

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ARS” w SZCZECINIE
ZA ROK 2022**

ZATRUDNIENIE

W 2022 roku spółdzielnia zatrudniała:

1. Jolanta Popławska – Prezes Zarządu.
2. Halina Zapłacka – Główna księgowa.
3. Jolanta Magdziak – księgowa i administrator.
4. Zofia Mazur – sprzątaczką .

W okresie sprawozdawczym Zarząd oraz pracownicy spółdzielni zajmowali się:

- obsługą członków w zakresie
 1. windykacji zaległości czynszowych
 2. rozliczenia mediów
 3. sprawami eksploatacji lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży,
 4. prowadzenia bieżącej konserwacji zasobów Spółdzielni oraz prowadzenia remontów,
 5. prowadzenia bieżącej ewidencji zdarzeń gospodarczych dotyczących działalności Spółdzielni,
 6. sporządzania informacji z działalności Spółdzielni dla potrzeb Rady Nadzorczej,
 7. kontroli czynności eksploatacyjnych i remontowych,
- sprawami administracyjno - prawnymi,
- współpracą z Regionalnym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych.

Obsługę prawną Spółdzielni Mieszkaniowej ARS w Szczecinie prowadzi radca prawny Izabela Piskor.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku wynosiła 173 osoby.

ZASOBY MIESZKANIOWE

W zasobach Spółdzielni jest 117 lokali mieszkalnych, 6 lokali użytkowych w tym biuro spółdzielni , 72 garaże i 4 miejsca postojowe wg poniższego zestawienia:

- w budynku mieszkalnym - ul. Chopina 49 – 49g:
 - na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego – 88 lokali,
 - na warunkach prawa odrębnej własności - 28 lokali mieszkalnych,
 - na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego – 2 lokale,
 - na warunkach prawa odrębnej własności - 2 lokale użytkowe.
- Osiedle „Ostoja”:
 - na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 1 lokal,
- w budynku garaż podziemny – ul. Chopina 49:
 - 37 garaży na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu
 - 4 miejsca postojowe na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego
- W budynku garażowo - usługowym – ul. Chopina 49h:
 - 17 garaży – na warunkach umowy na budowę,
 - 18 garaży - na warunkach prawa odrębnej własności,
 - 1 lokal Chopina 49h/1 na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego,
 - 1 lokal użytkowy Chopina 49h/2 na warunkach prawa odrębnej własności.

GOSPODARKA REMONTOWA I KONSERWACYJNA:

BUDYNEK przy Chopina 49-49G - wykonane zostały następujące prace remontowe:

- | | |
|--|---------------------|
| 1. wymiana dwóch pionów rur spustowych z dachu od strony biura | 6 372,00 zł |
| 2. przełożenie zapadniętego polbruku | <u>7 134,00 zł</u> |
| Łącznie wydatkowano | 13 506,00 zł |

Ponadto w budynku przy ul. Chopina 49-49G prowadzone były bieżące prace konserwacyjne zlecane przez Zarząd Spółdzielni lub wykonywane na podstawie zawartych umów z niżej wymienionymi firmami:

- obsługa i prace konserwacyjne kotłowni gazowej –, firma THERMOPRO Adam Kowalczyk, firma HOVAL oraz firma HELMAR – Marek Hellstein - 11 742,60 zł rocznie,
- całodobowe pogotowie lokatorskie zasobów Spółdzielni – PBR Pogotowie Lokatorskie - 2 255,04 zł rocznie,
- roboty konserwacyjne - firma HELMAR – Marek Hellstein , firma Geronimo Sylwia Różycka, firma VOGAL Jakub Łagownik oraz firma KJM- BISS Sp. z o.o. - 36 839,32 zł rocznie,
- konserwacja domofonów w tym naprawa zamków, wymiana wkładek i dorabianie kluczy – Zakład Usług Elektronicznych Leszek Rogala, - 4 095,36 zł rocznie,
- konserwacja i pielęgnacja zieleni – firma Barbara Jurkiewicz -Kaczor – 10 927,10 zł rocznie,
- przeglądy techniczne wymagane przepisami prawa tj.: roczne: kominiarskie, gazowe i budowlany oraz 5-letni elektryczny – 12 609,06 zł, rocznie
- administracja i konserwacja siecią internetową – Biuro Euroinfo D.B. Fabisiak i firma ACI – sygnał internetowy 13 814,90 zł rocznie,
- konserwacja zestawu antenowego TV SAT – Marek Kajzer. – 9 636,32 zł rocznie.

BUDYNEK GARAŻ PODZIEMNY przy Chopina 49 - wykonano:

Prace związane z bieżącą konserwacją budynku garażu podziemnego m.in. czyszczenie studzienek, naprawa ogrodzenia, wymiana świetlówek, konserwacja bram wjazdowych do garażu, wymiana sterownika wentylatorów – 1 440,00 zł rocznie. Wykonano coroczne przeglądy: p.poż. i budowlany oraz 5-letni elektryczny – 1 158,30 zł rocznie.

BUDYNEK GARAŻOWO - USŁUGOWY przy Chopina 49H –wykonano:

Prace związane z bieżącą konserwacją budynków m.in. czyszczenie wpustu liniowego i wpustów do studzienek, wymiana świetlówek, konserwacja bram wjazdowych do garażu, usunięcie awarii po zaniku zasilania, wymiana bezpiecznika, zakup i montaż wentylatora , regulacja wentylatora – 5 374,02 zł. rocznie.

Wykonano roczny przegląd: p.poż, budowlany i coroczną próbę hydrantów oraz 5-letni przegląd elektryczny – 1 466,30 zł rocznie.

SPRAWY SADOWE

1. Egzekucja komornicza (Km 622R/17) dotycząca sprawy z powództwa SM „ARS”
Sygn. akt III Nc 2389/13 o zapłatę opłaty eksploatacyjnej za lokal mieszkalny w budynku przy ul. Chopina 49 d w Szczecinie została zawieszona w związku z ogłoszeniem upadłości konsumentki dłużnika, postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział XII Gospodarczy z dnia 25 listopada 2020 roku sygn. akt XII GU433/20.
W dniu 23.03.2021 roku Spółdzielnia zgłosiła wierzytelność Syndykowi, w dniu 16 grudnia 2022 roku Spółdzielnia otrzymała kwotę w wysokości 1 327,64 zł od Syndyka.
2. Sprawa z powództwa SM „ARS” o zapłatę kwoty zadłużenia w wysokości 19 396,64 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny przy ul. Chopina 49 c w Szczecinie i za garaże.
W dniu 17 marca 2021 roku Sąd Rejonowy Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, III Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygnatura akt III Nc 391/21. Dłużnik złożył sprzeciw od nakazu zapłaty - sygn. akt II C 630/21.
Po odpowiedzi na sprzeciw nie wyznaczono jeszcze terminu rozprawy.
3. Wniosek SM „ARS” z dnia 15 listopada 2021 roku o zapłatę kwoty zadłużenia w wysokości 4 698,00 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny przy ul. Chopina 49 c w Szczecinie i za garaże za okres od maja do września 2021 roku.

Nadano sygnaturę akt III Nc 1083/21, nie jest wydany nakaz zapłaty. Zadłużenie zostało częściowo uregulowane.

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi ewidencję zdarzeń gospodarczych w oparciu o ustawę o rachunkowości z dnia 29.09.1994 z późniejszymi zmianami, ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. z późniejszymi zmianami, ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami, nową Ustawę z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Ustawę o podatku od Towarów i Usług (VAT) z dnia 11.03.2004 r.

Działalność Spółdzielni ma swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym za rok 2022:

Częściami składowymi sprawozdania finansowego są:

- bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 5 189 626,05 zł
- rachunek zysków i strat wykazujący:
 - a) w pozycji zmiana stanu produktów wykazuje wynik dodatni na działalności zasobami mieszkaniowymi w wysokości : + 9 565,45 zł
 - b) w pozycji zysk brutto na działalności gospodarczej wykazuje wynik dodatni w wysokości: + 6 306,56 zł.

Uzyskany wynik brutto za 2022 rok na działalności gospodarczej wynosi: + 6 306,56 zł

a po opodatkowaniu kwotą zł 1 580,00 daje kwotę zysku netto: + 4 726,56 zł.

Ogółem wynik na działalności zasobami gospodarki mieszkaniowej jak i pozostałej działalności opodatkowanej wynosi: + 14 292,01 zł .

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości + 9 565,45 zł składa się z wyników na poszczególnych nieruchomościach:

1. Budynek mieszkalny przy ul. Chopina 49-49g	+ 8 353,60 zł
2. Osiedle Ostoja	+ 522,62 zł
3. Garaże podziemne przy ul. Chopina 49	+ 1 528,50 zł
4. <u>Garaże Budynek garażowo- biurowy przy ul. Chopina 49h</u>	<u>- 839,27 zł</u>
Razem:	+ 9 565,45 zł

Wynik netto z opodatkowanej działalności gospodarczej w kwocie 4 726,56 zł składa się z wyniku na:

1. Lokale użytkowe przy ul. Chopina 49h	+ 2 186,65 zł
2. Lokale użytkowe przy ul. Chopina 49, 49a, 49d	+ 61,50 zł
3. Internet w budynku przy ul. Chopina 49 -49g	- 844,77 zł
4. Garaże dz. gospodarcza przy ul, Chopina 49 i 49h	- 439,41 zł
5. Reklama	+ 887,60 zł
6. <u>Odsetki od lokat</u>	<u>+ 2 474,99 zł</u>
Razem:	+ 4 726,56 zł

Wynik na działalności gospodarczej w kwocie 4 726,56 zł może być przekazany zgodnie z § 106 Statutu Spółdzielni oraz Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków na :

1. Fundusz zasobowy.
2. Fundusz remontowy.
3. Niegospodarczą działalność Spółdzielni.

Na podstawie przedstawionych wyników finansowych stwierdza się, że kształtują się one na poziomie średnich wskaźników ekonomicznych, nie zagrażając utracie płynności finansowej Spółdzielni.

Spółdzielnia na bieżąco reguluje swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

ZADŁUŻENIA I WINDYKACJA

Na dzień 31.12.2022 roku zadłużenie właścicieli lokali wobec Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, internet i garaże przy ul. Chopina 49 i 49h wynosi 31 961,09 zł. Ogółem wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2022 roku wynosi 2,66% .

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2022 roku z tytułu opłat za lokale mieszkalne w budynku przy ul. Chopina 49-49g wynosi: 23 280,20 zł. Kwota ta obejmuje zadłużenie wynikające z rozliczenia wody i gazu do kuchenek za II półrocze 2022 roku w wysokości 7 730,25 zł, w tym:

- zadłużenia mniejsze niż jednomiesięczne stanowią kwotę 5 861,30 zł,
- zadłużenia jednomiesięczne w wysokości 3 364,59 zł - 4 osoby,
- zadłużenia dwumiesięczne w wysokości 1 085,36 zł - 1 osoba,
- zadłużenie trzymiesięczne w wysokości 1 077,63 zł - 1 osoba,
- zadłużenie powyżej 12 miesięcy w wysokości 11 891,32 zł – 1 osoba.

Powyższe zadłużenia zostały uregulowane w miesiącu styczniu i lutym 2023 roku.

Spółdzielnia przekazała do kancelarii prawnej dokumenty w celu przygotowania pozwu o zapłatę przeciwko właścicielowi mieszkania, którego zadłużenie wobec Spółdzielni wynosi 11 891,32 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokal użytkowy w wysokości 5 095,60 zł zostało w części uregulowane – w miesiącach styczniu i lutym 2023r. została wpłacona kwota 3 397,08 zł. Do zapłaty pozostała kwota w wysokości 1 698,52 zł.

Zadłużenie na garażach wynosi 3 405,29 zł, w tym:

- 596,05 dotyczy zadłużenia garaży przy ul. Chopina 49h
- 2 809,24 zł dotyczy zadłużenia garaży przy ul. Chopina 49

Poza zadłużeniami jednomiesięcznymi na garażach, które zostały uregulowane w styczniu 2023 roku, jeden z członków Spółdzielni zalega z płatnościami powyżej 12 miesięcy na kwotę 2 099,55 zł. Zadłużenie to dotyczy osoby wobec której Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową z tytułu zadłużenia za lokal mieszkalny.

Spółdzielnia regularnie wysyła wezwania do zapłaty do osób zalegających z opłatami wobec Spółdzielni oraz przeprowadza z nimi rozmowy informując, że w przypadku skierowania sprawy na drogę sądową zostaną dodatkowo obciążeni kosztami zastępstwa procesowego.

PRAWO ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

W budynku przy ul. Chopina 49-49g w Szczecinie na dzień 31.12.2022 roku jest podpisanych 30 umów w formie aktów notarialnych tytułem ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, 28 aktów notarialnych dotyczy lokali mieszkalnych, a 2 akty notarialne dotyczą lokali użytkowych.

W budynku garażowo-usługowym przy ul. Chopina 49h w Szczecinie na dzień 31.12.2022 roku jest podpisanych 18 umów w formie aktów notarialnych tytułem ustanowienia prawa odrębnej własności garaży oraz 1 umowa dotycząca lokalu użytkowego.

Spółdzielnia informuje właścicieli o możliwości wyboru dowolnej kancelarii notarialnej.

OSIEDLE OSTOJA

Do zbycia na dzień 31.12.2022 roku zostały 2 udziały w działce stanowiącej drogę wewnątrzosiedlową.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej ARS składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni. Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej za zgodną i konstruktywną współpracę oraz pomoc w rozwiązywaniu problemów. Dziękuję również pracownikom za ich rzetelną pracę na rzecz Spółdzielni i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w funkcjonowanie Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Zarząd Spółdzielni prosi Członków Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu za 2022 rok.

*Prezes Zarządu
SM „ARS”*