

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”

W SOSNOWCU Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2022.

Wykaz zagadnień objętych sprawozdaniem:

Wprowadzenie:

I. Stan organizacyjny.

II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe.

III. Działalność inwestycyjna.

IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Wyniki działalności finansowej: koszty, przychody.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

3. Zadłużenia czynszowe.

V. Działalność społeczno - kulturalna.

VI. Zatrudnienie i fundusz płac.

VII. Koszty ogólne zarządzania spółdzielni.

VIII. Podsumowanie wyników działalności za 2022 rok.

Sosnowiec 2023.03.28

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej NIWKA w Sosnowcu w okresie sprawozdawczym pracował zgodnie z aktualnym wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000103965 Spółdzielnia działała w 2-osobowym składzie:

Renata Maszykowska - Prezes Zarządu
Ewa Słabosz - Członek Zarządu

Działalność Zarządu opierała się na przepisach ustaw: „Prawo Spółdzielcze”, „o spółdzielniach mieszkaniowych”, „o ochronie praw lokatorów”, „o rachunkowości”, „o gospodarce nieruchomościami”, „Prawo Budowlane”, Kodeksu Cywilnego, Statutu zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Uchwał Rady Nadzorczej, Regulaminów wewnętrznych oraz bieżących potrzeb.

Kontrole zewnętrzne, którym poddała się spółdzielnia zgodnie z ustawowym i statutowym obowiązkiem nie wykazały nieprawidłowości.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 20.04.2022r. zapoznała się z opinią biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania finansowego za rok 2021 i Uchwałą nr 3/2022/25 zatwierdziła przedstawione sprawozdanie.

Nie wykazano żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania spółdzielni pod względem księgowym i finansowym a także prawno-administracyjnym.

W dniu 18.01.2022r. lustratorzy przedłożyli protokół lustracyjny z ustawowej lustracji za lata 2019, 2020, 2021 Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 09.02.2022r zapoznała się z protokołem i opinią lustratorów, który wykazał pozytywną ocenę całokształtu działalności spółdzielni oraz listem polustracyjnym otrzymanym z KZR SM w W-wie.

Nie wykazano żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania spółdzielni pod względem księgowym, finansowym oraz prawno-administracyjnym jak również nie wykazano żadnych nieprawidłowości ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej co do przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Jedynymi zarzutami było niestaranne i niekompletne sporządzenie dokumentacji przez Przewodniczącego Obrad i powołanych Komisji oraz braku odczytu na zebraniu listy pełnomocnictw.

Na podstawie otrzymanego protokołu KZR SM w W-wie nie wysunął żadnych wniosków do realizacji lecz zasugerował rozważenie przesłanych sugestii co do dalszej działalności min. rozważenie zwiększenia stawek opłat eksploatacyjnych do poziomu ponoszonych kosztów, zwiększenie zatrudnienia w dziale administracyjnym oraz zintensyfikowania działań windykacyjnych.

Na przełomie stycznia i lutego 2022r. przeprowadzono kontrolę z Państwowej Inspekcji Pracy w zakresie przestrzegania przepisów nawiązywania i rozwiązywania umów o pracę, zatrudnienia na podstawie umów cywilnoprawnych, zapewnienia pracownikom właściwego poziomu bezpieczeństwa i higieny pracy w czasie pandemii.

Inspektorowi przedstawiono niezbędne dokumenty w tym Regulaminy: Pracy i Wynagradzania. Szczególnej kontroli poddano dokumenty obejmujące okres pracy byłego Prezesa Zarządu Adama Wyciszczoka.

W lutym otrzymano protokół z kontroli w którym udzielono jedynie porad z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy i ochrony prawnej pracy.

Okresowe analizy, sprawozdania, propozycje zmian i uchwał przedstawiane były do oceny Radzie Nadzorczej i ocenione na bieżąco w trakcie roku 2022.

Komisja Rewizyjna R.N. przeprowadziła także kontrolę działalności i gospodarki spółdzielni. Nieprawidłowości nie wykazano.

W dalszym ciągu celem przeciwdziałania epidemii COVID-19 i zapewnienia ciągłości pracy spółdzielni, Zarząd S.M. „Niwka” biorąc pod uwagę zalecenia Ministerstwa Zdrowia utrzymał dla pracowników możliwość wykonywania na czas oznaczony pracy poza miejscem jej stałego wykonywania na zasadach pracy zdalnej na mocy Zarządzenia Zarządu nr 2/2020 z dnia 01.04.2020r. jeżeli zajdzie taka potrzeba. Na dzień dzisiejszy biuro spółdzielni jest otwarte.

I. STAN ORGANIZACYJNY.

W roku sprawozdawczym organizacja wewnętrzna spółdzielni opierała się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 6/2021/5 z dnia 15.01.2021r. Na obecnym etapie spółdzielnia opracowuje nowy schemat organizacyjny uwzględniający wszelkie zmiany w zatrudnieniu.

Wynagrodzenie pracowników określa uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin Wynagradzania a obowiązki pracodawcy i pracownika Regulamin Pracy wraz z Regulaminem Świadczeń Socjalnych.

Płace pracowników i Zarządu rewaloryzowane są półrocznie wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług, zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS i Regulaminem Wynagradzania obowiązującym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka”.

Wysokość płac Zarządu kształtowana jest wyłącznie przez Radę Nadzorczą.

Na dzień 31.12.2022r. w spółdzielni czynnie wykonujących obecnie jest 6 osób, przy 7 osobach zatrudnionych na umowę o pracę.

W roku 2022 spółdzielnia podpisała umowę na prowadzenie ksiąg rachunkowych i spraw płacowo-kadrowych z Firmą „GOMAR” Małgorzata Gluźniewicz-Tabak z siedzibą w Ochabach Wielkich.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE.

Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie Spółdzielni na dzień 31.12.2022r:

Ilość mieszkań	Pow. użytkowa m ² na dzień 31.12.2022r.
-------------------	---

Lokale z prawem odrębnej własności:	391	24 275,02m ²
Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	15	946,38m ²
Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	140	8 695,04m ²
Lokale w najmie	48	2 326,09m ²
Ogółem:	594	36 242,53m ²

Ponadto spółdzielnia posiada lokale użytkowe o powierzchni użytkowej 103,30m²

Ilość mieszkańców ogółem na dzień 31.12.2022r.:

lokale w zasobach spółdzielni	-	1 207 osób,
lokale we wspólnotach (najem)	-	98 osób
Razem:		1 305 osób

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu prowadzi działalność związaną z zarządzaniem nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych.

Wszystkie grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi w spółdzielni mieszkaniowej posiadają uregulowany stan prawny na prawach własności.

1. Ilość kandydatów na 31.12.2022r.	0
2. Ilość członków - ogółem 31.12.2022r.	674
- oczekujących 31.12.2022r.	0
3. Zmiany w ilości członków w ciągu roku.	
1) Przyjęto	33
2) Skreślono	29
3) Wykluczono	0
4. Obrót mieszkaniem.	
a) Mieszkania zbyte w trybie przetargowym lub bezprzetargowym (w tym lokale będące w nieruchomościach wspólnot)	0
b) Zmiana właściciela z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (kupno, darowizna, spadek)	15
c) Przeniesienie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych w odrębną własność	2

5. Przeniesienie prawa własności lokali mieszkalnych przejętych od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów”.

Kontynuowano procedurę przenoszenia praw własności lokali przez najemców zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r., która weszła w życie dnia 09.09.2017r. i zmieniała zasady w kwestii wysokości wpłaty wkładu budowlanego.

W myśl art.48 ust.1 ustawy wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemcę nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe prawo posiada najemca który zajmował lokal w dniu przejęcia go przez spółdzielnię.

Z prawa tego skorzystały 2 osób.

Lokatorzy którzy nie byli najemcami w dacie przejęcia lokali od Syndyka Masy Upadłościowej, po uchyleniu zapisów przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 30.09.2021r. Uchwałą nr 11/2021 uchyliła możliwość wykupu lokalu z zastosowaniem 50% . Obecnie najemcy ci mają możliwość wykup lokali po wpłacie 100% wartości rynkowej lokalu.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi.

1) Przychody na poszczególnych rodzajach działalności

Lokale mieszkalne	2 691 579,35
Woda i ścieki	544 933,22
CO i CW	1 968 299,13
Zarządzanie wspólnotami	189 290,76
Pożytki, sprzedaż usług i pozostałe przychody	515 181,14

Razem	5 909 283,60
--------------	---------------------

Podatek dochodowy za rok 2022r.	14 225,00
---------------------------------	-----------

Uwzględniając przychody i koszty za rok 2022 w spółdzielni wystąpił ujemny wynik finansowy w kwocie 11 581,43zł.

Za rok obrotowy w spółdzielni wystąpił zysk netto z pozostałej działalności spółdzielni w kwocie **134 296,98 zł.**

Spółdzielnia od roku 2007 została objęta obowiązkiem podatkowym od osób prawnych od dochodów z działalności gospodarczej. Od tej daty spółdzielnia wykazuje wynik na działalności gospodarczej oraz wynik z działalności na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Koszty jednostkowe zł/m² p.u. po wyłączeniu opłat niezależnych od spółdzielni (woda, ścieki, wywóz nieczystości itp.) w porównaniu ze stawkami opłat, w lokalach mieszkalnych.

Koszty:

1 039 536,91zł : 34 035,24 = **30,54 zł/m²** na rok - **2,55 zł/m²** na miesiąc

Przychody:

749 061,24zł : 34 035,24 = **22,01zł/m²** na rok **1,83zł/m²** na miesiąc

W okresie sprawozdawczym **stawka eksploatacyjna** wynosiła **1,76zł/m²**.

Brakującą różnicę pomiędzy obowiązującą stawką a stawką wynikającą z poniesionych kosztów za dany rok pokrywa się z uzyskanych odsetek z lokat bankowych i działalności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnot Mieszkaniowych oraz wpływów z przekształceń i sprzedaży mieszkań.

Dodatkowe przychody z tej działalności na dzień sprawozdawczy pozwalały utrzymywać stawkę na pokrycie kosztów eksploatacji na najniższym poziomie, prawie niezmiennym od tak długiego okresu pomimo ciągłego wzrostu kosztów, materiałów, usług, paliwa, inflacji itp. Jednakże biorąc pod uwagę stały wzrost inflacji stawka opłaty eksploatacyjnej może nie być wystarczająca na pokrycie ciągle rosnących kosztów towarów i usług.

Osoby nie będące członkami spółdzielni oraz korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego w dalszy ciąg opłacają czynsz mając podwyższone stawki.

Lokale mieszkalne znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych obciążane są zgodnie z uchwałami właścicieli, opłaty te powiększone o dodatkową stawkę opłaty eksploatacyjnej stanowią przychód spółdzielni i służą zaspokojeniu nakładu kosztów generowane przez te lokale.

W dalszym ciągu utrzymany jest system rozliczeń C.O oraz zużycia zimnej i ciepłej wody tzn.:

- C.O wg podzielników kosztów zużycia ciepła,
- zimna i ciepła woda wg wskazań zamontowanych w lokalach indywidualnych wodomierzy.

Taryfy dla ciepła stosowane przez dostawcę ciepła tj. DALKIA Polska Energia SA (dawniej ZEC S.A. Katowice) według otrzymanych pisemnych wyjaśnień są kalkulowane po szczegółowej i wnikliwej analizie wszystkich składników kosztowych składających się na cenę ciepła m.in. pokrycie kosztów uzasadnionych działalności gospodarczej oraz zapotrzebowania na energię cieplną na danym terenie i zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki i publikowane w Dziennikach Urzędowych woj. śląskiego.

W roku sprawozdawczym kilkakrotnie podnoszone były taryfy za energię ciepłą na co spółdzielnia nie ma wpływu a które drastycznie zwiększyły koszty dostaw ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania jak i ciepłej wody.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

Pozostałość z 2021 roku - 2 079 283,91

1) Przychody funduszu remontowego 1 429 074,48

w tym:

- odpis na lokale mieszkalne 1 407 928,68
- odpis na pomieszczenia przynależne (piwnice) 21 145,80

2) Wydatki z funduszu remontowego 285 913,93

w tym:

- naprawa i przegląd wentylacji 8 812,80
- wykonanie instal. oświetleniowej na klatkach schodowych 13 140,92
- przegląd instalacji odgromowej i prace pokontrolne 52 007,67
- remont elewacji budynku Konstytucji 43 43a-c 10 800,00
- koszty wymiany podzielników CO 126 928,62
- roboty remontowo-awaryjne (elektryczne, wod-kan, CO gazowe, stolarskie, dekarские i kominarskie) 74 223,92

Stan środków na funduszu remontowym na dzień 31.12.2022r. - 936 123,36

Fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości za 2022r						
Budynek	B.O.		Wydatki		Przychody	
	Wn	Ma	Wn	Ma	Wn	Ma
C - 1	431 894,57		17 725,46	104 075,28	345 544,75	
C - 2	861 834,93		27 125,83	145 836,24	743 124,52	
C - 3	226 949,06		17 430,41	78 319,32	166 060,15	
C - 4	281 925,09		15 666,98	77 441,64	220 150,43	
C - 5	547 714,56		9 496,08	92 129,64	465 081,00	
C - 6	438 212,44		22 401,88	76 816,80	383 797,52	
C - 7	692 160,26		13 249,24	92 562,24	612 847,26	
A - 1	268 469,08		11 268,50	78 680,40	201 057,18	
A - 2	379 667,80		21 020,86	105 986,88	294 701,78	
A - 3	230 388,00		20 675,69	77 788,92	173 274,77	
A - 4	194 419,15		5 909,27	40 886,97	159 441,45	
A - 5	556 232,68		23 375,69	104 364,63	475 243,74	
A - 6		343 255,17	28 757,80	103 577,40		418 074,77
A - 9	444 492,99		14 839,15	71 908,80	387 423,34	
A - 10	156 616,62		3 628,22	20 413,56	139 831,28	
A - 11	232 991,56		8 805,04	46 748,76	195 047,84	
A - 12	476 462,67		17 150,73	76 470,60	417 142,80	
A - 13	169 161,95		3 700,08	25 429,80	147 432,23	
W - 20		6 106,66	1 058,48	1 877,04		6 925,22
W - 21	31 872,15		2 628,54	7 759,56	26 741,13	
				0,00		

Razem:	6 621 465,56	349 361,83	285 913,93	1 429 074,48	5 553 943,17	424 999,99
FR						
ogólny		4 192 819,82		6 550,00		4 199 369,82
	6 621 465,56	4 542 181,65	285 913,93	1 435 624,48	5 553 943,17	4 624 369,81

Stan funduszu remontowego za rok 2022 uwzględnia odpisy z przekształceń na własność lokali w najmie zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej nr 11/2017/7 w kwocie 6 550,00zł.

W okresie sprawozdawczym podstawowy **odpis na fundusz remontowy** wynosił **2,90zł/m²**. Od 01.09.2021r utworzono dodatkowy odpis na fundusz remontowy w wysokości **0,50zł/m²** celem pokrycia kosztów remontu elewacji budynków.

W roku 2021 oraz 2022 na poczet remontu elewacji budynku przy ul.Konstytucji 43, 43a, b, c wpłynęły częściowe faktury na łączną kwotę 982 800,00zł z czego w roku sprawozdawczym spłacono 915 401,34zł.

Przyjęta wysokość odpisu na fundusz remontowy w roku sprawozdawczym nie jest w pełni wystarczająca na utrzymanie nieruchomości w stanie istniejącym nie pogorszonym i pozwalająca na przeprowadzenie niezbędnych remontów urządzeń i instalacji budynku.

Zgodnie z obowiązującą ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych” od dnia 31.07.2007r. każda nieruchomość ma wyodrębnione przychody i koszty zarówno eksploatacyjne jak i remontowe.

Tworzy się też ogólny fundusz remontowy który zasilają wpływy min. z odpisów w wysokości dochodów z przekształceń lokali przez najemców oraz odpisów w wysokości dochodów z licytacji opuszczonych lokali zgodnie z Uchwałami Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym nastąpiło dofinansowanie z podziału zysku netto za rok 2021 w kwocie **222 460,97zł** w następujący sposób:

- kwotę zysku w wysokości **4 920,71zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości (art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami),
- kwotę w wysokości **217 540,26zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do użytkowanej przez nich powierzchni (art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zmianami),

W roku sprawozdawczym rozpoczął się remont elewacji budynku przy ul.Żelaznej 26-32 wykonywany przez Firmę Instalacyjno-Budowlaną „Hesbud”.

Zgodnie z zawartymi umowami w dalszym ciągu Zarząd zleca wykonywanie prac remontowych i obsługę awaryjną lub konserwacyjną n/w wykonawcom:

- Firma Instalacyjno-Budowlana „Hesbud” S.C. H.Krzystek, S.Krzystek i P.Krzystek Sosnowiec
ul. Dojazd 14/40,
- ZKB Kominbud Tomasz Kowalewski Dąbrowa Górnicza ul. Wojska Polskiego 49/11c,

Zatwierdzona w roku 2022 na ogólne prace remontowe stawka roboczogodziny **18,00zł netto** przy zastosowaniu narzutów: 60% K.O , 15% zysk , 10% K.Z. wynosiła **33,30zł brutto** i oscylowała wokół minimalnej ceny określonej w cenniku SEKOCENBUD.

Średnia wysokość stawki roboczogodziny brutto obowiązującej w Polsce na roboty ogólnobudowlane na dzień 31.12.2022r wynosiła **49,00zł**.

Wypłacany także stały ryczałt za gotowość do obsługi awaryjnej na roboty elektryczne.

3. Zadłużenia czynszowe lokali mieszkalnych.

W ciągu roku 2022r. wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych wyniosła 734 115,09zł. i w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyło się o 31 072,27zł.

Kwota ogólnego zadłużenia zawiera zasądzone nakazami zapłaty zobowiązania lokatorów obejmujące min. kwotę główną zadłużenia, zasądzone odsetki ustawowe, koszty sądowe, koszty postępowania komorniczego oraz kwoty zaległości skierowane na drogę postępowania sądowego.

Na wysokość zadłużenia czynszowego wpływa zadłużenie lokali spółdzielczych, lokali z wyodrębnioną własnością jak i zadłużenie lokali w najmie.

Zadłużenie czynszowe dotyczy lokali mieszkalnych w zasobach spółdzielni oraz lokalach przejętych od KWK „Niwka-Modrzejów” i zawiera odsetki za zwłokę, które są również zadłużeniem wobec S.M. „Niwka” oraz zadłużenie zasądzone wyrokami sądowymi.

Najbardziej zadłużonym z tytułu nieopłacania należności czynszowych Zarząd wysyła upomnienia, przeprowadza rozmowy wyjaśniające i ostrzegawcze. Po analizie indywidualnej sytuacji materialnej członków, udziela się pomocy w rozłożeniu spłaty zadłużenia w systemie ratalnym.

W przypadku braku zainteresowania długiem, liczenia na bezkarność, po wyczerpaniu postępowania wewnątrzspółdzielczego Zarząd kieruje sprawę do sądu, a w przypadku braku możliwości egzekucji długu przez komornika ponawia się sprawę do sądu o eksmisję lub składa wnioski do sądu o przeprowadzenie egzekucji z ograniczenia prawa rzeczowego tj. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub o przeprowadzenie egzekucji z nieruchomości lokalu na prawach odrębnej własności.

W dalszym ciągu prowadzone są postępowania komornicze w stosunku do dłużników mające na celu wyegzekwowanie powstałych zaległości z tytułu opłat za korzystanie z w/w lokali.

Na dzień dzisiejszy spółdzielnia posiada lokal we wspólnocie mieszkaniowej którego zadłużenie wynosi 112 574,80zł z wyrokiem eksmisyjnym dla lokatorów zamieszkujących lokal. Jednakże pomimo zasądzonych opłat socjalnych i wezwaniem od MZZL-u o podpisanie umowy najmu lokatorzy nie zgłosili się do urzędu ani też nie chcą dobrowolnie opuścić lokali.

W związku z tym Spółdzielnia skierowała sprawę wykonania eksmisji do lokalu tymczasowego przez Komornika Sądowego, jednakże biorąc pod uwagę osoby małoletnie odmówił wykonania eksmisji.

Biorąc pod uwagę wnioski spółdzielni o eksmisję, Komornik zwrócił się do Sądu Rodzinnego z wnioskiem o rozważenie zasadności podjęcia przez Sąd czynności nadzorczych celem uchronienia małoletnich przed skutkami eksmisji bez zapewnienia im właściwych warunków lokalowych.

Brak jest też możliwości wyegzekwowania zasądzzonego zadłużenia.

W 2022 roku z pomocy (dopłaty do czynszu) MOPS-u skorzystało średnio miesięcznie 8 osób.

Podejmowane w ciągu roku czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

wezwania do zapłaty	28	173 452,51
sprawy kierowane do sądu	7	45 653,99
uzyskane wyroki	7	52 690,94
wyroki skierowane do komorników	1	9 368,45
rozłożenie na raty spłat zadłużenia	8	

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych.

W 2022r. Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem IC 1239/20 z dnia 25.10.2022r. zasądził na rzecz Śląsko-Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na budynek położony przy ul. Dybowskiego (wymiennik CO).

Po wniesionych przez spółdzielnię do Sadu odwołaniach zasądzona z tytułu poniesionych nakładów kwota została zmniejszona z kwoty 153 657,01 zł. do kwoty 48 515,00zł. Do tej kwoty zasądzono również odsetki ustawowe i koszty sądowe.

W wyniku negocjacji Zarządu S.M."Niwka" przy udziale Radcy Prawnego Jacka Jędryczki z przedstawicielami Śląsko-Dąbrowskiej Spółki, dnia 16 stycznia 2023r. uzyskano porozumienie co do ratalnej spłaty zasądzonej kwoty wraz z odsetkami przez okres 12 m-cy począwszy od lutego 2023r.

Średnia wysokość raty wynosi 4 250,00zł.

Ostatnia rata wpłacona zostanie do 24 stycznia 2024r. po czym budynek zostanie przyjęty na majątek spółdzielni.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO- KULTURALNA

Spółdzielnia nie posiada wyodrębnionych środków na działalność społeczno-kulturalną i nie prowadzi takiej działalności.

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC.

Grupy pracownicze	Zatrudnienie wynikające z umów o pracę
-------------------	--

		plan	wykonanie
Komórka Zarządu	-umysł.	2	2
	-fiz.	0	0
GZM	-umysł.	5	5
	-fiz.	0	0
Ogółem na 31.12.2022		7	7

Zgodnie z wnioskiem nr 1 z ZPCz z dnia 20.06.2001r. Zarząd przedstawia analizę funduszu płac z rozbiem na fundusz osobowy i bezosobowy.

Osobowy fundusz płac w roku 2022 wyniósł brutto: 441.025,26 zł
w tym:

- wynagrodzenia brutto: 409.248,04 zł
- chorobowe (wypłacane przez pracodawcę): 6.442,84 zł
- odprawy emerytalne: 14.434,75 zł
- nagrody jubileuszowe: 0,00 zł.

Wynagrodzenia z tytułu umów cywilno-prawnych w roku 2022 wynosiły: 0,00 zł.

Koszt ubezpieczeń społecznych od wypłaconych wynagrodzeń wyniósł: 73.080,40 zł.

W roku 2021 wynagrodzenie Rady Nadzorczej wynosiło: 25.284,00 zł brutto (wynagrodzenie miesięczne członka Rady na dzień 31.12.2022 r. wyniosło 241,06 zł netto).

W kwietniu 2022r. do Sądu Rejonowego w Sosnowcu Wydział V Pracy i Ubezpieczeń Społecznych wpłynął złożony przez byłego Prezesa Zarządu SM „Niwka” Adama Wyciszczoka pozew o wydanie nakazu zapłaty odprawy pieniężnej w związku z odwołaniem go z funkcji Prezesa.

Dnia 12 maja 2022r. Sąd Rejonowy w Sosnowcu wydał nakaz zapłaty (Sygn.akt V P 152/22) na rzecz Pana Adama Wyciszczoka kwoty 41 558,67zł wraz z odsetkami ustawowymi. Jest to kwota częściowych roszczeń, gdyż całość dochodzonej przez P.Wyciszczoka kwoty wynosi 62 338,00zł. Pozostała część roszczeń będzie dochodzona na kolejnej drodze sądowej.

Spółdzielnia w maju 2022r. złożyła sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty. Niestety dnia 7 grudnia 2022r. Sąd Rejonowy wydał wyrok zasądzający wypłatę kwoty z tytułu odprawy w wysokości 41 559,00zł wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i adwokackimi.

Całkowity koszt nakazu zapłaty wyniósł 46 962,03zł. i został spłacony w roku 2023.

Prace porządkowe na osiedlu wykonują firmy zewnętrzne:

- teren osiedla Dybowskiego - Firma F.H.U. „VINATCOM” Vitalij Merezhko z siedzibą w Katowicach,
- teren osiedla przy ul. Modrzewskiego, Konstytucji, Żelaznej i Pogodnej Firma Usługowa „Gucio” Michał Aniołek.

VII. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA - ZARZĄD, GŁÓWNA KSIĘGOWA , BIURO

	Wykonanie
1. Koszty osobowe (płace wraz z ZUS)	315 209,57
2. Koszty materialne	111 407,12
3. Koszty niematerialne	193 032,83
Razem	619 649,52

VIII. PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI.

Spółdzielnia będzie nadal kontynuowała swoją działalność statutową i realizowała uchwalone przez Radę Nadzorczą plany finansowe i remontowe.

W roku 2023 całkowicie zakończy się prace związane z remontem balkonów, elewacji i dociepleń budynku w zasobach spółdzielni. Ostatnim budynkiem jest ul.Żelaznej 26, 28, 30, 32

Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którym sprawy i problemy Spółdzielni nie były obojętne, a w szczególności członkom Rady Nadzorczej i Członkom Spółdzielni, którzy swoją postawą, zaangażowaniem, poświęceniem swojego prywatnego czasu, starali się uczestniczyć w pracach Zarządu i Administracji oraz w rozwiązywaniu trudnych i niewdzięcznych problemów spółdzielni.

Biorąc pod uwagę przestrzeganie zaleceń Ministerstwa Zdrowia w celu przeciwdziałania COVID-19 w dalszym ciągu przewiduje dla pracowników możliwość pracy zdalnej.

Dokonując analiz finansowych, Zarząd S.M. „Niwka” stwierdza, że pandemia nie wpłynęła bardzo znacząco na sytuację finansową spółdzielni.

Lokatorzy uiszczają opłaty z tytułu eksploatacji lokali a zaległości z tytułu opłat pomimo wzrost nie wykazują większych odchyłeń w stosunku do roku poprzedniego.

Zobowiązania wobec dostawców spółdzielnia realizuje na bieżąco.

Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu za 2022 rok.

Sosnowiec, dnia 28.03.2023r.

Członek Zarządu
S.M. "Niwka" w Sosnowcu
Ewa Stabosz
Ewa Stabosz

Prezes Zarządu
S.M. "Niwka" w Sosnowcu
Renata Maszczykowska
Renata Maszczykowska

Podpisy członków Zarządu