

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” za rok 2023

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” realizując obowiązki wynikające z zapisów § 52 ustęp 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni, przedstawia Członkom roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2023.

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, w tym również Zarządu, sprowadzała się na realizację:

- *założeń objętych rocznym planem gospodarczo – finansowym,*
- *wykonywaniu zaleceń i uchwał organów samorządowych,*
- *wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw*

Zarząd w swej działalności w znacznej mierze koncentrował się na zadaniach organizacyjno – gospodarczych, a zwłaszcza na:

- 1) prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w odpowiednim stanie technicznym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszenie komfortu zamieszkiwania
- 2) dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni
- 3) rozpatrywaniu spraw członkowsko - mieszkaniowych

W codziennej działalności Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez poszczególnych członków Spółdzielni

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Działając na podstawie art.3 znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na dzień 31.12.2023r. w rejestrze członków spółdzielni zarejestrowano ogółem 1555 członków. W porównaniu do roku ubiegłego tj. 2022 ilość członków nie uległa zmianie.

Bieżąca działalność w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych polega przede wszystkim na kompleksowej informacji i obsłudze członków, właścicieli i użytkowników lokali, jak i innych osób w zakresie czynności związanych z kupnem, sprzedażą, uzyskaniem członkostwa w Spółdzielni, zawieraniem umów ustanawiania odrębnej własności lokali.

Do zakresu należy również przygotowywanie niezbędnej dokumentacji umożliwiającej przeprowadzenie w/w czynności jak również współpraca m. in. kancelariami notarialnymi, komorniczymi, rzeczoznawcami, a także prowadzenie spraw sądowych związanych z pozbawieniem prawa do lokalu, licytacjami komorniczymi, eksmisjami.

W zakresie członkostwa i praw do lokali nastąpiły w 2023r. zmiany:

- | | |
|---|-----------|
| - przyjęcia w poczet członków | - 51 osób |
| - umowy zbycia lokali – sprzedaże, darowizny | - 36 umów |
| - umowy ustanowienia prawa odrębnej własności | - 5 umów |

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2023 roku :

ogółem - 1300 lokali mieszkalnych w tym:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| - spółdzielcze własnościowe prawo | 805 mieszkań |
| - prawo odrębnej własności | 357 mieszkań |
| - lokatorskie prawo | 84 mieszkania |
| - umowa najmu | 54 mieszkania |

Spółdzielnia zarządza również 170 garażami (w tym: 121 to garaże Spółdzielcze własnościowe, a 49 garaży to prawo odrębnej własności).

II. Majątek trwały Spółdzielni

Wartość ewidencyjna majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2023r. wyniosła ogółem - **19.101.538,91 zł** i z tytułu przekształcenia na odrębną własność, majątek trwały zmniejszył się o kwotę – **90.777,88 zł netto**.

Decydującą przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły *zgodnie z specyfiką działalności naszej Spółdzielni*/ budynki mieszkalne wielorodzinne oraz grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym.

Struktura majątku trwałego przedstawia się następująco:

- | | |
|--|--------------------|
| - budynki mieszkalne | - 12.712.663,21 zł |
| - grunty własne i będące w użytkowaniu wieczystym | - 3.870.080,44 zł |
| - budynek biurowo-usługowy Robotnicza 19, garaże, wymiennikownie, przepompownia, sieci, przyłącza i pozostałe środki trwałe. | - 2.518.795,26 zł |

III. Windykacja opłat eksploatacyjnych

Problematyka zaległości czynszowych w 2023 roku, podobnie jak w poprzednich latach, była wnikliwie analizowana przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Mając na celu zminimalizowanie zadłużenia z tytułu zaległości czynszowych podjęto następujące działania tj.:

- wysłano 110 wezwań do zapłaty,
- w 255 przypadkach załączono do rozliczenia mediów informację o zadłużeniu,
- w 12 przypadkach wysłano wezwania ostateczne,
- sporządzono i wysłano 35 pism w sprawie zadłużenia,
- w 4 przypadkach założono pozwy sądowe,
- w 2 przypadkach zakończono egzekucje komornicze
- złożono 2 nowe wnioski o egzekucję komorniczą
- 5 osób w roku 2023 spłaciło w 100% zadłużenie powyżej 9 m-cy bez konieczności wszczęcia egzekucji komorniczej

Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2023r. wyniósł **444.779,59 zł** i był w porównaniu do roku 2022 wyższy o kwotę **61.026,36 zł**.

IV. Działalność administracyjno- eksploatacyjna

Spółdzielnia administrowała i prowadziła nadzór nad całokształtem spraw związanych z utrzymaniem, konserwacją, obsługą administracyjną zasobów obejmujących 45 budynków wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej 66.485,94 m², w których znajduje się 1300 mieszkań.

Do zadań pracowników należą głównie:

- 1) *obsługa administracyjna mieszkańców, budynków, terenów spółdzielczych,*
- 2) *nadzorowanie prac wykonywanych przez firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni w zakresie konserwacji i utrzymania w stałej sprawności instalacji gazowej, elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, domofonowej, utrzymanie czystości w budynkach, utrzymanie w należytym stanie technicznym dróg wewnętrznych, chodników, miejsc postojowych, infrastruktury zielonej*
- 3) *obsługa infrastruktury ciepłowniczej tj. obsługa wymiennikowni przy ul. Wolnej i ul. Stróżowskiej 20C, węzłów w budynkach przy ul. Dworcowej 39; 41, kotłowni gazowej w budynku przy ul. Konarskiego 31 oraz sieci wysokich i niskich parametrów*
- 4) *prowadzenie spraw związanych z dostarczaniem i rozliczaniem mediów do zasobów SM „AUTOSAN”*
- 5) *obsługa lokali użytkowych,*
- 6) *obsługa budynku biurowo-usługowego*

Konserwacją i bieżącym utrzymaniem zasobów, zgodnie z zawartą umową z dnia 01.10.2021r., zajmowała się firma „A-Z”.

V. Gospodarka cieplna

W związku z wypowiedzeniem Spółdzielni Mieszkaniowej „AUTOSAN” umowy na dostawę ciepła przez Sanok RUBBER Company Zarząd Spółdzielni, w oparciu o Ustawę o samorządzie gmin /D. U. z 2015 poz. 1515 art. 7.1.3. o zaspokojenie zbiorowych potrzeb mieszkańców w tym również zaopatrzenie w energię ciepłą podjęcie/ zwrócił się do Burmistrza Miasta Sanoka z prośbą o pojęcie działań zmierzających do zabezpieczenia innego źródła ciepła. Podyktowane to zostało faktem, że Spółdzielnia nie posiada środków finansowych na tak wysokonakładową inwestycję jaka jest budowa własnego źródła ciepła.

W wyniku podjętych działań zabezpieczeniem nowego źródła ciepła przyjęło na siebie Sanockie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, które 17.02.2023r. zawarło ze Spółdzielnią umowę dzierżawy terenu wraz budynkiem przepompowni pod budowę Elektrociepłowni Posada dla potrzeb dzielnicy.

VI. Gospodarka remontowa

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym.

Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o plan remontów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich dysponentów mieszkań.

W celu wykonania remontów w Spółdzielni utworzone są dwa fundusze z podziałem na:

- remont budynku - *jest to fundusz przeznaczony na remont wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych*
- remont infrastruktury - *jest to fundusz przeznaczony na remont nieruchomości stanowiących mienie służące do użytku wspólnego*

W roku 2023 wpływy i wydatki funduszu remontowego ogółem kształtują się następująco:

- stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2023r.	- 779.943,86 zł
- odpis na fundusz remontowy w 2023r.	- 1.003.375,87 zł
- wydatki funduszu remontowego w roku 2023	- 953.813,87 zł
- zapłacone odsetki od kredytów za 2023r.	- 42.673,49 zł
- zasilenie funduszu remont. z wyniku finansowego	- 200.609,44 zł
- stan funduszu na dzień 31.12.2023r.	- <u>1.007.441,81 zł</u>

Główne prace remontowe wykonane w roku sprawozdawczym to m.in:

- remont ściany pasmowej południowej budynku Robotnicza 5 wraz pomalowaniem całej elewacji
- malowanie klatek schodowych w budynkach Robotnicza 9; Wolna 12
- modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych poprzez montaż lamp z czujnikiem ruchu oraz zmiernicy w budynku Robotnicza 13
- remont balkonów w budynkach Wolna 8 i Wolna 8A oraz montaż zadaszeń balkonów
- remont instalacji odgromowej w budynku Robotnicza 23
- remont traktu pieszego usytuowanego od strony wschodniej budynku Robotnicza 13 oraz od strony południowej Robotnicza 9
- wymiana urządzeń zabawowych na oś. Lipińskiego - Topolowa
- modernizacja węzłów ciepłych w budynkach Lipińskiego 120 i Lipińskiego 122
- remont przyłączy sieci centralnego ogrzewania do budynku Wolna 8 i Wolna 12
- zakup oraz montaż w zasobach Spółdzielni 22 ciepłomierzy /ciepłomierze z uwagi na okres eksploatacji nie mogły podlegać ponownej legalizacji/

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że większość zadań nakreślonych w planie rocznym zostało zrealizowane.

W roku sprawozdawczym Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni.

Występujące problemy były przekładane przez Zarząd Radzie Nadzorczej gdzie wspólnie szczegółowo i wnikliwie były rozpatrywane, a decyzje podejmowane były realne i rozważne, wynikające z aktualnych potrzeb i możliwości Spółdzielni.

Podsumowując efekty działalności należy stwierdzić, że wszystkie przedstawione działania potwierdzają stabilność finansową Spółdzielni i gwarantują kontynuację jej działań.

Sytuacja finansowa Spółdzielni oraz jej zdolność płatnicza jest dobra. Stan środków na rachunkach bankowych w pełni zabezpiecza regulowanie bieżących zobowiązań.

Zarząd Spółdzielni dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych zadań w roku sprawozdawczym.

CZŁONEK ZARZĄDU
Zarząd Spółdzielni
Adam Skrzęta

PREZES ZARZĄDU
Wojciech Królicki