SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SEJNACH ZA 2023 ROK

I. Wprowadzenie:

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sejnach powstała dnia 26 maja 1967 roku. Aktualnie jest wpisana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000137263. Funkcję Prezesa jednoosobowego Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach przez cały 2023 rok pełnił **Marek ZUBRZYŃSKI.** Rada Nadzorcza SM w Sejnach po uzyskaniu zgody Rady Miasta Sejny, w związku z nie udzieleniem absolutorium i przegłosowanym wnioskiem o odwołanie Prezesa przez Walne Zgromadzenie Członków z dnia 29 czerwca 2023 roku, Uchwałą Nr 20/2023 z dnia 30 października 2023 roku odwołała z dniem 31.12.2023 roku dotychczasowego Prezesa. Na stanowisko Prezesa Zarządu z dniem 2 stycznia 2024 roku został powołany Uchwałą Nr 19 z dnia 30.10.2023 roku i Uchwałą Nr 22 z dnia 15.11.2023 roku **Andrzej SOWUL.**
Na dzień 31.12.2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sejnach zrzeszała **875** członków.

Na koniec 2023 roku stan zasobów mieszkaniowych przedstawiał się następująco:

- Lokale ogółem w oznaczonych nieruchomościach: **888** o powierzchni użytkowej **45.068,9 m²**, w tym **789** mieszkań o powierzchni użytkowej **41 658,4** m²

  z tego : 349 *stanowiących odrębną własność o p.uż. 18 438,2 m²*
  428 spółdzielczych własnościowych o p.uż. 22 570,4 m²
  12 spółdzielczych lokatorskich o p.uż. 649,8 m²

  17 lokali użytkowych w budynkach o powierzchni użytkowej **1 996,7** m²,

  z tego : 7 *stanowiących odrębną własność o p.uż. 796,9 m²*
  4 spółdzielczych własnościowych o p.uż. 579,7 m²
  6 stanowiących własność spółdzielni /najem/ o p.uż. 620,1 m², w tym 1 wolny o pow. 59,1 m²

  82 garaże o powierzchni użytkowej **1 413,8** m², *w tym 3 stanowiące odrębną własność.*
- Lokal użytkowy wolnostojący – budynek WP 60b - o powierzchni użytkowej **220,0** m² / dzierżawa do 31.03.2026/.
- Budynek kotłowni Wojska Polskiego 19a o p.uż. 331,7 m² /dzierżawa do 30.09.2038 roku/. Od 1.07.2022 r w najmie jest 190 m²: w budynku po kotłowni Konarskiego 15 - 90 m² i w budynku po kotłowni Zawadzkiego 12 - 100 m².
- Budynki i lokale wykorzystywane na własne potrzeby Spółdzielni o p.uż. 1.248,2 m² /budynek administracyjny o p.uż. 289 m² oraz od 1.07.2022 roku budynki po kotłowniach Zawadzkiego 12 i Konarskiego 15 - warsztaty i pomieszczenia socjalne o p.uż. 959,2 m²/.
- Powierzchnia gruntów użytkowanych w Spółdzielni wynosi ogółem **90.709 m².**

II. Omówienie głównych kierunków działalności Zarządu w 2023 r.

1. Działalność organizacyjno – samorządowa.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sejnach działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę

o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut zarejestrowany w KRS dnia 8.10.2018 roku wraz ze zmianami wprowadzonymi w 2023 roku, wpisanymi do KRS dnia 4.08.2023 roku. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin wynikających z zamieszkiwania w jej zasobach.

Zarząd realizował swe zadania zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Regulaminem Zarządu w oparciu o kierunki działania zatwierdzone Uchwałą 7/2020 Walnego Zgromadzenia Członków oraz uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 29.12.2022 roku (Uchwała nr 10/2022) plan finansowo-gospodarczy i rzeczowy plan remontów. Zarząd w okresach kwartalnych analizował prawidłowość jego realizacji i poddawał ocenie przez Radę Nadzorczą, a stosowne sprawozdanie roczne przedkłada także Walnemu Zgromadzeniu Członków. Zarząd nie zrealizował docieplenia budynku przy ul. Zawadzkiego 12 - bank odmówił udzielenia kredytu w związku z niezatwierdzeniem sprawozdania finansowego za 2021 rok przez Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniu 30 czerwca 2022 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Sejnach działała w strukturze organizacyjnej zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 18/2020 z dnia 29.10.2020 r. Przewiduje ona zatrudnienie na poziomie **17** etatów, w tym 7 na stanowiskach nierobotniczych i 10 na stanowiskach robotniczych, w tym 0,5 etatu – zlecenie. Zadania planu gospodarczego w 2023 r. realizowano przy faktycznym średniorocznym zatrudnieniu /ze zleceniami/ ogółem **16,8** etatów. Plan zatrudnienia łącznie ze zleceniami wykonano w 98,8 %, a fundusz płac w 98 %.

W roku sprawozdawczym Zarząd uczestniczył w 6 z 12 posiedzeń Rady Nadzorczej, odbył 25 posiedzeń i podjął 4 uchwały. Omawiano szereg zagadnień z zakresu organizacyjnego, członkowsko-mieszkaniowego, techniczno-inwestycyjnego, gospodarki lokalami i gospodarki ciepłowniczej, windykacji oraz innych spraw wynikających z bieżącej działalności.

2. Działalność członkowska i mieszkaniowa.

Liczba członków zwiększyła się w stosunku do roku poprzedniego o **5** osób: 24 osoby zostało skreślone z rejestru członków, 17 stały się członkami z mocy prawa w związku z nabyciem własnościowego prawa do lokalu i 12 osoby przyjęto w poczet członków na podstawie złożonych deklaracji i uchwał Rady Nadzorczej.

W roku 2023 w Spółdzielni zarejestrowano 10 transakcji zbycia praw do lokali, z czego 9 dotyczyło sprzedaży lub darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i 1 odrębnej własności. Ustanowiono i przeniesiono na rzecz członków Spółdzielni własność 3 lokali mieszkalnych.

3. Działalność eksploatacyjna i remontowa.

W 2023 roku działania były skierowane na przedsięwzięcia pozwalające na minimalizowanie wzrastających kosztów utrzymania nieruchomości i mienia wspólnego. Podstawowa działalność eksploatacyjna prowadzona była pod kątem bieżącej obsługi mieszkańców w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków i podniesienia estetyki osiedli.

W 2023 roku Spółdzielnia zakupiła 25.439 GJ przy 29.534 GJ w 2022 roku. Zużycie ciepła spadło o 14 %. Ceny opłaty za moc zamówioną i GJ nie uległy zmianie od listopada 2022 roku. W 2023 roku, zgodnie z Ustawą z dnia 15.09.2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, dostawca ciepła dokonał pomniejszenia kosztów zakupu ciepła w wyniku zastosowanego wyrównania o kwotę 2.353.297 zł.

W 2023 roku na prace remontowo – konserwacyjne i modernizacyjne wynikające z potrzeb bieżących, jak również z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców, wydatkowano kwotę **1.454.735 zł.**, z tego na remonty, naprawy i konserwacje oraz utrzymanie porządku w nieruchomościach 1.214.307 zł., a na remonty, naprawy i konserwacje mienia wspólnego 240.428 zł. Prace realizowane były w oparciu o środki pochodzące z opłaty eksploatacyjnej oraz odpisu na fundusz remontowy.

Główne zadania remontowe oraz konserwacyjne zrealizowane w 2023 roku:

- przygotowanie do termomodernizacji budynku przy ul. Zawadzkiego 12 /projekt docieplenia/,
- częściowy remont elewacji w budynkach Zawadzkiego 6 oraz Wojska Polskiego 19B i 21,
- malowanie klatek w budynku Zawadzkiego 19,
- wymieniono drzwi wejściowe do budynku Konarskiego 21 i 17 oraz 1 szt w Zawadzkiego 10,
- częściowy remont instalacji w budynku Wojska Polskiego 19 i 11,
- dofinansowano wymianę stolarki okiennej w 6 mieszkaniach,
- dokonano wymiany legalizacyjnej 2392 szt wodomierzy na elektroniczne,
- dokonano przeglądu pomieszczeń w piwnicach i zamknięto ogrzewanie piwnic,
- wykonano przeglądy wymagane prawem budowlanym,
- usuwano na bieżąco zgłoszenia awarii w zasobach Spółdzielni.

4. Gospodarka finansowa Spółdzielni:

4.1 Sprawozdanie finansowe za 2023 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok obejmuje całokształt działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach. Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą **9.023.854,74** zł.

Wynik finansowy za 2023 rok, (zysk) netto w kwocie **132.741,72 zł.**, zostanie rozliczony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków oraz § 99 i § 97 ust. 2 Statutu Spółdzielni.

Niedobór przychodów nad poniesionymi kosztami na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2023 rok w kwocie **30.818,03** zł został rozliczony na poszczególne nieruchomości i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe statutowej działalności na podstawie art. 6 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 roku poz.1208 z późniejszymi zmianami) i § 98 Statutu Spółdzielni, jako suma do rozliczenia w roku następnym.

Poszczególne pozycje bilansu zostały omówione w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego, a rozliczenie poszczególnych nieruchomości i ewidencja funduszu remontowego stanowią załącznik do sprawozdania finansowego.

4.2 Wyniki działalności spółdzielni za 2023 rok:

w tys. zł

Działalność	Przychody	Koszty	Wynik
I Ogółem przychody i koszty	*7 686,1*	*7 693,6*	
1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości /bez działalności gospodarczej/	*2 575,3*	*2 693,7*	*-118,4*
2. Gospodarka odpadami	*365,3*	*365,3*	*0,0*
3. Woda i kanalizacja	*588,8*	*552,3*	*36,5*
4. Ciepłownictwo – zakup ciepła do budynków mieszkalnych	*3 953,4*	*3 953,4*	*0,0*
w tym rozliczenie ciepła za 2023 rok – nadpłata	*-136,1*		
RAZEM art.4 / poz. 1-4/	*7 482,8*	*7 564,7*	

II. Zysk netto w tym:			*132,7*
-Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej			41,5
-Zysk pozostałej działalności operacyjnej i finansowej			91,2
III. Rozliczenie nieruchomości - Stan na dzień 31.12.2023 po korekcie o wyniki z bilansu otwarcia	*58,3*	*155,3*	*-97,0*

4.3 Informacja o zaległościach z tytułu opłat za użytkowanie lokali:

Ogółem zaległości z tytułu opłat za lokale na dzień 31.12.2023 roku wynosiły **324 tys. zł.,** stanowiły **50 %** średniomiesięcznego przypisu opłat. W Spółdzielni tylko 7 lokali mieszkalnych posiada zadłużenie powyżej 6-ciu miesięcy, w tym 2 lokale z naliczonym odpisem aktualizacyjnym należności. Zarząd prowadzi skuteczną politykę ściągania i egzekucji należności poprzez wysyłanie wezwań do zapłaty i przeprowadzanie rozmów z dłużnikami. W przypadku zaległości powyżej 6 miesięcy Spółdzielnia jest zobligowana przepisami prawa do kierowania spraw do sądu i egzekucji komorniczej.

III. Podsumowanie:

Działalność Spółdzielni podlegała ocenie pod względem legalności, rzetelności, wiarygodności i gospodarności zarówno przez organa wewnętrzne jak i zewnętrzne.

W bieżącym roku będziemy w dalszym ciągu dążyć do utrzymania zasobów w należytym stanie, w tym terenów zielonych i placów zabaw, a także systemu ogrzewania i odprowadzania ścieków. Wszelkie nasze działania są ukierunkowane na stopniową poprawę komfortu życia mieszkańców Spółdzielni.

Przedstawiony całokształt działalności Spółdzielni jej wyników ekonomicznych i sytuacji finansowej wskazują, iż są one dobre i nie ma zagrożenia dla przyszłości Spółdzielni w 2024 roku i latach następnych.

Sejny, 7.03.2024r.

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Sejnach
.....
mgr Andrzej Sowul

/Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Sejnach/