

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W ROKU 2023

1. Podstawa prawna działalności SPÓŁDZIELNI

1.1.1. Dane ewidencyjne

Spółdzielnia Mieszkaniowa GROTA zarejestrowana jest w Krajowym Sądzie Rejestrowym pod numerem 0000090361.

NIP – 773-000-81-01

REGON - 004700579

Siedziba Spółdzielni mieści się
w Tomaszowie Mazowieckim przy ul. Nadrzecznej 38/40

Tel./fax: (044) 723 74 00 / (044) 723 69 12

Email : smgrota@smgrota.pl , sm_grota@wp.pl

Spółdzielnia Mieszkaniowa Grota z siedzibą w Tomaszowie Maz., przy ul. Nadrzecznej 38/40 prowadzi działalność na podstawie Ustawy –Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego statutu.

Ponad 30 lat zaspakaja potrzeby mieszkaniowe członków spółdzielni oraz ich rodzin. Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na odpowiednim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych. Spółdzielnia zarządza również wspólnotami mieszkaniowymi.

Na dzień 31.12.2023 Spółdzielnia zrzeszała 623 członków.

2. Władze SPÓŁDZIELNI

2.1.

Skład Rady Nadzorczej

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Dariusz Jachimowski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2	Tadeusz Przybysz	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3	Anna Klatka	Sekretarz Rady Nadzorczej
4	Iwona Gorzelak	Członek Rady Nadzorczej
5	Ireneusz Politowski	Członek Rady Nadzorczej

W roku 2023 odbyło się 11 protokołowanych posiedzeń Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza podjęła Uchwał dotyczących między innymi zmiany stawek opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, premii dla Zarządu, zatwierdzenia zmian w regulaminach funkcjonujących w Spółdzielni, przyjęcia sprawozdania finansowego spółdzielni za rok 2022, zatwierdzenie planu gospodarczego na rok 2023

2.2.

Zarząd SPÓŁDZIELNI

Działalnością Spółdzielni kieruje 2-osobowy Zarząd, który reprezentuje ją na zewnątrz oraz podejmuje wszelkie decyzje nie zastrzeżone w Statucie i prawie spółdzielczym innym organom.

Skład Zarządu

<i>l.p.</i>	<i>Imię i nazwisko</i>	<i>funkcja</i>
1	Krzysztof Strucki	Prezes Zarządu
2	Anna Kołkiewicz	Członek Zarządu

Na podstawie Statutu Zarząd wypełnia funkcje właścicielskie we wspólnotach mieszkaniowych, w których Spółdzielnia ma udziały w nieruchomości wspólnej.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu podejmował w roku 2022 decyzje na protokołowanych posiedzeniach.

Do najważniejszych należały sprawy :

- 1.finansowe,
- 2.remontowe,
- 3.gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 4.organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
- 5.realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- 6.zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników,

3. Zarządzane zasoby

Na dzień 31.12.2023 r. zarządza zasobem o łącznej powierzchni **90 144,37 m²**. Szczegółowe zestawienie przedstawiamy poniżej. Łącznie powierzchnia użytkowa lokali stanowiąca własność Spółdzielni na dzień 31.12.2023r. wynosi 24.513,81 m² co stanowi w zarządzanym zasobie 27,19 %.

3.1. Zasoby spółdzielcze (zarządzane na podstawie ustawy prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualne</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Nadrzeczna 24/26	247,9	419,5	667,4	62,9%
2	Nadrzeczna 27	400,5	40,3	440,8	9,1%
3	Nadrzeczna 32	238,7	428,7	667,4	64,2%
4	Nadrzeczna 37/39	247,5	419,9	667,4	62,9%
5	Nadrzeczna 38/40		190,9	190,9	100,0%
6	Nadrzeczna 41/43	112,1	555,3	667,4	83,2%
7	Nadrzeczna 42/44	228	439,4	667,4	65,8%
8	Nadrzeczna 42A		176,1	176,1	100,0%
9	Nadrzeczna 36B		154,6	154,6	100,0%
10	Nadrzeczna 42B		72,2	72,2	100,0%
	Os.Michałówek zasoby spółdzielcze	1474,7	2896,9	4371,6	66,3%
11	Św.Antoniego 32/34	1037,7	3430,45	4468,15	76,8%
12	Graniczna 49/51	303,37	2559,08	2862,45	89,4%
13	Garaże ul.Graniczna 49/51		270	270	100,0%
	zasoby spółdzielcze rozproszone	1341,07	6259,53	7600,6	82,4%
	RAZEM	2815,77	9156,43	11972,2	76,5%

3.3. Wspólnoty Mieszkaniowe bez udziału Spółdzielni w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	Bema 31	758,5		758,5	
2	Bema 33	805,7		805,7	
3	Długa 11	4295,4		4295,4	
4	Dolna 1A	289,2		289,2	
5	Graniczna 61	1180,35		1180,35	
6	Dzieci Polskich 11	3218,7		3218,7	
7	Dzieci Polskich 39	2912		2912	
8	Krzyżowa 28,28A oraz Zgorzelicka 45,45A	1613,54		1613,54	
9	Siedmiodomki 8	803,67		803,67	
10	Spalska 114A	1136,00		1136,00	
11	Wojciechowskiego 6 w Spale	974,37		974,37	
12	Nowy Glinnik bl.12	1463,3		1463,3	
13	Szeroka 19	2362,08		2362,08	
14	Spalska 2	1105,28		1105,28	
15	Nowy Glinnik bl.13,14,15	3973,35		3973,35	

3.2. Wspólnoty Mieszkaniowe z udziałem w nieruchomości wspólnej

<i>l.p.</i>	<i>adres</i>	<i>własność indywidualna</i>	<i>własność spółdzielni</i>	<i>razem</i>	<i>udział spółdzielni</i>
1	wspólnota Szeroka	7245,79	2855,98	10101,77	28,3%
2	Biernackiego 3	1285,4	491,3	1776,7	27,7%
3	Biernackiego 4/6	1827,3	1017,7	2845	35,8%
4	Biernackiego 5	994,8	781,9	1776,7	44,0%
5	Biernackiego 7	1225,5	551,2	1776,7	31,0%
6	Biernackiego 8/10	2156,4	688,6	2845	24,2%
7	Biernackiego 9	1439,7	337	1776,7	19,0%
8	Biernackiego 11	1243,3	533,4	1776,7	30,0%
9	Biernackiego 12/14	2430,1	806,9	3237	24,9%
10	Wiejska 35	1905,9	390,2	2296,1	17,0%
11	Wiejska 37	1600,8	693,6	2294,4	30,2%
12	Strzelecka 11	1669,1	625,3	2294,4	27,3%
13	Strzelecka 13	2031	263,4	2294,4	11,5%
14	Strzelecka 15	1784,2	510,2	2294,4	22,2%
15	Chemików 1	1002,6	302,3	1304,9	23,2%
16	Chemików 3	1025	280	1305	21,5%
17	Techniczna 2	780	525,6	1305,6	40,3%
18	Mazowiecka 11/13	3068,4	1233,6	4302	28,7%
	Os.Strzelecka	27469,5	10032,2	37501,7	26,8%

19	Nadrzeczna 28	316,6	350,8	667,4	52,6%
20	Nadrzeczna 29/31	309,6	357,8	667,4	53,6%
21	Nadrzeczna 30	217,4	450	667,4	67,4%
22	Nadrzeczna 33/35	83,9	583,5	667,4	87,4%
23	Nadrzeczna 34/36	245,2	422,2	667,4	63,3%
24	Nadrzeczna 45	184	256,8	440,8	58,3%
	Os.Michałówek	1356,7	2421,1	3777,8	64,1%
	RAZEM	36071,99	15309,28	51381,27	29,8%

4. Informacje finansowe

W celu realizacji postanowień statutu i umów o zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi Spółdzielnia zatrudniała 14 osób na 13,5 etatu, w tym:

- na dwóch etatach Członkowie Zarządu Spółdzielni – 2 osoby,
- na czterech etatach pracownicy umysłowi - 4 osób
- na siedmiu i 50/100 etatach pracownicy grupy konserwacyjno–gospodarczej - 8 osób.

Ponadto Spółdzielnia ma zawarte umowy zlecenie na obsługę instalacji

elektrycznych , utrzymanie porządku oraz umowy z firmami wykonującymi usługi w zakresie utrzymaniem porządku na klatkach schodowych w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Tab.1

Wykonanie funduszu płac w roku 2023

I.p.	wyszczególnienie	Plan 2023	Wykonanie
I.	<i>Fundusz osobowy</i>	1 041 500,00 zł	1 032 913,38 zł
1	płace zasadnicze	925 000,00 zł	906 869,03 zł
2	premia za zadania specjalne	65 000,00 zł	72 306,60 zł
3	nagrody jubileuszowe	40 000,00 zł	42 134,10 zł
5	odprawy pracownicze	11 500,00 zł	11 603,65 zł
II.	<i>Fundusz bezosobowy</i>	120 000,00 zł	130 544,91 zł
1	Rada Nadzorcza	50 000,00 zł	50 622,00 zł
2	Pracownicy zatrudnieni na umowę zlecenie	70 000,00 zł	79 922,91 zł
	<i>razem</i>	1 161 500,00 zł	1 163 458,29 zł

Tab. 3 Stan funduszy Spółdzielni

	<i>opis</i>	<i>2023</i>
I.	Kapitał podstawowy	6 166 075,86zł
1	Fundusz udziałowy	155 427,50zł
2	Fundusz wkładów budowlanych	6 009 598,36 zł
3	Fundusz wkładów zaliczkowych	1 050,00 zł
II	Kapitał zapasowy	2 843 398,24zł
1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 344 708,48 zł
2	Fundusz zasobowy	498 689,76 zł
V	Zysk netto	178 983,61 zł
	Kapitał własny	9 188 457,71 zł

Zmiany w funduszach Spółdzielni wynikają z bieżącej działalności , wypłaty/wpłaty udziałów członkowskich, umorzenie majątku Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości.

5.Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- koszty ogólne zarządu (koszty administrowania),
- energię elektryczną,
- podatki lokale , ubezpieczenie majątkowe,
- utrzymanie porządku i terenów zielonych,
- konserwację bieżącą,
- odpis na fundusz remontowy.

Tab. 4 Wynik finansowy Spółdzielni za rok 2023

Wynik finansowy gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi

Wyszczególnienie	Kwota w zł.
Przychody na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych	3 462 385,00 zł
- eksploatacja	760 317,88 zł
- zimna woda, ścieki	393 967,80 zł
- energia cieplna	1 463 606,14 zł
- fundusz remontowy	559 868,80 zł
- wywóz nieczystości	263 584,90 zł
- koszty utrzymania instalacji wod.-kan.	21 039,48 zł
koszty gospodarki zasobami własnymi	3 578 959,17 zł
wynik	- 116 574,17 zł

Ustalenie wyniku na pozostałej działalności :

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi	1 547 237,00 zł	1 567 120,51 zł	- 19 883,51 zł
Pozostała działalność	50 205,59 zł	22 754,94 zł	27 450,65 zł
Działalność finansowa	33 225,24 zł	294,54 zł	32 930,70 zł
Pozostała działalność operacyjna	281 095,76 zł	89 919,99 zł	191 175,77 zł
Ogółem	1 911 763,59 zł	1 680 089,98 zł	231 673,61 zł
RAZEM	5 374 148,59 zł	5 259 049,15 zł	115 099,44 zł

5.1. Zarządzanie i Administrowanie

Administrowanie zasobami mieszkaniowymi jest najważniejszym elementem działalności Spółdzielni.

W ramach zarządzania i administrowania Spółdzielnia gwarantuje:

- Reprezentowanie ogółu spółdzielców/właścicieli w sprawach dotyczących Spółdzielni/Wspólnoty przed sądami i poza sądami oraz przed organami administracji rządowej i samorządowej,
- Prowadzenie odpowiedniej księgowości finansowej zgodnie z ustawą o własności lokali i ustawą o rachunkowości oraz przepisami szczególnymi.
- Przygotowanie projektów planów gospodarczych oraz sprawozdań do GUS oraz innych organów administracji rządowej i samorządowej,
- Obsługę rachunku bankowego oraz dokonywanie wszelkich rozliczeń poprzez rachunek bankowy Spółdzielni/Wspólnoty,
- Zawieranie umów o dostawę mediów (energii elektrycznej, energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimnej wody, odprowadzania nieczystości płynnych oraz wywóz nieczystości stałych),
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Członków Spółdzielni.
- Przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty Mieszkaniowej.
- Bieżącą korespondencję z lokatorami
- Przechowywanie dokumentów Spółdzielni/Wspólnoty w tym dokumentacji technicznej, geodezyjnej, korespondencji itp.
- Wykonywanie przeglądów stanu technicznego budynków i budowli (przeglądy budowlane),
- przygotowanie oraz przeprowadzanie przetargów na roboty budowlane objęte planem gospodarczym Spółdzielni lub wspólnot mieszkaniowych,

- nadzór nad realizacją prac remontowych, konserwacyjnych,
- nadzór nad realizacją prac związanych z utrzymaniem porządku,
- Wydawanie zaświadczeń mieszkańcom dotyczących dodatków mieszkaniowych, pomocy społecznej i innych.
- Prowadzenie wykazu lokali, wykazu właścicieli, wykazu lokatorów,
- Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wspólnej wymaganej przez przepisy prawa budowlanego i przepisy szczególne.
- Windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody.
- Zapewnienie dla nieruchomości wspólnej dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków i wywozu ścieków.

Zmniejszające się zasoby stanowiące własność Spółdzielni w konsekwencji mogą doprowadzić do wzrostu opłat obciążających spółdzielców. Koszty związane bezpośrednio ze Spółdzielnią pozostaną na zbliżonym poziomie natomiast ilość mieszkań co za tym idzie ich powierzchnia użytkowa ulegnie zmniejszeniu. Działania Zarządu mają na celu minimalizację różnicy w opłatach pomiędzy wspólnotami mieszkaniowymi i zasobem spółdzielczym.

5.2. Konserwacja bieżąca i utrzymanie porządku

Spółdzielnia wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych na zarządcę nieruchomości przez Ustawę Prawo Budowlane w zakresie utrzymania nieruchomości w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców. Należą do nich:

- przeglądy instalacji gazowej,
- przeglądy budowlane obejmujące ocenę stanu technicznego budynku, planowanie i realizacja drobnych robót konserwacyjnych i remontowych,
- przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej,
- przeglądy kominiarskie oraz bieżące naprawy,
- utrzymanie instalacji centralnego ogrzewania w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- utrzymanie instalacji wod-kan w ciągłej gotowości do eksploatacji,
- konserwacja instalacji domofonowej.

Prace konserwacyjne realizowane są siłami własnymi z wyłączeniem:

- konserwacji instalacji domofonowej, która jest wykonywana przez firmę Elektrosystem Roman Puchta Ujazd, Zaosie 20A

- przeglądów, konserwacji i czyszczenia przewodów wentylacyjnych i dymowych, które są wykonywane przez Zakład Usług Kominiarski Andrzej Koprek z siedzibą w Tomaszowie Maz. ul. Michałowska 55

Zakres realizowanych prac gwarantuje utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym oraz umożliwia właściwe planowanie prac remontowych koniecznych do realizacji w poszczególnych nieruchomościach.

W ramach utrzymania porządku realizowane są następujące prace:

- utrzymanie w czystości ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- pielęgnacja terenów zielonych:
 - koszenie trawników,
 - przycinka żywopłotów,
 - przycinka drzew,
 - wycinka drzew na które została wydana decyzja przez Urząd Miasta Tomaszowa Mazowieckiego,
- utrzymanie czystości wokół miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- uzupełnianie nasadzeń,
- odśnieżanie ciągów pieszych i jezdnych stanowiących własność Spółdzielni lub pozostających we władaniu wspólnot mieszkaniowych,
- utrzymanie w należytym stanie miejsc przeznaczonych do gier i zabaw dla dzieci.

W tabeli poniżej przedstawiamy zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania porządku poszczególnych nieruchomości, których właścicielem jest Spółdzielnia.

Eksploatacja	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	185 786,88 zł	176 567,29 zł	9 219,59 zł
Graniczna 49/51	146 001,78 zł	144 879,59 zł	1 122,19 zł
Os.Michałówek	429 301,05 zł	444 512,81 zł	- 15 211,76 zł
Os.Strzelecka	426 956,30 zł	512 860,02 zł	- 85 903,72 zł
Szeroka	126 211,47 zł	149 365,62 zł	- 23 154,15 zł
Garaże	5 929,20 zł	1 192,98 zł	4 736,22 zł
Razem	1 320 186,68 zł	1 429 378,31 zł	- 109 191,63 zł

5.3. Działalność finansowa i operacyjna

5.3.1. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

po stronie przychodów:

- odsetki od zaległości czynszowych,
- odsetki bankowe,

po stronie kosztów:

- odsetki zapłacone dostawcą usług,

Wpływ na wynik na tej działalności mają:

- wielkość rezerw finansowych jakie posiada Spółdzielnia.

Działalność finansowa	Przychody	Koszty
odsetki bankowe	17 263,82 zł	
odsetki od zaległości czynszowych	15 961,42 zł	
odsetki od nieterminowych płatności		294,54 zł
Razem	33 225,24 zł	zł -

5.3.2. Pozostała działalność operacyjna Spółdzielni

Pozostałe przychody operacyjne w tym:	
zwrot kosztów sądowych	7 947,03 zł
sprzedaż prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych	174 370,00 zł
Refundacja PFRON	39 300,00 zł
przebieganie w przychody różnic wynikających z inwentaryzacji należności,	91,34 zł
przychody z przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	123,68 zł

zwrot wypłaconego odszkodowania przez Ubezpieczyciela	59 263,71 zł
Razem przychody	281 095,76 zł

Pozostałe koszty operacyjne w tym:	
poniesione koszty sądowe i komornicze	9 458,72 zł
likwidacja środka trwałego	8 232,32 zł
wypłata odszkodowania	49 938,71 zł
pozostałe opłaty (wypis z rej.gruntu, opł.za pełnomocnictwo i inne)	2 109,60 zł
koszty usunięcia awarii rurociągu	20 180,64 zł
Razem koszty	89 919,99 zł

6. Remonty

W ramach realizacji planu gospodarczego na rok 2023 w zasobach spółdzielczych zrealizowano następujące prace:

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2023 r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2023 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Graniczna 49/51		112 314,38 zł	54 959,04 zł	- zł		167 273,42 zł
Św.Antoniego 32/34	88 981,79 zł		66 399,22 zł	628 024,75 zł	650 607,32 zł	
Nadrzeczna 24/26	15 028,73 zł		12 814,08 zł	2 687,66 zł	4 902,31 zł	
Nadrzeczna 27	447,78 zł		8 463,36 zł	3 240,00 zł		4 775,58 zł
Nadrzeczna 32	3 110,65 zł		12 814,08 zł	2 619,76 zł		7 083,67 zł
Nadrzeczna 37/39	52 001,59 zł		16 017,60 zł	490,00 zł	36 473,99 zł	
Nadrzeczna 36B	37 114,67 zł		6 678,72 zł	- zł	30 435,95 zł	
Nadrzeczna 38/40	13 584,09 zł		2 734,08 zł	2 118,90 zł	12 968,91 zł	
Nadrzeczna 41/43	58 513,51 zł		17 817,60 zł	48 905,37 zł	89 601,28 zł	
Nadrzeczna 42/44		8 750,88 zł	12 814,08 zł	540,00 zł		21 024,96 zł
Nadrzeczna 42A		8 167,12 zł	4 226,40 zł	- zł		12 393,52 zł
Nadrzeczna 42B	40 618,28 zł		5 544,96 zł	- zł	35 073,32 zł	
Fundusz mienia spółdzielni		568 438,81 zł	261 401,35 zł	75 302,60 zł		754 537,56 zł
Razem	309 401,09 zł	697 671,19 zł	482 684,57 zł	763 929,04 zł	860 063,08 zł	967 088,71 zł

Wydatki z funduszu remontowego :

Fundusz mienia spółdzielni :

- dokumentacja projektowa budowy sieci wodociągowej na Os.Michałówek 7.000 zł.
- utwardzenie terenu pod miejsca postojowe Nadrzeczna 24/26 i Nadrzeczna 45 29.600 zł.
- rozbiórka budynku gospodarczego Os.Michałówek 3.500 zł.
- usunięcie awarii sieci wodociągowej Os.Michałówek 32.595 zł.

ul.Św.Antoniego 32/34 :

- docieplenie budynku 620.000 zł.
- remont balkonów 3.428,36 zł.

ul. Nadrzeczna 41/43

- remont klatek schodowych 39.000 zł
- wymiana instalacji domofonowej 6.000 zł.

Adres nieruchomości	stan na dzień 01.01.2023r.		zwiększenia funduszu	wydatki	stan na dzień 31.12.2023 r.	
	Wn	Ma			Wn	Ma
Nadrzeczna 24/26	25 566,18 zł		10 411,44 zł		15 154,74 zł	
Nadrzeczna 27	20 585,03 zł		6 876,48 zł		13 708,55 zł	
Nadrzeczna 32	9 548,58 zł		10 411,44 zł			862,86 zł
Nadrzeczna 37/39	9 548,58 zł		10 411,44 zł			862,86 zł
Nadrzeczna 41/43	9 548,58 zł		10 411,44 zł			862,86 zł
Nadrzeczna 42/44	13 116,66 zł		10 411,44 zł		2 705,22 zł	
Razem	87 913,61 zł	- zł	58 933,68 zł	- zł	31 568,51 zł	2 588,58 zł

Na koniec roku 2023 trzy budynki wykazują ujemne saldo na funduszu celowym na montaż pomp ciepła. Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła w roku 2023 decyzję aby utrzymać stawkę funduszu remontowego na tym samym poziomie . Decyzja ta

podyktowana jest planowanym w roku 2024 montażem instalacji fotowoltaicznej oraz magazynów energii w budynkach zasilanych pompami ciepła. Warunkiem realizacji planowanych inwestycji jest otrzymanie grantu OZE.

Wspólnoty mieszkaniowe z udziałem SPÓŁDZIELNI w nieruchomości wspólnej.

Zakres prac remontowych stanowi realizację podjętą przez właścicieli uchwał.

<i>l.p.</i>	<i>opis</i>	<i>wartość robót</i>
1	Os. STRZELECKA	
	ul. Chemików 3	
	Remont klatek schodowych	53.680 zł
	Wymiana instalacji domofonowej	10.500 zł
	ul. Wiejska 37	
	Remont klatek schodowych	95.500 zł
	Wymiana wodomierzy	24.192 zł
	ul Wiejska 35	
	Docieplenie stropów,	39.946,61zł
	Wymiana wodomierzy	23.889,60zł
	ul. Mazowiecka 11/13	
	Wymiana instalacji domofonowej	21.150,00 zł
	ul. Strzelecka 13	
	Budowa miejsc parkingowych	44.457,80 zł.

7. Media

Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości należących do zasobów spółdzielni.

Zimna woda + ścieki			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	49 623,36 zł	56 008,35 zł	- 6 384,99 zł
Graniczna 49/51	37 584,18 zł	39 634,21 zł	- 2 050,03 zł

Os.Michałówek	140 387,39 zł	159 056,45 zł	- 18 669,06 zł
Os.Strzelecka	132 025,02 zł	132 025,02 zł	- zł
Razem	359 619,95 zł	386 724,03 zł	- 27 104,08 zł

Wywóz nieczystości			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	25 148,50 zł	25 148,50 zł	- zł
Graniczna 49/51	27 083,00 zł	27 083,00 zł	- zł
Os.Michałówek	89 532,90 zł	89 655,40 zł	- 122,50 zł
Os.Strzelecka	100 143,50 zł	99 761,90 zł	381,60 zł
Razem	241 907,90 zł	241 648,80 zł	259,10 zł

Energia ciepła			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	258 161,28 zł	270 484,44 zł	- 12 323,16 zł
Graniczna 49/51	171 581,17 zł	174 869,90 zł	- 3 288,73 zł
Os.Strzelecka	527 549,27 zł	525 112,23 zł	2 437,04 zł
Os.Michałówek	352 675,47 zł	324 920,29 zł	27 755,18 zł
Razem	1 309 967,19 zł	1 295 386,86 zł	14 580,33 zł

Media			
Os.Szeroka	209 663,80 zł	210 196,80 zł	- 533,00 zł

wody opadowe i roztopowe , pokrycie straty na wodzie			
	Przychody	Koszty	Wynik
Sw.Antoniego 32/34	4 624,68 zł	733,04 zł	3 891,64 zł
Graniczna 49/51	4 807,68 zł	1 105,92 zł	3 701,76 zł
Os.Michałówek	6 134,09 zł	8 309,76 zł	- 2 175,67 zł
Os.Strzelecka	5 473,03 zł	5 475,65 zł	- 2,62 zł
Razem	21 039,48 zł	15 624,37 zł	5 415,11 zł

8. Zadłużenie w tytułu opłat za użytkowanie lokali

Informacja o zmianach zadłużenia czynszowego na rzecz Spółdzielni

w latach 2010-2023

Data	zS	zc	Zc
31.12.10	22,58	8,68	557 379,46 zł
31.12.11	22,82	7,40	563 304,34 zł
31.12.12	24,31	7,40	594 879,23 zł
31.12.13	26,18	7,96	640 612,84 zł
31.12.14	26,41	8,03	646 224,03 zł
31.12.15	27,30	8,31	668 118,35 zł
31.12.16	26,34	8,01	644 490,87 zł
31.12.17	26,07	7,93	638 007,99 zł
31.12.18	25,70	7,82	628 871,79 zł
31.12.19	22,21	6,76	543 557,19 zł
31.12.20	22,66	6,49	554 549,18 zł
31-12-21	20,23	5,74	494 961,37 zł
31-12-22	21,56	5,85	527 487,76 zł
31-12-23	22,08	5,99	540 131,61 zł

Spółdzielnia po zakończeniu każdego miesiąca obrachunkowego kontroluje powstałe zadłużenia członków spółdzielni, najemców oraz właścicieli lokali we wspólnotach, którymi zarządza spółdzielnia.

Do spółdzielców pierwsze monity wysyła po upływie trzech miesięcy, a w przypadku braku spłaty zadłużenia wysyła wezwanie ostateczne zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych można wysłać, gdy zadłużenie wyniesie 6 miesięcy.

Do zadłużonych spółdzielców wysyłane są wezwania z wyznaczonym terminem spłaty zadłużenia lub zgłoszenia się do Spółdzielni celem zawarcia ugody odnośnie spłaty.

Natomiast do najemców jak i właścicieli pierwsze wezwanie wysyłane jest po trzech miesiącach braku wpłat za zajmowany lokal. W przypadku braku reakcji wysyłane jest ostateczne wezwanie do zapłaty z informacją, że w przypadku braku spłaty zadłużenia we wskazanym terminie zostanie sprawa skierowana do Sądu o wydanie nakazu zapłaty.

Po uprawomocnieniu się wyroku Spółdzielnia podejmuje dalsze kroki tj. kieruje sprawę do

egzekucji komorniczej, a w przypadku braku możliwości wyegzekwowania należności kieruje sprawę o eksmisję zadłużonych z zajmowanego lokalu.

W roku 2023 spółdzielnia realizowała jeden wyrok o eksmisję lokal został sprzedany w przetargu. Zadłużenie nie zostało spłacone przez lokatora, sprawa jest u komornika.

W 2023 został wydany wyrok w sprawie o eksmisję dłużnika. Data eksmisji wyznaczona jest na I kw.2024 r.

Komornik ściąga na wniosek spółdzielni należności od 6 dłużników.

W wyniku ugody z 3 dłużnikami następuje spłata zadłużenie w miesięcznych ratach.

Na obecną chwilę Spółdzielnia prowadzi 4 sprawy o nakaz zapłaty.

Na dzień dzisiejszy posiadamy przyznany nam jeden lokal socjalny.

9. Informacja z realizacji wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w roku 2023r.

Wnioski zgłoszone na walnym Zgromadzeniu i ich realizacja :

1. Remont dachu w budynku przy ul. Nadrzecznej 24/26 – niezrealizowany ze względu na brak środków zgromadzonych na funduszu remontowym. .
2. Częściowy remont chodnika przy ul.Nadrzecznej 37/39 – wniosek zrealizowany.
3. Remont dachu w budynku przy ul. Nadrzecznej 29/31 – wniosek niezrealizowany , budynek jest wspólnotą , decyzja należy do właścicieli prawa odrębnej własności. .
4. Montaż koszy na śmieci na os.Michałówek – wniosek zrealizowany.
5. Nasadzenia krzewów na os.Michałówek – wniosek do realizacji wiosną 2024
6. Remont klatek schodowych w budynkach na os.Michałówek – wniosek częściowo zrealizowany

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Grota :

Krzysztof Strucki

Anna Kolkwicz

