

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PRZEWORSKU



37 – 200 Przeworsk
ul. M. Konopnickiej 15

Tel./fax. 016 648 7215

Tel. 016 648 7726

e-mail: smprzeworsk@gmail.com

Regon 000489202

PKD-7032Z

NIP 794-000-29-78

Przeworsk, 11.03.2024 r.

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku z działalności za rok 2023

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku realizując obowiązek wynikający z zapisów Art 42 § 2 pkt 5 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przeworsku została postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie wpisana do rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176220

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, oraz ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz Statut Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni ukierunkowana była przede wszystkim na zarządzaniu nieruchomościami – Gospodarką Zasobami Mieszkaniowymi, prowadzonymi remontami, produkcją i sprzedażą ciepła oraz działalnością gospodarczą.

W minionym okresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej działał w następującym składzie:

1. Tomasz Misiąg – Prezes Zarządu oraz **nieetatowi** członkowie Zarządu SM Przeworsk:
2. Irena Biliska
3. Danuta Kowal

Zadania statutowe Zarząd realizował zgodnie z własnym programem pracy, planami finansowo – rzeczowymi, planem remontowym oraz w oparciu o prawo budowlane i inne przepisy prawne oraz wskazaniemi Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył **11 protokołowanych posiedzeń** podejmując na nich **15 uchwał** między innymi w zakresie spraw:

1. członkowsko- mieszkaniowych:

- przyjęcia nowych członków,

2. spraw ekonomicznych:

- opracowywanie planów finansowo-gospodarczych,
- opracowywanie sprawozdań i informacji o realizacji planów,
- analizy kosztów wpływających na wysokość opłat za używanie lokali,
- analizowanie zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zawieranie ugód na spłatę zadłużenia z tytułu opłat za używanie mieszkań,
- analiza przychodów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości,
- sporządzanie kalkulacji, wysokości opłat.

3. spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- opracowywanie planów remontów,
- kontrole i bieżące informowanie o stanie zasobów mieszkaniowych i użytkowych,
- organizowanie przetargów i wybór wykonawców na wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych oraz wybór dostawców materiałów i urządzeń,
- zawieranie umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych i innych.

4. spraw organizacyjno - samorządowych:

- organizacja i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia,
- współpraca z Radą Nadzorczą.

I. Stan Organizacyjny Spółdzielni.

W oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w 2023 r. 22 członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, własnościowe prawo oraz garaże wystąpiło do Spółdzielni z wnioskiem o przeniesienie ich praw w prawo odrębnej własności.

Spółdzielnia posiadała **1858** mieszkań, w tym:

- | | | |
|-------------------|---------------------------------------|----------------|
| 1. w Przeworsku – | 1.349 mieszkań, w tym wyodrębnionych: | 503 tj. 37,28% |
| 2. w Kańczudze – | 230 mieszkań, w tym wyodrębnionych: | 75 tj. 32,6% |
| 3. w Dynowie - | 279 mieszkań, w tym wyodrębnionych: | 168 tj. 60,22% |

Ogółem wyodrębnionych mieszkań: **746 tj. 40,15%**

Ponadto Spółdzielnia posiada:

- 47 lokali użytkowych w Przeworsku o łącznej powierzchni: **4.831,38 m²,**
- 2 lokale użytkowe w Dynowie o łącznej powierzchni: **183,92 m²,**

- 26 garaży w Kańczudze o łącznej powierzchni: **367,9 m²,**
- 57 garaży w Dynowie o łącznej powierzchni **1.007,40 m²,**
- 71 garaży w Przeworsku o łącznej powierzchni: **1.033,89m².**

W schemacie organizacyjnym Spółdzielni wyodrębnione są następujące struktury:

1. Zakład Remontowo-Budowlany,
2. Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
3. Komórki funkcjonalne Zarządu i administracji.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

1. Ilość osób zamieszkujących zasoby Spółdzielni na 31.12.2023 r. na podstawie deklaracji dotyczących odpadów to **3 805** z czego:
 - a) w Przeworsku- **2 669 mieszkańców**
(w tym 1582 członków)
 - b) w Kańczudze - **504 mieszkańców**
(w tym 306 członków)
 - c) w Dynowie - **632 mieszkańców**
(w tym 340 członków).

Należy nadmienić, że w związku z wejściem w życie Ustawy. z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, z mocy prawa członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku mają osoby, które posiadają lokatorskie i własnościowe prawo do mieszkania lub garażu oraz ich współmałżonkowie posiadający w/w tytuły do lokali. Członkostwo mogą nabyć osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokalu po złożeniu stosownej deklaracji do Zarządu Spółdzielni.

2 Obrót mieszkaniem następował poprzez zasiedlenie mieszkań z tyt. nabycia na rynku wtórnym mieszkań własnościowych lub z odrębną własnością na podstawie aktu notarialnego.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi.

1. Wyniki Spółdzielni na 31.12.2023 r.

**ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE
ZA OKRES 01.01.2023 - 31.12.2023**

WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
PRZEWORSK			
- eksploatacja	2 559 862,98 zł	2 432 640,51 zł	-127 222,47 zł
- garaże mieszkańców	18 001,24 zł	17 452,91 zł	-548,33 zł
OGÓŁEM PRZEWORSK	2 577 864,22 zł	2 450 093,42 zł	-127 770,80 zł
KAŃCZUGA			
- eksploatacja	587 600,77 zł	565 229,89 zł	-22 370,88 zł
- garaże mieszkańców	6 209,05 zł	4 428,63 zł	-1 780,42 zł
OGÓŁEM KAŃCZUGA	593 809,82 zł	569 658,52 zł	-24 151,30 zł
DYNÓW			
- eksploatacja	711 224,79 zł	688 906,59 zł	-22 318,20 zł
- garaże mieszkańców	9 571,73 zł	10 395,51 zł	823,78 zł
OGÓŁEM DYNÓW	720 796,52 zł	699 302,10 zł	-21 494,42 zł
OGÓŁEM	3 892 470,56 zł	3 719 054,04 zł	-173 416,52 zł
NAJEM LOKALE MIESZKALNE			
Bud. socj. - P-rsk Dynowska 56	2 995,75 zł	2 964,66 zł	-31,09 zł
Bud. socj. - D-ów Fermstalowska 25	73 618,33 zł	69 899,81 zł	-3 718,52 zł
OGÓŁEM	3 969 084,64 zł	3 791 918,51 zł	-177 166,13 zł

7 kda 06.03.2024

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr inż. Agnieszka Superson

2.

Działalność gospodarcza (netto).

- Spółdzielnia w 2023 roku naliczyła i dokonała wpłaty z tytułu podatku dochodowego na kwotę: **72 056 zł.**

2. Energia ciepła.

ZESTAWIENIE

c.o. i c.c.w. za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

PRZEWORSK

	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	
				bilans	zł/m2/rok
a)	Utrzymanie kotłowni i węzłów ciepłych	1 487 620,68	1 234 865,28	-252 755,40	-3,68
b)	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	1 773 556,53	2 306 869,08	533 312,55	7,77
c)	Podgrzewanie wody w lokalach mieszkalnych	1 446 913,25	1 694 338,43	247 425,18	3,61
d)	Centralne ogrzewanie lokali użytkowych	219 998,86	379 355,29	159 356,43	

KAŃCZUGA

	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	
				bilans	zł/m2/rok
a)	Utrzymanie kotłowni i węzłów ciepłych	272 948,86	232 701,60	-40 247,26	-3,11
b)	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	343 159,16	434 353,80	91 194,64	7,05
c)	Podgrzewanie wody w lokalach mieszkalnych	232 516,07	300 553,48	68 037,41	5,26

DYNÓW

	Wyszczególnienie	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	
				bilans	zł/m2/rok
a)	Utrzymanie kotłowni i węzłów ciepłych	292 416,97	294 400,44	1 983,47	0,12
b)	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	488 991,97	520 103,28	31 111,31	1,90
c)	Podgrzewanie wody w lokalach mieszkalnych	258 866,60	348 322,00	89 455,40	5,60
d)	Centralne ogrzewanie lokali użytkowych	7 283,82	13 265,00	5 981,18	

3. Gospodarka funduszem remontowym:

ROK 2023 (FK)

ROBOTY Z FUNDUSZU REMONTOWEGO za 2023 r.

Lp.	Rodzaj remontu	PRZEWORSK	KAŃ- CZUGA	DYNÓW	RAZEM
1	Remont instalacji wod-kan	217 861,53	12 246,24	16 109,61	246 217,38
2	Remont instalacji c.o. i ccw.	25 814,21	1 979,00	5 582,52	33 375,73
3	Remont instalacji elektrycznej	74 885,44	12 397,19	14 955,87	102 238,50
4	Remont i wymiana stolarki	34 506,42	4 644,59	3 821,93	42 972,94
5	Remont instalacji gazowej	12 506,72	2 913,84	0	15 420,56
6	Remont klatek i pomieszczeń wspólnych	163 489,89	18 345,47	8 061,65	189 897,01
7	Remont elewacji budynków - docieplenia	214 553,85	55 845,23	106 451,16	376 850,24
8	Remont dachów	76 394,24	16 651,08	33 166,73	126 212,05
9	Pozostałe remonty	25 569,61	5 325,47	1 086,58	31 981,66
10	Remont dróg i chodników	54 200,41	7 209,99	390,54	61 800,94
11	Remonty i wymiana wodomierzy	71 514,55	25 492,78	15 320,26	112 327,59
12	Remonty małej architektury	40 422,46	10 584,46	18 320,73	69 327,65
13	Remonty schodów i dojść do budynków	3 652,80	0	1 444,73	5 097,53
14	Remont domofonów	41 672,36	6 930,30	4 809,85	53 412,51
15	Remonty- kominy	321,76	0	0	321,76
16	Remont instalacji AZART	18 137,46	0	0	18 137,46

17	Montaż instalacji TV	0	0	0	0
RAZEM		1 075 503,71	180 565,64	229 522,16	1 485 591,51

4. Zobowiązania finansowe Spółdzielni w 2023 roku

W zakresie windykacji należności, Zarząd SM w Przeworsku podejmował różnego rodzaju działania dyscyplinujące w zakresie wnoszenia opłat polegające na przeprowadzaniu indywidualnych rozmów, ustalając warunki spłaty zadłużenia w wyniku których zawierano umowy na ratalną spłatę, pomocy przy ubieganiu się o dodatki mieszkaniowe oraz kierowaniu wniosków do komorników o wszczęcie postępowania sądowego oraz egzekucji komorniczej w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie wyroków sądowych – w omawianym okresie.

Zaległości z tytułu opłat czynszowych w 2023 r, kształtowały się następująco:

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń lokale mieszkalne

	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Dynów	80 368,80 zł	58 454,99 zł	36 634,55 zł	55 619,10 zł	52 926,37
Kańczuga	100 238,93 zł	69 644,21 zł	61 572,71 zł	73 870,39 zł	80 065,40
Przeworsk	511 159,91 zł	415 971,89 zł	349 079,26 zł	393 520,40 zł	438 884,56
Podsumowanie	691 767,64 zł	571 017,09 zł	447 286,52 zł	523 009,89 zł	571 876,33

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń lokale użytkowe

	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	30.09.2023	31.12.2023
Dynów	410,55 zł	507,35 zł	719,89 zł	388,54 zł	298,33
Garaże dzierżawa	717,61 zł	874,99 zł	884,26 zł	954,55 zł	938,28

Garaże własnościowe	488,47 zł	636,81 zł	449,37 zł	911,74 zł	547,01
Kańczuga	1 013,72 zł	61,55 zł	1 226,97 zł	601,55 zł	2 931,76
Przeworsk	101 632,02 zł	67 114,77 zł	55 917,72 zł	70 657,70 zł	63 276,48
Podsumowanie	104 262,37 zł	69 735,47 zł	59 198,21 zł	73 114,08 zł	67 991,86

Podsumowanie wyników działalności Spółdzielni.

W roku 2023 kontynuowano prace związane z renowacją i odnawianiem elewacji, remontami balkonów i położeniem tynków mozaikowych na klatkach schodowych. Znaczne nakłady finansowe przeznaczono na remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych.

W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców wykonano nowe instalacje domofonowe do mieszkań a także wymieniono przestarzałe urządzenia w technologii analogowej na nowoczesne cyfrowe. Dokonano też niezbędnych napraw i konserwacji instalacji co, ccw i elektrycznych.

W 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przeworsku w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wypracowała nadwyżkę finansową w kwocie **134 966,87 zł zł. netto**.

Działając na podstawie Art. 26 § 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku o podjęcie uchwały o podziale zysków następujący sposób:

Wynik na działalności za 2023 r. w wysokości: 134 966,87 zł.,

w tym:

1. Nadwyżka na działalności gospodarczej w kwocie: 123 837,47 zł

2. Pożytki na nieruchomościach w kwocie: 11 129,40 zł

Nadwyżkę na działalności gospodarczej w kwocie **123 837,47 zł** przeznacza się na:

1. zasilenie funduszu remontowego

- w Przeworsku **68 713,64 zł**
- w Dynowie **6 059,26 zł.**
- w Kańczudze **3 518,29 zł**

2. zasilenie eksploatacji

- w Przeworsku **45 546,28zł**
-

Wstępne plany rzeczowe na rok 2024 zatwierdzone przez Radę Nadzorczą SM w Przeworsku przewidują szeroki zakres prac eksploatacyjno – konserwacyjnych.

Główne z nich to:

- remonty instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej, co. i ccw.,
- remonty stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty chodników i wejść do budynków,
- remonty elewacji i wiatrołapów,
- remonty małej architektury,
- remonty dachów i kominów,
- przeglądy oraz konserwacja urządzeń w kotłowniach i węzłach ciepłych,
- montaż TV naziemnej i jej utrzymanie techniczne,
- remonty małej architektury (place zabaw),
- utrzymanie terenów, nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni,
- okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i gazowej a także wiele innych prac wynikających z bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych i obiektów handlowo-usługowych stanowiących majątek Spółdzielni.

Główne zadania remontowe do realizacji przez Zakład Budowlano Remontowy Spółdzielni w 2024 roku to:

- remont elewacji budynków mieszkalnych,
- remont balkonów,
- remont i bieżąca konserwacja dachów z wymianą poszycia,
- remont chodników,
- malowanie klatek schodowych,
- remonty budowlane wewnątrz pomieszczeń oraz na zewnątrz lokali użytkowych.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco współpracował z Radą Nadzorczą i w pełni realizował jej uchwały w sprawach finansowych i gospodarczych. Współpraca ta przyczyniła się do poprawy warunków zamieszkania naszych członków oraz bezpiecznego poruszania się po terenach i obiektach Spółdzielni.

Dziękujemy mieszkańcom Spółdzielni z Przeworska, Kańczugi i Dynowa za zaangażowanie i dbałość o mienie spółdzielcze i wyrozumiałość za podejmowane niejednokrotnie trudne decyzje.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o przyjęcie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2022 r oraz o udzielenie absolutorium poszczególnym jego członkom.

Sprawozdanie **Uchwała nr 9/2024** zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 12.03.2024 r.

PREZES ZARZĄDU
SM PRZEWORSK
mgr Tomasz Misiąg

CZŁONEK ZARZĄDU
Danuta Kowalczyk

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Irena Bilsko

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Przeworsku