

PSM „Stella” w Tychach ul. Hierowskiego 29

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu za 2023 rok.

Spis treści:

- 1) Informacje ogólne.
- 2) Zasoby Spółdzielni.
- 3) Działalność techniczno-eksploatacyjna i remonty.
- 4) Opłaty mieszkaniowe.
- 5) Sytuacja finansowa Spółdzielni.
- 6) Informacje uzupełniające.
- 7) Propozycje programowe Zarządu na rok 2024 i lata następne.

1. Informacje ogólne.

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni pracował i realizował swoje obowiązki w składzie:

Prezes Zarządu	- Tomasz Sowiński;
Wiceprezes Zarządu	- Beata Szumska;
Członek Zarządu	- Andżelika Zawadzka.

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni odbył 43 protokołowane posiedzenia, w trakcie których rozpatrzył 544 sprawy i podjął 57 uchwał.

W trakcie kolegialnych posiedzeń najczęściej zajmowano się:

- realizacją uchwał i wniosków organów Spółdzielni,
- sprawami członkowskimi,
- wnioskami mieszkańców,
- problemami poprawy stanu technicznego i funkcjonalnego zasobów mieszkaniowych,
- sprawami związanymi z funkcjonowaniem lokali użytkowych,
- analizą wyników gospodarczo – finansowych oraz zaległości w opłatach,
- funkcjonowaniem firm świadczących usługi dla Spółdzielni,
- bieżącą analizą zmian prawnych dotyczących działalności Spółdzielni i aktualizacją przepisów wewnętrznych,
- rozwiązywaniem problemów i rozpatrywaniem wniosków członków Spółdzielni,
- sprawami pracowniczymi.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej odpowiadając na każde zaproszenie.

W 2023 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie. Zebranie zostało zwołane i odbyło się w terminie zgodnym z przepisami Prawa spółdzielczego oraz aktualnego Statutu Spółdzielni.

W zebraniu wzięło udział 120 Członków Spółdzielni co stanowiło 6,0 % ogółu Członków.

Zgodnie z porządkiem obrad Walne Zgromadzenie podjęło decyzje w sprawach:

- przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej za rok 2022;
- zatwierdzono sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2022;
- udzielono absolutorium Członkom Zarządu za rok 2022;
- podjęto uchwałę w sprawie ustanowienia Spółdzielni jednostką małą,
- wyrażono zgodę na zbycie działek gruntu przylegających do Parku Jaworek,
- wybrano delegatów na Kongres Spółdzielczości i Zjazd ZRSM RP,

– realizacji wniosków z lustracji za lata 2018-2020.

W roku 2023 przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni nie uległo zmianie: oprócz 3 członków Zarządu Spółdzielnia zatrudniała 9 pracowników umysłowych.

Windykacja należności z tytułu znacznego i uporczywego zalegania z opłatami za mieszkanie:

- udzielono 71 upomnień, 37 wezwań do zapłaty i 17 ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty, rozpatrzono 9 spraw dot. rozłożenia zaległości na raty;
- Rada Nadzorcza rozpatrywała 15 wniosków o skierowanie sprawy zadłużenia na drogę sądową;
- skierowano 7 pozwów o zapłatę do Sądu Rejonowego oraz 7 wniosków skierowano do egzekucji komorniczej.

Z dodatków mieszkaniowych na dzień 31.12.2023 r. korzystało 38 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach (stanowi to ~ 2,5 % ogólnej liczby rodzin) – w roku 2022 były to 43 rodziny.

2. Zasoby Spółdzielni.

Rozmieszczenie zasobów lokalowych Spółdzielni w budynkach mieszkalnych:

Lp.	Osiedle	Ilość nieruchomości	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	Pow. lokali mieszk. w m ²	Pow. lokali użytk. w m ²
1	Ł-1	4	121	0	7 722,10	0,00
2	DMM	2	193	9	7 124,57	595,26
3	Ł-2	11	259	10	16 011,58	1 092,11
4	K	6	503	27	24 342,59	1 684,08
5	H	6	493	4	23 401,29	175,85
	Spółdzielnia	29	1 569	50	78 602,13	3 547,30

Powierzchnie użytkowe podano na podstawie uchwał w sprawie określenia odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.

W roku 2023 wpłynęło 8 wniosków o przeniesienie własności; zawarto 5 notarialnych umów przeniesienia własności lokali mieszkalnych (narastająco 537).

Spółdzielnia posiada również dwie nieruchomości niemieszkalne:

Nr	Budynki	Powierzchnia użytkowa [m.kw.]
1	Budynek techniczny Ł-1	66,13
2	Budynek techniczny Ł-2	330,41
	Razem	396,54

Do zasobów Spółdzielni stanowiących jej mienie należą również 42 działki niezabudowane (drogi, parkingi, place zabaw itp.) o łącznej powierzchni 4,5705 ha.

Na zasadzie najmu udostępniliśmy 4 lokale mieszkalne i 48 lokali użytkowych.

Na osiedlu DMM - 3 lokale są użytkowane na potrzeby Spółdzielni.

Na koniec 2023 r. w zasobach spółdzielczych zamieszkiwało 3.035 osób (dane na podstawie oświadczeń właściciela lokalu mieszkalnego o liczbie osób w nim zamieszkujących), a Członków Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. było 1.920.

3. Działalność techniczno-eksploatacyjna i remonty.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy dotyczący budynków w jej zasobach. Art 4 ust. 4¹ usm nakłada na Zarząd Spółdzielni jedynie

obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Środki funduszu remontowego Spółdzielnia przeznacza zgodnie z potrzebami poszczególnych nieruchomości.

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu

Plan remontów opracowano w oparciu o przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni, z których wybrano roboty szczególnie ważne dla utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, poprawy warunków zamieszkania oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

Do najważniejszych robót remontowych wykonanych w 2023r. należą:

- remont balkonów wraz z dociepleniem ścian elewacji zewnętrznej, izolacją i dociepleniem płyt balkonowych, wymianą balustrad i montażem daszków nad ostatnimi kondygnacjami,
- remont korytarzy w klatkach schodowych - z malowaniem, wymianą instalacji elektrycznej, montażem lamp LED z czujnikami ruchu i montażem koryt teletechnicznych,
- remont wejść do klatek schodowych wraz z wymianą drzwi wejściowych,
- remont zabezpieczeń do mieszkań TR,
- wymiana instalacji WLZ,
- wykonanie instalacji domofonowych,
- remont dźwigów: osobowych i towarowo-osobowych,
- prace dekarские wraz z naprawami na dachach.

Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, którą przedstawia poniższe zestawienie.

Zestawienie przychodów i kosztów funduszu remontowego na 31.12.2023r.

L.p.	Nieruchomość	2023 r.		Wynik finansowy na dzień 31.12.2023 r. - narastająco od 2008 r.
		Przychody	Wydatki	
1	Kopernika 34-38, 40-42	101 972,98	0	1 515,07
2	Kopernika 44 - 46	42 502,80	9 840,00	175 364,28
3	Kopernika 48-54	54 280,56	8 413,20	5 815,99
4	Kopernika 56-60	44 280,72	0	29 746,69
	Razem osiedle Ł-1	243 037,06	18 253,20	212 442,03
5	Hierowskiego 23-25, 27, 29	125 754,67	12 693,67	5 533,64
6	Hierowskiego 31, 33-35	98 606,52	166 022,35	-16 030,79
	Razem osiedle DMM	224 361,19	178 716,02	-10 497,15
7	Rolna 5-13	60 134,64	7 323,92	121 137,48
8	Rolna 15-19	36 816,00	10 207,12	9 500,71
9	Rolna 21-27	46 617,60	0	213 607,22
10	Rolna 28, 30-34	49 021,68	0	82 950,38
11	Rolna 36-42	54 165,13	97 200,00	57 368,54
12	Rolna 44-50	52 604,16	0	-148 969,68

13	Rolna 52-56	44 169,36	11 502,00	-15 712,10
14	Rolna 58-60	56 764,68	0	100 491,86
15	Rolna 33-39	48 957,60	0	48 300,69
16	Rolna 41-43	22 693,20	0	65 434,67
17	Rolna 45-49, 51-53	64 341,42	122 537,84	-45 374,98
	Razem osiedle Ł-2	536 285,47	248 770,88	488 734,80
18	Konf. Barskich 1-3	225 509,93	350 670,94	-319 885,65
19	Konf. Barskich 10-24	147 148,71	501 294,88	-294 494,05
20	Konf. Barskich 5-15	88 128,00	424 139,87	-264 315,39
21	Konf. Barskich 17-19	86 956,72	0	43 671,26
22	Konecznego 16-18	82 323,49	8 526,42	24 427,98
23	Konf. Barskich 2-8	112 581,18	80 706,24	152 640,21
	Razem osiedle K	742 648,03	1 365 338,35	-657 955,64
24	Honoraty 59-65	114 119,40	308 642,88	-74 424,25
25	Kopernika 20-26	59 335,20	0	-4 098,01
26	Honoraty 41-45	86 864,16	0	-61 764,06
27	Honoraty 47-53, 55-57	145 125,60	0	139 714,16
28	Żwakowska 7-11	149 061,84	236 196,00	-64 479,87
29	Kopernika 14-18	147 892,68	0	19 406,65
	Razem osiedle H	702 398,88	544 838,88	-45 645,38
30	Mienie	0,00	100 564,86	0
	Razem całe zasoby	2 448 730,63	2 456 482,19	-12 921,34

W zasobach widoczna jest ciągła poprawa stanu technicznego i warunków zamieszkania, a przyjęte kierunki działania przez Zarząd przy współpracy ze wszystkimi organami spółdzielni przynoszą pożądane rezultaty.

Realizacja planu remontów za rok 2023 dla poszczególnych nieruchomości				
L.p.	Osiedle	Nieruchomość	Rodzaj robót	Wartość
1	2	3	4	5
1	Ł-1	Kopernika 34-42	-	0
2		Kopernika 44-46	Loggie, balkony, daszki- płyty (projekt)	9 840,00
3		Kopernika 48-54	Instalacje i urządzenia energii elektr.	8 413,20
4		Kopernika 56-60	-	0
5	DMM	Hierowskiego 23-25, 27, 29	Loggie, balkony, daszki- płyty	12 693,67
6		Hierowskiego 31, 33-35	Instalacje i urządzenia energii elektr. Malowanie ścian klatek schodowych	25 627,43 140 394,92
7	Ł-2	Rolna 5-13	Docieplenia budynków - ściany zew. i stropy	7 323,92
8		Rolna 15-19	Dachy oraz daszki nad wejściami	10 207,12
9		Rolna 21-27	-	0
10		Rolna 28, 30-34	-	0
11		Rolna 36-42	Loggie, balkony, daszki- płyty	97 200
12		Rolna 44-50	-	0

13		Rolna 52-56	Inne prace	11502,00
14		Rolna 58-60	-	0
16		Rolna 41-43	-	0
17		Rolna 45-49, 51-53	Instalacje i urządzenia energii elektr. Malowanie ścian klatek schodowych	24 433,91 98 103,93
18	K	Konf. Barskich 1-3	Instalacje i urządzenia energii elektr.	33 021,70
			Instalacje odgromowe, uziemiaenia oraz p.poż	24 624,00
			Malowanie ścian klatek schodowych	261 624,04
			Inne prace	31 401,20
19		Konf. Barskich 10-24	Loggie, balkony, daszki- płyty	501 294,88
20		Konf. Barskich 5-15	Instalacje i urządzenia gazowe	5 034,79
			Loggie, balkony, daszki- płyty	419 105,08
21		Konf. Barskich 17-19	-	0
22		Konecznego 16-18	Instalacje i urządzenia energii elektr.	8 526,42
23		Konf. Barskich 2-8	Loggie, balkony, daszki- płyty	80 706,24
24	H	Honoraty 59-65	Loggie, balkony, daszki- płyty	308 642,88
25		Kopernika 20-26	-	0
26		Honoraty 41-45	-	0
27		Honoraty 47-53; 55-57	-	0
28		Żwakowska 7-11	Dźwigi osobowe i osobowo-towarowe	236 196,00
29		Kopernika 14-18	-	0
30	PSM Stella - mienie	Drogi, chodniki, parkingi i oznakowanie	100 564,86	
Razem				2 456 482,19

Wykonywanie całodobowej obsługi konserwatorsko-eksploatacyjnej na zasobach PSM „Stella” kosztowało nas w 2023 roku 636 890,09zł.

Służby techniczne utrzymują ciągły i bezpośredni kontakt z mieszkańcami zasobów w godzinach pracy Spółdzielni w sprawach remontów, konserwacji i awarii. Poza godzinami pracy i w dni wolne od pracy pełniony jest całodobowy dyżur telefoniczny mający na celu reagowanie na powstałe awarie z zachowaniem wszelkich warunków bezpieczeństwa w ramach obowiązujących przepisów. Do zakresu obsługi konserwatorsko-eksploatacyjnej należą:

- ✓ utrzymanie w pełnej sprawności instalacji c.o. i c.c.w. wraz z urządzeniami towarzyszącymi w budynkach,
- ✓ utrzymanie w pełnej sprawności instalacji wodociągowej, odprowadzenia ścieków i wód deszczowych,
- ✓ utrzymywanie w pełnej sprawności instalacji gazowej,
- ✓ utrzymywanie w pełnej sprawności instalacji energii elektrycznej,
- ✓ utrzymywanie w pełnej sprawności technicznej budynków i budowli.

Obiekty budowlane Zarząd PSM „Stella” zgodnie z Art.62 ustawy *Prawo Budowlane* poddaje n/w przeglądom i kontrolom:

- 1) okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego:
 - a) elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
 - b) instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);

- 2) okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektów budowlanych. Kontrolą tą są również objęte instalacje elektryczne i piorunochronne w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów.

4. Opłaty mieszkaniowe.

Opłaty mieszkaniowe wnoszone były zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planem gospodarczo – finansowym na 2023 r. oraz stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni.

Wszyscy użytkownicy lokali są obowiązani do uczestniczenia w wydatkach ponoszonych przez Spółdzielnię zgodnie z Prawem Spółdzielczym, Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem i Regulaminami wewnętrznymi.

4.1. Energia cieplna dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

Koszty te są niezależne od Spółdzielni i są ponoszone zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki dla Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz Elektrociepłowni w Tychach.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na pokrycie kosztów za energię cieplną w 2023 roku wynosiły:

- dla celów C.O. ustalone były indywidualnie dla każdego budynku,
- dla celów C.C.W. – 37,50 zł/m³ w I/2023 oraz 44,90 zł/m³ od II-XII/2023 roku.

Powyższe zaliczki są rozliczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat PSM „Stella” w Tychach.

Poniżej przedstawiamy zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i poniesione koszty w poszczególnych okresach rozliczeniowych:

- 2020/21 zużyto 38 007 GJ poniesiono koszty 2.552 423 zł = 67,16 zł/GJ;
- 2021/22 zużyto 35 587 GJ poniesiono koszty 2.324.824 zł = 65,33 zł/GJ;
- 2022/23 zużyto 34 541 GJ poniesiono koszty 3.023.433 zł = 87,53 zł/GJ;
- 2023/24 zużyto 26 538 GJ poniesiono koszty 2.884.226 zł = 108,68 zł/GJ.

Dane dotyczące sezonu grzewczego 2023/2024 są przybliżone, gdyż na dzień sporządzenia sprawozdania nie posiadaliśmy jeszcze faktur za miesiąc kwiecień i maj 2024 r.

Budynki na osiedlach H, Ł-1, Ł-2 i K (bez K.B.5-15) pracują w systemie całorocznego ogrzewania: - dostarczane ciepło w okresie letnim zostaje uruchomione wówczas, kiedy średnia temperatura zewnętrzna spada poniżej 15⁰ Celsjusza, przez okres 2 dni,

Łączne koszty poniesione na podgrzanie wody wyniosły 564.697,20 zł.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł:

- a/ średni koszt podgrzania 1 m³ wody na osiedlu Ł-1 –wyniósł 50,65 zł/m³;
- b/ średni koszt podgrzania 1 m³ wody na osiedlu Ł-2 –wyniósł 48,72 zł/m³.

4.2. Woda użytkowa.

W roku 2023 koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z obowiązującą taryfą wyniósł:

- od 01.01.2023 r. do 03.11.2023 r. – 16,27 zł/m³,
- od 04.11.2023 r. do 21.12.2023 r. – 18,71 zł/m³,
- od 22.12.2023 r. do 31.12.2023 r. – 18,82 zł/m³.

Stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zatwierdzone są corocznie przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach oraz Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej i są one niezależne od Spółdzielni.

4.3. Wywóz nieczystości (odpadów komunalnych).

Miesięczna stawka opłaty za wywóz nieczystości (odpadów komunalnych) została określona w uchwale Rady Miasta Tychy i w 2023 roku wynosiła:

- od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. - 26,00 zł/osobę/miesiąc.

Dla osób posiadających Kartę Dużej Rodziny została zastosowana zniżka w wysokości 20%, stawka ta wynosi 20,80 zł/osobę/m-c.

Ten składnik opłat jest niezależny od Spółdzielni.

4.4. Dźwigi osobowe i towarowo – osobowe.

Urządzenia techniczne podlegające dozorowi technicznemu powinny być eksploatowane zgodnie z instrukcją eksploatacji i użytkowane zgodnie z przeznaczeniem.

W celu zapewnienia bezpiecznej eksploatacji urządzenia, eksploatujący jest zobowiązany zapewnić właściwą konserwację urządzenia zgodnie z wymaganiami załącznika nr 2 do rozporządzenia Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 21 maja 2019 r. w sprawie sposobu i trybu sprawdzania kwalifikacji wymaganych przy obsłudze i konserwacji urządzeń technicznych oraz sposobu i trybu przedłużania okresu ważnych zaświadczeń kwalifikacyjnych. Przejrzyte konserwacyjne powinny być wykonywane nie rzadziej niż w terminach określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia Ministra Przedsiębiorczości i Technologii z dnia 30.10.2017 r. (Dz.U. 2018 poz. 2176), o ile nie zostały one określone w instrukcji eksploatacji.

W przypadku dźwigów wyposażonych w aparaty elektryczne eksploatujący zapewnia wykonywanie i udokumentowanie:

- 1) pomiarów rezystancji izolacji obwodów elektrycznych, ze szczególnym uwzględnieniem obwodów bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej,
- 2) pomiarów rezystancji uziemień roboczych i odgromowych, o ile są stosowane oraz ochrony przeciwporażeniowej

Niezależnie od pomiarów, o których mowa w ust. 1, wykonuje się pomiary po wprowadzeniu zmian lub wykonaniu prac w instalacji elektrycznej dźwigów montowanych w miejscu pracy oraz w przypadku, gdy stan izolacji, rezystancji uziemień lub ochrony przeciwporażeniowej uległ pogorszeniu lub gdy wystąpiły uszkodzenia tej instalacji.

Posiadamy łącznie 10 szt. dźwigów na osiedlach „H” i „K”.

W 2023r. w ramach prac konserwacyjnych zostały wykonane m.in. n/w usługi:

- wymiana kontaktów drzwi szybowych wraz z regulacją w dźwigu przy ul. Żwakowskiej 7 i 11,
- wymiana amortyzatorów w dźwigu przy ul. Konf. Barskich 1 i 3,
- zalinowanie wciągarki, rozruch urządzenia przy ul. Konf. Barskich 3,
- wymiana czujnika C131 50 VA w dźwigu przy ul. Kopernika 18

Dźwigi podlegają stałej corocznej kontroli przez Urząd Dozoru Technicznego, który dopuszcza te urządzenia do eksploatacji.

Umowa z firmą OTIS zapewnia realizację wszystkich czynności serwisowych wymaganych przez UDT.

W roku 2023 opłaty na utrzymanie tych urządzeń wynosiły:

- od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. - 10,00 zł/osobę/m-c.



4.5. Fundusz remontowy.

Wydatki poniesione na ten cel w 2023 roku wyniosły	2.456.482,19 zł.
Pozyskane zaś środki finansowe stanowią kwotę	2.448.730,63 zł,
z czego:	
- odpis na fundusz remontowy	2.350.346,64 zł,
- spłata wartości mieszkania (0,40 zł/m ² p.uż.m.)	82.687,37 zł,
- wpłaty na wkład budowlany (dodatkowe)	15.696,62 zł.

W 2023 roku stawka na fundusz remontowy dla wszystkich nieruchomości była w tej samej wysokości i wynosiła 2,50 zł/m² p.uż.m.

4.6. Spłata wartości mieszkania (wkład budowlany).

Wpłaty z tego tytułu wnoszone są przez posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali, w formie wpłaconej zaliczki i comiesięcznych rat pozostałej części - po 0,40 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania. Dotyczy to tylko tych lokali mieszkalnych, dla których wkład budowlany Zarząd wycenił w 1994 roku na podstawie Aktu Notarialnego z 24.06.1992 r.

W roku 2023 r. z tego tytułu Spółdzielnia uzyskała kwotę w wysokości: 98.383,99 zł, która w całości zasiliła fundusz remontowy.

4.7. Eksploatacja.

W omawianym okresie sprawozdawczym w Spółdzielni stawki eksploatacyjne wynosiły:

- dla członków Spółdzielni;
w I - XII- 3,09 zł/m² p.uż.m.
- dla osób nie będących członkami Spółdzielni
w I - XII- 3,44 zł/m² p.uż.m.

Na opłatę tą składają się koszty:

- konserwacji zasobów,
- utrzymania czystości budynków i terenów przyległych,
- usług kominiarskich,
- utrzymania anten zbiorczych,
- ubezpieczenia majątku,
- wynagrodzenia pracowników,
- wydatki na cele społeczno-wychowawcze,
- ogólne działalności spółdzielni,
- innych usług.

Koszty poniesione na działalność eksploatacyjną w 2023 roku wyniosły 3.424.257,97 zł.

Pozyskane środki finansowe stanowią kwotę 3.515.424,53 zł

z czego:

- wpłaty od użytkowników lokali mieszkalnych wyniosły 2.973.406,77 zł,
- wpływy z tytułu działalności gospodarczej (najem lokali itp.) 542.017,76 zł.

4.8. Podatek od nieruchomości.

Wysokość opłaty na podatek od nieruchomości jest niezależna od Spółdzielni i ustalana jest na podstawie corocznej uchwały Rady Miasta Tychy, a stawka opłaty w 2023 roku wynosiła:

- od I do IIX/2023 – 0,29 zł/m³ p.uż.lokalu.

Właściciele, którzy przekształcili spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność nadal wnoszą tę opłatę, jednak w obniżonej kwocie dotyczącej mienia Spółdzielni tj. dróg, parkingów, działek niezabudowanych, placów zabaw itp.

4.9. Wieczyste użytkowanie gruntów.

Od 1 stycznia 2019 r. w wyniku zmiany przepisów Spółdzielnia stała się właścicielem gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne. Natomiast grunty niezabudowane (drogi, chodniki, place zabaw, działki) pozostają w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni; grunty te nie zostały ustawowo przekształcone we własność.

Z tego tytułu w opłatach wnoszonych do Spółdzielni pozostaje pozycja „opłata za wieczyste użytkowanie – mienie” tj. 0,10 zł/m² p.uż.m.

Wysokość tych opłat jest niezależna od Spółdzielni.

4.10. Energia elektryczna ogólnego użytku.

Energia elektryczna ogólnego użytku to koszty oświetlenia: piwnic, klatek schodowych oraz galerii. Opłata ta jest zróżnicowana i wyliczana jest na podstawie poniesionych kosztów odrębnie dla każdego budynku.

4.11. Opłaty pocztowe, skarbowe i bankowe.

Stawka opłat z tego tytułu w 2023 roku pozostała na niezmiennym poziomie i wynosiła:
- od I do XII - 0,05 zł/m² p.uż.m.

Na opłaty te składają się koszty:

- korespondencji;
- obsługi konta bankowego;
- opłat skarbowych i sądowych.

4.12. Opłata z tytułu konserwacji domofonów.

Stawka opłaty z tego tytułu od I do XII 2023 wynosiła - 2,50 zł/lokal/miesiąc. Opłata ta dotyczy tylko tych lokali, które korzystają z instalacji domofonowej oddanej przez mieszkańców do konserwacji przez Spółdzielnię. Na koniec 2023 roku było to 1.304 lokale w 84 klatkach schodowych.

5. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- 1) Bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 10.371.981,87 zł,
- 2) Rachunku zysków i strat za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 roku, wykazującego zysk netto w wysokości 488.475,50 zł,
- 3) Wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 4) Informacji dodatkowej zawierającej objaśnienia do Bilansu oraz Rachunku zysków i strat.

Integralną częścią Sprawozdania finansowego jest Sprawozdanie z działalności jednostki.

Ogólna suma majątku i suma źródeł finansowania zwiększyła się o 330.756,60 zł.

Wartość aktywów trwałych spadła o 249 tys. natomiast wartość aktywów obrotowych wzrosła o 580 tys. zł.

Spadek wartości aktywów trwałych spowodowany jest umorzeniami środków trwałych oraz wyodrębnieniami lokali mieszkalnych.

O zwiększeniu wartości aktywów obrotowych zdecydował głównie wzrost inwestycji krótkoterminowych.

Fundusze własne zmniejszyły się o 80 tys. zł.



Ogółem zobowiązania krótkoterminowe wzrosły i wynoszą 2.519.395,52 zł z czego:

- | | |
|---|--------------------|
| - zobowiązania z tytułu dostaw niefakturowanych | - 925.432,43 zł, |
| - zobowiązania z tytułu rozrachunków z dostawcami | - 344.671,31 zł, |
| - zobowiązania - rozrachunki publiczno-prawne | - 116.905,33 zł, |
| - pozostałe zobowiązania z tytułu rozrachunków | - 1.132.386,45 zł. |

Rozrachunki z dostawcami oraz dostawy niefakturowane w 2023 roku dotyczą zobowiązań i usług z tytułu dostaw ciepła, energii elektrycznej, wody, usług komunalnych i innych.

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych obejmują:

- | | |
|--|---------------|
| - rozrachunki z ZUS | 43.302,68 zł, |
| - podatek VAT | 20.641,45 zł, |
| - podatek dochodowy od osób fizycznych | 10.708,00 zł, |
| - podatek dochodowy od osób prawnych | 41.832,00 zł, |
| - opłata za gospodarowanie odpadami | 421,20 zł. |

Podatki, składki i opłaty zostały opłacone w obowiązujących terminach.

Rozliczenia międzyokresowe stanowi skumulowana nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkalnymi (GZM) dotycząca lat poprzednich i 2023 roku.

Spółdzielnia posiada dobrą kondycję finansową, a zobowiązania wobec kontrahentów i budżetu regulowane są terminowo.

Spółdzielnia nie posiada zadłużeń z tytułu kredytów lub pożyczek, a wszystkie wykazane zobowiązania wynikają z bieżącej działalności. Stanowią one rozliczenia z ZUS, Urzędem Skarbowym, Urzędem Miasta, a także z kontrahentami (wiążące umowy).

Rachunek zysków i strat Spółdzielnia prezentuje w wariantcie porównawczym.

Uwzględniając specyfikę prezentacji wyników spółdzielni mieszkaniowych w rachunku zysków i strat na sprzedaży osiągnięto zysk w kwocie 652.017,76 zł, po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych (144.929,97 zł) oraz pozostałych kosztów operacyjnych (233.428,83 zł) uzyskaliśmy zysk z działalności operacyjnej w wysokości 563.518,90 zł.

Po dodaniu przychodów finansowych (41.060,60 zł) i ujęciu kosztów finansowych (0 tys. zł) otrzymaliśmy zysk z działalności gospodarczej w wysokości 604.579,50 tys. zł.

Po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który wyniósł 116.104,00 zł otrzymaliśmy ZYSK NETTO w wysokości 488.475,50 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat: zmiana stanu produktów to kwota 432.507,08 zł stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2023 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Zysk netto w wysokości 488.475,50 zł to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie (art. 76 Prawa spółdzielczego).

Rozliczenie nadwyżki bilansowej za rok 2022.

Walne Zgromadzenie w dniu 27.06.2023r. dokonało podziału nadwyżki bilansowej za w/w rok w wysokości 302.212,14 zł przeznaczając na pokrycie niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Zaległości bieżące w wysokości 203.068,37 zł wykazane są bez nadpłat.

Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne w zestawieniu na poszczególne nieruchomości według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiają się następująco:



Zaległości na nieruchomości na dzień 31.12.2023 r. - dot. zaległości mieszkaniowych						
L.p.	Nieruchomość	Naliczenia 2023	Zaległość na 31.12.2023	Zaległość sądowa	Razem zaległość 4+5	% zaległości
1	2	3	4	5	6	7
1	Kopernika 34-38, 40-42	560 600,01	7 010,49		7 010,49	1,25%
2	Kopernika 44 - 46	245 752,97	5 217,32		5 217,32	2,12%
3	Kopernika 48-54	334 955,39	890,48		890,48	0,27%
4	Kopernika 56-60	273 450,71	6 785,08		6 785,08	2,48%
	Razem osiedle Ł-1	1 414 759,08	19 903,37	0,00	19 903,37	1,41%
5	Hierowskiego 23-25, 27, 29	731 773,77	13 288,75	1 559,14	14 847,89	2,03%
6	Hierowskiego 31, 33-35	588 680,47	6 852,51	11 789,91	18 642,42	3,17%
	Razem osiedle DMM	1 320 454,24	20 141,26	13 349,05	33 490,31	2,54%
7	Rolna 5-13	352 173,55	2 493,46	9 910,52	12 403,98	3,52%
8	Rolna 15-19	213 290,62	3 118,24		3 118,24	1,46%
9	Rolna 21-27	277 444,07	2 698,67		2 698,67	0,97%
10	Rolna 28, 30-34	286 761,87	1 442,08		1 442,08	0,50%
11	Rolna 36-42	282 791,11	1 438,86		1 438,86	0,51%
12	Rolna 44-50	258 857,36	2 637,56		2 637,56	1,02%
13	Rolna 52-56	251 265,11	270,63		270,63	0,11%
14	Rolna 58-60	319 494,56	201,49		201,49	0,06%
15	Rolna 33-39	288 017,50	381,85		381,85	0,13%
16	Rolna 41-43	126 234,17	2 233,89		2 233,89	1,77%
17	Rolna 45-49, 51-53	355 005,52	676,33		676,33	0,19%
	Razem osiedle Ł-2	3 011 335,44	17 593,06	9 910,52	27 503,58	0,91%
18	Konf. Barskich 1-3	1 407 884,33	24 121,77	83 938,22	108 059,99	7,68%
19	Konf. Barskich 10-24	787 634,81	11 672,37	42 304,04	53 976,41	6,85%
20	Konf. Barskich 5-15	470 260,34	47 771,53	12 078,49	59 850,02	12,73%
21	Konf. Barskich 17-19	441 648,63	4 876,86		4 876,86	1,10%
22	Konecznego 16-18	456 713,69	8 808,14		8 808,14	1,93%
23	Konf. Barskich 2-8	601 946,85	9 059,72	7 197,88	16 257,60	2,70%
	Razem osiedle K	4 166 088,65	106 310,39	145 518,63	251 829,02	6,04%
24	Honoraty 59-65	683 752,03	5 899,27		5 899,27	0,86%
25	Kopernika 20-26	332 814,74	3 290,69		3 290,69	0,99%
26	Honoraty 41-45	515 285,05	5 991,15		5 991,15	1,16%
27	Honoraty 47-53, 55-57	814 252,59	4 403,26	293,64	4 696,90	0,58%
28	Żwakowska 7-11	871 620,84	10 185,84	37 339,10	47 524,94	5,45%
29	Kopernika 14-18	829 795,48	9 350,08		9 350,08	1,13%
	Razem osiedle H	4 047 520,73	39 120,29	37 632,74	76 753,03	1,90%
	Razem całe zasoby	13 960 158,14	203 068,37	206 410,94	409 479,31	2,93%

Zaległości w opłatach za lokale użytkowe w całym zasobach naszej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 39.651,38 zł, z czego:

- bieżące 39410,88 zł,
- zasądzone 240,50 zł.

Naliczone opłaty w roku 2023 wyniosły 1.111.063,15 zł.

6. Propozycje programowe Zarządu na rok 2023 rok i lata następne.

1. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego.
2. Poprawa infrastruktury zasobów Spółdzielni.
3. Remont dźwigów osobowych i towarowo-osobowych.
4. Remonty balkonów wraz z balustradami z płyt HPL, daszkami na ostatnich kondygnacjach.
5. Wymiana nawierzchni chodników i dróg.
6. Zabudowa galerii w celu poprawy bilansu energetycznego budynków.
7. Remont instalacji elektrycznej oraz zabezpieczeń TR do mieszkań oraz pozostałych instalacji w budynkach.
8. Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez modernizację domofonów.
9. Wymiana altan śmietnikowych na osiedlach.
10. Remont klatek schodowych wraz z wymianą oświetlenia (lampy LED z czujnikami ruchu) i montażem koryt teletechnicznych.
11. Wdrażanie do wewnętrznych uregulowań zmian ustawowych.
12. Utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni – gwarantującego wypłacalność.
13. Kontynuowanie działalności w sferze windykacji należności wobec Spółdzielni.
14. Bieżąca realizacja składanych wniosków o przeniesienie własności lokali.
15. Wdrożenie oprogramowania do zarządzania nieruchomościami w celu zwiększenia efektywności pracy służb Spółdzielni.
16. Aktualizacja dokumentacji o ochronie danych osobowych (RODO) z uwzględnieniem najnowszych wytycznych, opinii i wskazówek w tym zakresie.
17. Preferowanie w bieżącej działalności nowoczesnych technik, technologii i materiałów budowlanych, zwłaszcza, jeżeli ich koszt jest nie większy od dotychczasowych.
18. Udzielanie pomocy w zakresie uzyskania dodatku mieszkaniowego.
19. Kontynuacja dalszej współpracy ze służbami miejskimi w celu utrwalenia bezpieczeństwa i poprawy relacji międzysąsiedzkich związanych z zamieszkiwaniem w jednej nieruchomości lub osiedlu.
20. Propagowanie zasad solidaryzmu i współdziałania oraz wspieranie wszystkich inicjatyw mających na celu poprawę warunków zamieszkania opartych o te zasady, które nie powodują powstania nadmiernych kosztów do poniesienia przez mieszkańców.

Wyrażamy nadzieję, że planowane i podejmowane działania przyniosą wymierne korzyści Mieszkańcom naszej Spółdzielni.

7. Uwagi końcowe.

Zarząd Spółdzielni stwierdza, że pomimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Realizacja przyjętych celów pomimo ograniczonej wielkości środków przebiega bez większych problemów. Przykładem są prowadzone systematycznie prace związane z docieplaniem budynków i renowacją elewacji.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy przez co znacząco przyczynili się do realizacji podejmowanych zadań.

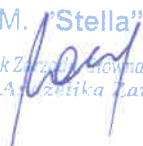
Dziękujemy Członkom organów samorządowych Spółdzielni, którzy sprawowali swoje funkcje ustawowe i statutowe poprzez kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, ale także kierowali do nas cenne wnioski i uwagi mające na celu usprawnienia jej działania.

Szczególne podziękowania kierujemy do tych mieszkańców, którzy na bieżąco regulują swoje zobowiązania wobec Spółdzielni oraz troszczą się o porządek i estetykę otoczenia czując się współgospodarzami Spółdzielni.

Tychy, dn.18.04.2024 r.

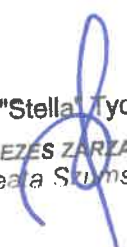
P.S.M. "Stella" Tychy

Członek Zarządu - Kłównia Księgowa
mgr Artur Żurawski



P.S.M. "Stella" Tychy

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Beata Słomska



P.S.M. "Stella" Tychy

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Tomasz Szymon



