

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni z działalności

Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „PRZYJEZIERZE” w Szczecinku

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022 roku.

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z zapisami ustawy Prawo spółdzielcze, przedkłada sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „PRZYJEZIERZE” w Szczecinku za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.

Sprawozdanie zawiera dane dotyczące:

- realizacji planu finansowego za 2022r.,
- rachunku zysków i strat za 2022r.,
- bilansu Spółdzielni sporządzonego na 31.12.2022r.,
- realizacji planu remontów w 2022r.

Sprawozdanie:

- w części finansowej zostało przyjęte uchwałą Zarządu nr 01/03/2023 z dnia 29.03.2023r. i zgodnie z § 41 pkt 2c Statutu Spółdzielni zostało przekazane do oceny Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Krajowego Rejestru Sądowego, IX Wydział Gospodarczy w Koszalinie, pod numerem 000069364.

Statut Spółdzielni uchwalony został przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni na zebraniu w dniu 05 grudnia 2007 roku.

W związku z zakażeniami wirusem SARS-CoV-2 oraz Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. o ogłoszeniu na obszarze kraju stanu zagrożenia epidemicznego do odwołania i na podstawie art. 36 Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 ze zm. w roku 2022 nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku.

Spółdzielnia posiada stronę internetową pod adresem www.przyjezierze.szczecinek.pl, na której znajdują się podstawowe informacje o Spółdzielni, podstawowe dokumenty Spółdzielni, bieżące ogłoszenia oraz protokoły i uchwały z odbytych Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni.

Spółdzielnią do 30.06.2022r. kierował Zarząd w następującym składzie:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| Pan Radosław Bielicki | - prezes Zarządu |
| Pan Wiesław Dorożyński | - członek Zarządu |
| Pani Bożena Tebecio | - członek Zarządu |

Od 01.07.2022r. Spółdzielnię kierował Zarząd w następującym składzie:

Pan Radosław Bielicki	- prezes Zarządu
Pani Bożena Tebecio	- członek Zarządu

Zadaniem Zarządu jest bieżące kierowanie działalnością Spółdzielni i realizuje to w oparciu o obowiązujące przepisy prawne wynikające z:

- ustawy Prawo spółdzielcze,
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- ustawy o rachunkowości,

ponadto o:

- Statut Spółdzielni,
- Regulamin Zarządu i inne regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,

a także do swej działalności wykorzystuje wnioski, uwagi czy propozycje zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Do kompetencji Zarządu należy między innymi:

- sporządzanie kalkulacji kosztów czynszu i opłat ponoszonych przez członków,
- sporządzanie projektów planów finansowo-gospodarczych i innych planów,
- sporządzanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- prowadzenie bieżącej gospodarki Spółdzielni w ramach zatwierdzonych planów,
- sporządzanie projektu podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat,
- zabezpieczenie i inwentaryzowanie majątku Spółdzielni,
- egzekwowanie od członków Spółdzielni opłat, o których mowa w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni funkcjonuje jako organ kolegialny. Uchwały Zarządu przyjmowane są poprzez głosowanie.

W 2022 roku Zarząd odbył 12 posiedzeń.

Posiedzenia odbywały się w zdecydowanej większości przy pełnym składzie Zarządu. Z każdego posiedzenia sporządzony został protokół, który znajduje się w aktach Spółdzielni.

Na każdym posiedzeniu Zarząd, oprócz spraw dotyczących bieżącej działalności, dokonywał również oceny bieżącej sytuacji finansowej Spółdzielni.

W 2022 roku Zarząd podjął 13 uchwał.

Wszystkie podjęte uchwały Zarządu są rejestrowane w rejestrze uchwał Zarządu Spółdzielni i znajdują się w aktach Spółdzielni.

ZASOBY SPÓŁDZIELNI

BUDYNKI

Na przestrzeni ubiegłego roku zasoby budowlane Spółdzielni uległy zmianie i wynoszą:

- 274 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej ponad 14 tys. m² w 9 wielorodzinnych budynkach mieszkalnych położonych przy ul.:

A. Krajowej 2-8; Kopernika 5, 7,9 Pl. Winniczny 12; Wodociągowa 7, 9,11,13

-27 lokali usługowych o powierzchni użytkowej prawie 1.500 m² położonych w budynkach:

A. Krajowej 2-8; Pl. Winniczny 12,

-56 garaży o powierzchni prawie 900 m², z tego:

47 garaży wolnostojących położonych przy budynkach A. Krajowej 2-8; Kopernika 9,

9 garaży wbudowanych w budynku Wodociągowa 13

oraz biuro Spółdzielni o powierzchni użytkowej 128,13 m², położonego w budynku M. Reja 4.

Budynek mieszkalny przy ul. Kopernika 9 w Szczecinku z dniem 31.07.2022r. wyodrębnił się z zasobów Spółdzielni tworząc Wspólnotę Mieszkaniową, natomiast z dniem 21.09.2022r. wyodrębnił się z zasobów Spółdzielni tworząc Wspólnotę Mieszkaniową budynek mieszkalny przy ul. Wodociągowej 11 w Szczecinku.

Wszystkie lokale mieszkalne, usługowe oraz garaże są lokalami własnościowymi, a ich właścicielom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub ustanowiona jest odrębna własność.

Wszystkie lokale mieszkalne, usługowe oraz garaże posiadają wykonane karty inwentaryzacyjne.

W Spółdzielni nie ma spraw dotyczących oczekiwania członka Spółdzielni na przeniesienie własności w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Każdy wniosek załatwiany jest niezwłocznie.

Na dzień sporządzania sprawozdania w Spółdzielni ustanowiona jest odrębna własność 162 lokali, z tego: 136 lokali mieszkalnych, 4 lokale usługowe, 22 garaży oraz biuro Spółdzielni.

GRUNTY

Na przestrzeni ubiegłego roku łączna powierzchnia terenów Spółdzielni uległa zmianie i wynosi 19 789,94 m², w tym:

- tereny z prawem własności - 16 573,94 m²,

- tereny w wieczystym użytkowaniu - 3 216,00 m².

położone na 20 działkach znajdujących się przy budynkach:

-A. Krajowej 2-8 - 8 działek, - Kopernika 5, 7, 9 - 6 działek,

- Pl. Winniczny 12 - 1 działka, - Wodociągowa 7, 9, 11, 13 - 5 działek.

Wszystkie nieruchomości posiadają księgi wieczyste sporządzone w Sądzie Rejonowym w Szczecinku Wydział Ksiąg Wieczystych. Księgi wieczyste budynków mieszkalnych wolne są od jakichkolwiek obciążeń.

CZŁONKOWIE

Na dzień 31.12.2022r. Spółdzielnia zrzeszała 372 członków, zgodnie z nowelizacją ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 09 września 2017r.

MIENIE

Mienie Spółdzielni jest ubezpieczone. Spółdzielnia posiada polisy ubezpieczeniowe od pożaru i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.

OBSŁUGA PRAWNA

Spółdzielnia prowadzona jest przez Kancelarię Adwokacką Spółka Partnerska „Wacławski & Tomaka-Wacławski” ze Szczecinka. Reprezentujący Kancelarię adwokaci na bieżąco prowadzą obsługę prawną Spółdzielni oraz sprawy sądowe dotyczące Spółdzielni.

STAN ZATRUDNIENIA

W 2022 roku w Spółdzielni stan zatrudnienia uległ zmianie. W Spółdzielni zatrudnionych było 4 pracowników w tym etaty: prezes (0,8 etatu), członek Zarządu (0,2 etatu) do 31.05.2022r., główna księgowa (0,75 etatu) i asystent d/s księgowych (1 etat) .

W Spółdzielni w 2022r. została przeprowadzona lustracja działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

GOSPODARKA ZASOBEM MIESZKANIOWYM

Gospodarkę Zasobem Mieszkaniowym Zarząd prowadzi w oparciu o plan finansowo – gospodarczy, corocznie zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Plan ustalany jest w IV kwartale roku poprzedzającego nowy rok kalendarzowy, biorąc za podstawę wykonanie z roku poprzedniego i prognozę wzrostu kosztów na rok następny.

Podstawę do ustalenia wysokości stawki eksploatacyjnej na dany rok stanowią umowy z dostawcami mediów: centralnego ogrzewania, dostawy zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków i wód opadowych, dostaw gazu, energii elektrycznej, oświetlenia terenów, przeglądów budynków oraz wykonywania usług sprzątania i techniczną obsługę budynków.

Spółdzielnia posiada zawarte umowy na zakup wszystkich usług komunalnych oraz na wszystkie usługi eksploatacyjne.

Do ważniejszych należą:

- na dostawę ciepła z Miejską Energetyką Ciepłą w Szczecinku,
- na dostawę wody i odprowadzanie ścieków z Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w Szczecinku,
- na oświetlenie klatek schodowych, dróg i terenów Spółdzielni z „Energą Obrót” Gdańsk i „Respect Energy”
- wywóz odpadów komunalnych prowadzony jest przez Urząd Miasta Szczecinek,
- na obsługę techniczną budynków Spółdzielni z Zakładem Usług Hydraulicznych Piotr Chmura w Szczecinku,
- na sprząkanie terenów zielonych Spółdzielni z Firmą Usługową Małgorzata Maciupa,
- usługi elektryczne i domofonowe wykonywane są doraźnie na zasadzie odrębnych zleceń.

Umowy zawierają:

- obowiązki podmiotów świadczących usługi,
- warunki płatności za świadczone usługi,
- postanowienia regresowe za nieterminowe lub wadliwie wykonanie usługi.

Zawarte umowy w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni.

Koszty dostarczanych mediów:

- koszty dostaw zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci ustalane są corocznie przez Radę Miasta Szczecinek i są opłatami niezależnymi od Spółdzielni;
- koszty dostaw energii elektrycznej, gazu, ogrzewania budynków i dostawy ciepłej wody ustalane są natomiast przez dostawców tych mediów i także są opłatami niezależnymi od Spółdzielni.

Rozliczanie mediów:

Koszty wywozu odpadów komunalnych rozliczane są zgodnie z obowiązującą Ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach oraz uchwałą Rady Miasta Szczecinek Nr XXX/284/2020 z dnia 23 grudnia 2020 r. w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Szczecinek

Koszty dostaw wody zimnej, odprowadzenia ścieków, podgrzania wody, energii cieplnej i energii elektrycznej rozliczane są w oparciu o uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 25 czerwca 2008 roku „Regulamin używania i zamiany lokali oraz porządku domowego w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Przyjezierze” w Szczecinku”. W „Regulaminie...” szczegółowo określono sposób i zasady rozliczania danego rodzaju mediów.

GOSPODARKA REMONTOWA

Corocznie w budynkach Spółdzielni prowadzone są przeglądy budowlane, przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz raz na 5 lat przeglądy instalacji elektrycznej i odgromowej.

Stwierdzone w czasie przeglądów usterki usuwane są na bieżąco, zarówno przez Spółdzielnię, jak i właściciela danego lokalu.

Wnioski z tych przeglądów stanowią również podstawę do sporządzenia planu remontów na rok bieżący i następny. W planie remontów określa się rzeczowy zakres prac remontowych oraz stronę finansową tego zakresu. Koszty tych remontów stanowią podstawę do ustalenia stawki funduszu remontowego na dany rok.

Realizacja zadań remontowych prowadzona jest w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni plan remontów. Plan remontów na 2022r. został zatwierdzony uchwałą Nr 3/12/2021 z dnia 14.12.2021r.

W 2022 roku rzeczowy zakres planu remontów obejmował głównie prac dotyczących:

- zagospodarowanie terenów zielonych przy ul. Kopernika 5,
- mycie elewacji budynków Wodociągowa 7 i 9
- malowanie klatek schodowych Wodociągowa 7
- sukcesywne instalowanie wkładów kominowych,
- drobne remonty w budynkach Spółdzielni wynikające z dokonanych przeglądów budowlanych, bądź niewykonanych remontów z lat ubiegłych.

Planowano koszty remontów ogółem na kwotę 1 983 273,33 zł, natomiast wykonano na kwotę 295 695,71 zł.

Pozostały zakres prac wynikających z planu remontów na 2022r. został w całości przeniesiony do wykonania w 2023r.

W Spółdzielni przyjęto zasadę, że zakres wykonania „planu remontów” na danym budynku realizowany jest do wysokości funduszu remontowego, jaki dany budynek ma zgromadzony lub zgromadzi w danym roku na swoim koncie funduszu remontowego. W nagłych przypadkach Spółdzielnia odstępuje od tej zasady i mimo braku wymaganych środków realizuje zadanie, a następnie zwiększa stawkę opłaty na fundusz remontowy, aby w jak najkrótszym okresie rozliczyć ujemny stan funduszu remontowego na danym zasobie.

GOSPODARKA FINANSOWA

Realizacja zadań wynikająca z planu finansowo - gospodarczego w 2020 roku przebiegała bez zakłóceń.

Spółdzielnia posiada konto bankowe w Banku Ochrony Środowiska O/Koszalin.

Spółdzielnia na bieżąco regulowała zobowiązania na rzecz wszystkich kontrahentów, nie ma z tego tytułu żadnych spraw sądowych, czy też komorniczych. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, zachowana jest pełna płynność finansowa.

PRZYCHODY Spółdzielni

1. Ogółem (wpływy z tytułu mediów + z tytułu opłat eksploatacyjnych + z tytułu funduszu remontowego) w 2022 roku wynosiły:

- planowane 1 978 830,04 zł

- wykonane 1 884 596,33 zł

2. Eksploatacji na zasobach Spółdzielni w 2022 roku wynosiły

- planowane 655 716,63 zł

- wykonane 594 393,74 zł

3. Pozostałe przychody z tytułu najmu, dzierżawy w 2022 roku wynosiły:

- planowane 2 811,42 zł

- wykonane 9 315,43 zł

KOSZTY Spółdzielni

1. Ogółem (koszty mediów + eksploatacja + fundusz remontowy) w 2022 roku wynosiły:

- planowane 2 034 047,81 zł

- wykonane 1 968 130,58 zł

2. Eksploatacji na zasobach Spółdzielni 2022 roku wynosiły:

- planowane 710 934,40 zł

- wykonane 658 769,07 zł

WYNIK finansowy Spółdzielni za 2022 rok wynosi – strata netto 19 412,84 zł

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za 2022 rok, tj. bilans Spółdzielni, rachunek zysków i strat, realizację planu finansowego przedstawia Główna Księgowa Spółdzielni.

Kredyt udzielony przez Bank Ochrony Środowiska O/Koszalin jako kredyt długoterminowy z tytułu wykonania „termomodernizacji” budynków mieszkalnych: Kopernika 5 i Plac Winniczny 12 został w całości spłacony w dniu 04.10.2022r.

Sprawozdanie finansowe

Od 2018 roku sprawozdania finansowe są sporządzane w formie elektronicznej. Data sporządzenia sprawozdania, nie jest na dzień bilansowy, a na dzień sporządzenia sprawozdania. Ponadto, dla podmiotów wpisanych do KRS, sprawozdanie musi mieć określoną strukturę logiczną oraz format. W celu jego sporządzenia w strukturze logicznej, konieczne było użycie odpowiedniego oprogramowania, zakupionego od E-File Sp. z o.o. z Poznania. Dla sprawozdania z działalności nie opracowano struktury logicznej, a więc sporządza się je w dowolnym elektronicznym formacie. Dokumenty finansowe przyjmowane są do Repozytorium Dokumentów Finansowych (RDF) KRS, potwierdzone przez osobę odpowiedzialną za

PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI

Od kwietnia 2022r. dokonano zmiany stawek opłat za eksploatację, energii elektrycznej, ubezpieczenia, od października 2022 centralnego ogrzewania, ciepłą i zimną wodę na poszczególnych budynkach:

	Eksploatacja (zł/m2)		centralne ogrzewanie (zł/m2)		Ciepła woda (zł/m3)		Energia elektryczna (zł/m2)		Ubezpieczenie (zł/m2)		Zimna woda (zł/m2)	
	do 31 stycznia 2022r.	od 01 kwietnia 2022r.	do 31 stycznia 2022r.	od 01 października 2022r.	do 31 stycznia 2022r.	od 01 października 2022r.	do 31 stycznia 2022r.	od 01 kwietnia 2022r.	do 31 stycznia 2022r.	od 01 kwietnia 2022r.	do 31 stycznia 2022r.	od 01 października 2022r.
Kopernika 5							0,07	0,08	0,05	0,06	11,25	11,07
Kopernika 7			1,75	2,60	36,40	51,60	0,11	0,13	0,05	0,06	11,25	11,07
Kopernika 9			1,75	2,60	36,88	45,00	0,09	0,10	0,05	0,06	11,25	11,07
Wodociągowa 7			1,7	2,75			0,13	0,14	0,05	0,06	11,25	11,07
Wodociągowa 9			1,7	2,75			0,09	0,10	0,05	0,06	11,25	11,07
Wodociągowa 11			1,7	2,75			0,09	0,10	0,05	0,06	11,25	11,07
Wodociągowa 13							0,08	0,11	0,05	0,06	11,25	11,07
Plac Winniczny 12							0,08	0,09	0,05	0,06	11,25	11,07
Armii Krajowej 2-8							0,11	0,16	0,05	0,06	11,25	11,07
Pomieszczenia dodatkowe	3,00	3,20										
Plac Winniczny 12- lok. użyt.	2,13	2,48							0,05	0,06	10,41	10,25
Armii Krajowej 2-8- lok. użytkowe parter	1,88	2,10							0,05	0,06	10,41	10,25
Armii Krajowej 2-8- lok. użytkowe piwnica	1,88	2,10							0,05	0,06	10,41	10,25

	Eksploatacja (zł/m2)		Fundusz remontowy (zł/m2)		Energia elektryczna (zł/m2)							
Wodociągowa 13- garaże			0,50	0,40								
Kopernika 9- garaże	2,68	3,98	0,60	0,40	0,25	0,34						
Armii Krajowej 2-8- garaże	2,65	3,98										
najem pomieszczeń piwnicy												
dzierzawa powierzchni dachowych												
Kopernika9 – lokal opłata wg umowy												
Wodociągowa 9 – lokal opłata wg umowy												

ZAMIERZENIA ZARZĄDU na 2023 rok

W celu wykonania przyjętych zadań, Zarząd w 2023 roku planuje następujące działania:

1. remontowe

- najważniejsze:
 - budynek A. Krajowej - termomodernizacja budynku,
 - budynek Wodociągowa 7 – kontynuacja malowania klatek schodowych,
 - budynek Wodociągowa 13 – remont 4 balkonów
- pozostałe:
 - wymiana wkładów kominowych,
- w miarę posiadanych środków finansowych:
 - budynek Kopernika 7 – malowanie piwnic

2. finansowe

- działania dotyczące poprawy skuteczności windykacji zaległych opłat czynszowych;
- stałe monitorowanie kosztów działalności Spółdzielni celem dalszego zminimalizowania kosztów funkcjonowania Spółdzielni;
- kontynuacja prac pod kątem dodatkowych źródeł dochodów dla Spółdzielni, np. wynajem powierzchni pod reklamy, itp.;
- wynajem miejsc postojowych;
- uzyskanie przychodów od wyodrębnionych Wspólnot z tytułu służebności przechodu i przejazdu oraz korzystania z terenów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Bożena Tebécio

PREZES ZARZĄDU

mgr inż. Radosław Bielicki