

## **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ HAŃCZA W SUWAŁKACH ZA 2023 ROK**

### **I. Ogólna charakterystyka Spółdzielni i stan zatrudnienia**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Suwałkach w dniu 29 grudnia 1989 roku, a dnia 12 lipca 1999 roku w Sądzie Rejonowym w Suwałkach została zarejestrowana pod nową nazwą jako Spółdzielnia Mieszkaniowa Hańcza w Suwałkach.

Działalność Spółdzielni i jej organów statutowych w roku sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zadań określonych w Statucie Spółdzielni oraz zadań określonych w planie finansowo – gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 7/2022 z dnia 21 grudnia 2022 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Hańcza w Suwałkach realizując statutowy obowiązek przedstawia członkom coroczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2023 roku o sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia działała w strukturze organizacyjnej zatwierdzonej Uchwałą nr 8/17 z dnia 2 października 2017 roku, która przewidywała zatrudnienie czterech pracowników etatowych, w tym na stanowiskach nieroboczych trzech pracowników, a na stanowisku roboczym jednego pracownika. Spółdzielnią w 2023 roku kierował Zarząd wybrany Uchwałami Rady Nadzorczej nr 17/16 i 20/16 z dnia 24 sierpnia 2016 roku w osobach:

- Prezesa Zarządu - Sławomira Kopko,
- Zastępcę Prezesa Zarządu – Annę Niewiarowską.

Zarząd Spółdzielni wypełniając postanowienia Regulaminu Zarządu i Statutu Spółdzielni odbył w 2023 roku siedem protokółarnych posiedzeń podejmując cztery uchwały, uczestnicząc również we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Problematyka posiedzeń Zarządu dotyczyła w głównej mierze spraw organizacyjnych, członkowskich, remontowych, analizy poszczególnych kosztów oraz ustalania przychodów Spółdzielni celem ich zrównoważenia.

Do podstawowych rozpatrywanych zagadnień i analizy należały:

- przygotowanie założeń do planu finansowo-gospodarczego, w tym planu remontów,
- analiza kosztów zużycia energii cieplej w rozbiciu na poszczególne nieruchomości,
- analiza kosztów zużycia zimnej wody,
- analiza wyników finansowych Spółdzielni uzyskiwanych w określonym czasie oraz dotyczących określonych kosztów w układzie rodzajowym,
- windykacja zadłużeń czynszowych oraz ocena stanu zaległości w określonych grupach czasowych i kwotowych,
- ocena wykonania prac remontowych, poniesionych kosztów i jakości robót,

- przygotowanie materiałów pod obrady Rady Nadzorczej oraz innych organów statutowych Spółdzielni,
- przygotowanie projektów regulaminów Spółdzielni,
- podejmowanie decyzji zmierzających do wykonania wniosków zgłaszanych przez organy Spółdzielni,
- przeglądy techniczne budynków i prowadzenie ksiąg obiektów,
- podejmowanie decyzji w sprawach bieżących dotyczących działalności Spółdzielni oraz zgłaszanych potrzeb mieszkańców.

Rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni problemy i zagadnienia były szczegółowo analizowane celem zapewnienia sprawnego funkcjonowania Spółdzielni oraz utrzymania w odpowiedniej sprawności posiadanych i eksploatowanych zasobów mieszkaniowych.

Zarząd podejmował wszystkie możliwe działania, zapewniające bieżące utrzymanie posiadanych zasobów mieszkaniowych oraz prawidłowe rozliczanie kosztów w oparciu o wnoszone opłaty czynszowe.

## **II. Sprawy członkowskie i mieszkaniowe**

Na koniec roku stan zasobów mieszkaniowych przedstawiał się następująco:

Lokale ogółem w oznaczonych nieruchomościach:

- 186 lokali mieszkalnych o powierzchni 9 648,60 m<sup>2</sup> w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, w tym:

- 173 lokali mieszkalnych, spółdzielczych, własnościowych,

z tego:

- 13 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność,
- 1 mieszkanie w najmie o powierzchni 67,2 m<sup>2</sup> w nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. K. O. Falka 1 w Suwałkach, której Spółdzielnia jest właścicielem,
- 8 lokali handlowo - usługowych o powierzchni 539,00 m<sup>2</sup>,

z tego:

- 8 lokali handlowo – usługowych, spółdzielczo - własnościowych,
- 1 lokal w najmie stanowiący własność Spółdzielni o powierzchni 153,30 m<sup>2</sup>,
- 1 lokal w najmie stanowiący własność Spółdzielni o powierzchni 51,30 m<sup>2</sup>,
- 70 garaży własnościowych o powierzchni 1 145,80 m<sup>2</sup>,

z tego:

- 54 garaże w zespołach garażowych: G-1, G-2, G-3, G-4, G-5, G-6, G-7, G-8 i G-9,

w tym:

- 1 garaż stanowiący odrębną własność,
- 16 garaży w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,

w tym:

- 3 garaże stanowiące odrębną własność.

Stan posiadanych terenów zabudowanych wynosi 24 632,05 m<sup>2</sup>,

w tym:

- tereny o powierzchni 16 773,05 m<sup>2</sup>, które stanowią własność Spółdzielni,
- tereny o powierzchni 7 859,00 m<sup>2</sup> w wieczystym użytkowaniu.

W Rejestrze Członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku zarejestrowanych było 278 członków.

Spółdzielnia na podstawie umowy o administrowanie zarządzała budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym Wspólnoty Mieszkaniowej znajdującym się w Suwałkach przy ulicy K. O. Falka 1, o powierzchni użytkowej

mieszkalnej 2 270,80 m<sup>2</sup>. Z tytułu opłat za zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową osiągnęła przychody w wysokości 50 106,60 zł brutto, a uzyskane środki w całości zmniejszyły koszty działalności eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.

### III. Działalność eksploatacyjna

Podstawowa działalność w 2023 roku prowadzona była pod kątem bieżącej obsługi mieszkańców w zakresie prac konserwacyjno–naprawczych oraz zamierzeń remontowych wynikających z konieczności utrzymania właściwego stanu technicznego i estetycznego budynków i terenów osiedla.

Opłaty eksploatacyjne w 2023 roku kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	J.m.	Stawki początkowe (zł)	Stawki po zmianie (zł)	Data zmiany „od”
1.	Eksploatacja	m <sup>2</sup>	2,93	3,13	01.04.2022
2.	Odpady komunalne	mieszkanie	33,00	41,00	01.01.2022
3.	Zimna woda	m <sup>3</sup>	8,93	8,94	01.07.2023
4.	Pogrzanie wody	m <sup>3</sup>	23,75	37,76	01.09.2022
5.	Centralne ogrzewanie	m <sup>2</sup>	4,54	7,22	01.09.2022
6.	Sprzątanie klatek	mieszkanie	10,00	10,00	01.07.2020
7.	Fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	0,60	0,90	01.04.2022

Zmiana opłaty za zimną wodę dokonana była na podstawie decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Białymstoku.

Remonty przeprowadzane były w oparciu o środki finansowe pochodzące z odpisu na fundusz remontowy. Do głównych zadań remontowych i eksploatacyjnych zrealizowanych w 2023 roku należało:

- wymiana okienek na klatkach schodowych w nieruchomości przy ul. K. O. Falka 1A,
- zakup kamer wraz z rejestratorem oraz montaż monitoringu wizyjnego,
- wymiana zaworów i głowic termostatycznych,
- montaż czujek ruchu w piwnicach nieruchomości przy ul. Pułaskiego 74 i 76,
- zakup urządzeń na plac zabaw,
- wymiana schodków wejściowych do lokalu handlowego nr II przy ul. Pułaskiego 72,
- ocieplenie ścian elewacji zewnętrznej lokalu handlowo usługowego przy ul. Pułaskiego 68B,
- naprawa ścian wjazdów do garaży podziemnych przy ul. Pułaskiego 76.

### IV. Gospodarka finansowa Spółdzielni

L.p.	Treść	Koszty bieżącego roku (zł)	Przychody bieżącego roku	Wynik
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	462 638,27	435 833,18	-26 805,09
	<b>Razem</b>			
2.	Energia cieplna do rozliczenie z mieszkańcami w 2023 roku	1 006 635,94	1 045 668,84	39 032,90
	<b>Do rozliczenia z mieszkańcami w 2024 r.</b>		<b>-39 032,90</b>	<b>0,00</b>
3.	Zimna woda i kanalizacja do rozliczenia z mieszkańcami	114 591,56	112 509,94	-2 081,62
4.	Odpady komunalne	92 974,00	92 974,00	0,00
5.	Usługa sprzątania klatek	22 320,00	22 320,00	0,00
	<b>Razem eksploatacja/wynik GZM</b>			<b>-28 886,71</b>
1.	Koszty i przychody finansowe	0,00	0,00	
2.	Koszty i przychody operacyjne	10 865,50	10 865,50	0,00

3.	Odsetki otrzymane		919,43	919,43
<b>I</b>	<b>Razem operacyjne i finansowe</b>	<b>10 865,50</b>	<b>11 784,93</b>	<b>919,43</b>
1.	Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową	50 106,60	50 106,60	0,00
2.	Przychód pozostałej sprzedaży usług/lok. użyt.	35 475,76	45 179,76	9 704,00
3.	Pożytki Spółdzielni pozostałe	19 435,47	26 946,18	7 510,71
<b>II</b>	<b>Razem pozostała sprzedaż</b>	<b>105 017,83</b>	<b>122 232,54</b>	<b>17 214,71</b>
	<b>Ogółem na działalności pozostałej I + II</b>	<b>115 883,33</b>	<b>134 017,47</b>	<b>18 134,14</b>
	<b>Podatek dochodowy od osób prawnych</b>			<b>1 575,00</b>
	<b>Wynik finansowy netto</b>			<b>16 559,14</b>

Wynik finansowy w zakresie działalności gospodarczej zamyka się nadwyżką dochodów nad kosztami kwotą **16 559,14 zł** oraz nadwyżką kosztów nad przychodami na utrzymanie nieruchomości kwotą **28 886,71 zł**.

Spółdzielnia od 2008 roku, zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych art. 17 oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zobowiązana do naliczania i odprowadzania podatku, który za okres sprawozdawczy wyniósł **1 575,00 zł**. Wynik finansowy zgodnie z zasadą równowagi kosztów i dochodów został przeniesiony i podlega rozliczeniu w 2024 roku. Osiągnięty wynik świadczy o utrzymaniu płynności finansowej za 2023 rok. Zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców oraz wykonawców prac remontowo – konserwacyjnych regulowane były na bieżąco i terminowo. Spółdzielnia nie poniosła kosztów z tytułu odsetek nieterminowej zapłaty zobowiązań.

#### V. Informacja o zadłużeniach w opłatach czynszowych

Nadpłata użytkowników mieszkań, garaży i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2023 roku w stosunku do Spółdzielni wynosiła - **101 333,73 zł**.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2023 roku w stosunku do Spółdzielni wynosiło - **43 707,01 zł**.

Statystykę zadłużeń lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia w miesiącach	Liczba zadłużonych mieszkań	Kwota zadłużenia	% udział z zadłużeniu ogółem
- poniżej 1 miesiąca	31	4 765,39	13%
- od 1-3 miesięcy	7	7 734,92	21%
- od 3-6 miesięcy	1	3 004,45	9%
- powyżej 12 miesięcy	1	20 472,23	57%
<b>Razem</b>	<b>40</b>	<b>35 976,99</b>	<b>100%</b>

Zarząd Spółdzielni prowadzi politykę egzekucji należności poprzez wysyłanie upomnień mieszkańcom, którzy zalegają z opłatami powyżej trzech miesięcy, wzywa i przeprowadza rozmowy z dłużnikami, kieruje sprawy dłużników do sądu i komornika, co powoduje w większości przypadków spłatę zaległości czynszowych.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie z działalności gospodarczo - finansowej za 2023 rok Zarząd Spółdzielni wnosi o jego zatwierdzenie.

Suwałki, dnia 11 marca 2024 roku.

Zarząd Spółdzielni

4 **Z-ca PREZESA**  
**ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**"HANCZA" w Suwałkach**  
*Anna Niewiarowska*

**PREZES**  
**ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**"HANCZA" w Suwałkach**  
*mgr inż. Sławomir Kopko*