

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023.

SZANOWNI PAŃSTWO !

Zarząd Spółdzielni przedstawia Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Będzinie informacje o wynikach działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni według stanu na dzień 31 grudnia 2023 rok.

I. Sprawy organizacyjne.

Zarząd S M „Górnik” zgodnie z unormowaniami statutowymi realizował w 2023 r. obowiązki wynikające z uchwalonych przez Walne Zgromadzenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2021-2024 rok. Zadania te wynikały również z planu rzeczowo – finansowego opracowanego przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 25/X/2022 w dniu 19.10.2022 roku.

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym działał w składzie dwuosobowym:

W okresie od 01.01.2023 – 10.10.2023

Prezes Zarządu - **Tadeusz Dumin.**

Z-ca Prezesa ds. technicznych - **Bartosz Derela.**

W okresie od 17.10.2023 do 31.12.2023

Prezes Zarządu - **Bartosz Derela.**

Z-ca Prezesa ds. finansowych – **Katarzyna Gawron.**

Działania Zarządu w roku sprawozdawczym 2023 koncentrowały się przede wszystkim na:

1. Dążeniu do jak najbardziej racjonalnego realizowania założonego w planie gospodarczo – finansowym zakresu rzeczowego.
2. Racjonalizacji wydatków i zachowaniu płynności finansowej.
3. Poprawie stanu technicznego majątku i estetyki osiedli.
4. Dążeniu do zwiększenia pożytków.
5. Dążeniu do skuteczności windykacji należności.

Wartość środków trwałych netto w Spółdzielni na koniec 2023 roku zamyka się kwotą 12.617.223,19 zł.

L.P.	ŚRODKI TRWAŁE	31.12.2022 rok W PLN	31.12.2023 rok W PLN	WARTOŚĆ W STOSUNKU DO ROKU 2023 w (%)
	Wartość netto ogółem w tym	12.900.183,36	12.617.223,19	97,81
	Budynki i obiekty Budowlane	12.143.758,78	11.833.998,34	97,45
	Grunty własne i prawa wieczystego użytkowania	696.170,90	692.123,69	99,42
	Pozostałe środki trwałe	60.253,68	91.101,16	151,20

Z-ca Prezesa ds. finansowych

Główny Księgowy

Katarzyna Gawron
mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Bartosz Derela
mgr inż. Bartosz Derela

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowią (zgodnie ze specyfiką działalności Spółdzielni) budynki i budowle, na które składają się w większości budynki mieszkalne wielorodzinne, a także garaże, obiekty infrastruktury technicznej i stacje uzdatniania wody.

Swoje obowiązki Zarząd wykonywał zarówno kolegialnie, podejmując stosowne uchwały na odbywanych posiedzeniach zgodnie z zatwierdzonym planem pracy, jak również w ramach podziału obowiązków pomiędzy Członkami Zarządu.

Do głównych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy,

1. członkowsko – mieszkaniowe,
2. organizacyjno – prawne,
3. jakości obsługi mieszkańców,
4. techniczno – ekonomiczne,
5. bieżącej analizy realizowanego planu gospodarczego,
6. analiza i ocena wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni,
7. gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz współpracy z samorządami osiedlowymi,
8. zadłużeń w opłatach za lokale i skuteczności ich windykacji,
9. pracownicze i socjalne,
10. remontowe i termomodernizacyjne.

Analiza i ocena wyników gospodarczo finansowych, zagadnienia gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadłużeń w opłatach za używanie lokali, efektywność i skuteczność windykacji oraz sprawy jakości obsługi mieszkańców i sprawy techniczno - ekonomiczne, podlegały szczególnie wnikliwej i częstej ocenie.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni podjął **112** uchwał w tym:

100 uchwał dotyczących spraw członkowsko-mieszkaniowych,

12 uchwał dotyczących spraw ekonomiczno-finansowych.

Zarząd uczestniczył także w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w pracach Komisji Branżowych Rady Nadzorczej, podczas których przedkładano przygotowane projekty planów i programów oraz projekty aktów prawnych i inne materiały, wyjaśnienia i informacje dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Wzorem lat ubiegłych kontakt z Zespołami Konsultacyjnymi utrzymywany był nie tylko korespondencyjnie tj; za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie uczestnictwo przedstawicieli Zarządu Spółdzielni w tematycznych spotkaniach z członkami Zespołów Konsultacyjnych.

Członkowie Zarządu brali również udział w naradach problemowych w Urzędach Miast i Starostwach, na terenie, których usytuowane są zasoby mieszkaniowe Spółdzielni. Przeprowadzaliśmy również rozmowy z Urzędami Miast w sprawie pozyskania środków finansowych na remont infrastruktury na osiedlach.

W dniach 17.05.2023r. i 18.05.2023r. zostało zwołane i zorganizowane przez Zarząd Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podzielone na dwie części.

I część obejmowała zasoby usytuowane w Wojkowicach ul. Plaka 6a; 6b; 6c; 6d;6e oraz w Dąbrowie Górniczej przy ulicach: Struga 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7, Legionów Polskich 40;42;44;46, Dąbrowskiego 7; 11A; 11B i 3-go Maja 34; 36; 38 i

II Część, która obejmowała członków zamieszkujących w Będzinie przy ul.

Z-ca Prezesa ds. finansowych

Główny Księgowy

mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

mgr inż. Bartosz Dcrela

Andrzeja Wajdy 1; 3; 5 i w Sosnowcu: ulice Braci Śniadeckich 1; 1a; 1b; 2; 2a; 3; 3a; 4; 5; 5a; Niemcewicza 9; 11; 13; 15; 17; 19, Naruszewicza 3; 3a; 5; 5a; 11; 13; 15; Zabłockiego 2; 4; 6; 8; 10, Szymanowskiego 1; 2; 3; 4; 5.

Porządek obrad obejmował sprawy;

1. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
2. ekonomiczno-finansowe,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjne.

W celu dotarcia ze szczegółowymi i najważniejszymi informacjami dotyczącymi spółdzielni do wszystkich mieszkańców naszej Spółdzielni, kontynuowaliśmy wydawanie biuletynu informacyjnego Spółdzielni pod tytułem **<Z życia Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” w Będzinie>**. Jest on finansowany w przeważającej części z reklam w nim umieszczanych.

1. W dniach 20.10.2023 do 24.10.2023r. przeprowadzona była kontrola przez PKO BP S.A. Centrum Rozliczeniowo-Księgowe, Zespół Wierzytelności Mieszkaniowych Wrocław (w siedzibie Banku- dokumenty przesyłane drogą elektroniczną) w zakresie:

- prawidłowości prowadzenia analitycznej ewidencji zadłużeń kredytów mieszkaniowych wspomaganych przez budżet państwa za okres od 01.04.2023r do 30.09.2023r.
- prawidłowości sporządzenia przez Spółdzielnię oświadczeń o kwocie wniesionych w danym kwartale wpłat przez poszczególnych lokatorów za okres od 01.04.2023r. do 30.09.2023r. z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych pomocą państwa w spłacie na podstawie Ustawy z dnia 30.11.1995r.

Kontrola zakończyła się wynikiem pozytywnym. Rekomendacji pokontrolnych nie wydano.

2. W dniu 26.05.2023r. została przeprowadzona kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy w Katowicach w zakresie przestrzegania przepisów prawa pracy i bhp oraz legalności zatrudnienia. Kontrola zakończyła się wynikiem pozytywnym. Wydano jedno zalecenie dotyczące rozszerzenia zakresu informacji dodatkowej wydawanej pracownikowi.

II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem 1363 członków w tym:

- 1361 członków zamieszkałych
- 2 członków oczekujących.

69 lokali mieszkalnych jest zajmowanych na zasadzie prawa odrębnej własności do lokalu przez osoby, które nie przystąpiły do spółdzielni po nabyciu tego prawa na rynku wtórnym.

W ciągu 2023 roku liczba członków, na skutek między innymi wystąpienia ze Spółdzielni, zmniejszyła się o 49 osób, natomiast wzrosła o 52 nowych członków

Z-ca Prezesa ds. finansowych

Główny Księgowy

Katarzyna Gawron
mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Bartosz Derela
mgr inż. Bartosz Derela

Spółdzielni. Per saldo liczba członków Spółdzielni wzrosła w stosunku do roku 2022 o 3 osoby.

W okresie sprawozdawczym nie dokonano zamiany mieszkań.

Na skutek zbycia spółdzielczego własnościowego prawa i odrębnej własności do lokalu skreślono z rejestru członków spółdzielni 41 osób.

Z ogólnej liczby 1155 mieszkań;

- 42 mieszkania zajmowane były na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu co stanowi 3,64% ogólnej liczby mieszkań,
- 598 mieszkań posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu co stanowi 51,77 % ogólnej liczby mieszkań,
- 32 mieszkania są zajmowane na zasadzie najmu co stanowi 2,77% ogólnej liczby mieszkań,
- 477 mieszkań posiada status odrębnej własności co stanowi 41,30% ogólnej liczby mieszkań.
- 6 mieszkań jest zajmowanych bez tytułu prawnego co stanowi 0,52 % ogólnej liczby mieszkań z czego: 2 mieszkania, które poprzednio były zajmowane jako mieszkania lokatorskie stanowią 0,17% ogólnej liczby mieszkań, natomiast 4 mieszkania, które były wynajmowane to stanowi 0,35% ogólnej liczby mieszkań.

W ostatnim okresie obserwuje się niewielki wzrost obrotem własnościowym prawem i odrębną własnością do lokalu na rynku wtórnym w porównaniu do roku 2022.

W 2023 roku w tym trybie zmieniło właściciela 37 mieszkań, w tym w wyniku sprzedaży 30 mieszkań, w wyniku darowizny 7 mieszkań.

W stosunku do 7 lokali mieszkalnych zmieniono status prawny tj.

- w 2 przypadkach podpisano umowę najmu,
- w 5 przypadkach ustanowiono odrębną własność, zgodnie ze znowelizowaną ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych w tym:

w Będzinie	w stosunku do 0 lokali,
w Dąbrowie Górniczej	w stosunku do 3 lokali,
w Wojkowicach	w stosunku do 2 lokali,
w Sosnowcu	w stosunku do 0 lokali,

Ponadto

- 110 lokali jest zajmowanych na zasadzie odrębnej własności do lokalu przez osoby nie będące członkami spółdzielni.

III. Zagadnienia G. Z. M.

Spółdzielnia zarządza zasobami spółdzielczymi o łącznej powierzchni użytkowej 67.985,92 m², w tym:

65.910,50 m² – budynkach mieszkalnych.

1229,72 m² – lokale użytkowe (w tym 457,96 m² p.u. na potrzeby własne)

845,70 m² – garaże

W zasobach Spółdzielni znajduje się łącznie 45 budynków, w tym

43 – mieszkalne wielorodzinne

1 – budynek biurowy

1 – budynek usługowy.

Z-ca Prezesa ds. finansowych
Główny Księgowy


mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI


mgr inż. Bartosz Derela

Ilość mieszkań 1155.

Budynki usytuowane są na terenie miast Będzina, Dąbrowy Górniczej, Sosnowca i Wojkowic.

Będzin - 3 budynki mieszkalne o 130 mieszkaniach - 7.625,00 m² p.u. i
1 budynek biurowy 720,00 m² p.u.
1 budynek usługowy 66,69 m² p.u.
Dąbrowa Górnicza - 17 budynków o 436 mieszkaniach - 25.432,70 m² p.u.
Sosnowiec - 18 budynków o 399 mieszkaniach - 21.187,30 m² p.u.
Wojkowice - 5 budynków o 190 mieszkaniach - 11.665,50 m² p.u.

W przeważającej większości budynki mieszkalne są z lat 80-tych i 90-tych. Pięć budynków zostało zasiedlonych w latach 60-tych, które są usytuowane w Sosnowcu Zagórzu przy ul. Szymanowskiego.

Spółdzielnia nabyła na podstawie umowy zwrotu poniesionych kosztów budynek usługowy w Będzinie przy ul. Paryskiej 53. Budynek posiada 66,69 m² p.u., znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie budynków i placu zabaw przy ul. Wajdy. Jego przeznaczenie to wynajem, obecnie w budynku prowadzona jest ciastkarnia – piekarnia.

Spółdzielnia wynajmuje garaże w ilości: 50 sztuk, w tym 2 w Dąbrowie Górniczej i 48 w Sosnowcu.

Spółdzielnia zarządza również majątkiem dziesięciu Wspólnot Mieszkaniowych usytuowanych w Sosnowcu przy ul. Szymanowskiego, Kępa, w Będzinie przy ul. Promyka, Podskarpie, Cynkowa, w Dąbrowie Górniczej ul. Kościuszki oraz w Katowicach przy ul. Strzelców Bytomskich, Teatralnej i Żwirki i Wigury o łącznej ilości lokali 328 szt i powierzchni użytkowej 15.379,83 m² p.u.

Sporządzony przez Zarząd Spółdzielni (na podstawie dokonanych przeglądów okresowych z uwzględnieniem hierarchii ważności prac remontowych i konserwacyjnych) plan remontów, zaopiniowany przez Zespoły Konsultacyjne i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na 2022r. uchwałą nr 23/IX/2022 z dnia 28.09.2022 r. obejmował prace konserwacyjne, remontowe, termomodernizacyjne polegające między innymi na:

1. remoncie elewacji budynków,
2. remont nawierzchni dachów i instalacji odgromowych
3. wymianę wodomierzy mieszkaniowych
4. dociepleni stropodachu
5. remoncie ganków wejściowych do budynków
6. naprawie lub wymianie paneli domofonowych
7. awaryjnej remoncie balkonów,
8. remoncie chodników, nawierzchni, schodów na terenach nieruchomości.

Z-ca Prezesa ds. finansowych
Główny Księgowy

Katarzyna Gawron
mgr Katarzyna Gawron

5

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Bartosz Derela
mgr inż. Bartosz Derela

Wykonane przeglądy budowlane i próby szczelności instalacji gazowej oraz pozostałe przeglądy były zgodne z zakresem jaki nakłada na właściciela i zarządcę zasobów mieszkaniowych Ustawa Prawo Budowlane i przepisy wykonawcze.

Realizując plan rzeczowo-finansowy przyjęty na rok 2023 kierowano się utrzymaniem zasobów w dobrym stanie technicznym, jak również dążono do jego poprawy, przy równoważeniu kosztów i dochodów.

Odpis na fundusz remontowy w roku 2023 wynosił:

- 3,00 zł/m² p. u. miesięcznie dla osiedla A. Wajdy w Będzinie,
- 1,85 zł/m² p. u. miesięcznie dla osiedla Struga w Dąbrowie Górniczej,
- 1,75 zł/m² p. u. miesięcznie dla osiedla Plaka w Wojkowicach,
- 1,70 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Braci Śniadeckich 1 w Sosnowcu,
- 1,90 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Braci Śniadeckich 2 w Sosnowcu,
- 3,20 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Braci Śniadeckich 3 w Sosnowcu,
- 2,50 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Braci Śniadeckich 4 w Sosnowcu,
- 2,80 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Braci Śniadeckich 5 w Sosnowcu
- 3,20 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Naruszewicza 3, 3a w Sosnowcu,
- 2,80 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Naruszewicza 5, 5a w Sosnowcu,
- 1,70 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Niemcewicza w Sosnowcu,
- 2,70 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Szymanowskiego w Sosnowcu,
- 1,70 zł/m² p. u. ul. Naruszewicza nr 11-15 w Sosnowcu,
- 1,70 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Zabłockiego 2 w Sosnowcu,
- 1,70 zł/m² p. u. miesięcznie ul. Zabłockiego 4, 6, 8, 10 w Sosnowcu

Odpisy na fundusz remontowy i jego wykorzystanie na poszczególnych osiedlach w 2023 roku kształtowały się następująco;

L.P	ADRES BUDYNKU	ODPISY + B.O.	WYKORZYSTANIE	SALDO
1.	BĘDZIN	-559.724,14	-76.615,83	-636.339,97
2.	DĄBROWA GÓRNICZA	399.094,03	-409.296,30	-10.202,27
3.	WOJKOWICE	358.046,96	-170.610,17	187.436,79
4.	SOSNOWIEC	-482.494,06	-964.732,75	-1.447.226,81
4a.	Braci Śniadeckich 1-5	-69.418,89	-113.171,42	-182.590,31
4b.	Naruszewicza 3 i 5	-96.444,96	-29.163,43	-125.608,39
4c.	Szymanowskiego 1-5	-616.315,56	-667.397,76	-1.283.713,31
4d.	Zabłockiego 2-10 i Narusz 11-15	178.275,79	-91.672,24	86.603,55
4e.	Niemcewicza 9-19	121.409,55	-63.327,90	58.081,65
5.	RAZEM POZ. 1+2+3+4	-285.077,21	-1.621.255,05	-1.906.332,26
6.	F.R. mienia Spółdzielni	+1.672.067,27	-85.882,34	+1.586.184,93
7.	RAZEM poz.5+6	+1.386.990,06	-1.707.137,39	-320.147,33

Saldo funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach w Spółdzielni na koniec roku 2023 poz. nr. 5 wynosi: - 1.906.332,26 zł

Wyjaśnić jednak należy, że prezentowana wysokość wpływów jest podawana w wielkościach naliczanych, a nie realnie uzyskanych. O takiej metodzie rachunkowej przesądza obowiązek stosowania w spółdzielczości mieszkaniowej zasady memoriałowej, a nie kasowej.

Z-ca Prezesa ds. finansowych

Główny Księgowy

Kawron
mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Derela
mgr inż. Bartosz Derela

Łączne koszty Spółdzielni w 2023 roku (obejmujące koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych wraz z kosztami zimnej wody, kosztami energii cieplnej dla celów CO i CWU i odpisem na fundusz remontowy, kosztami działalności gospodarczej itp) wyniosły **13.009.298,42 zł.**

Koszty i przychody kształtowały się następująco:

Koszty

1. Koszty eksploatacji i poz. koszty operacyjne	- 5.623.456,07 zł
2. Koszty media	- 7.308.187,62 zł
w tym co+cwu	- 4.936.796,46zł
3. Koszty z działalności operacyjnej i finansowej	- 77.654,73 zł
Razem poz. 1+ 2 +3	- 13.009.298,42 zł

Przychody

1. Przychody z eksploatacji i poz. przychody	- 5.603.451,90 zł
2. Przychody z działalności operacyjnej i finans.	- 407.240,69 zł
3. Przychody z wpłat za media w tym c.o. +c.w.u.	- 7.308.187,62 zł
Razem poz. 1+2+3	- 13.318.880,21 zł

Saldo kosztów i przychodów na dzień 31.12.2023 roku po uwzględnieniu podatku w wysokości (66.032,00 zł) wynosi 243.549,79 zł w tym; na GZM – 173.325,27zł na pozostałej działalności wynosi + 416.875,06 zł

Zaznaczyć należy, że wysokość wpływów jest podawana w wielkościach naliczonych a nie realnie wpłaconych, ponieważ przesądza o tym obowiązująca w spółdzielczości mieszkaniowej zasada księgowości memoriałowej.

Koszty energii cieplnej zakupionej dla celów c.o. + c.w.u. w 2023 r. wyniosły **4.936.796,46 zł** stanowiąc 37,95% całkowitych kosztów. Zaliczki pobrane w sezonie grzewczym 2022/2023 były wyższe od poniesionych kosztów, w związku z czym wystąpiły nadpłaty, które zostały zwrócone mieszkańcom poprzez ich zaliczenie na poczet opłat za lokale.

Na płynność finansową Spółdzielni główny wpływ mają opłaty za używanie lokali i spłaty kredytów.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. zalegali z opłatami czynszowymi w wysokości: **410 567,91 zł**. Udział zaległości w stosunku do naliczeń miesięcznych wynosi 37,83 %, w roku 2022 wynosiło 37,67 %, w stosunku do naliczeń rocznych wynosi 3,15%, a w roku 2022 wynosiło 3,14 %. Zaległości zwiększyły się w stosunku do ubiegłego roku o 80.382,20 zł tj. o 24,34%.

czynsz + kredyt

L.P.	ZALEGŁOŚCI W MIESIĄCACH	IŁOŚĆ ZADŁUŻONYCH LOKALI W 2023r	KWOTA ZADŁUŻENIA 2023 r	IŁOŚĆ ZADŁUŻONYCH LOKALI W 2022r	KWOTA ZADŁUŻENIA 2022 r
1.	Od 0 - 3miesiący	215	146.658,09	225	105.174,56
2.	Od 3 - 6 miesięcy	9	34.623,68	7	23.426,88
3.	Od 6 - 12 miesięcy	5	50.757,54	2	25.919,16

Z-ca Prezesa ds. finansowych
Główny Księgowy

Katarzyna Gawron
mgr Katarzyna Gawron

7

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Bartosz Derela
mgr inż. Bartosz Derela

4.	Powyżej 12 miesięcy	7	121.985,31	6	127.430,13
5.	RAZEM	236	354.024,62	240	281.950,73
6.	ZALEGŁ.-lokale użyt	47	56.543,29	39	48.234,98
7.	REJESTR ZAMIAN	-----	-----	-----	---
8.	RAZEM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZY M	283	410.567,91	279	330.185,71

W przeliczeniu na 1 m² p.u. wynoszą 5,37 zł, w 2022 roku 4,28 zł

W przeliczeniu na 1-no mieszkań zadłużone wynoszą 1500,10 zł, w 2022 roku 1174,79zł

W przeliczeniu na jedno mieszkanie wynoszą 306,51 zł, w 2022 roku 244,11 zł

W przeliczeniu na 1-ną osobę 147,76 zł, w 2022 roku 115,22zł

Dążąc do poprawy sytuacji w zakresie zmniejszenia zaległości czynszowych Zarząd i służby Spółdzielni w 2023 roku podejmowały następujące działania;

W celu zasądzenia należności do sądu skierowano:

L.P	MIASTO	IŁOŚĆ WNIOSKÓW	KWOTA w (zł)
1.	BĘDZIN	2	10.245,10
2.	WOJKOWICE	1	5.646,72
3.	DĄBROWA GÓRNICZA	3	16.974,60
4.	SOSNOWIEC	5	43.755,30
5.	RAZEM	11	76.621,72

W celu wydania wyroku eksmisyjnego.

L.P	MIASTO	IŁOŚĆ WNIOSKÓW	KWOTA w (zł)
1.	BĘDZIN	0	0
2.	WOJKOWICE	0	0
3.	DĄBROWA GÓRNICZA	0	0
4.	SOSNOWIEC	0	0
5.	RAZEM	0	0

W celu ściągnięcia zasądzonych należności do komornika skierowano:

L.P	MIASTO	IŁOŚĆ WNIOSKÓW	KWOTA w (zł)
1.	BĘDZIN	1	5.470,62
2.	WOJKOWICE	1	5.646,72
3.	DĄBROWA GÓRNICZA	1	3.597,96
4.	SOSNOWIEC	1	10.658,24
5.	RAZEM	4	25.373,54

W stosunku do 0 rodzin sąd orzekł wyrok eksmisyjny z lokalem socjalnym. Kwota zadłużenia w tym lokalu w dniu uprawomocnienia się wyroku wnosila.

L.P	MIASTO	IŁOŚĆ WNIOSKÓW	KWOTA w (zł)
1.	BĘDZIN	0	0
2.	WOJKOWICE	0	0

Z-ca Prezesa ds. finansowych
Główny Księgowy
Kawron
mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI
Derela
mgr inż. Bartosz Derela

3.	DĄBROWA GÓRNICZA	0	0
4.	SOSNOWIEC	0	0
5.	RAZEM	0	0

Z osobami, które złożyły podania o rozłożenie zaległości do spłaty w ratach zawarto 26 porozumień.

Oprócz kierowania spraw do Rady Nadzorczej, sądu i komornika przeprowadzono również z osobami zalegającymi w opłatach rozmowy celem poinformowania o możliwości skorzystania z dodatku mieszkaniowego, zamiany mieszkania oraz wyjaśnienia i uświadomienia członkom skutków, jakie poniosą w przypadku nagminnego uchylania się od terminowego opłacania należności czynszowych. Wielu osobom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej Zarząd rozłożył spłatę zaległości w ratach.

Udzielono również pomocy przy uzyskaniu dodatków mieszkaniowych dla rodzin o niskich dochodach. W roku 2023 dodatki mieszkaniowe uzyskało 20 rodzin.

SZANOWNI PAŃSTWO !

Podkreślić należy, że zarówno działalność Spółdzielni, jak i jej wyniki, w znacznej mierze zależą także od otoczenia gospodarczego, czyli wpływu czynników od Spółdzielni niezależnych, np. zmiany w systemie podatkowym m. in., od 2007 roku spółdzielnie mieszkaniowe dotknęła również ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych która pomniejszyła pożytki Spółdzielni o 19% tj. w roku 2023 o kwotę 66.032,00 zł. Dużą uciążliwością w prognozowaniu i planowaniu przedsięwzięć jest brak stabilizacji przepisów prawnych, szczególnie tych dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej.

Pomimo występujących ogólnie trudności, wyniki działalności naszej Spółdzielni w 2023 roku oceniamy pozytywnie, ponieważ wszystkie podstawowe zadania ważne dla spółdzielców i Spółdzielni zostały zrealizowane. Spółdzielnia zachowała opinię wiarygodnego partnera zarówno w rozliczeniach z kontrahentami, jak również we współpracy z bankami, urzędami skarbowymi, ZUS-em.

Wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń

1. Ryzyko związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych. Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych. Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółdzielni, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową.

Ocena ryzyka - **średnie**.

2. Ryzyko ekonomiczne.

Rynek ekonomiczny w Polsce nadal uznawany jest za rynek o zwiększonych ryzykach ekonomicznych tj. głównie inflacja, częste podwyżki cen mediów, cen materiałów budowlanych oraz bezrobocie.

Główny Księgowy

Katarzyna Gawron
mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

Bartosz Derela
mgr inż. Bartosz Derela

Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółdzielni.

Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej spłacie zobowiązań (opłat za mieszkanie i lokale użytkowe). Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi skuteczną windykację.

Ocena ryzyka – **niskie**.

3. Ryzyko związane z polityką podmiotów publicznych udzielających pożyczek, dotacji, środków z UE

Instytucje publiczne udzielające pożyczek, dotacji szczególnie współfinansowanych z budżetu UE zostały obciążone wieloma zadaniami poprzez wprowadzenie nowych form wsparcia. Spowodowało to między innymi wydłużenie oceny składanych dokumentów i wypłaty środków. Występuje duże ryzyko naliczania korekt finansowych ze względu na ogólnikowość wytycznych. Korekta finansowa wymusza wówczas poniesienie wyższego wkładu własnego. Spółdzielnia opracowując roczny plan gospodarczy, szacując stawki bazowe przyjmuje wszelkie ryzyka wpływające na płynność finansową.

Ocena ryzyka – **niskie**.

4. Ryzyko zmiany stóp procentowych

Wysokie koszty remontów substancji mieszkaniowych zmuszają do zaciągania długoterminowych kredytów bankowych, które oprocentowane są na podstawie zmiennych stóp procentowych WIBOR. W związku z powyższym istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej.

Ocena ryzyka – **niskie**.

5. Ryzyko związane ze zmiennością kosztów robót.

Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonywania remontów swoich zasobów i utrzymania ich w stanie niepogorszonym. Koszty robót ulegają zmianie wskutek wielu czynników, m.in. z uwagi na wzrost cen materiałów budowlanych; niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; zagrożenie terminowości zakończenia kontraktów; ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac.

Ocena ryzyka – **niskie**.

W ocenie Zarządu nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości.

SZANOWNI PAŃSTWO!

Przedkładając niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2023, przedstawiające zadowalające wyniki ekonomiczne, co świadczy o zaangażowaniu w pracy organów samorządowych i służb etatowych Spółdzielni, (dowodem potwierdzającym jest wykonanie zatwierdzonych planów na rok 2023 oraz krótką informację o zmianach w przepisach dotyczących spółdzielczości mieszkaniowej zachęcamy państwa do wspólnej merytorycznej dyskusji. Zgłoszone w trakcie dyskusji przez Państwa uwagi, wnioski i sugestie oraz propozycje zostaną wykorzystane przez Zarząd, jak również inne organy Spółdzielni, przy realizacji

Z-ca Prezesa ds. finansowych

Główny Księgowy


mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI


mgr inż. Bartosz Derela

założonych planów oraz przy opracowywaniu nowych - na lata następne, co powinno się przyczynić do uniknięcia wątpliwości i niedociągnięć, jeśli takie pojawiały się w ubiegłym okresie jak również wpłynąć na dalszy rozwój Spółdzielni i dobrą oraz owocną współpracę ze wszystkimi członkami Spółdzielni.

Z-ca Prezesa ds. finansowych
Główny Księgowy

K. Gawron
mgr Katarzyna Gawron

PREZES ZARZĄDU
DYREKTOR SPÓŁDZIELNI

B. Derela
mgr inż. Bartosz Derela

