

Uchwała nr 8/2024/RN
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie
z dnia 8 maja 2024 roku
w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2023

§ 1

Rada Nadzorcza niniejszym przyjmuje sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2023 stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za uchwałą głosowało 7 Członków Rady Nadzorczej

Przeciw uchwale głosowało - Członków Rady Nadzorczej

Lewandowski
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mirosław Lewandowski

Monika Rusak
Sekretarz Rady Nadzorczej
Monika Rusak



**SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA**

LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA WE WŁADYSŁAWOWIE

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
WE WŁADYSŁAWOWIE
ZA ROK 2023**

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej we Władysławowie w 2023 roku prowadzona była na podstawie postanowień zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, prawie budowlanym, prawie energetycznym i innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

W okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni pełnił Michał Klein. Od 1 stycznia 2023 roku do 8 stycznia 2023 roku do Zarządu z Rady Nadzorczej oddelegowano Monikę Rusak, zaś od 9 stycznia 2023 roku do 24 stycznia 2023 roku Monikę Koreike. Wobec przeprowadzonego konkursu od dnia 31 stycznia 2023 roku na funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu powołano Justynę Hennig, która funkcję tą pełniła do 31 grudnia 2023 roku oraz na funkcję Członka Zarządu Małgorzatę Tomyślak, która jednak w trakcie 2023 roku złożyła rezygnację, przyjętą przez Radę Nadzorczą w dniu 4 lipca 2023 roku. Od tego momentu Zarząd pozostawał dwuosobowy: Michał Klein – Prezes Zarządu oraz Justyna Hennig – Zastępca Prezesa Zarządu. W całym 2023 roku z żadnym z członków zarządu nie nawiązywano stosunku pracy.

Zarząd zajmował się prowadzeniem bieżących spraw Spółdzielni, kierowaniem jej działalnością oraz reprezentowaniem jej na zewnątrz. W 2023 roku odbyło się 18 posiedzeń Zarządu. Każde z posiedzeń było protokołowane. Zarząd uczestniczył również w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej. Zarząd zwoływał także Walne Zgromadzenia, m.in. w zakresie zatwierdzenia sprawozdania finansowego, zmiany regulaminu Rady Nadzorczej i statutu Spółdzielni oraz przyjęcia planów remontowo-inwestycyjnych.

W trakcie posiedzeń Zarząd omawiał m.in. bieżącą działalność Spółdzielni, zajmował się sprawami członkowsko-mieszkaniowymi, przygotowywaniem projektów planów gospodarczo-finansowych i remontowych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia, zabezpieczeniem majątku Spółdzielni i prowadzeniem gospodarki w ramach planów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, przygotowywaniem oraz przedstawianiem informacji, sprawozdań i projektów uchwał Radzie Nadzorczej i Walnemu Zgromadzeniu, zapewnieniem i obsługą posiedzeń Rady Nadzorczej i obrad Walnego Zgromadzenia, zawieraniem umów, prowadzeniem polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałaniem z organami administracji, organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi.

Zgodnie z wnioskami lustracji Zarząd skierował do Rady Nadzorczej projekty uchwał i regulaminów, które zostały przez Radę przyjęte i zatwierdzone. W szczególności zatwierdzono regulamin zarządu, regulaminy rozliczeń, jak również regulaminy wydatkowania środków z funduszu remontowego. Dzięki tym działaniom Spółdzielnia w 2023 roku pozyskiwała wykonawców w ramach przyjętych procedur konkursowych, ale również pozwoliło to na zwiększenie przejrzystości rozliczeń i rozdysponowania funduszy.

W zakresie działań członkowsko-mieszkaniowych w roku 2023 Zarząd skupiał się na bieżącej aktualizacji danych, należytnym prowadzeniu rejestru członków oraz skrupulatnym



prowadzeniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Realizowano również sprawy związane z obrotem prawami do lokali, w tym w drodze sprzedaży, darowizny, spadku, podziału majątku, dożywocia lub przysądzenia. Wydawano zaświadczenia niezbędne do czynności notarialnych, w tym do założenia księgi wieczystej, o tytule prawnym do lokalu, jego powierzchni i członkostwie.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku do Spółdzielni należało 389 członków. W 2023 roku nie zawarto umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Struktura prawna lokali Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku kształtowała się następująco:

Nieruchomość	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe do lokalu	Prawo własności
1000-lecia PP 4	1	25	34
1000-lecia PP 6	2	25	33
1000-lecia PP 9	-	24	36
1000-lecia PP 11	-	14	16
1000-lecia PP 13	-	17	13
Abrahama 1	-	10	10
Rybacka 1	-	18	27
Rybacka 2	-	21	4
Hallera 15	-	8	12
Hallera 17	-	5	15
Razem	3	167	200

W ramach swojej działalności członkowsko-mieszkaniowej Spółdzielnia współpracowała z wieloma instytucjami m.in. sądami, kancelariami komorniczymi, notarialnymi, Urzędem Miasta i Urzędem Skarbowym w zakresie spraw mieszkaniowych bądź lokatorskich, w tym także w zakresie pozyskiwania informacji i danych osobowych niezbędnych do podjęcia działań windykacyjnych oraz podjęcia wszelkich innych czynności koniecznych do prowadzenia skutecznej egzekucji, np. ustanawianie kuratora, postępowania spadkowe i postępowania o zapłatę. W 2023 roku Spółdzielnia nie prowadziła żadnych spraw o eksmisję. Z uwagi na uporczywe naruszanie zasad porządku domowego Spółdzielnia zgłosiła zawiadomienie o wykroczeniu wobec jednego z mieszkańców, co zakończone zostało nałożeniem grzywny na sprawcę.

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni Zarząd podejmował czynności windykacyjne w postaci telefonów, wiadomości mailowych i listów poleconych z wezwaniami do zapłaty. W 2023 roku Zarząd wyrażał również zgodę na spłatę ratalną niedopłaty z tytułu rozliczenia ogrzewania. Wszystkie postępowania sądowe o zapłatę zostały zakończone. Spółdzielnia w dalszym ciągu występuje jako uczestnik postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po jednym ze zmarłych dłużników, celem aktywnego udziału w sprawie i nadania tempa postępowaniu, a następnie dalszego dochodzenia swoich należności.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku łączne zadłużenie mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych wobec Spółdzielni wynosiło 102 408,32 zł. W 2023 roku nadal nie poddano jednak umorzeniu zadłużenia jednej z osób, która ogłosiła upadłość konsumencką, gdyż umorzenie to zgodnie z prawomocną decyzją Sądu winno nastąpić w 2024 roku, po uprzedniej spłacie zasądzonych rat.



Obsługa administracyjna i techniczna budynków Spółdzielni wykonywana była przez pracowników administracyjnych i fizycznych. Z uwagi jednak na problemy kadrowe posiłkowano się również usługami zewnętrznymi, zarówno w zakresie bieżących napraw, jak i obsługi administracyjnej.

Bieżące prace remontowe, konserwacyjne i przeglądy techniczne realizowane były przez Zarząd zgodnie z założeniami ujętymi w rzeczowych planach finansowych i gospodarczych oraz zgodnie z bieżącymi potrzebami, a wykonywane przez pracowników Spółdzielni oraz poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze w drodze kierowanych zapytań ofertowych. Spółdzielnia przeprowadzała też zgodnie z przepisami prawa budowlanego przeglądy okresowe budynków. Nadto prowadzona była bieżąca konserwacja terenów zielonych i nasadzeń, utrzymanie w należytym porządku placów, ciągów pieszo – jezdnych oraz placów zabaw.

Saldo funduszu remontowego z podziałem na poszczególne budynki przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Adres nieruchomości	Stan na dzień 31.12.2022	Stan na dzień 31.12.2023
ul. 1000-lecia PP 4	-73 996,51 zł	- 8 149,76 zł
ul. 1000-lecia PP 6	137 548,89 zł	200 833,96 zł
ul. 1000-lecia PP 9	115 550,91 zł	190 793,39 zł
ul. 1000-lecia PP 11	135 070,11 zł	171 504,91 zł
ul. 1000-lecia PP 13	- 50 739,65 zł	- 12 432,87 zł
ul. Rybacka 1	- 173 202,05 zł	- 121 427,74 zł
ul. Rybacka 2	115 103,06 zł	145 208,66 zł
ul. Abrahama 1	45 213,64 zł	66 560,38 zł
ul. Hallera 15	30 137,15 zł	40 953,39 zł
ul. Hallera 17	16 412,52 zł	36 459,16 zł
RAZEM	297 098,07 zł	710 303,48 zł

W 2023 roku w budynkach i na terenie stanowiącym mienie Spółdzielni wykonano poniższe prace remontowe i konserwacyjne o łącznej wartości 77 979,42 zł:

- bieżące przeglądy i konserwacja dachów,
- czyszczenie i udrażnianie rynien, spustów i studzienek kanalizacyjnych i kanalizacyjno-deszczowych,
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych,
- prace hydrauliczne, m.in. wymiana rur i zaworów,
- usuwanie wycieków z CO,
- serwis i naprawa szlabanów,
- naprawa oświetlenia oraz instalacji elektrycznej w budynkach i terenach przyległych,
- naprawy drzwi i samodomykaczy we wszystkich budynkach,
- usuwanie ubytków w elewacji, przez które dostawała się wilgoć i woda do mieszkań,
- uruchomienie i serwis węzłów cieplnych,
- wymiana kolektora i zaworów w budynku przy ul. gen. J. Hallera 15,
- wymiana wymiennika ciepła w budynku przy ul. gen. J. Hallera 17,
- remont nawierzchni przy wjeździe na parking przy ul. 1000-lecia PP 4, 6 i ul. Rybackiej 1.

Do kosztów utrzymania (eksploatacji), remontów i konserwacji mienia Spółdzielni należą również:

- przeglądy instalacji c.o., elektrycznej, odczyty wodomierzy,
- całoroczne utrzymanie ciągów pieszo-jezdnych, placów i terenów zielonych,



- koszty amortyzacji środków trwałych oraz opłaty utrzymania mienia Spółdzielni,
- koszty ubezpieczenia mienia Spółdzielni.

W zakresie spraw pracowniczych Zarząd skupiał się na uzupełnieniu zatrudnienia zgodnie z obowiązującą strukturą organizacyjną Spółdzielni (główny księgowy, specjalista ds. administracji, trzech gospodarzy domów oraz konserwator) oraz szkoleniu i wdrożeniu nowych pracowników. Ponadto na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza zatwierdziła zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni poprzez utworzenie drugiego stanowiska konserwatora.

Zarząd swoje działania skupiał również na rozszerzaniu działalności gospodarczej Spółdzielni, która pozwoliłaby na zwiększenie dochodu w kolejnych latach, co umożliwiłoby samofinansowanie części kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i docelowo zmniejszeniem obciążeń finansowych mieszkańców. W tym zakresie uruchomiono m.in. franczyzę punktu nadawania i odbioru przesyłek, franczyzę punktu kasowego, wynajęto lokal przy ul. gen. J. Hallera 15 oraz dodatkowe miejsca reklamowe, rozpoczęto współpracę z towarzystwem ubezpieczeniowym Unią w zakresie oferowania tzw. ubezpieczeń mieszkania przy czynszu. Działania te kontynuowane będą w kolejnych latach. Zarząd podjął również działania mające na celu przygotowanie do świadczenia usług dla wspólnot mieszkaniowych związanych z utrzymaniem czystości, bieżącą konserwacją i zarządzaniem nieruchomością wspólną.

W 2023 roku udało się również pozyskać dofinansowanie zewnętrzne z Krajowego Funduszu Szkoleniowego na łączną kwotę 10 632,80 zł. Zarząd planuje wzmocnić działania mające na celu pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania w kolejnych latach, w szczególności przeznaczonych na remonty budynków, termomodernizację czy odnawialne źródła energii.

W 2023 roku Spółdzielnia rozpoczęła również zaspokajanie potrzeb społeczno-kulturowych swoich członków, m.in. poprzez uruchomienie w biurze Spółdzielni punktu wymiany książek – Książka w Ruchu oraz zorganizowanie pierwszego w historii Spółdzielni pikniku - dzięki wsparciu współorganizatorów oraz wszystkich członków organów Spółdzielni wydarzenie udało się zorganizować bezkosztowo dla Spółdzielni. Zarząd planuje w kolejnych latach kontynuować ww. działalność.

W zakresie finansów Spółdzielni, bilans za 2023 rok w wersji sporządzonej na dzień 31 grudnia 2023 roku po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 3 254 854,35 zł:

- aktywa trwałe na 31.12.2023 stanowią kwotę: 1 669 459,46 zł,
- aktywa obrotowe na 31.12.2023 stanowią kwotę: 1 585 394,89 zł,
- kapitały (fundusze) własne ogółem: 2 229 165,72 zł,
- zobowiązania długoterminowe: 0,00 zł
- zobowiązania krótkoterminowe: 969 408,45 zł, w tym środki funduszu remontowego 710 303,48 zł,
- rozliczenia międzyokresowe: 56 280,17 zł (kwota stanowiąca nadwyżkę w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi).

Zysk netto Spółdzielni ukształtował się na poziomie 127 026,02 zł. Rozdysponowanie zysku netto za 2023 rok podlega co prawda decyzji Walnego Zgromadzenia, jednak Zarząd rekomenduje podział zysku w następujący sposób:

- 6 351,30 zł – na zwiększenie funduszu zasobowego,



- 30 674,72 zł – na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi z przeznaczeniem na działalność podstawową,
- 85 000 zł – na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy członków Spółdzielni,
- 5 000 zł – na utworzenie funduszu celowego na finansowanie działalności społeczno-kulturalnej Spółdzielni.

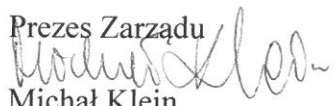
Spółdzielnia na bieżąco reguluje wszelkie swoje zobowiązania, należycie prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz pozostałą działalność. W chwili obecnej Zarząd nie dostrzega zagrożenia dla kontynuacji działalności i funkcjonowania Spółdzielni.

W ramach najważniejszych zadań planowanych do realizacji w roku 2024, ale i w latach następnych przewidziano:

- wymianę wodomierzy i podzielników ciepła,
- remont elewacji (tynki, uszczelnianie, malowanie) budynków,
- remont balkonów,
- remont nawierzchni asfaltowych i ciągów pieszych,
- remont sieci kanalizacyjnej,
- remont dachów,
- przeglądy instalacji gazowej i wentylacyjnej oraz pozostałe przeglądy wymagane przepisami Prawa budowlanego,
- bieżące utrzymanie terenów zielonych Spółdzielni,
- windykacja należności opłat eksploatacyjnych i inne działania w celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców,
- zwiększenie zysków z działalności gospodarczej Spółdzielni (rozwój usług kurierskich w ramach umowy z epaka.pl, rozwój punktu kasowego – obsługa płatności rachunków, pozyskanie wspólnot mieszkaniowych celem oferowania usług związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną),
- kontynuowanie oraz rozszerzanie działalności skupionej na zaspokajaniu potrzeb społecznych, oświatowych i kulturalnych członków Spółdzielni,
- organizowanie spotkań z mieszkańcami z podziałem na poszczególne bloki w celu poznania ich potrzeb i bieżących oczekiwań.

Władysławowo, dnia 30 marca 2024 roku

Prezes Zarządu


Michał Klein

Zastępca Prezesa Zarządu


Justyna Hennig