

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MICHAŁÓW” W RADOMIU ZA 2023 rok

1. Informacje wstępne.

Priorytetami w pracy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów” na przestrzeni ubiegłego roku była:

- realizacja prac remontowo – konserwacyjnych zgodnie z zatwierdzonym planem,
- ciągła kontrola nad sytuacją finansową Spółdzielni.

2. Skład Zarządu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w 2023 r. pracował w następującym składzie:

Małgorzata Standowicz	–	Prezes Zarządu
Zenon Kozera	–	Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych od 01 lipca 2004 r. do 28 sierpnia 2023 r. (rezygnacja)
Krzysztof Pasternak	–	Zastępca Prezesa Zarządu ds. Technicznych od 01 października 2023 r. do nadal

2.1 Praca Zarządu.

W okresie sprawozdawczym obowiązki Zarządu wynikające z postanowień statutu realizowane były na bieżąco. Zarząd odbył 31 protokołowanych posiedzeń i podjął 17 uchwał istotnych dla prawidłowego i efektywnego funkcjonowania Spółdzielni.

Na posiedzeniach dominowały sprawy bieżącej obsługi zasobów, w tym:

- półroczne i roczne wyniki finansowe Spółdzielni,
- analiza kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach, na budynkach z ujemnym wynikiem – dążenie do jego sukcesywnego wyrównania,
- przygotowywanie projektów planów finansowo - gospodarczych i remontów oraz sprawozdań z ich realizacji,
- organizowanie wykonywania remontów i konserwacji siłami własnymi lub zlecenie ich wykonania przez inne podmioty wybrane w przetargach,

- dokonywanie wyborów wykonawców (przetargi),
- rozpatrywanie wniosków dotyczących dofinansowania stolarki okiennej,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- sprawy bieżące.

W okresie między posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu.

Członkowie Zarządu pełnili dyżury w każdy poniedziałek miesiąca.

Na swoich dyżurach przyjęli 3 interesantów.

Były to przeważnie zgłoszenia członków Spółdzielni dotyczące spraw porządkowych.

W dalszej części sprawozdania zawarta jest szczegółowa analiza działań podejmowanych przez Zarząd we wszystkich rodzajach działalności.

3. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

3.1. Członkowie i kandydaci

Na dzień 31.12.2023 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów” ogólna liczba członków wyniosła 3745 osób, w tym 3 osoby prawne. W porównaniu do ubiegłego roku stanowi to spadek o 33 osoby.

Ogólną liczbę członków Spółdzielni stanowią członkowie zamieszkali w zasobach Spółdzielni, użytkownicy lokali usługowych i boksów garażowych oraz osoby prawne tj. PSS Społem, Poczta Polska S.A., Komenda Wojewódzka Policji z/s w Radomiu.

Zgodnie z obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, członkostwo w Spółdzielni łączy się z przynależnością prawa do lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

Wymóg obligatoryjny w tym zakresie dotyczy spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa, natomiast fakultatywnie prawa odrębnej własności, o czym informowaliśmy w poprzednich sprawozdaniach.

W 2023 roku Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków 89 osób, w tym z tytułu:

- a) nabycia prawa do lokalu mieszkalnego/garażu/lokalu użytkowego w drodze obrotu rynkowego (umowy sprzedaży, darowizny, działu spadku, nabycia udziału, aktu dziedziczenia – prawo własnościowe i prawo odrębnej własności) - 75 osób;

- b) ponownego przyjęcia do Spółdzielni w trybie art. 16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 67 ust. 1 Statutu Spółdzielni (po spłacie zadłużenia) - 2 osoby;
- c) przynależności spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu pod kątem dostosowania do zmian wprowadzonych ustawą z dn. 09.09.2017 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - 11 osób;
- d) Postanowienia Sądu w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku - 1 osoba;

W okresie sprawozdawczym z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 122 osoby, w tym na skutek:

- a) utraty prawa do lokalu – 76 członków;
- b) śmierci – 46 członków;

W stosunku do poprzedniego roku można zaobserwować tendencję zwykłą w kwestii wykreśleń członków z rejestru członków.

Wystąpienia członków ze Spółdzielni, podobnie jak w latach ubiegłych, były najczęściej wynikiem sprzedaży, darowizny lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, a także rezygnacji na skutek orzeczeń Sądu lub zawartych umów cywilno – prawnych w przedmiocie przynależności lokalu, bądź jego utraty w wyniku umowy o dział spadku, umowy dożywocia lub podziału majątku wspólnego małżonków.

W wyniku obrotu rynkowego 75 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności zmieniło właścicieli.

Podstawę w tym zakresie, podobnie jak w latach ubiegłych, stanowiły:

- o umowy cywilno – prawne zawierane przez osoby fizyczne w formie aktów notarialnych umowy sprzedaży, darowizny;
- o umowy o podział majątku wspólnego byłych małżonków zawarte przed notariuszem lub orzeczone prawomocnymi postanowieniami Sądu;
- o postanowienia Sądu lub notarialne akty poświadczenia dziedziczenia po zmarłych, którym przysługiwało prawo do lokalu.

Zmiany w zakresie przynależności własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności dotyczyły także 2 garaży.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zawarł 2 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu nastąpiło po całkowitej spłacie zadłużenia przez osoby, którym uprzednio prawo wygasło.

Szczegółowe dane w zakresie obrotu rynkowego lokali obrazuje poniższe zestawienie

<i>Lp.</i>	<i>wyszczególnienie</i>	<i>ilość</i>
1.	Obrót lokalami ogółem: notarialne umowy sprzedaży, darowizny, dożywocia, działu spadku, postanowienia Sądu, akty dziedziczenia, w tym do:	77
	lokali mieszkalnych	75
	garaży	2
	lokali użytkowych	0
2.	Umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność	5
3.	Umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych - przetarg	1
4.	Umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	2

Obowiązująca aktualnie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyłącznie w sytuacji braku roszczenia osób bliskich w następstwie śmierci uprawnionego.

W ubiegłym roku sprawozdawczym Spółdzielnia dysponowała 1 lokalem z odzysku, który był przedmiotem przetargu. W związku z wylicytowaniem najwyższej kwoty w przetargu, ze spółką, która wygrała przetarg, w analizowanym roku sprawozdawczym została zawarta umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.

W 2023 roku dla 27 lokali mieszkalnych założone zostały księgi wieczyste, w tym dla 19 lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa oraz dla 8 lokali o statusie odrębnej własności.

3.2. Przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność

W oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w 2023 roku Spółdzielnia kontynuowała działania w zakresie przeniesienia dotychczas przysługujących spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności tych lokali.

W 2023 roku do Spółdzielni wpłynęło 11 wniosków dotyczących przeniesienia posiadanego prawa w prawo odrębnej własności, w tym zrealizowanych zostało 5 wniosków. Część zgłoszonych wniosków nie została zrealizowana z przyczyn niezależnych od

Spółdzielni. Pozostałe wnioski zostaną zrealizowane w terminach ustawowych w przyszłym okresie sprawozdawczym.

W wyniku dokonanych przekształceń zwiększyła się liczba lokali mieszkalnych posiadających status odrębnej własności.

Struktura lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2023 r.

<i>Rodzaj prawa do lokalu mieszkalnego</i>	<i>Ilość lokali</i>
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	26
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1.683
Odrębna własność lokalu	1.094
Liczba lokali mieszkalnych ogółem	2.803

4. Finansowanie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

Przychody działalności 50.419,59

Wydatki działalności 50.961,11

Wynik na działalności: - 541,52

- koszty konserwacji 66,00

- urządzenie placów zabaw 9.895,11

- koszty świadczenia usług przez
Stow. „Pod Dobrym Aniołem” 41.000,00

Razem wydatki na działalności 50.961,11

Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (z późniejszymi zmianami) koszty i przychody są ewidencjonowane w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

Po zmianie Ustawy właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni nie wnoszą opłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową.

5. Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni

Lp.	adres budynku	ilość lokali	w tym:			powierzchnia mieszkań			OGÓLEM pow. użyt.
			lok. kat.	odr. wł.	włas.	lokatorskich	z odr. włas.	własnościow.	
1.	Piastowska 1	90		38	52		2 132,39	2 798,91	4 931,30
2.	Piastowska 3	170	1	67	102	49,34	3 668,26	5 547,05	9 264,65
3.	Piastowska 5	40	1	20	19	47,82	1 044,51	1 016,27	2 108,60
4.	Piastowska 7	50	1	16	33	57,61	853,23	1 724,91	2 635,75
5.	Piastowska 9	90	2	40	48	127,47	2 144,09	2 562,74	4 834,30
6.	Piastowska 11	66		31	35		1 798,87	2 026,13	3 825,00
7.	Piastowska 13	66		31	35		1 798,71	2 026,29	3 825,00
8.	Piastowska 15	66	1	26	39	64,26	1 462,74	2 298,00	3 825,00
9.	Sobieskiego 2	180	3	79	98	139,15	4 185,52	5 305,43	9 630,10
10.	Sobieskiego 4	95	1	50	44	48,23	2 722,14	2 420,48	5 190,85
11.	Sobieskiego 8	40		18	22		1 053,54	1 288,96	2 342,50
12.	Sobieskiego 16	90		46	44		2 419,73	2 331,42	4 751,15
13.	Sobieskiego 18	90	2	39	49	105,79	2 091,85	2 553,51	4 751,15
14.	Sobieskiego 20	110	1	50	59	47,93	2 666,20	3 204,02	5 918,15
15.	Królewska 2	90	0	33	57		1 778,10	3 038,70	4 816,80
16.	Królewska 5	140	2	55	83	97,72	3 102,47	4 561,21	7 761,40
17.	Królewska 7	60	2	27	31	116,69	1 577,20	1 812,61	3 506,50
18.	Królewska 9	60	1	25	34	58,49	1 461,09	1 986,92	3 506,50
19.	Królewska 11	66		33	33		1 827,81	1 749,47	3 577,28
20.	Królewska 13	66		28	38		1 506,23	2 071,05	3 577,28
21.	Królewska 15	160	1	71	88	48,29	3 667,57	4 638,39	8 354,25
22.	Jagiellońska 2	200	1	81	118	47,82	4 368,60	6 504,93	10 921,35
23.	Królowej Jadw. 6	66		29	37		1 699,97	2 125,03	3 825,00
24.	Królowej Jadw. 8	66	2	25	39	113,63	1 458,04	2 253,33	3 825,00
25.	Królowej Jadw. 10	66	1	28	37	64,26	1 576,69	2 184,05	3 825,00
26.	Królowej Jadw. 25	66	1	23	42	46,86	1 226,59	2 291,09	3 564,54
27.	Królowej Jadw. 27	66	1	25	40	52,90	1 397,04	2 127,34	3 577,28
28.	Łokietka 14	35		1	34		51,45	1 791,50	1 842,95
29.	Łokietka 16	45			45			2 385,80	2 385,80
30.	Łokietka 18	35		1	34		48,03	1 794,92	1 842,95
31.	Łokietka 20	30			30			1 745,75	1 745,75
32.	Łokietka 22	30			30			1 745,75	1 745,75
33.	Mieszka I 9	20		10	10		652,94	625,86	1 278,80
34.	Mieszka I 9A	20		4	16		237,88	1 040,92	1 278,80
35.	Królowej Jadw. 6A	20		3	17		155,88	926,12	1 082,00
36.	Sobieskiego 5	30	1	12	17	64,46	800,33	1 109,36	1 974,15
37.	Sobieskiego 7	40		3	37		122,53	1 578,62	1 701,15
38.	Sobieskiego 9	30		3	27		201,18	1 772,97	1 974,15
39.	Piastowska 7A	12		4	8		230,74	494,66	725,40
40.	Piastowska 9A	8		5	3		250,07	257,80	507,87
41.	Królewska 5A	20		11	9		579,64	517,39	1 097,03
42.	Królewska 15A	12		3	9		124,24	601,16	725,40
	Sobieskiego 5A (wspólnota)	1			1			58,89	58,89
RAZEM:		2 803	26	1 094	1 683	1 398,72	60 144,09	92 895,71	154 438,52

6. Zadłużenia czynszowe

6.1 Informacja ogólna

Na koniec 2023 roku stan zadłużeń czynszowych wyniósł 1.325.004,46 zł. z czego:

Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze	Ogółem zaległości
1.253.259,23	66.781,96	4.963,27	1.325.004,46

Zaległości za 1 miesiąc stanowią	340.685,82
Zaległości za 2 miesiące stanowią	119.808,67
Zaległości za 3 miesiące i dłużej stanowią	864.509,97
Razem:	1.325.004,46

W porównaniu do grudnia 2022 r. zaległości czynszowe wzrosły o 35.166,82 zł. co stanowi wzrost o 2,73%.

Wysokość zaległości w latach 2020-2022

data	Wysokość zaległości	Zaległości eksploatacyjne + wzrost – zmniejszenie	
		zł.	%
31.12.2021	1.338.265,01	X	x
31.12.2022	1.1289.837,64	- 48.427,37	- 3,62
31.12.2023	1.325.004,46	35.166,82	2,73

Statystykę ilości zadłużonych lokali mieszkalnych wg stanu na 31.12.2023r. w porównaniu do 31.01.2023 przedstawia poniższa tabela:

zaległość	Ilość lokali z zaległością		Różnica + zwiększenie - zmniejszenie
	Na 31.01.2023	Na 31.12.2023	
Zaległość za 1 mc	889	950	61
Zaległość za 2 mce	112	88	- 24
Zaległość za 3 mce i więcej	164	127	- 37
Lokale z zaległością	1.165	1.165	
Lokale bez zaległości	1.638	1.638	
Razem ilość lokali	2.803	2.803	

6.2 Zadłużenia lokali mieszkalnych

Zestawienie zadłużenia na lokalach mieszkalnych z uwzględnieniem spraw sądowych oraz zadłużenia lokatorów wykreślonych przedstawiają poniższe tabele:

Zestawienie zadłużenia na lokalach mieszkalnych wg stanu na dzień 31.12.2023				procent	Rok 2022	
Zadłużenie ogółem na 31.12.2023:		1.253.259,23		100%	1.224.473,33	
W tym:		Ilość lokali	1.115		Ilość lokali	1.118
1	<i>Po wyroku o eksmisję z lokalem socjalnym</i>	3	25.864,23	2%	5	94.494,19
2	<i>Bez tytułu prawnego do lok. mieszkalnego</i>	1	59.027,66	5%	1	11.883,70
3	<i>Niezakończone sprawy o zapłatę</i>	2	80.350,86	6%	3	34.435,64
4	<i>Sprawy sądowe o zapłatę</i>	15	174.928,08	14%	24	161.497,25
5	<i>Zadłużenie 1 miesiąc</i>	917	305.679,06	24%	863	282.438,38
6	<i>Zadłużenie 2 miesiące</i>	76	110.368,90	9%	116	148.868,58
7	<i>Zadłużenie 3 miesiące</i>	38	86.811,66	7%	42	80.764,82
8	<i>Zadłużenie 4 miesiące</i>	15	46.005,81	4%	30	75.212,91
9	<i>Pozostała zaległość > 4 mcy</i>	48	364.222,97	29%	34	334.877,86

Zestawienie zadłużenia lokatorów wykreślonych na dzień 31.12.2023				procent	Rok 2022	
Zadłużenie ogółem lokale mieszkalne		1.253.259,23		100%	1.224.473,33	
Zadłużenie ogółem -wykluczeni na 31.12,2023r.		12	29.843,98	2,4%	15	116.304,50
W tym:		Ilość lokali				
1	<i>Po wyroku o eksmisję z lokalem socjalnym</i>	3	25.864,30	2,10%	5	94.494,19
2	<i>Po wyroku o eksmisję bez lokalu socjalnego</i>	0	0	0%	1	11.883,70
3	<i>Niezakończone sprawy o wygaśnięcie prawa i eksmisję</i>	0	0	0%	0	0
4	<i>Sprawy sądowe o zapłatę</i>	0	0		1	4.273,25
5	<i>Pozostała zaległość</i>	9	3.979,68	0,30%	8	5.653,36

6.3 Podejmowane czynności windykacyjne na 31.12.2023

	Ilość	kwota
1. Wezwano do zapłaty	522	1.044.000,00
2. Skierowano do Sądu spraw o zapłatę	17	218.991,83
W tym:		
• Uzyskano wyroki sądowe o zapłatę	15	138.186,14
• Niezakończone sprawy o zapłatę	2	80.805,69
• Umorzone sprawy o zapłatę	0	0
3. Wpisano w 2023 do Biura Informacji Gospodarczej(osób) 15		82.563,00
• W tym usunięto wpis na skutek zapłaty	1	4.968,00
4. Usunięto wpisy z lat ubiegłych na skutek zapłaty	39	245.639,00
5. Rozłożenie na raty spłaty zadłużenia	59	295.128,07
6. Przeprowadzano rozmowy indywidualne		
Z zalegającymi w opłatach	315	730.328,07
7. Skierowano w 2023 r. do komornika spraw	14	114.174,45
• Komornik wyegzekwował w tych sprawach		
Należności w kwocie		47.748,22
8. Komornik wyegzekwował w sprawach z lat		
Ubiegłych należności w kwocie		37.646,07

6.4 Zadłużenie lokali użytkowych

		2023		2022	
Zadłużenie ogółem na 31.12.2023			66.781,96		58.633,96
W tym:		ilość lokali	Zł.	ilość lokali	Zł.
1	Lokale z aktualnymi umowami	145	66.781,96	145	58.633,95
Z tego:					
Z zaległością poniżej 1 mca i z 1 m-czną		82	33.850,49	90	29.194,99
Z zaległością 2 m-czną		5	8.340,61	10	5.280,21
Z zaległością 3 m-czną		8	4.529,05	5	3.920,40
Z zaległością 4 m-czną i więcej		7	8.694,29	5	11.900,97
Skierowane na drogę sądową		0	0	1	8.337,38
2	Lokale z rozwiązanymi umowami	1	11.367,52	0	0
Z tego:					
Lokal w upadłości		0	0	0	0

7. Gospodarka remontowa

Wykonawstwo robót remontowych w roku 2023 było realizowane przez wykonawców z zewnątrz wyłonionych w drodze przetargu i przez własne brygady remontowe, natomiast prace konserwacyjne były realizowane przez własne brygady konserwatorów. Plan remontów był opracowany przy następujących założeniach:

- zmaksymalizować wykonawstwo własnymi siłami
- przy braku możliwości wykonawstwa własnego zlecenie prac remontowych obcym wykonawcom.

Plan zadań remontowych przyjęto do realizacji na 2023 rok Uchwałami Rady Nadzorczej nr 6 z dnia 28.02.2023 roku, i korektą planu nr 26 z dnia 26.10.2023 roku

7.1 Wykonanie planu remontów przedstawia się następująco:

1. Remont chodników - *wykonawstwo własne*:

- Sobieskiego 2 chodnik skośny przy placu zabaw- 33 m²
- Sobieskiego 2 przed wejściem na plac zabaw- 7 m²
- Królewska 11/13 2 miejsca postojowe dogęszczenie 25 m²
- Królowej Jadwigi 25 wyznaczenie miejsc do skośnego parkowania str. pld.

2. Malowanie klatek schodowych - *wykonawstwo własne*

- Jagiellońska 2 - 10 klatek

3. Ciągi pieszo-jezdne – *system zlecony*

- remont ciągów pieszo-jednych masą asfaltową (Sobieskiego 5) - 750 m²
- naprawy cząstkowe masą asfaltową - 220 m²

4. Refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej

refundacja kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach - realizacja podań zarejestrowanych - na kwotę **19.753,00 zł.**

5. Roboty hydrauliczne

- **plukanie chemiczne instalacji centralnego ogrzewania – *system zlecony***

Piastowska 1	- 90 mieszkań
Piastowska 3	- 170 mieszkań
Piastowska 5	- 40 mieszkań

Piastowska 7	- 50 mieszkań
Piastowska 11	- 66 mieszkań
Sobieskiego 2	- 180 mieszkań

- **wymiana pionów gazowych – system zlecony**

Piastowska 13 - 56 mieszkań

- **remont sieci ciepłowniczej – system zlecony**

Piastowska 5 budowa węzła c.o.

Piastowska 7 budowa węzła c.o.

Królewska 5 i 7 - wykonanie dokumentacji technicznej węzła c.o.

Królewska 5 i 7 - wykonanie dokumentacji technicznej przyłącza

6. Wykonanie okładziny ceramicznej na klatce schodowej – system zlecony

Piastowska 9	- 8 klatek
Sobieskiego 8	- 4 klatki
Królewska 7	- 6 klatek
Królewska 9	- 6 klatek
Łokietka 22	- 3 klatki
Łokietka 16	- <u>4 klatek</u>
	31 klatek

7. Roboty elektryczne - wykonawstwo własne

Jagiellońska 2 montaż lamp z czujnikiem ruchu	- 125 szt.
Piastowska 5 montaż skrzynek energetycznych	- 4 szt.
Piastowska 7 montaż skrzynek energetycznych	- 5 szt.

8. Termomodernizacja - system zlecony

Królewska 15A – malowanie elewacji, płyt minerit, naprawa płyt - 15 szt.

Sobieskiego 4 – wykonanie dokumentacji technicznej naprawy elewacji.

9. Remont wind – system zlecony

Piastowska 11- wymiana zespołu napędowego w klatce 1

Piastowska 13- wymiana zespołu napędowego w klatce 1

10. Remont dachów - system zlecony

Królewska 5	641 m ²
Królowej Jadwigi 1 pawilon handlowy	430 m ²
Królowej Jadwigi 12a budynek administracji	530 m ²

- wykonawstwo własne

Królowej Jadwigi 6 – krycie dachów wiatrołapów klatka 1 i 2 – 90 m²

11. Remont wiatrołapów- system zlecony

Sobieskiego 2 klatka 1, 3, 12 - wykonanie daszków nad wejściem do klatek

Piastowska 3 klatka 1, 7, 8 – wykonanie daszków nad wejściem do klatek

12. Remont podestów i schodów w budynkach- system zlecony

Sobieskiego 2 klatka 12 schody	- 15 m ²
Królewska 15 schody w prześwicie	- 55 m ²
<i>- wykonawstwo własne</i>	
Królewska 15 klatka 13, 14, 15 schody i dojścia do klatek	- 42 m ²
Piastowska 11/13 schody park	- 20 m ²
Królowej Jadwigi 6A schody i podesty klatka 1 i 2	- 20 m ²

13. Inne prace remontowe- wykonawstwo własne

Królewska 15 naprawa tynków zewnętrznych na wiatrołapach - 70 m²

7.2 Prace konserwacyjne

1. Przegląd przewodów kominowych w budynkach przez Zakład Kominiarski w Radomiu, ul. Królowej Jadwigi 12A - Marcin Radomski;
2. Przegląd instalacji gazowej w mieszkaniach oraz częściach ogólnych (piwnice) budynków mieszkalnych w 2.800 mieszkaniach - wykonawca Przedsiębiorstwo Usług Energetycznych „SPE” Sp. z o.o..
3. Likwidacja przecieków z dachów w budynkach mieszkalnych i w garażach;
4. Likwidacja zagrzybień w mieszkaniach;
5. Wykraplanie się pary wodnej w kominach wentylacyjnych- montaż turbowentów;
6. Wymiana lub naprawa zamków w drzwiach wejściowych do klatek schodowych, piwnic, wymiana klamek, gałek i regeneracja samozamykaczy, wymiana potłuczonych szyb, naprawa lub wymiana na nowe tablic informacyjnych, wymiana wycieraczek, stoppek przy drzwiach wejściowych, regulacja drzwi wejściowych na zawiasach, naprawa ogrodzeń na placach zabaw, wymiana koszy na śmieci, naprawa pojemników na odpady, naprawa drzwi i zamków w wiatach śmietnikowych;
7. Konserwacja - place zabaw:
 - wykonanie bieżących napraw urządzeń zabawowych, polegających na wymianie siedzisk, naprawie elementów metalowych, malowaniu ławek, urządzeń zabawowych, wymiana piachu w piaskownicach;
8. Bieżące naprawy w budynkach mieszkalnych, naprawa tynku, wywożenie gabarytów z pomieszczeń wspólnych, z pod osłon śmietnikowych, drobne naprawy wokół budynków, naprawa zapadniętej kostki brukowej w opaskach wokoło budynków, na dojściach do klatek, czyszczenie rynien z liści i błota na wiatrołapach, osłonach śmietnikowych ;
9. Naprawy hydrauliczne: instalacje wod-kan, c.o, c.c.w., gazowe tj.
 - wymiana zaworów
 - wymiana głowic

- montaż opasek „gebo”
- wymiana kształtek stalowych
- wymiana kształtek PCV
- uszczelnianie instalacji
- izolacja odcinków rur

10. Naprawy elektryczne wykonane w ramach prac konserwacyjnych:

- wymiana wyłączników
- wymiana bezpieczników
- wymiana opraw oświetleniowych z czujką ruchu
- wymiana automatów schodowych
- wymiana przewodów elektrycznych
- wymiana żarówek na energooszczędne
- wymiana lamp zewnętrznych
- wymiana świetlówek
- naprawy domofonów

11. Konserwacja terenów zielonych na obszarze całego osiedla:

- prześwietlanie koron drzew
- przycinka drzew
- sadzenie i formowanie żywopłotów
- wycinka drzew suchych
- nasadzenia drzew
- usuwanie skutków anomalii pogodowych – wywroty i wyłomy

12. Konserwacja wind – system zlecony

- wymiana zasilaczy awaryjnych baterii
- wymiana kurtyn świetlnych drzwi kabinowych
- wymiana kontaktów drzwi kabinowych

7.3 Gospodarka funduszem remontowym

W 2023 roku gospodarka funduszem remontowym przedstawiała się następująco:

Wyszczególnienie	2022- w zł.	2023 – w zł.
Stan na początek roku	- 204.455,23	- 1.106.397,52
Zwiększenia funduszu	3.070.135,90	3.028.227,05
Wykorzystanie funduszu	3.972.078,19	2.192.373,48
Stan funduszu na koniec roku	- 1.106.397,52	- 270.543,95

ZWIĘKSZENIA FUNDUSZU

Głównym źródłem tworzenia funduszu na remonty są odpisy na fundusz w ramach opłat eksploatacyjnych:

	2022r. kwota ogółem w zł.	2023r. kwota ogółem w zł.	Różnica w zł.
Odpis od lokali mieszkalnych	2.991.783,95	2.969.022,68	-22.761,27
Odpis od lokali użytkowych i garaży	58.350,72	58.350,72	0
Instalacja domofonu	0	0	0
Specyfikacje przetargowe	609,75	853,65	243,90
Odszkodowanie po burzy	19.391,48	0	- 19.391,48
Kwota odpisu	3.070.135,90	3.028.227,05	- 41.908,85

WYKORZYSTANIE FUNDUSZU

Koszty remontów zł.:

Lp.	wyszczególnienie	2022 rok	2023 rok
1	Roboty elektryczne i ogólnobudowlane	80.727,26	43.975,27
2	Remonty wind	56.808,00	83.376,00
3	Wymiana stolarki okiennej -refundacja kosztów	9.150,00	22.876,00
4	Konserwacja monitoringu	0	7.990,01
5	Naprawy ciągów pieszo-jezdnych, podejść do budynków	273.962,22	123.242,48
6	Malowanie klatek schodowych	233.844,61	66.881,67
7	Malowanie elewacji i remonty balkonów	0	124.180,00
8	Remont chodników	249.712,99	60.468,82
9	Wymiana pionów gazowych	526.556,08	165.359,00
10	Czyszczenie kanalizacji sanitarnej i centralnego ogrzewania	123.240,70	410.660,40
11	Splata odsetek od kredytów termomodernizacyjnych	217.504,77	150.011,72
12	Remont dachów, kominów wentylacyjnych, wiatrołapów		114.366,14
	Remont podejść do budynków, schodów w budynkach	1.051.390,00	756.678,51
13	Wymiana podzielników centralnego ogrzewania	367.160,04	0
14	Wykonanie wiaty śmietnikowej	29.970,00	0
15	Remont dachu na budynku ADM	0	62.307,46
16	Wymiana wodomierzy	752.051,52	0
	razem	3.972.078,19	2.192.373,48

8. Finanse i bilans Spółdzielni

8.1 Finanse i bilans Spółdzielni.

Wartość bilansowa majątku Spółdzielni na koniec 2023r. zamknęła się kwotą 31.184.486,79 zł.

Porównanie zmiany aktywów i pasywów z rokiem ubiegłym obrazują poniższe zestawienia.

8.2 Skrócony bilans na dzień 31 grudnia 2023 roku:

AKTYWA w tys. zł

grupa	treść	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
A	AKTYWA TRWAŁE w tym: <ul style="list-style-type: none"> • Wartości niematerialne i prawne • Rzeczowe aktywa trwałe • Inwestycje długoterminowe • Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 	23.172 0 21.818 0 1.354	21.951 0 21.001 0 950
B	AKTYWA OBROTOWE w tym: <ul style="list-style-type: none"> • Zapasy • Należności krótkoterminowe • Inwestycje krótkoterminowe • krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 	8.292 18 1.666 4.949 1.659	9.217 19 1.959 5.553 1.686
C	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	18	16
Suma bilansowa (A+B+C)		31.482	31.184

PASYWA w tys. zł

grupa	treść	Stan na 31.12.2022	Stan na 31.12.2023
A	KAPITAŁ (fundusz własny) w tym: <ul style="list-style-type: none"> • zysk netto z lat ubiegłych • zysk netto 	24.008 0 250	23.421 0 286
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w tym: <ul style="list-style-type: none"> • zobowiązania długoterminowe • zobowiązania krótkoterminowe • rozliczenia międzyokresowe 	7.474 1.370 5.399 705	7.763 965 5.907 891
Suma bilansowa (A+B)		31.482	31.184

8.3 Rachunek wyniku w bilansie 2023 roku.

w tys. zł

Grupa	Koszty i straty	Za poprzedni rok obrotowy	Za bieżący rok obrotowy	Grupa	Przychody i zyski	Za poprzedni rok obrotowy	Za bieżący rok obrotowy
A	Koszty działalności operacyjnej	19 544	23 502	A	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	19 501	23 790
B	Zysk ze sprzedaży	x	288	B	Strata ze sprzedaży	43	x
C	Pozostałe koszty operacyjne	128	247	C	Pozostałe przychody	150	270
D	Zysk z działalności operacyjnej	x	311	D	Strata na działalności operacyjnej	21	x
E	Koszty finansowe	x	x	E	Przychody finansowe	116	166
F	Zysk brutto na działalności gospodarczej	95	477	F	Strata brutto na działalności gospodarczej	x	x
G	Straty nadzwyczajne	x	x	G	Zyski nadzwyczajne	x	x
H	Zysk brutto	95	477	H	Strata brutto	x	x
I	Wynik GZM	x	x	I	Wynik GZM	185	142
J	Podatek dochodowy	30	47	J	x	x	x
K	Zysk netto	250	288	K	Strata netto	x	x

8.4 Ocena zdolności płatniczej.

Bilans przedstawia składniki majątkowe będące w dyspozycji Spółdzielni w ściśle określonym momencie.

Zdolność płatnicza Spółdzielni przedstawia się następująco:

według bilansu na dzień

	31 grudnia 2022 r.		31 grudnia 2023 r.
środki obrotowe ogółem - rozl. m.k.	6 632 847,53		7 531 392,81
		= 1,09	= 1,11
zobowiązania krótkoterminowe	6 103 224,87		6 798 341,59

8.5 Badanie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2023 r.

Sprawozdanie finansowe za 2023 rok sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Spółdzielnia, jako podmiot nie była zobowiązana do badania sprawozdania finansowego za 2023 r. stosownie do postanowień przepisów:

- ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami;
 - ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami gdyż nie zostały przekroczone progi, określone w art. 64 ustawy o rachunkowości, za rok 2023 tj.:
- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było mniejsze niż 50 osób;
 - przychody netto ze sprzedaży produkcji i towarów oraz operacji finansowych były mniejsze niż 23.449.500 zł.

Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 31.184.486,79 zł.
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.23r. do 31.12.23 r. – wykazujący zysk netto 288.616,47zł.

Zmianie uległy niektóre wskaźniki, m.in.:

- płynność ogólna - z 1,09 na 1,11
- osiągnięto dodatni wynik na GZM : 141.619,38zł, który zwiększa przychody roku 2024;
- wypracowano zysk netto w kwocie 288.616,47zł, który ulegnie podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
- wynik na funduszu remontowym w kwocie – 270.543,95zł obejmuje koszty docieplenia budynków w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni pokryte częściowo zaciągniętymi kredytami na termomodernizację tych budynków w latach ubiegłych.

Zobowiązania z tytułu kredytów obciążają fundusz remontowy i stanowią kwotę 1.353.872,65 zł do spłaty w latach 2024 – 2029.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Michałów”

Radom 26 marca 2024 r.