

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GUBINIE
ZA 2023 ROK**

Szanowni Spółdzielcy !

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie, realizując postanowienia Statutu SM § 106, ust. 8, przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni w 2023 roku, która oparta była na podstawie postanowień zawartych w ustawach: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym oraz przepisach wewnętrznych zawartych w statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

Spółdzielnią do dnia 29 czerwca 2023 r. kierował Zarząd w składzie:

1. Lech Kiertyczak – Prezes Zarządu
2. Waldemar Kopytiuk – Z-ca Prezesa Zarządu
3. Stanisław Wawrzyniak – Członek Zarządu

W dniu 29 czerwca 2023 na Walnym Zgromadzeniu podjęto Uchwałę Nr 14 w sprawie zmniejszenia składu Członków Zarządu. Uchwałą Nr 4/2023 z dnia 12 lipca 2023r. Rada Nadzorcza podjęła decyzję o odwołaniu Stanisława Wawrzyniaka z funkcji Członka Zarządu

W skład Zarządu od dnia 12 lipca 2023 roku wchodzi:

1. Lech Kiertyczak – Prezes Zarządu
2. Waldemar Kopytiuk – Z-ca Prezesa Zarządu.

Na zaproszenie Rady Nadzorczej, Zarząd uczestniczył w jej posiedzeniach.

Zarząd dokonywał wspólnie z Główną Księgową kwartalnych analiz i uzgodnień ekonomiczno - gospodarczych, składał sprawozdania okresowe z wykonania planu inwestycji i remontów oraz udzielał odpowiedzi na pytania Rady Nadzorczej.

Ponadto Zarząd dokonywał okresowej analizy:

- rozliczenia c.o., zimnej wody i ciepłej wody,
- stawek eksploatacyjnych,
- funduszu remontowego,
- zaległości czynszowych
- rzeczową analizą zadań remontowych.

W 2023 roku Spółdzielnia prowadziła inwestycję w postaci dwóch kotłowni zlokalizowanych w budynkach Pułaskiego 39 i 41.

W roku sprawozdawczym zatrudnienie w Spółdzielni kształtowało się w następujący sposób:

- a) w administracji – 7 pracowników,
- b) 1 konserwator świadczący także usługi na zarządzanych wspólnotach,
- c) 2 osoby do utrzymania w czystości piwnic, terenów zielonych oraz gruntów należących do Spółdzielni.

Spółdzielnia zarządzała 572 lokalami mieszkalnymi, których status prawny na dzień 31-12-2023 roku przedstawiał się następująco:

❖ odrębna własność do lokali	325
❖ spółdzielcze własnościowe prawo do lokali	233
❖ lokatorskie prawo do lokali	14

Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Czynności podejmowane przez dział Członkowsko-Mieszkaniowy w roku 2023 wzorem lat poprzednich, skupione były na sprawnej obsłudze interesantów oraz intensywnej weryfikacji danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów e-mail. Dzięki temu można było bez kontaktu osobistego załatwić formalności po nabyciu lokalu, uzyskać zaświadczenie bądź kserokopię dokumentu – często drogą korespondencji mailowej.

Na dzień 31-12-2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 711 członków.

Zmianom stanu ewidencyjnego członków polegającym na uzyskaniu członkostwa nie towarzyszy przyrost funduszu udziałowego, bowiem po zmianach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2017 wpis do rejestru nabywcy prawa do lokalu spółdzielczego odbywa się obligatoryjnie i bez wymogu wniesienia udziału, natomiast wykreśleniom towarzyszy wypłata udziałów wcześniej uiszczonych przez osoby wykreślane z rejestru.

Zmiany na przestrzeni minionego roku w stanie składu członkowskiego były m.in. skutkiem zgonów i darowizn, jak też zmian właścicielskich wynikających z obrotu wtórnego na rynku nieruchomości.

Porównując do poprzednich lat w 2023 roku można było zaobserwować znaczny wzrost złożonych informacji potwierdzających zgon osób uprawnionych oraz wzrost ilości przeprowadzonych drogą sądową bądź notarialną, postępowań spadkowych.

W 2023 r. do spółdzielni wpłynęło 16 wniosków o wyodrębnienie. W ramach realizacji wniosków zawarto 16 umów przeniesienia w odrębną własność:

- 2 ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 7 ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- 1 ze spółdzielczego własnościowego prawa do garażu,
- 6 własność Spółdzielni lokale niemieszkalne – garaże.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni

W roku sprawozdawczym zobowiązania Spółdzielni kształtowały się na poziomie nie zagrażającym zachwiania jej płynności finansowej. Stan całkowitego zadłużenia z tytułu należności czynszowych kształtował się na poziomie bezpiecznym i na koniec 2023 r. wynosił 186.442,55 zł.

Windykacja należności jak co roku należała do głównych działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni. Działania te miały na celu poprawienie ściągalności opłat za użytkowane lokale.

Egzekwowanie należności jest trudnym i czasochłonnym procesem. Mimo różnych form takich jak wezwania do zapłaty, informacje o kierowaniu sprawy do Sądu nie zawsze okazuje się skuteczne.

Spółdzielnia w stosunku do dłużników wykorzystuje wszelkie dostępne prawnie instrumenty windykacyjne, a w stosunku do członków spółdzielni dodatkowo działania na drodze postępowania wewnątrzsółdzielczego.

Dłużnicy są na bieżąco informowani, że na każdym etapie procedury windykacyjnej można zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę na zawarcie dogodnych warunków spłaty zadłużenia.

Pamiętać jednak należy, że nie dotrzymanie warunków ugody skutkuje natychmiastową wymagalnością spłaty całego zadłużenia, podjęciem przez Zarząd działalności windykacyjnej oraz komorniczej licytacji mieszkania czyli eksmisji.

Proces windykacyjny prowadzą służby własne Spółdzielni wraz z Radcą Prawnym Jolantą Ireną Kurpas.

W celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni Zarząd podjął decyzję dotyczące:

- skierowania spraw do sądu o zapłatę,
- skierowania wniosków do komornika o wszczęcie postępowań egzekucyjnych,
- skierowania do Sadu dotyczącego sprawy spadkowej.

W roku 2023 wysłano 64 wezwania do dłużników o zapłatę należności.

Zarząd Spółdzielni negocjuje z dłużnikami ugodowe zakończenie sporu o zapłatę w formie podpisanej ugody na ratalną spłatę zadłużenia

Należy podkreślić, że mimo w/w zadłużenia w opłatach za lokale, Spółdzielnia nie zalega z płatnościami wobec dostawców, pracowników, Urzędu Skarbowego i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami.

W ramach obsługi członków zamieszkałych oraz właścicieli i współwłaścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami, Spółdzielnia zajmowała się:

- sprawami nabycia lokali – spółdzielczych własnościowych lub odrębnej własności – w drodze kupna, spadku, darowizny, podziału majątku lub umowy dożywocia,
- wydawała zaświadczenia między innymi do założenia ksiąg wieczystych, o tytułach prawnych do lokali lub ich powierzchni, do Notariusza w celu sprzedaży lub darowizny lokali spółdzielczych i na temat posiadanego członkostwa,
- sporządzała dokumentację do Notariusza w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności.

W 2023 r. do Spółdzielni wpłynęło 16 wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokalu i umowy przeniesienia własności i tyle dokonano przeniesień.

Remonty i konserwacje

Prace remontowe i konserwacyjne wykonywane były systemem własnym i zleconym.

1. Systemem własnym wykonywano następujące prace:
 - naprawy instalacji elektrycznej i oświetlenia;
 - drobne awarie przecieków instalacji wodociągowej;
 - udrażnianie kanalizacji poziomej i pionowej;
 - regulacje c.o., odpowietrzanie c.o.;
 - inne drobne naprawy.
2. Roboty wykonane systemem zleconym na poszczególnych blokach wg załącznika Nr 1 do sprawozdania.
3. Stan funduszu remontowego na blokach wg załącznika Nr 2 do sprawozdania.

Podsumowanie działalności

Przez cały rok swej działalności Zarząd kierował się zasadą aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni.

Występujące problemy były przez Zarząd oraz Radę Nadzorczą szczegółowo rozpatrywane, a decyzje wynikające z aktualnych potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni podejmowane rozważnie.

Podsumowując sprawozdanie z działalności za 2023 rok należy stwierdzić, iż Zarząd prowadził w roku sprawozdawczym racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni uzyskując korzystny wynik finansowy.

Przedstawiając sprawozdanie z działalności za 2023 rok Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie prosi o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o przychylną i obiektywną ocenę swojej pracy oraz przyjęcie sprawozdania składając równocześnie podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań i niezakłóconej pracy naszej Spółdzielni oraz jej pozytywnego postrzegania.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
Gubin

ZASTĘPCA PREZESA
Kierownik Działu GZM
Waldemar Kopytiuk

PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK SPOŁDZIELNI
Lech Kiertyczak