

SPRAWOZDANIE
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM -
STAROWIEJSKA W GDYNI
za okres od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku

A. DANE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nasz Dom- Starowiejska” 81- 356 Gdynia,
ul. Starowiejska 10-12.

NIP: 5862015999

REGON: 191866487

KRS: 0000153618

E-mail: naszdom12@gmail.com

Adres strony internetowej: www.spdom.pl

Podstawa prawna:

- Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. Nr 30, poz. 210 wraz z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U. Nr 4, poz.27 wraz z późniejszymi zmianami)

Autor: Jerzy Regent

Data sporządzenia: 05.05.2024 r.

B. WŁADZE SPÓŁDZIELNI (W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM)

Rada Nadzorcza:

od dnia 01.01.2023 do 31.12.2023 r.:

Przewodnicząca : Urszula Zalewska,

Członek: Stanisław Grzeszczak,

Członek: Krzysztof Makowski.

Zarząd Spółdzielni:

od dnia 01.01.2023 do 31.12.2023 r.:

Prezes: Jerzy Regent,

Członek: Alina Winiarska,

Członek: Adrianna Wolińska–Wolak.

C. ZATRUDNIENIE:

1/2 etatu – kierownik Spółdzielni (administrator), Jacek Angowski,

1/2 etatu – sprzątaczką, Danuta Koralewska.

D. INFORMACJE O STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ.

1. Majątek Spółdzielni

1.1 Grunty:

nr działki 226201_1.0026.1258 o powierzchni 297 m²,
nr działki 226201_1.0026.1256 o powierzchni 229 m²,
nr działki 226201_1.0026.1257 o powierzchni 496 m²,
nr działki 226201_1.0026.1255 o powierzchni 848 m²

stanowią współwłasność członków Spółdzielni posiadających prawo odrębnej własności lub spółdzielcze prawo własności do lokalu mieszkalnego.

Wymienione wyżej działki wpisane są do księgi wieczystej KW nr 456.

Powierzchnia zabudowy: 659,23 m².

Wartość gruntu - stan na koniec 2023 roku: 137.557,05 zł.

1.2. Budynek, lokale, obiekty inżynieryjne – wartość na koniec roku 2023:

1.019.027,49 zł.

1.3. Fundusze Spółdzielni:

- a) udziałowy – 5.844,84 zł
- b) wkładów budowlanych – 486.237,37 zł
- c) fundusz zasobowy – 718.148,10 zł
- d) fundusz remontowy – 110.246,12 zł

1.4. Struktura budynku:

- 36 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 1645,49 m² w tym 34 lokale mieszkalne z tytułem prawa odrębnej własności;

- lokal użytkowy o powierzchni: 42,02 m² (spółdzielcze prawo własności - Wanda Nowak);

- lokal użytkowy o powierzchni 288,5 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) – najemca ROSSMANN Supermarkety Drogerijne;

- lokal użytkowy o powierzchni 92,4 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) – najemca: Sklep Spożywczy „ARKADIUSZ” - Arkadiusz Kopyczyński, Mariusz Kopyczyński;

- lokal użytkowy o powierzchni 93,28 m² (prawo odrębnej własności: Spółdzielnia NDS) – najemca Hanna Born „JOLA”.

Powierzchnie: biura, centrala CO, warsztat, pomieszczenia rekreacyjne w piwnicy: o powierzchni 168,58 m² – prawo odrębnej własności Spółdzielni

NDS),

-powierzchnia części wspólnych (komunikacja, klatki schodowe, komórki, schron, strychy): 617,51 m².

Powierzchnia użytkowa budynku: 2330,27 m².

Powierzchnia całkowita budynku: 2947,78 m².

2. Zysk finansowy w roku 2023

Działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym zakończyła się zyskiem finansowym **110 881,97 zł**.

Propozycja uchwały WZCz: przeniesienie zysku finansowego Spółdzielni w 2023 r. w kwocie: **110 881,97 zł** na fundusz remontowy roku 2024.

3.Ogólna ocena

W roku 2023 Spółdzielnia realizowała zadania modernizacyjno-remontowe w zakresie niezbędnym, gdyż podejmuje starania o gromadzenie środków finansowych na realizację prac dotyczących elewacji budynku oraz poprawienie termoizolacji budynku. Przewidywane prace z zakresu elewacji budynku przeniesiono do realizacji w terminie późniejszym ze względu na poważny wzrost kosztów materiałów stosowanych w budownictwie oraz robocizny. Również zrezygnowano z modernizacji balkonów. Jednakże konieczne prace przy balkonach zdecydowano się wykonać w roku 2024.

Planowane i zrealizowane zadania przedstawiono w **Tabeli** pt.

Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni.

W Tabeli przedstawiono wyniki działalności gospodarczej w postaci porównania kosztów zadań planowanych i zrealizowanych.

Tabela
Wydatki poniesione na działalność gospodarczą Spółdzielni

Część 1. Zadania modernizacyjno-konserwacyjne (istotne dla działalności Spółdzielni)

Lp.	TEMAT	Koszt Planowany w zł	Koszt Realizacja w zł	Wykonawca
1	Przeglądy: gazowy, techniczny, elektryczny (5-cio letni) kominowy	6.000 1.500 1.500 2.000 1.000	7.921,00 1.697,40 1.335,00 3.880,00 1.008,60	CentralGaz F. Rąbca S. Taube
2	Zamknięcie i uruchomienie, kontrola, usunięcie usterek CO	10.000	9.592,20	CentralGaz
3	Prace konserwacyjne dachu (czyszczenie rynien, rur sp.)	35.000	38.500,00	DachBul
4	Wymiana rur wod.kan. I klatka, m.6	20.000	0,00	--
5	Awarie (usuwanie przecieków)	20.000	9.752,40	ANBUD
6	Obsługa prawna, lokal 27, statut	15.000	13.530,00	Kancelaria Adviser
7	Monitoring	10.000	0,00	--
8	Usuwanie zacieków-piwnica	2.000	0,00	Przeniesiono do real. w roku 2024
Razem		118.000	79.295,60	

Uwaga: w trakcie realizacji zadań wyniknęła konieczność skorygowania PLANU ZADAŃ roku 2023 i wprowadzenia dodatkowych, ważnych dla budynku prac. Koszty tych w roku 2023 przedstawiono w poniżej, w tabeli pt. Prace dodatkowe.

Zdanie:

wiersz nr 4: nie podjęto realizacji - ze względu na rezygnację lokatora m.6.

Prace dodatkowe

Lp.	Temat	Koszty w zł	Uwagi
1	Instalacja elektryczna zewnątrz budynku: oświetlenie, automat zmierzchowy	6.430,00	Firma: DarCo
2	Drzwi wejściowe na piętra (3 - klatki schodowe)	19.910,10	Firma: Tomasz Furmaniak; poprawa izolacyjności cieplnej budynku, Wynik audytu energetycznego
3	Renowacja i naprawa: bramy, furtki wejściowej, podjazdu, zadaszeń, poręcze (3-klatki na 4. piętrach)	20.599,50	Firma: Cygiert – prace ślusarskie
4	Audyt energetyczny	2.800,00	Firma: J.Szulwach
Razem:		49.739,60	

Całkowity koszt zadań modernizacyjnych i renowacyjnych w roku 2023 wyniósł: **129.035,20 zł.**

Część 2. Zadania eksploatacyjne i administracyjne

Lp.	Zadania	Koszty planowane w zł	Koszty realizacji w zł, wg Bilansu
1	Media CO i CWU PEWIK UM (odpady) Energia	200.000 120.000 30.000 40.000 10.000	230.964,16 144.140,50 33.053,20 35.841,60 17.928,86
2	Place Usługi księgowe Umowy o prace Zarząd i RN	150.000 30.000 90.000 30.000	173.777,04 33.333,00 100.676,89 39.767,15
3	Realizacja zleceń Domofon i brama Pogotowie elektryczne Konserwacja wind i	38.000 10.000 3.000 10.000	31.127,56 8.605,47 1.650,00 12.868,80

	UDT Odśnieżanie	15.000	8.003,29
4	Koszty ogólne	95.000	82.239,73
	Podatki od nieruch.	20.000	20.696,00
	VAT	30.000	33.544,09
	Pozostałe podatki i opłaty	10.000	1.247,00
	Ubezpieczenie	35.000	26.752,64
5	Podatek dochodowy Wg stawki 9%	30.000	29.228,00
Razem		475.000	547.336,49
Łącznie cz1. i cz.2:		593.000	676.371,69

Wydatki poniesione w 2023 roku przewyższyły planowany koszt zadań. Należy zaznaczyć, że zarówno przychody i koszty wzrosły w stosunku do roku 2022 ze względu na inflację (mierzoną wskaźnikiem). W wyniku działalności gospodarczej Spółdzielni osiągnięto w 2022 zysk finansowy w kwocie 110.881,97 zł.

E. DZIAŁALNOŚĆ ADMINISTRACYJNA

1. Administracja

Kierownik Spółdzielni – Jacek Angowski, ½ etatu.

Sprzątaczką – Danuta Koralewska, ½ etatu.

2. Przeprowadzono w dniu 28 czerwca 2023 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym podjęto uchwały w sprawie:

2.1.zatwierdzenia sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej,

2.2.udzielenia absolutorium członkom Zarządu i członkom Rady Nadzorczej

2.3.zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego na rok 2023,

2.4.przekazania zysku finansowego roku 2022 na fundusz remontowy 2023 roku.

2.5. przyjęcia statutu oraz regulaminów

3. Spółdzielnia dysponuje:

3.1.lokalami mieszkalnymi w liczbie 36 o łącznej powierzchni użytkowej 1645,49 m²,

3.2. lokalami użytkowymi w liczbie 4 o łącznej powierzchni 516,2 m².

4. Liczba członków Spółdzielni wynosi 37.

2. Sprawy prawne

1. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności – 33.
2. Umowa z Kancelarią prawną R. Dermont w sprawie odzyskania długu za czynsz lokalu mieszkalnego nr 27.
3. Spółdzielnia otrzymała nowy Statut – data wpisu w KRS; 21.07.23.

3. Umowy z usługobiorcami - stałe

1. Umowa na ogrzewanie: OPEC.
2. Umowa w sprawie wod.-kan.: PEWIK,
3. Umowa o konserwację wind: Zakład Elektromechaniki Dźwigowej S. Strzedziński.
4. Umowa w sprawie kontroli wind: Urząd Dozoru Technicznego Oddział w Gdańsku.
5. Umowa na wywóz odpadów: Urząd Miejski w Gdyni.
6. Umowa na prowadzenie spraw finansowych: Biuro Rachunkowe MARIA ANGOWSKA
7. Umowa wznawiana cyklicznie na przeglądy i konserwację dachu: DACH-BUL
8. Umowa na konserwację domofonu: PAMA.
9. Umowa wznawiana cyklicznie na odśnieżanie: ECO CLEAN.
10. Umowa o najem pomieszczenia pralni w I kl.: Teresa Regent.

4. Umowy-porozumienia:

1. Porozumienie w sprawie usuwania awarii w instalacji wod.- kan. i instalacji gazowej: CentralGaz,
2. Porozumienie w sprawie przeglądu i usuwania usterek instalacji elektrycznej: DarCo.

F. INFORMACJA O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ

1. Ogólna ocena Spółdzielni:

Na podstawie danych bilansu: INFORMACJE DODATKOWE za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 r.

Przychody roku 2023: 670.084,60 zł

Koszty roku 2023: 529.887,26 zł

Dochód: 140.197,34 zł

Stan kont na dzień 31.12.2023 r.:

-konto bieżące – 87.574,68 zł

-lokata „korzyść” – 86.269,93 zł (uległa zakończeniu we wrześniu 2023)

Lokaty założone 06 września 2023 r.:

- lokata nr 1 – 50.000 zł
- lokata nr 2 – 50.000 zł
- lokata nr 3 – 50.000 zł
- lokata nr 4 – 20.000 zł

Stan kasy na dzień 31.12.2023 r.: 1.905,50 zł

Przychody przewidywane w roku 2024 z:

- najmu: 613.000 zł,
- czynszu lokali mieszkalnych i funduszu remontowego: 200.000 zł.

Zysk finansowy uzyskany w roku 2022 stanowi dodatkowy przychód w roku 2023 w wysokości – 110.000 zł

Razem: 913.000 zł.

Przewidywanie wydatki w roku 2024 wg Planu wydatków na rok 2024: 868.000 zł.

2. Ogólna Ocena wykonania zadań w 2023 roku

Realizacja zadań w 2023 roku przebiegała bez większych zakłóceń. Jakkolwiek zakres zadań ulegał zmianom wywołanym: rezygnacją z niektórych zadań i powstałej możliwości realizacji dodatkowych, ważnych zadań; patrz pkt.3. Tabela. Prace dodatkowe.

3. Stan środków finansowych na dzień 31.12.2023 r.

Wartość wszystkich środków finansowych, jakimi dysponowała S-nia na koniec 2023 roku, wynosiła: **259.480,36 zł.**

Stan finansowy Spółdzielni jest zadowalający, co pozwala na gromadzenie środków finansowych do realizacji zadań typu wymiana poszycia dachowego, modernizacja elewacji lub wymiana ocieplenia.

G. REALIZACJA WNIOSKÓW I ZALECEŃ WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW

W dniu 28.06.2023 r. w wyniku przeprowadzonej dyskusji zgłoszono następujące wnioski:

1. Uporządkowanie pomieszczeń kotłowni – wykonano w ramach prac dodatkowych tj. odświeżenie ścian oraz wymiana posadzki;
2. Czyszczenie pojemników na śmieci oraz wymiana klap na lżejsze – zrealizowano;
3. Wymiana nawierzchni daszków nad sklepami oraz nad klatkami schodowymi – zadanie częściowo wykonane. Dalsza część w toku realizacji.
4. Wymiana liczników wody na radiowe – sprawa przedstawiona na Walnym

Zgromadzeniu w 2024 r.

5. Likwidacja zawilgoceń na ścianach pomieszczenia biurowego – została wykonana.

H. Zarząd wnioskuję o:

- a. Przyjęcie Planu rzeczowo-finansowego utrzymania i modernizacji Spółdzielni na rok 2024.
- b. Przyjęcie Sprawozdań: z działalności i finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 roku.

Załączniki:

1. Plan rzeczowo-finansowy utrzymania i modernizacji Spółdzielni Mieszkaniowej NDS w 2024 r.
2. Bilans na dzień 31.12.2023 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2023 – 31.12.2023.
4. Informacja dodatkowa 2023.
5. Protokół Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 28.06.2023 r.

Prezes Spółdzielni – Jerzy REGENT

Członkini Spółdzielni – Alina WINIARSKA

Członkini Spółdzielni – Adrianna WOLIŃSKA-WOLAK