 15,16,17,	6.520,40	130
9	Piastów 18,19	3.512,00	70
10	Piastów 21,22	5.908,00	120
11	Dogęszczenie	6.686,71	112
	Razem	45.989,71	937

W nieruchomościach wielobudynkowych koszty remontów obciążają solidarnie wszystkich mieszkańców pozostałych budynków z danej nieruchomości bez względu na status własności lokalu.

Zarząd Spółdzielni wykonuje swoje zadania statutowe polegające na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub na zasadzie zarządu powierzonego w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowego na dany rok.

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2023 jak również w latach poprzednich Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane jest wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, co powoduje brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane funduszem remontowym

Gospodarka remontowa w 2023 roku prowadzona była w oparciu o plan remontowy przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz odpowiednie regulaminy.

Prace remontowe wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych w drodze przeprowadzonych przetargów bądź zapytań ofertowych, oraz przez własną grupę konserwatorów.

1/ Remonty wykonane systemem zleconym obcym wykonawcom dotyczyły:

Nieruchomość Piastów 10,11,12

- modernizacja elewacji z wełny na styropian (P10 A)
- wymiana okienek piwnicznych

Nieruchomość Piastów 15,16,17

- odnowa elewacji od strony wejść (P17)

Nieruchomość Piastów 18,19

- odnowa wraz z dociepleniem części elewacji (P129D)

Nieruchomość Akacyjowa 12,14,16

- odnowa węzła ciepłego wraz z montażem, automatyki pogodowej (A 14)

Nieruchomość Korfanteo 22

- wymiana włazów na dach
- izolacja części fundamentów

Nieruchomość Korfanteo 28

- wymiana drzwi wejściowych w klatkach A,B,C,D,E
- modernizacja izolacji z wełny na styropian (K28A)
- remont schodów przed wejściami do klatek schodowych (K 28 A-E)

Nieruchomość Górna i Myśliwca

- Termoizolacja części elewacji klatek (G 34 i 36)

Ogółem koszt wykonanych robót wynosił 514.198,46 zł

2/ Własna ekipa remontowa wykonała różnego rodzaju prace takie jak:

- wodno- kanalizacyjne,
- elektryczne i gazowe
- dekarские,
- na instalacji centralnego ogrzewania,
- różnego typu drobne remonty i konserwacyjne na nieruchomościach.

Koszt wykonanych prac remontowych przez ekipę remontową wynosił 651.943,68 zł.

Ogółem poniesione wydatki z funduszu remontowego na nieruchomościach wraz z kosztami wymiennika i sieci centralnego ogrzewania w 2023 roku to: 941.536,98 zł przy uzyskanych wpływach z opłat lokatorów i innych 1.037.502,87 zł.

Koszty remontów nieruchomości pokrywane są z posiadanych przez nie środków finansowych. Jednakże, ze względu na konieczność wykonania kosztownych remontów przekraczających możliwości finansowe danej nieruchomości, aprobuje się wsparcie finansowe z innych nieruchomości, co w kolejnych latach rozliczane jest z odpisów z funduszu.

Dla ponoszonych kosztów i uzyskanych dochodów prowadzona jest ewidencja księgowa indywidualnie dla każdej nieruchomości według wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zakres prac remontowych ujawnionych w corocznych planach remontów opracowany jest według kryteriów zapewniających:

- bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia,
- poprawę stanu technicznego i estetyki części wspólnych nieruchomości,
- energooszczędność w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej,
- możliwości finansowych.

2. Środki funduszu remontowego w 2023 roku wynosiły:

Stan funduszu na dzień 01.01.2023r	- 38.515,32
Przychody w roku 2023	1.037.502,87
Wydatki roku 2023	941.536,98
Wynik roku 2023	95.965,89
Stan funduszu narastająco na dzień 31.12.2023r dodatni	57.450,57

3. Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości:

Lp	Nieruchomość	Stan środków na 31.12.2022	Stan środków na 31.12.2023
1	Akacyjowa 14,16,18,	27.197,78	48.106,84
2	Korfantego 19,	-19.468,37	6.389,56
3	Korfantego 22,	74.198,76	93.459,63
4	Korfantego 26,	128.253,66	167.439,96
5	Korfantego 28,	132.542,98	115.790,09
6	Piastów 10,11,12,	-76.883,90	-69.053,98
7	Piastów 13	-138.186,25	-107.679,28
8	Piastów 15,16,17,	-171.908,07	-213.793,05
9	Piastów 18,19	-54.389,09	-94.009,35
10	Piastów 21,22	127.641,28	174.659,19
11	Dogęszczenie	58.472,04	-111.210,09
12	Wymiennik	-136.038,58	-86.028,81
13	Sieć centralnego ogrzewania	10.052,46	133.379,86
	Razem	-38.515,32	57.450,57

Działania Zarządu pomimo problemów z płatnościami lokatorów, umożliwiły wykonanie założonych prac remontowych i ciągłą poprawę estetyki budynków.

VIII GOSPODARKA FINANSOWA

Zarząd Spółdzielni szczególną uwagę zwracał na gospodarkę środkami finansowymi, na bieżąco analizując koszty działalności oraz wpływy, nie dopuszczając do powstania zaległości finansowych.

Wolne środki finansowe lokowane były w banku na rachunkach lokat krótkoterminowych, co przyniosło wymierne korzyści w postaci uzyskanych odsetek w wysokości 20.333,57 zł

Spółdzielnia wykorzystwała tym samym najbezpieczniejszy instrument finansowy, inwestując stosowała zasadę maksymalnego bezpieczeństwa lokowanych środków, przy jednoczesnym dopasowaniu terminów zapadalności lokat, do terminów oraz kwot przewidywanych płatności, w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej z jednoczesnym wypracowaniem zysków z lokat.

Spółdzielnia nie posiada kredytów bankowych na finansowanie bieżącej działalności. Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady mieszkaniowe, budowlane oraz funduszem zasobowym.

1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

Szczegółową informację finansową zawiera sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” za 2023 rok. Sprawozdanie składa się z:

- 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie 7.026.452,98 zł,
- 3) rachunek zysków i strat wykazujący przychody ze sprzedaży w kwocie 7.762.524,60 zł,
- 4) informację dodatkową do bilansu,
- 5) sprawozdanie z działalności Zarządu.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r z póź. zm, wykazując zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną, oraz według Krajowych Standardów Rachunkowości w oparciu o uchwałę nr 7/2015 w zakresie wykazywania wyników z tytułu eksploatacji, funduszu remontowego i funduszy własnych.

Rachunek zysków i strat sporządzono w układzie porównawczym.

Wynik finansowy za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody, oraz związane z tymi przychodami koszty.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Sprawdzenie opracowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok dokona Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 17/2024r z dnia 26.02.2024r.

2. WYNIKI FINANSOWE Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Uzyskane wyniki finansowe w 2023 roku ukształtowały się następująco:

1) z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2023 rok uzyskano:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 70.086,18 zł,
- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 36.161,93 zł.

2) z pozostałej działalności gospodarczej wygospodarowano nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 205.474,92 zł.

Ad. 1 Uzyskane wyniki z eksploatacji zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą do rozliczenia międzyokresowych kosztów na rok następny.

Ad. 2 Zakłada się że nadwyżka bilansowa netto w kwocie 205.474,92 zł zostanie zadysponowana przez Walne Zgromadzenie Członków na;

- fundusz remontowy sieci centralnego ogrzewania 92.730,00 zł,
- fundusz zasobowy Spółdzielni 30.000,00 zł,
- na eksploatację nieruchomości 27.000,00 zł, (kwota uzyskana ze sprzedaży mieszkania)
- na eksploatację nieruchomości 55.744,92 zł

w oparciu o § 107 ust.1b Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zwracał szczególną uwagę na prowadzeniu prawidłowej gospodarki na posiadanym i zarządzanym majątkiem, co przyczyniło się do osiągnięcia na dzień 31.12.2023 rok (narastająco) ogółem dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 36.335,79 zł.

Szczegółowo uzyskane wyniki roczne i narastająco na dzień 31.12.2023 roku na nieruchomościach z tytułu eksploatacji na lokalach mieszkalnych przedstawiają się następująco:

Lp	Nieruchomość	Stan na 31.12.2022r	Wynik za 2023 rok	Stan narastająco na 31.12.2023r
1	Akacyjowa 14-16-18	- 39.193,33	- 6.874,51	- 46.067,84
2	Korfantego 19	2.297,61	10.791,00	13.088,61
3	Korfantego 22	15.790,83	- 3.342,53	12.448,30
4	Korfantego 26	24.511,40	3.315,42	27.826,82
5	Korfantego 28	29.675,98	-12.766,58	16.909,40
6	Piastów 10-11-12	- 64.897,32	16.461,27	- 48.436,05
7	Piastów 13	11.995,49	-4.125,96	7.869,53
8	Piastów 15-16-17	30.626,27	- 33.846,38	-3.220,11
9	Piastów 18-19	- 19.143,87	5.594,24	- 13.549,63
10	Piastów 21-22	42.470,40	-6.017,36	36.453,04
11	Myśliwca - Górna	36.126,58	-3.112,86	33.013,72
	RAZEM	70.260,04	- 33.924,25	36.335,79

3. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE

Bieżącą możliwość realizacji planowanych zadań jak również płynność finansową Spółdzielni ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców będących następstwem nie zachowania statutowych terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych.

Należności za eksploatację, centralne ogrzewanie i inne opłaty przedstawiają się następująco:

	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
Stan na 31.12.2022	204.411,97	9.739,78	26,32	214.178,07
Stan na 31.12.2023	229.935,73	19.267,70	113,26	249.316,69
Zmiana- wzrost zadłużenia	25.523,76	9.527,92	86,94	35.138,62

Zaległości w opłatach w 2023 roku w porównaniu do roku 2022 zwiększyły się o kwotę 35.138,62 zł, a wskaźnik zadłużenia do rocznych naliczeń wynosi 3,58 %.

Dla porównania pięciu ostatnich lat wskaźnik wynosił:

w roku 2023 - 3,58 % - zadłużenie 249.316,69 zł - roczne opłaty 6.952.566,24 zł
w roku 2022 - 3,74 % - zadłużenie 214.178,07 zł - roczne opłaty 5.729.386,54 zł
w roku 2021 - 4,12 % - zadłużenie 245.038,20 zł - roczne opłaty 5.938.750,96 zł
w roku 2020 - 4,48 % - zadłużenie 253.026,86 zł - roczne opłaty 5.649.477,11 zł
w roku 2019 - 5,69 % - zadłużenie 292.343,09 zł - roczne opłaty 5.137.610,25 zł

Z powyższych danych wynika że w okresie ostatnich pięciu lat pomimo znacznego wzrostu opłat za lokale, wskaźnik z tytułu zadłużenia corocznie ulega obniżeniu.

Prowadzone przez Zarząd we współpracy z Radcą Prawnym, zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszania wskaźnika zadłużenia.

Działania windykacyjne to przede wszystkim, wysyłane raz na kwartał, a w niektórych przypadkach częściej, wezwania do zapłaty należności oraz przypomnienia i upomnienia wysyłane zgodnie z Regulaminem windykacji należności.

W roku 2023 do lokatorów wysłaliśmy łącznie 427 upomnień i wezwań do zapłaty.

Ponadto do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wysłano potwierdzenia sald na dzień 30 listopada 2023r - łącznie 969.

Na drogę sądową za lokale skierowano 9 spraw na kwotę 34.814,13 zł.

Do egzekucji komorniczej skierowano 10 sądowych nakazów zapłaty na kwotę 45.443,09 zł.

Ogółem kwota zadłużenia na dzień 31.12.2023r wynosiła 249.316,69 zł w tym:

- oczekujące na zasądzenie 53.750,80 zł,
- zadłużenie zasądzone będące w egzekucji komorniczej 115.604,31 zł.

Zadłużenie na statystyczny lokal mieszkalny na dzień 31.12.2023 roku wynosiło 244.84 zł,

Zadłużenie lokali mieszkalnych w miesiącach i złotych na dzień 31.12.2023r.

Liczba miesięcy	Ilość lokali	Wartość
Do 1	29	8.002,54zł
1-3	15	19.034,88 zł
3-6	6	18.654,65 zł
6-12	1	6.864,86 zł
Powyżej 12	9	177.378,80 zł
Razem:	60	229.935,73 zł

Zadłużenie lokali użytkowych w miesiącach i złotych na dzień 31.12.2023r.

Liczba miesięcy	Ilość lokali	Wartość
Do 1	1	0,08 zł
1-6	1	19.267,62 zł
Razem:	2	19.267,70 zł

Zadłużenie garaży w miesiącach i złotych na dzień 31.12.2023r

Liczba miesięcy	Ilość lokali	Wartość
Do 1	4	28,34 zł
Do 2 miesięcy	2	12,52zł
Powyżej dwóch	2	72,40 zł
Razem:	8	113,26 zł

Zadłużenie w opłatach za lokale w nieruchomościach obrazuje poniższe zestawienie:

Lp	Nieruchomość	Stan na 31.12.2022r	Stan na 31.12.2023r
1	Akacyja 14,16,18,	898,78	5.326,77
2	Korfantego 19,	11.356,72	521,96
3	Korfantego 22,	0	850,20
4	Korfantego 26,	32.328,16	44.170,42
5	Korfantego 28,	23.452,10	24.115,89
6	Piastów 10,11,12,	35.061,08	35.028,81
7	Piastów 13	9.943,00	4.105,11
8	Piastów 15,16,17,	51.584,23	57.404,63
9	Piastów 18,19	11.795,73	21.998,59
10	Piastów 21,22	2.713,36	8.873,82

11	Dogęszczenie	25.278,81	27.539,53
12	Lokale użytkowe	9.739,78	19.267,70
13	Garaże	26,32	113,26
	Razem	214.178,07	249.316,69

4. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

W 2023 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło średniorocznie 21,25 etaty w tym:

- pracownicy umysłowi 9 etatów,
- konserwatorzy 4,25 etatu,
- sprzątaczk w nieruchomościach 7,50 etatu,
- sprzątaczk administracji 0,50 etatu.

1. Fundusz płac ogółem wyniósł 1.452.491,27zł
w tym;

- wynagrodzenia ze stosunku pracy 1.360.097,27zł
- z umów cywilno prawnych 24.330,00 zł
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej 68.064,00 zł.

2. Spółdzielnia nie udzielała żadnych zaliczek, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organu zarządzającego.

Średnia płaca brutto w Spółdzielni w porównaniu ze średnią krajową wynosiła:

Wyszczególnienie	Rok 2022	Rok 2023
- średnia płaca w Spółdzielni	4.951,85	5.333,71
- średnia płaca krajowa bez wypłat z zysku	6.652,73	7.443,28
- wskaźnik średniej płacy	74,43 %	71,65 %

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni mieściło się w granicach przyjętej struktury organizacyjnej i nie przekroczyło ustalonego poziomu zatrudnienia oraz Planu Funduszu Płac zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

5. SYTUACJA EKONOMICZNO – FINANSOWA.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2023 w bieżącej działalności wymagał wzmoczonej pracy i zaangażowania, aby bez zakłóceń realizować przyjęte plany. Zadania wynikające z planu gospodarczo finansowego zostały w pełni wykonane.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Majątek Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023r nie jest obciążony kredytami bankowymi. Długoterminowe kredyty na budownictwo mieszkaniowe zostały w całości spłacone a odsetki budżetowe w 2018 roku zgodnie z ustawą oddłużeniową zostały w pełni umorzone przez Budżet Państwa.

6. INNE ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Majątek w postaci budynków, maszyn i urządzeń oraz wyposażenia biura, ubezpieczony jest od ognia i innych zdarzeń losowych oraz kradzieży z włamaniem w Towarzystwie Ubezpieczeń „Warta”. Działalność ubezpieczono również od dodatkowych ryzyk w związku z posiadanym mieniem.
2. Spółdzielnia oprócz swojej działalności statutowej, prowadzi pozostałą działalność dochodową. W przypadku naszej Spółdzielni opodatkowane są m. in. dochody uzyskane na lokalach użytkowych w najmie, dzierżawie terenu i pozostałej sprzedaży. W związku z powyższym Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Skarbowym roczną deklarację CIT 8, w której rozliczono należny z tego tytułu podatek w kwocie 15.625,00 zł.

7. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że w pełni udało się zrealizować nakreślone w planach rocznych zadania. Przez cały rok swej działalności Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni.

Najważniejszym problemem pozostaje jednak problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych dlatego też Zarząd w dalszym ciągu będzie wykorzystywał wszelkie możliwości prawne w celu dalszego obniżania tychże zaległości.

W roku obrotowym w Spółdzielni wystąpił dodatkowy przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przyjętego od dłużnika w egzekucji komorniczej. Przychód ten wyniósł 27.000,00 zł. Ponadto Spółdzielnia uzyskała od Gminy Zdzeszowic odszkodowanie za grunty będące w wieczystym użytkowaniu a przejęte z mocy prawa na własność Skarbu Państwa. Odszkodowanie ustalone zostało według wartości rynkowej w wysokości 92.730,00 zł.

W miesiącu sierpniu 2023 roku zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze przeprowadzona została pełna lustracja Spółdzielni za lata 2020 do 2022. Działalność organów Spółdzielni została oceniona pozytywnie.

Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu, w piśmie polustracyjnym nie zawarł żadnych wniosków.

Odnosząc się do wyników finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym, mimo trudnej sytuacji gospodarczej, wzrostu cen, nośników energii, materiałów budowlanych, usług remontowych, oraz inflacją, stwierdza się, że Zarząd Spółdzielni skoncentrowany był na należytnym wykorzystaniu środków finansowych, jak również na właściwej obsłudze mieszkańców, oraz realizacji kierunków rozwoju Spółdzielni, na kolejne lata, zgodnie z potrzebami i oczekiwaniami naszych Członków.

Podsumowując efekty działalności za rok 2023 należy stwierdzić, iż Zarząd prowadził

racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni, co odzwierciedla korzystny wynik finansowy za 2023r.

Dlatego też Zarząd Spółdzielni wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdzieszowicach za 2023 rok.

Zarząd Spółdzielni brał udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski.

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych.

Zarząd pragnie podziękować Członkom Spółdzielni oraz Członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.

Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej” Koksownik” w Zdzieszowicach

CZŁONEK ZARZĄDU ds. Technicznych
Kierownik Zakładu Gosp. Mieszkaniowej

inż. Damian Mikolasz

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. ekonomiczno - finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Sylvia Morawiec

PREZES ZARZĄDU
SM »KOKSOWNIK«

mgr Katarzyna Malinowska