

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-200 Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8
tel. 014 655 93 48, 014 655 93 63
REGON 000486037; NIP 871-000-34-14

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ ZA ROK 2023

Dąbrowa Tarnowska, marzec 2024 r.

I. Informacje wstępne

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Tarnowskiej działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni, które to przepisy określają odrębność spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do innych podmiotów gospodarczych.

Podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni i ich rodzin, bieżąca eksploatacja i utrzymanie mieszkań oraz zaspakajanie potrzeb kulturalno-oświatowych wynikających z zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Dąbrowie Tarnowskiej swoją działalność rozpoczęła 1966 roku, zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia Wydział XII Gospodarczy pod numerem KRS 0000105457:

II. Zarządzanie

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie

- | | | |
|--------------------|----------------|---------------------------------|
| • Mariusz Micek | Prezes Zarządu | od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. |
| • Stanisław Ryczek | Prokurent | od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. |

Zarząd w roku 2023 odbył **24 protokołowanych posiedzeń** i łącznie na wszystkich posiedzeniach Zarząd podjął **19 Uchwał**, podejmując kolegialne decyzje dotyczące członków oraz spraw bieżących Spółdzielni. Omawiano szereg zagadnień z zakresu członkowsko – mieszkaniowego, techniczno – inwestycyjnego, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowego, windykacji należności, organizacyjno – pracowniczego.

Ponadto Zarząd uczestniczył we wszystkich, **tj. 7 posiedzeniach Rady Nadzorczej**. Współpracował z Urzędem Miasta Dąbrowa Tarnowska, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny w Dąbrowie Tarnowskiej, Powiatowym Urzędem Pracy w Dąbrowie Tarnowskiej, Starostwem Powiatowym w Dąbrowie Tarnowskiej, Komendą Powiatową Policji w Dąbrowie Tarnowskiej, Bankiem Spółdzielczym w Dąbrowie Tarnowskiej, Bankiem Gospodarstwa Krajowego, Kancelarią Prawną Jastrząb & Sak w Dąbrowie Tarnowskiej, Kancelarią Prawno-Podatkową Wojciech Nykiel, Jarosław Nykiel s.c. w Tarnowie, Kancelariami Notarialnymi, WFOŚiGW w Krakowie oraz Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie i z Małopolskim Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Tarnowie.

Obok prowadzenia bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd, reprezentował Spółdzielnię na zewnątrz, w spotkaniach tematycznych, uczestniczył przy sporządzaniu aktów notarialnych dotyczących przeniesienia własności lokali na odrębną własność, nabywania i zbywania nieruchomości, regulacji spraw terenowych-działki mienia wspólnego Spółdzielni oraz spraw wieczystoksięgowych.

Działalność Zarządu dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia, uchwał Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie finansowo – gospodarczym. Ponadto Członkowie Zarządu przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom opracowane analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni.

Inne zadania wynikające bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

W roku sprawozdawczym w ramach zarządzania zasobami odbyły się następujące kontrole:

- 1). Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Dąbrowie Tarnowskiej: kontrola sposobu użytkowania i utrzymania Centrum Osiedlowego przy ul. Spadowa 8, w dniu 01 lutego 2023r.
- 2). Lustracja pełna działalności Spółdzielni przeprowadzona przez lustratorów Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie, która objęła całokształt działalności Spółdzielni w latach 2020 – 2022. Na podstawie ustaleń lustracji Małopolski Związek Rewizyjny dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 22 listopada 2023r. W liście tym przedłożono 2 wnioski polustracyjne mające na celu poprawę i usprawnienie działalności Spółdzielni. Wnioski zostaną przedstawione przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.
- 2). Kontrola z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oddział w Tarnowie, Wydział Płatników Składek, kontrolą objęto okres od 2020 – 2022 r. Zakres kontroli obejmował poprawność i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenie społeczne, poprawność i terminowość opracowania wniosków o świadczenie emerytalne i rentowe, wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych do celów ubezpieczeń społecznych.

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność gospodarczą – należy zauważyć, że naszej Spółdzielni udało się podsumować miniony rok bardzo dobrymi wynikami finansowo-gospodarczymi.

II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2023r. Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła ogółem **1 295** członków.

Liczba lokali mieszkalnych w 2023r. nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła **979 szt.** w tym:

✓ lokatorskie prawo do lokalu	1 lokal
✓ własnościowe prawo do lokalu	559 lokale
✓ własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	8 lokali
✓ prawo odrębnej własności	400 lokali
✓ prawo odrębnej własności bez członkostwa	8 lokali
✓ najem	3 lokale

Główną rolą w działalności członkowsko-mieszkaniowej jest obsługa członków w zakresie realizacji umów sprzedaży mieszkań, ustanawiania odrębnej własności mieszkań, spadkobierstwa a także aktów darowizny.

Ogólna liczba administrowanych budynków wynosi 21 szt. o łącznej pow. mieszkalnej **46 950 mkw.** w tym budynków z lokalami użytkowymi 5 szt. Liczba lokali użytkowych w budynkach wynosi 24 szt. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi łącznie: **1 595 mkw.** oraz Centrum Osiedlowe – biura Spółdzielni Mieszkaniowej o łącznej pow. użytkowej **328 mkw.**

W/g stanu na 31.12.2023r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała zasobami obcymi, w tym: trzema Wspólnotami Mieszkalnymi na podstawie zawartych umów o Zarządzanie.

III. Struktura organizacyjna – zatrudnienie

Struktura organizacyjna Spółdzielni uległa zmianie. Według stanu na dzień 31.12.2023 roku zatrudnionych było:

Prezes	-	1 os. (1 etat)
Z-ca Prezesa	-	brak (funkcja)
Prokurent	-	1 os. (1/8 etatu)
Administracja	-	5 os. (6 etatów)
Konserwatorzy	-	3 os. (3 etaty)
Sprzątające	-	1 os. (0,25 etatu)
Urlop bezpłatny	-	1 osoba.

Radca Prawny – Umowa na obsługę prawną i reprezentację z dnia 28 lipiec 2015r.

W roku sprawozdawczym 2 osoby z grupy Sprzątaczek oraz 1 os. z grupy Konserwatorów przeszła na emeryturę.

IV. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi

Roczna analiza przychodów, kosztów i wyników Spółdzielni została opracowana w oparciu o dane z ksiąg rachunkowych stanowiące podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023r. Wyniki Spółdzielni za 2023r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej przedstawia poniższa tabela:

Wynik z działalności

L.p.	Nazwa	Koszty 2023 r.	Przychody 2023 r.	Wynik 2023 r.
1	Działalność podstawowa – eksploatacja lokali mieszkalnych	2 065 721,03	1 920 605,19	-145 115,84
2	Działalność podstawowa – eksploatacja lokali użytkowych	210 465,52	520 684,64	310 219,12
3	Woda i kanalizacja	881 138,40	912 167,65	31 029,25
4	Wywóz nieczystości	604 018,50	604 018,50	0,00
5	C.O. i C.W. lokali mieszkalnych	1 307 279,47	1 496 052,30	188 772,83
6	C.O. i C.W. lokali użytkowych	65 904,93	65 904,93	0,00
7	Zarządzanie innymi podmiotami	0,00	41 316,30	41 316,30
8	Obroty wewnętrzne-sprzedaż wewnętrzna	37 417,65	37 417,65	0,00
9	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	8 297,66	60 686,21	52 388,55
10	Pożytki z nieruchomości	0,00	39 670,14	39 670,14
Razem:		5 180 243,16	5 698 523,51	518 280,35

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

Roczne rozliczenie centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2023 r. zamknęło się wynikiem dodatnim, tj. kwotą **188 772,83 zł** (dochody przewyższyły koszty), który następnie przeksięgowano na konto „206” i rozliczono z mieszkańcami w marcu 2024r.

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Dochody	Różnica
1	Kościuszki 4	36 340,41	39 177,60	2 837,19
2	Graniczna	36 238,55	41 565,48	5 326,93
3	Jagiellońska 2	46 577,32	54 541,92	7 964,60
4	Daszyńskiego	73 427,18	79 272,92	5 845,74
5	Rynek 8	21 714,91	25 770,60	4 055,69
6	Żabno	33 583,15	38 154,60	4 571,45
7	Westerplatte 1	92 315,27	107 733,12	15 417,85
8	Westerplatte 2	119 294,34	130 442,76	11 148,42
9	Westerplatte 3	80 094,25	84 803,20	4 708,95
10	Westerplatte 4	39 179,17	42 343,40	3 164,23
11	Westerplatte 6	36 750,50	44 474,40	7 723,90
12	Westerplatte 7	132 940,82	146 465,76	13 524,94
13	Westerplatte 8	120 072,09	144 996,60	24 924,51
14	Westerplatte 9	115 857,24	146 464,80	30 607,56
15	Westerplatte 10	52 538,35	61 000,00	8 461,65
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	58 224,18	67 598,16	9 373,98
17	Sikorskiego 2	46 781,79	55 656,72	8 874,93
18	Wyszyńskiego 2	44 784,58	51 619,08	6 834,50
19	Wyszyńskiego 3	0,00	0,00	0,00
20	Kościuszki-Grunwaldzka	34 145,70	37 926,80	3 781,10
21	Spadowa 6	47 049,82	55 981,52	8 931,70
22	Spadowa ciepła woda	39 369,85	40 062,86	693,01
	Razem	1 307 279,47	1 496 052,30	188 772,83

Zimna woda i kanalizacja

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Dochody	Różnica
1	Kościuszki 4	17 674,99	18 866,65	1 191,66
2	Graniczna	20 048,13	21 772,14	1 724,01
3	Jagiellońska 2	26 388,16	28 608,45	2 220,29
4	Daszyńskiego	43 530,78	44 961,99	1 431,21
5	Rynek 8	13 073,34	13 892,29	818,95
6	Żabno	31 086,26	32 739,66	1 653,40
7	Westerplatte 1	64 815,34	68 156,06	3 340,72
8	Westerplatte 2	81 216,71	84 802,82	3 586,11
9	Westerplatte 3	46 316,21	47 709,14	1 392,93
10	Westerplatte 4	26 099,61	26 479,52	379,91
11	Westerplatte 6	21 505,09	21 582,35	77,26
12	Westerplatte 7	88 705,27	89 357,15	651,88

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

13	Westerplatte 8	83 166,97	83 686,11	519,14
14	Westerplatte 9	77 608,91	78 458,13	849,22
15	Westerplatte 10	47 504,28	49 996,50	2 492,22
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	40 514,29	43 319,52	2 805,23
17	Sikorskiego 2	27 229,57	27 118,12	-111,45
18	Wyszyńskiego 2	36 992,11	37 673,43	681,32
19	Wyszyńskiego 3	33 459,13	35 520,43	2 061,30
20	Kościuszki-Grunwaldzka	18 239,50	20 335,45	2 095,95
21	Spadowa 6	22 226,80	23 398,46	1 171,66
22	Spadowa 6 woda do podgrzania	13 736,95	13 733,28	-3,67
	Razem	881 138,40	912 167,65	31 029,25

Roczne rozliczenie zimnej wody i kanalizacji: dochody przewyższyły koszty, stan na 31.12.2023r. daje wynik dodatni tj. 31 029,25 który następnie przeksięgowano na konto „207” i rozliczono z mieszkańcami w marcu 2024r.

Eksploatacja

Lp.	Nieruchomość	Pow. użytkowa	Wynik eksploatacji za rok 2023	Stan konta „647” na 31.12.2022r.	Nadwyżka bilansowa + pożytki 2022 r.	Stan konta „647” na 31.12.2023 r.
1	Kościuszki 4	1 272,00	-3 816,23	17 622,23	2 697,79	16 503,79
2	Graniczna	989,64	-19 405,72	19 659,87	22 299,83	22 553,98
3	Jagiellońska 2	1 934,08	-3 918,05	8 295,12	4 742,54	9 119,61
4	Daszyńskiego	2 465,42	-2 536,98	-18 351,52	5 860,60	-15 027,90
5	Rynek 8	825,99	-3 640,86	-7 167,83	2 909,10	-7 899,59
6	Żabno	1 071,75	-2 398,08	-3 735,39	2 465,08	-3 668,39
7	Westerplatte 1	3 218,34	-12 989,00	34 765,06	7 707,08	29 483,14
8	Westerplatte 2	4 290,82	-14 024,37	-24 820,96	10 392,35	-28 452,98
9	Westerplatte 3	2 650,15	-6 545,25	17 395,40	6 402,16	17 252,31
10	Westerplatte 4	1 323,25	-6 499,66	5 831,37	3 459,29	2 791,00
11	Westerplatte 6	1 323,65	-3 933,67	24 110,01	3 344,94	23 521,28
12	Westerplatte 7	4 282,58	-9 810,34	104 383,39	10 321,03	104 894,08
13	Westerplatte 8	4 559,60	-23 978,65	52 034,07	10 594,00	38 649,42
14	Westerplatte 9	4 208,75	-8 794,35	32 582,86	10 389,40	34 177,91
15	Westerplatte 10	2 293,20	-3 769,55	27 944,31	5 862,06	30 036,82
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	2 086,35	-3 260,20	-14 659,85	6 229,75	-11 690,30
17	Sikorskiego 2	1 627,41	-2 559,34	-15 718,12	4 680,38	-13 597,08
18	Wyszyńskiego 2	1 623,24	-421,68	-17 412,36	4 287,54	-13 546,50
19	Wyszyńskiego 3	1 860,24	-5 300,20	17 019,59	4 713,39	16 432,78
20	Kościuszki-Grunwaldzka	1 354,53	-4 809,53	-13 911,87	5 019,31	-13 702,09
21	Spadowa 6	1 888,67	-2 704,13	18 898,96	4 005,70	20 200,53
	Razem	47 149,66	-145 115,84	264 764,34	138 383,32	258 031,82

Rozliczenie eksploatacji na 31.12.2023r. wykazuje wynik dodatni w kwocie 258 031,82 zł.

BO stan na 01.01.2023 r.	(+) 264 764,34 zł
Nadwyżka bilansowa + pożytki 2022 r.	(+) 138 383,32 zł
Wynik eksploatacji za 2023 r.	(-) 145 115,84 zł
BZ stan na 31.12.2023 r.	(+) 258 031,82 zł

1. Wynik finansowy z eksploatacji (niedobór) w kwocie 145 115,84 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych „647” pod datą 31.12.2023r.
2. Wynik finansowy z mediów na dzień 31.12.2022r. do rozliczenia z lokatorami z tytułu:
 - C.O. i C.W. (nadwyżka) w kwocie 188 772,83 zł
 - woda i kanalizacja (nadwyżka) w kwocie 31 029,25 zł
3. Wynik finansowy z działalności gospodarczej (nadwyżka) w kwocie netto **405 351,84zł** do zatwierdzenia przez Włane Zgromadzenie z planowanym przeznaczeniem na:
 - a) pożytki z nieruchomości: **39 670,14 zł**
 - b) fundusz społeczno-wychowawczy: **10 000,00 zł**
 - c) nadwyżka dla nieruchomości: **355 681,70 zł** (*podział w zależności od potrzeb*)
4. W roku 2023 podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł: **35 471,00 zł**.
5. Środki na rachunkach bankowych pozwalają na bieżące regulowanie zobowiązań.
6. Na podstawie danych sprawozdawczych ocena wyników działalności jest pozytywna.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność finansową poprzez optymalne lokowanie zgromadzonych środków finansowych, w celu generowania dodatkowych przychodów w postaci odsetek oraz obciążanie dłużników, którzy nieterminowo regulują swoje zobowiązania, odsetkami ustawowymi.

2. Centralne ogrzewanie

Kotłownie blokowe

Wszystkie budynki w Spółdzielni, od sezonu grzewczego 2016/2017 posiadają własne centralne ogrzewanie - kotłownie blokowe wyposażone w kotły gazowe kondensacyjne HOVAL.

Wyjątek stanowi budynek przy ul. Spadowa 6, który od chwili oddania do użytkowania w 2004r. posiada wyposażony jest we własną kotłownię zapewniającą centralne ogrzewanie - CO i centralnie ciepłą wodę użytkową - CWU.

W budynkach na os. Kościuszki 4 oraz w Żabnie przy ul. Siedemsetlecia 3 kotłownia blokowa centralnego ogrzewania mieszkań została oddana do użytku w sezonie grzewczym 2018/2019.

Kotłownie wybudowane w roku 2018, tj. os. Kościuszki 4 i Żabno – ich planowany-szacowany termin spłaty kosztów budowy, to kwiecień i sierpień 2026r.

Zakup paliwa gazowego do kotłowni blokowych

Od stycznia 2022r. (w dniu 31 grudnia 2021r. dobiegała końca dwu letnia umowa kompleksowa dostawy paliwa gazowego z gwarancją stałej ceny, z firmy PGNiG Obrót Detaliczny), jak również w roku 2023, po spełnieniu określonych warunków, zakup gazu jest realizowany w taryfie dla gospodarstw domowych, zatwierdzonej przez Prezesa URE-Urząd Regulacji Energetyki, z firmy PGNiG Obrót Detaliczny.

3. Windykacja należności

Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej opłaty za lokal należy bez dodatkowego wezwania uiszczać do 20 dnia każdego miesiąca. Prowadzona na bieżąco analiza zaległości, pozwala stwierdzić, że figurują osoby, które nie regulują opłat za lokale terminowo. Stanowi to bezpośrednią przesłankę do podejmowania działań windykacyjnych celem wyegzekwowania ciążyących na nich zobowiązań finansowych.

Zarząd systematycznie analizuje skuteczność działań windykacyjnych, które pozwalają obniżyć zaległości i informować dłużników o konsekwencjach prawnych i finansowych działań sądowych.

Spółdzielnia podejmuje działania zapobiegające wzrostowi zadłużenia poprzez:

- ✓ pisemne zaproszenia w celu negocjacji z Zarządem sposobu spłaty zadłużenia,
- ✓ wystawianie pisemnych wezwań do zapłaty,
- ✓ ponaglenia indywidualne na spotkania z Zarządem,
- ✓ zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia (umowy ugody),
- ✓ kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego – w ostateczności,
- ✓ występowanie sądowe o wyjawianie majątku - dla spraw zasądzonych.

W roku sprawozdawczym 2023r. nie zostały zgłoszone żadne sprawy sądowe o nakaz zapłaty wynikające z zadłużenia w płatności czynszu. Podpisano **pięć umów ugody** z dłużnikami.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- ✓ zadłużenie do 3 m-cy posiada 382 rodzin na kwotę 65 194,26 zł
- ✓ zadłużenie od 4 do 6 m-cy posiada 4 rodzin na kwotę 6 456,68 zł
- ✓ zadłużenie powyżej 6 m-cy posiada 2 rodziny na kwotę 22 683,18 zł

Pomocą w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat za korzystanie z lokali są dodatki mieszkaniowe. Mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej kierowano do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny w Dąbrowie Tarnowskiej i w Żabnie w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego. Suma wpłaconych dodatków mieszkaniowych na dzień 31.12.2023r. wyniosła 103 927,65 zł. Z tej formy pomocy na dzień 31.12.2023r. skorzystało 43 rodziny.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

Wykaz zaległości czynszowych na poszczególne nieruchomości

L.p.	Nieruchomość	Ilość lokali	31.12.2022 r.		31.12.2023 r.	
			Zadłużenie	Ilość lokali zadłużonych	Zadłużenie	Ilość lokali zadłużonych
1	Kościuszki 4	30	1 008,38	10	1 048,33	12
2	Graniczna 6	18	874,03	4	1 674,34	14
3	Jagiellońska 2	44	1 887,79	14	2 728,69	15
4	Daszyńskiego 3	59	3 190,54	15	4 940,00	25
5	Rynek 8	18	3 742,96	5	1 798,13	6
6	Siedemsetlecia 3 Żabno	25	5 534,31	11	5 165,39	11
7	Westerplatte 1	70	2 477,70	14	3 652,99	24
8	Westerplatte 2	95	5 138,31	21	6 193,22	36
9	Westerplatte 3	60	2 887,34	18	3 863,70	22
10	Westerplatte 4	30	1 127,38	10	3 182,48	14
11	Westerplatte 6	30	22 151,59	8	21 026,15	7
12	Westerplatte 7	100	5 861,06	26	5 800,74	36
13	Westerplatte 8	80	2 507,73	19	6 214,70	26
14	Westerplatte 9	80	4 942,86	16	2 608,41	30
15	Westerplatte 10	40	4 810,28	14	4 870,81	26
16	Sikorskiego – Wyszyńskiego 1	41	7 923,18	10	7 770,66	23
17	Sikorskiego 2	31	1 581,85	7	644,10	11
18	Wyszyńskiego 2	30	440,40	5	1 544,02	8
19	Wyszyńskiego 3	38	494,91	3	1 383,69	12
20	Kościuszki – Grunwaldzka 2	24	971,30	7	3 068,43	13
21	Spadowa 6	36	4 136,38	9	5 155,14	17
Razem		979,00	83 690,28	246	94 334,12	388
22	Lokale użytkowe		31 413,58	33	35 517,44	33
Razem zadłużenie			115 103,86	279	129 851,56	421

V. Fundusze Spółdzielni i Majątek Trwały

Spółdzielnia aktualnie dysponuje majątkiem własnym o wartości **10 115 906,33 zł** oraz majątkiem członków Spółdzielni w zarządzie powierzonym, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale.

AKTYWA (porównanie do roku 2022):

1. Aktywa trwałe:

- Środki trwałe - spadek o kwotę 241 258,68 zł nastąpił na skutek przeniesienia na własność spółdzielczych praw do lokali poprzez wyodrębnienie z majątku Spółdzielni: lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, własnościowych praw do lokali mieszkalnych, które są kontynuowane od 2001 roku tj. od zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ogółem w odrębną własność przekształconych zostało 4 mieszkania. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na zmniejszenie wartości środków trwałych jest naliczenie amortyzacji /zgodnie z ustawą o rachunkowości/.

2. Aktywa obrotowe:

- Należności krótkoterminowe – spadek o kwotę 2 973,26 zł głównie z tytułu środków finansowych należnych dla Spółdzielni od lokali mieszkalnych, należności dochodzone na drodze sądowej oraz z tytułu podatków.
- Inwestycje krótkoterminowe - wzrost o kwotę 143 579,22 zł – wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz lokatach.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - spadek o 136 206,85 zł – spadek kosztów eksploatacji i wydatków z funduszu remontowego, w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 107 584,83 zł.

PASYWA (porównanie do roku 2022):

1. Fundusze własne:

- Fundusz podstawowy i zasobowy – spadek o 104 467,69 zł – przyczyną zmniejszenia kapitałów jest proces przeniesienia prawa odrębnej własności dla mieszkań własnościowych i lokatorskich, które po sporządzeniu aktu notarialnego są ewidencjonowane z majątku spółdzielni.
- Zysk netto – kwota 405 351,84 zł stanowi wynik działalności gospodarczej za 2023 rok.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:

- Zobowiązania długoterminowe – wynoszą 0,00 zł - zgodnie z harmonogramem umowy zostały spłacone pożyczki.
- Zobowiązania krótkoterminowe – spadek o 122 133,65 zł - pozycja ta dotyczy bieżących zobowiązań spółdzielni z tytułu dostaw mediów, podatków, ubezpieczeń.
- Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania na bieżąco, w terminie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Rozliczenia międzyokresowe – wyniosły 374 061,72 i spadły w stosunku do 2022 roku o kwotę 13 428,43 zł. Główną pozycję stanowi nadwyżka przychodów nad kosztami GZM.

VI. Remonty i konserwacje

Gospodarka funduszem remontowym

Ujemny stan funduszu remontowego jest wynikiem prowadzonego procesu termomodernizacyjnego, budową indywidualnych kotłowni w 18 nieruchomościach oraz bieżącymi remontami zasobów mieszkaniowych.

Nieruchomości, które w roku 2023 spłaciły koszty termomodernizacji, to: ul. Wyszyńskiego 2.

Nieruchomości koszty budowy kotłowni z roku 2016 spłaciły już wcześniej.

Kolejne budynki koszty inwestycji, tj. termomodernizacji: ul. Graniczna 6 i ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 oraz budowy kotłowni: os. Kościuszki 4 i Żabno, ul. Siedemsetlecia 3 będą sukcesywnie rozliczać w roku 2024 i latach następnych.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

L.p.	Nieruchomość	FR Podstawowy		FR Termomodernizacja		FR Kotłownia		Razem
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	
1	Kościuszki 4	-78 447,78	-66 523,00	0,00	0,00	-52 902,87	-33 535,81	-100 058,81
2	Graniczna 6	-94 838,68	-103 360,36	-187 377,94	-154 100,98	0,00	0,00	-257 461,34
3	Jagiellońska 2	-3 436,37	13 419,85	0,00	0,00	412,41	0,00	13 419,85
	<i>Lokale użytkowe</i>	30 485,74	32 129,83	0,00	0,00	0,00	0,00	32 129,83
4	Daszyńskiego 3	91 439,15	113 606,47	0,00	0,00	525,71	0,00	113 606,47
	<i>Lokale użytkowe</i>	428,49	925,80	0,00	0,00	0,00	0,00	925,80
5	Rynek 8	-5 403,95	3 272,56	0,00	0,00	176,13	0,00	3 272,56
	<i>Lokale użytkowe</i>	19 841,88	21 715,99	0,00	0,00	0,00	0,00	21 715,99
6	700-lecia 3 Żabno	-185 433,73	-159 929,46	0,00	0,00	-72 453,26	-49 447,39	-209 376,85
7	Westerplatte 1	39 598,56	38 445,60	0,00	0,00	686,26	0,00	38 445,60
8	Westerplatte 2	79 777,05	45 922,57	0,00	0,00	914,95	0,00	45 922,57
9	Westerplatte 3	158 387,35	157 715,13	0,00	0,00	565,10	0,00	157 715,13
10	Westerplatte 4	62 164,77	66 105,03	0,00	0,00	282,16	0,00	66 105,03
11	Westerplatte 6	19 283,48	19 835,58	0,00	0,00	282,25	0,00	19 835,58
12	Westerplatte 7	62 585,49	81 519,20	0,00	0,00	913,19	0,00	81 519,20
13	Westerplatte 8	-111 891,04	-82 661,88	0,00	0,00	972,26	0,00	-82 661,88
14	Westerplatte 9	-7 770,04	-8 190,89	0,00	0,00	897,45	0,00	-8 190,89
15	Westerplatte 10	-86 008,93	-62 925,53	0,00	0,00	488,99	0,00	-62 925,53
16	Sik. – Wysz. 1	-28 400,49	-12 808,56	0,00	0,00	444,88	0,00	-12 808,56
17	Sikorskiego 2	7 593,03	15 246,48	0,00	0,00	347,02	0,00	15 246,48
18	Wyszyńskiego 2	-191 905,88	-218 049,90	-12 865,64	0,00	346,13	0,00	-218 049,90
	<i>Lokale użytkowe</i>	2 786,40	5 604,53	0,00	0,00	0,00	0,00	5 604,53
19	Wyszyńskiego 3	43 930,33	53 488,52	0,00	0,00	385,85	0,00	53 488,52
	<i>Lokale użytkowe</i>	-1 401,20	-1 291,34	0,00	0,00	0,00	0,00	-1 291,34
20	Koś.– Grun. 2	-62 210,71	-94 930,75	-31 195,43	-1 631,75	288,83	0,00	-96 562,50
	<i>Lokale użytkowe</i>	-10 780,91	-20 136,53	0,00	0,00	0,00	0,00	-20 136,53
21	Spadowa 6	113 981,64	84 910,07	0,00	0,00	359,63	0,00	84 910,07
	<i>Lokale użytkowe</i>	-14 525,51	-25 875,58	0,00	0,00	0,00	0,00	-25 875,58
	Razem	-150 171,86	-102 820,57	-231 439,01	-155 732,73	-116 066,93	-82 983,20	-341 536,50
	FR scentralizowany	196 395,66	186 650,16					186 650,16
Razem Fundusz Remontowy na 31.12.2023 r.:								-154 886,34

Szczegółowe zestawienie kosztów poniesionych na prace remontowe przedstawia tabela powyżej „Gospodarka funduszem remontowym”.

W roku 2023 zostały zrealizowane prace remontowo-konserwacyjne nieruchomości i ich otoczenia.

Prace remontowe zrealizowane w zasobach Spółdzielni w roku 2023:

- ✓ remont i rozbudowa miejsc postojowych, oznaczenie miejsc – os. Westerplatte 2 i 8, ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 – dodatkowo oznaczono miejsca postojowe dla każdego lokalu mieszkalnego,
- ✓ remont - wykonanie nowych schodów wejściowych do klatek chodowych - os. Westerplatte 1, 2, 3, 4, 6 i 7 kl. 7 i 8,
- ✓ wykonanie i montaż balustrady schodów wejścia do klatek schodowych - os. Westerplatte 1, 2, 3 i 7 kl. 7 i 8,
- ✓ remont – naprawa poprzez ponowne ułożenie opasek z kostki brukowej wokół budynków - os. Westerplatte 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8 i 9, ul. Sikorskiego 1 i 2,
- ✓ remont kominów - trzonów i czap, montaż kratki na otworach wentylacji - os. Westerplatte 4 i 6,
- ✓ zakup materiałów i naprawa rynien i rur spustowych dachu oraz montaż śniegołap – ul. Spadowa 6, ul. Wyszyńskiego 3,
- ✓ montaż kapturków na wyziewy kanalizacyjne na dachu – os. Westerplatte 1, 2, 3, 4, 6 i 7,
- ✓ zakup i montaż przewodów grzejnych rur spustowych orynnowania dachu – os. Westerplatte 8,
- ✓ remont – wykonanie nowej posadzki posadzki w korytarzach piwnicznych - os. Westerplatte 8,
- ✓ wykonanie studzienki zbierającej wody gruntowej w piwnicy - os. Westerplatte 9, kl.8,
- ✓ remont balkonów - os. Westerplatte 9, m. 41-49, ul. Spadowa 6, m.10,
- ✓ wymiana pionu kanalizacji – os. Westerplatte 3, m. 3, 37, 47, os. Westerplatte 4, m. 23, os. Westerplatte 3, m. 3, os. Westerplatte 7, m. 23 os. Westerplatte 10, m. 11, ul. Wyszyńskiego 2, m. 13i 29, ul. Sikorskiego 2, m. 6-3, ul. Daszyńskiego 3, m. 25, 58, ul. Rynek 8, m.11-lu,
- ✓ wymiana pionów instalacji zimnej wody – os. Westerplatte 1, m. 65, os. West 9, m. 51,
- ✓ wykonanie i montaż altany śmietnikowej - ul. Wyszyńskiego 2,
- ✓ wykonanie o montaż daszków nad balkonami – ul. Wyszyńskiego 2 i 3, m. 7,
- ✓ wymiana przyłącza głównego wody w części piwnicznej - ul. Graniczna 6,
- ✓ wymiana tablic zabezpieczenia prądowego instalacji elektrycznej - ul. Sikorskiego 1, kl. 2, os. Westerplatte 7, kl. 6,
- ✓ kompleksowa modernizacja domofonów w klatkach schodowych nieruchomości - ul. Daszyńskiego 3, kl. IV, os. Westerplatte 6, kl. I,
- ✓ wykonanie i montaż poręczy w klatce na parterze – os. Westerplatte 4,
- ✓ wykonanie i montaż poręczy zejścia do piwnicy – os. Westerplatte 9, ul. Graniczna 6, ul. Daszyńskiego 3, os. Kościuszki 4,
- ✓ zakup i montaż stojaków na rowery dla nieruchomości - ul. Graniczna 6, os. Westerplatte 1, 3, 7, 9, 10.
- ✓ montaż nawietrzaków okiennych w klatce schodowej – ul. Daszyńskiego 3, kl.4, os. Westerplatte 3, kl. 4,
- ✓ kotłownie, wymiana instalacji zapłonowej wysokiego napięcia w kotłach CO. - os. Westerplatte 1, 8,
- ✓ wymiana oświetlenia na ledowe energooszczędne – l.u. ul. Jagiellońska2,
- ✓ wymiana drzwi wejściowych do lokalu – l.u. ul. Spadowa 6,
- ✓

Do najistotniejszych prac konserwacyjnych należy zaliczyć:

- ✓ bieżąca, niezwłoczna realizacja wszelkiego rodzaju zgłoszeń ze strony mieszkańców jak również pracowników z zakresu infrastruktury technicznej budynków i ich otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem poszycia dachów z instalacjami kominowymi, instalacji wod-kan, c.o. i gazowej,
- ✓ wykonywanie na bieżąco przez ekipę konserwatorów przeglądów infrastruktury technicznej budynków i ich otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem poszycia dachów wraz z orynnowaniem poziomym i pionowych oraz instalacji wod-kan, c.o. i gazowej,
- ✓ coroczny przegląd techniczny budynków oraz instalacji przewodów kominowych i wentylacyjnych wykonywany na zlecenie przez Inspektora budowlanego z uprawnieniami oraz firmę usług kominiarskich z uprawnieniami,
- ✓ letnie cięcie trawników, krzewów i żywopłotów,
- ✓ jesienno-wiosenne cięcie korekcyjne drzew i krzewów oraz nowe nasadzenia,
- ✓ odnowienie i wykonanie oznaczenia miejsc parkingowych na parkingach spółdzielni,
- ✓ bieżące porządkowanie miejsc składowania odpadów komunalnych-śmietniki.

VII. Działalność Kulturalno – Oświatowa

Działalność kulturalno – oświatowa w 2023 roku prowadzona była w oparciu o działalność świetlicy osiedlowej prowadzonej przez Dąbrowski Dom Kultury. Spółdzielnia finansuje doposażenie świetlicy w drobny sprzęt, dostarczanie sygnału internetowego. Współfinansowano organizację imprez okolicznościowych, takich jak Andrzejki, Mikołajki, dzień dziecka, wycieczka do Energylandii, itp.

Środki pieniężne na ten rodzaj działalności Spółdzielni pochodzą z funduszu społeczno-wychowawczego tworzonego z odpisu części nadwyżki bilansowej, corocznie uchwałą Walnego Zgromadzenia.

BO na dzień 01.01.2023r. Wynosił 3 663,36 zł, koszty poniesione w roku 2023 wyniosły 6 427,72 zł, dochody z nadwyżki bilansowej za rok 2022 w wys. 10 000,00 zł. BZ na dzień 31.12.2023r. Wyniósł 7 235,86 zł.

W roku 2023, na podstawie Uchwały WZ Nr 09/2022 kontynuowaliśmy działalność społeczno-wychowawczą finansowaną poprzez częściowe przeznaczenie na ten cel nadwyżki bilansowej za rok 2022.

VIII. Podsumowanie i wnioski

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych obszarach jej działalności.

Płynność finansowa kształtuje się na prawidłowym poziomie co świadczy o zabezpieczeniu w pełni środków finansowych na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, do zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zarząd w roku sprawozdawczym kontynuował swoją pracę, zgodnie z planem finansowo- gospodarczym. Szczególną uwagę skierowano na działania windykacyjne. Wyniki finansowe potwierdzają skuteczność prowadzonej przez Zarząd polityki.

W roku sprawozdawczym podjęto również starania opracowania dla budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 „Operatu wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowego wraz z określeniem współwłasności w częściach ułamkowych gruntu oraz innych części wspólnych i urządzeń z nimi związanych”. Prace będą trwać nadal w roku 2024.

Należy również zaznaczyć, że wszystkie posiadane przez Spółdzielnię lokale użytkowe (z mniejszą lub większą rotacją w ciągu roku) są wynajmowane i przynoszą dochód, co jest niezmiernie istotne przy rosnącej ofercie na rynku najmu lokali użytkowych w Dąbrowie Tarnowskiej. W roku 2023 najemców zmieniło tylko 3 lokale z 33 będących w zasobach.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do aktywnej, bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na co dzień.

Zwłaszcza szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej i jej organów, które na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni.

Podziękowanie przekazujemy także pracownikom Spółdzielni, za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Zarząd wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni i udzielenie Zarządowi absolutorium za pracę w roku 2023.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Tarnowskiej**

PROKURENT

inż. Stanisław Ryczek

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Micek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-200 Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8
tel. 014 655 93 48, 014 655 93 63
REGON 000486037; NIP 871-000-34-14