

2024

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
SM „NIWKA”
w Sosnowcu
z działalności za rok
2023

Robert Guman, Jacek Komoder
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Niwka” w Sosnowcu
2024-06-05



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”
W SOSNOWCU
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”
W SOSNOWCU
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023.**

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 2023 rok.

Sosnowiec 05.06.2024r.

Wprowadzenie:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej NIWKA w Sosnowcu w okresie sprawozdawczym pracował zgodnie z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego nr **0000103965** w następującym składzie:

od **01.01.2023r.** do **25.01.2023r.**

Renata Maszczykowska - Prezes Zarządu

Ewa Słabosz - Członek Zarządu

Uchwałą RN nr 1/2023/33 odwołano Panią R. Maszczykowską w związku z przejściem na emeryturę.

1. od 02.02.2023r. do 30.04.2023r.

Renata Maszczykowska - Prezes Zarządu

Ewa Słabosz - Członek Zarządu

Uchwałą RN nr 4/2023/34 powołano ponownie przebywającą na emeryturze Panią R. Maszczykowską na funkcję Prezesa Zarządu dnia 02.02.2023r., a następnie Uchwałą RN nr 13/2023/35 odwołano z funkcji Prezesa Zarządu ostatecznie Panią R. Maszczykowską dnia 30.04.2023r.

2. od 01.05.2023r. do 21.11.2023r.

Katarzyna Miedziak - Prezes Zarządu

Ewa Słabosz – Członek Zarządu

Uchwałą RN nr 14/2023/35 na stanowisko Prezesa Zarządu, bez przeprowadzenia konkursu, z dniem 01.05.2023r. powołano Panią Katarzynę Miedziak. Dnia 21.11.2023r. Zarząd SM Niwka w/w składzie złożył rezygnację z pełnionych funkcji (**bez protokolarnego przekazania bieżących spraw ze względu na odmowę ze strony przedstawicieli Zarządu**).

3. od 29.11.2023r. do 31.12.2023r.

Robert Guman - Prezes Zarządu

Jacek Komoder - Członek Zarządu

Rada Nadzorcza podjęła Uchwały nr 6/2023/9 oraz 7/2023/9 o czasowym oddelegowaniu Członków RN do pełnienia funkcji w Zarządzie.

Działalność Zarządu opierała się na poniższych przepisach prawa:

1. „Prawo Spółdzielcze”
2. „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”
3. „Ustawa o ochronie praw lokatorów”
4. „Ustawa o rachunkowości”
5. „Ustawa o gospodarce nieruchomościami”
6. „Prawo Budowlane”
7. „Kodeksu Cywilnego”
8. „Statutu zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego”
9. Uchwał Rady Nadzorczej
10. Regulaminów wewnętrznych oraz bieżących potrzeb.

W związku z podejrzeniami nieprawidłowości w funkcjonowaniu Spółdzielni, w dniu 02.10.2023r. Rada Nadzorcza kadencji **2023-2026** podjęła Uchwałę nr 4/2023/5 zlecając przeprowadzenie badania sprawozdania **finansowego za rok 2022**.

Należy dodać, że Rada Nadzorcza poprzedniej kadencji 2020-2023 na posiedzeniu w dniu 31.05.2023r. podjęła Uchwałę nr 20/2023/36 zatwierdzającą przedstawione przez Zarząd sprawozdanie finansowe za rok **2022 bez stosownej weryfikacji**.

W wyniku przeprowadzonego w listopadzie 2023r. badania powyższego sprawozdania biegły rewident ujawnił szereg nieprawidłowości po stronie księgowo-rachunkowej, w szczególności:

- **sprawozdanie nie przedstawiało rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji finansowej SM Niwka na dzień 31.12.2022r.**
- **zostało sporządzone na podstawie nieprawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.**

Dokonano następujących korekt w księgach **2023** roku, wynikających z błędów księgowych popełnionych w roku **2022**:

Przychody i koszty nie zarachowane lub błędnie zarachowane w 2022 r.	Wn	Ma
Przychody finansowe		8 676,46
Koszty przekształcenia lokalu mieszkalnego	87,40	
Korekta kosztów odpisu na fundusz remontowy	105 007,04	
Korekta wydatków funduszu remontowego które były wykazane w kosztach	-200 172,97	
Odsetki od zobowiązań wobec budżetów	10,00	
Umorzenie czynszu	168,32	
Koszt prowizji itp.	2,00	
Nie wykazane koszty sądowe i pełnomocnictwa	1 447,96	
Rozliczenia mediów	-10 925,75	

Nie potrącenie składek ZUS należnych od pracownika	170,18	
Korekta podatku od nieruchomości	-29,00	
	-104 234,82	8 676,46

Powierzenie ksiąg rachunkowych spółdzielni osobom niekompetentnym oraz brak nadzoru ze strony osób reprezentujących w tamtym czasie Zarząd SM „Niwka” spowodowały konieczność żmudnych prac naprawczych oraz poniesienia dodatkowych kosztów.

Popełnione w 2022r. błędy zniekształciły przychody i koszty, co zostało zakwestionowane przez niezależnego biegłego rewidenta. Poza korektami odniesionymi na konto 820 w księgach 2023 (dotyczącymi roku 2022), dokonano szeregu przeksięgowowań w księgach rachunkowych roku 2023, które wynikały również z analogicznych nieprawidłowości. Bez sprostowania w/w błędów za lata 2022-2023, sporządzenie sprawozdania finansowego za rok 2023 byłoby niemożliwe.

W związku z powyższym działania Członków Rady Nadzorczej oddelegowanych do pełnienia funkcji Członków Zarządu były ukierunkowane na kontrolę stwierdzonych nieprawidłowości oraz utrzymanie bieżącej działalności spółdzielni.

W pierwszych dniach oddelegowany Zarząd podjął działania mające na celu zebranie istotnych informacji umożliwiających realizację podstawowych działań statutowych, tj. zgłoszenie wniosków do KRS oraz uzyskanie dostępu do kont bankowych celem realizacji zobowiązań. Równolegle podjęte zostały rozmowy z firmą „GOMAR” świadczącą na rzecz SM „Niwka” usługi prowadzenia ksiąg rachunkowych i spraw płacowo-kadrowych.

Z końcem roku 2023 Zarząd SM „Niwka” zakończył współpracę z firmą „GOMAR” Małgorzata Gluźniewicz -Tabak z siedzibą w Ochabach Wielkich, która świadczyła powyższe usługi od lipca 2022 roku (17 miesięcy). Przyczyną zakończenia współpracy były nieprawidłowości w prowadzeniu ksiąg rachunkowych 2022-2023, w tym również w sprawozdaniu finansowym za rok 2022 opisane przez biegłego rewidenta. Z wyjaśnień jakie złożyła Pani Małgorzata Gluźniewicz-Tabak wynikało, że nie posiadała ona doświadczenia związanego z prowadzeniem księgowości spółdzielni mieszkaniowych, mimo to zgodziła się poprowadzić księgowość SM „Niwka” w związku z prośbami kierowanymi do niej przez przedstawicieli ówczesnego Zarządu (rok 2022). Dodatkowo oświadczyła, że w okresie od lipca 2022 do listopada 2023r. wszelkich księgowowań dokonywała na podstawie dokumentów i wytycznych jakie otrzymywała od przedstawicieli Zarządu i w związku z tym nie poczuwa się do odpowiedzialności za powstałe nieprawidłowości. Mając na uwadze problemy do jakich doprowadziła w/w firma wraz z poprzednimi Zarządami oraz koszty związane z koniecznością wprowadzenia koniecznych korekt w księgach rachunkowych, obecny Zarząd rozważa wystąpienie z roszczeniem wobec osób odpowiedzialnych za powyższe o odszkodowanie.

Warto nadmienić, że powyższe nieprawidłowości miały miejsce w okresie kiedy na stanowisku Prezesa Zarządu pracowała Pani Renata Maszczykowska, która posiadała również wieloletnie doświadczenie na stanowisku zastępcy Głównego Księgowego, a po jej odejściu na emeryturę

funkcję Prezesa Zarządu objęła Pani Katarzyna Miedziak, której spółdzielnia opłaciła kurs „Głównego Księgowego”. Niestety, wydatkowane na ten cel środki nie przyniosły żadnych korzyści dla spółdzielni.

W celu wyprowadzenia ksiąg rachunkowych spółdzielni do prawidłowego stanu aktualny Zarząd SM Niwka postanowił w grudniu 2023r. podjąć współpracę w formie umowy B2B z Panią Anną Dryką, która pracowała wcześniej na stanowisku Głównej Księgowej w SM „Niwka” od lipca 1996 do lipca 2022 roku, po czym odeszła na emeryturę. Umowę o współpracy zakończono 29.02.2024r. Współpraca ta miała na celu analizę ksiąg rachunkowych, wykazanie wszelkich nieprawidłowości oraz przekazanie niezbędnej wiedzy o specyfice księgowości spółdzielni potencjalnej kandydatce na nową Główną Księgową. Mając na uwadze powyższe Zarząd równolegle podjął starania w kierunku zatrudnienia osoby posiadającego doświadczenie na stanowisku Głównego Księgowego w dziedzinie spółdzielczości. Efektem tych działań było zatrudnienie początkiem stycznia 2024r osoby spełniającej powyższe kryteria na okres próbny. Niestety, przed zakończeniem 3-miesięcznego okresu próbnego osoba ta postanowiła zrezygnować z pracy. Następstwem powyższego było pilne poszukiwanie kolejnego kandydata na stanowisko Głównego Księgowego. Mając na uwadze zbliżający się okres sprawozdawczy oraz brak odpowiednich kandydatur, Zarząd ponownie zwrócił się z zapytaniem i prośbą o pomoc w zakresie poprowadzenia księgowości i przygotowania sprawozdania finansowego za rok 2023 do Pani Anny Dryki. W wyniku prowadzonych rozmów Pani Anna Dryka została zatrudniona na stanowisko Księgowego na $\frac{3}{4}$ etatu na okres 3 miesięcy.

W toku weryfikacji dokumentacji pracowniczej aktualny Zarząd stwierdził również zaniedbania poprzednich Zarządów związane z brakiem dofinansowania z PFRON, które należały się spółdzielni z tytułu zatrudniania osoby z orzeczoną niepełnosprawnością. Z chwilą odnowienia w grudniu 2023r. wniosku o dofinansowanie spółdzielnia bez problemów otrzymała w/w wsparcie w zakresie funduszu płac w wysokości ok. **2 400 zł miesięcznie**. Należy tutaj zauważyć, że zaniedbanie, których dopuścili się członkowie poprzednich Zarządów (w okresie od sierpnia roku 2022 do października 2023) spowodowały **stratę dla spółdzielni w łącznej wysokości 33 750 zł**.

Kolejną sporną sprawą jest ekwiwalent za niewykorzystany urlop wypłacony dla byłej Pani Prezes Renaty Maszczykowskiej odchodzącej na emeryturę w styczniu 2023r., który został wyliczony (co warto podkreślić pod nadzorem ówczesnego Prezesa Zarządu - Pani R. Maszczykowskiej) przez biuro rachunkowe „GOMAR” obsługującą spółdzielnię w zakresie kadrowo-płacowym. Z posiadanej przez spółdzielnię dokumentacji wynika, że wypłacono ekwiwalent zawyżony o kwotę ok. **11 500,00 zł**.

Kontroli zostały poddane również umowy zawarte z firmami świadczącymi usługi na rzecz SM „Niwka” w zakresie prowadzonych prac budowlano-remontowych, napraw bieżących i usuwania awarii oraz przeglądów kominiarskich.

W toku prowadzonych badań cen rynkowych usług świadczonych za rzecz spółdzielni oraz kontroli dokumentacji i faktur wykryto wiele nieprawidłowości, tj.:

1. Firma HESBUD wszystkie zlecenia dotyczące napraw awaryjnych i bieżących, zlecone w okresie od stycznia do grudnia 2023 roku, zafakturowała na koniec roku 2023, co jest sprzeczne z zapisami zawartej umowy oraz z przepisami podatkowymi i rachunkowymi, jak również skutecznie uniemożliwiło bieżącą weryfikację zleconych prac.
2. Protokoły pokontrolne z przeprowadzanych corocznie kontroli instalacji gazowych w mieszkaniach znajdujących się w zasobach SM „Niwka”, jak również w mieszkaniach będących w zasobach Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez SM „Niwka”, zawierały informacje o wykonanej próbie ciśnieniowej w/w instalacji, co nie jest zgodne z faktycznie przeprowadzonymi kontrolami, które to polegały wyłącznie na badaniu instalacji gazowej urządzeniem typu detektor. W odniesieniu do tego rodzaju formy kontroli, po analizie rynku Zarząd pozyskał oferty cenowe oscylujące w **okolicach 24 zł, co stanowi ok. 50% ceny oferowanej przez firmę HESBUD.**
3. Po weryfikacji umowy nr 7/2019, dotyczącej remontów elewacji, stwierdzono przekroczenie łącznej wartości faktur ponad wynagrodzenie WYKONAWCY wynikające z zapisów umowy zawartej na kwoty:
 - dla budynku przy ulicy Konstytucji 17-21 o kwotę **98 458,32zł brutto**
 - dla budynku przy ulicy Konstytucji 43-43c o kwotę **183 709,62 zł brutto**

Obecny Zarząd rozpoczął rozmowy z firmą HESBUD mające na celu skorygowanie wystawionych faktur do wartości zgodnych z umową dot. w/w budynków o łączną kwotę ok **282 167,94 zł brutto**. Pomimo wielokrotnych spotkań i negocjacji oraz pisemnego wezwania firmy HESBUD do wystawienia stosownych faktur korygujących, sprawa nie została rozwiązana. W przypadku braku porozumienia Zarząd rozważa wystąpienie na drogę prawną.

Należy tutaj zauważyć, że wartość prac wykonanych na ostatnim z remontowanych budynków (przy ul. Żelaznej 26-32), została przez firmę HESBUD również zawyżona o kwotę około **283 000 zł brutto**, czego aktualny Zarząd nie zaakceptował. Ostatecznie wartość wykonanych prac na powyższym budynku została zafakturowana do wartości wynikającej z zawartej umowy.

4. Firma KOMINBUD złożyła w styczniu 2023r. propozycję aneksu do umowy dotyczącej przeglądów kominiarskich i kontroli instalacji wentylacyjnej, w której oczekiwała podwyżki za świadczone usługi dot. Przeglądów stanu technicznego przewodów kominowych wysokości ok 59% - z kwoty 17,00 zł netto na **27,00zł netto** za mieszkanie. W drodze prowadzonych negocjacji ustalono kwotę **18,70zł netto**, co umożliwiły

kontynuację wieloletniej współpracy.

5. Zarząd rozpoczął poszukiwania wykonawcy wymiany oświetlenia wewnętrz-klatkowego na lampy LED z czujnikiem ruchu. W wyniku zabranych ofert oraz prowadzonych negocjacji pozyskano ofertę od lokalnej firmy WARM-BUD Waldemar Molus, która wynosiła **50% dotychczasowej ceny** jaką płaciła SM „Niwka” w roku 2023. Łącznie dało to oszczędności w wysokości ok. **20 000 zł brutto**.
6. W grudniu 2023 obecny Zarząd rozpoczął renegocjacje warunków umowy najmu lokalu, w którym znajduje się aktualna siedziba spółdzielni z właścicielem budynku, który jest jednocześnie wspólnikiem firmy **HESBUD** świadczącej usługi remontowo-budowlane na rzecz SM „Niwka”. Umowa najmu została zawarta w roku 2022 przez Zarząd SM „Niwka” na 7 lat bez możliwości wcześniejszego wypowiedzenia, co w przypadku przenosin biur do planowanej własnej siedziby wiązałoby się z koniecznością zapłaty odszkodowania za pozostały okres **umowy (ok. 100 000 zł/rocznie)**. Podpisanie umowy na powyższych warunkach należy uznać za niekorzystne zarówno z punktu widzenia finansowego, jak również strategicznego - uzależniające spółdzielnię od w/w kontrahenta.
W wyniku prowadzonych rozmów zmieniono aneksem warunki ewentualnego zakończenia umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, oraz wynegocjowano nową niższą stawkę czynszu najmu, która została obniżona z poziomu **ok 8 000 zł** do poziomu **6 500 zł**, co daje wymierną korzyść dla SM „Niwka” w wysokości **ok 18 000 zł rocznie**.
7. Podjęto również negocjacje umów zawartych z firmą TECHEM, która rozlicza dla spółdzielni koszty CO oraz dostarcza wodomierze i podzielniki ciepła. W roku 2022 Zarząd SM „Niwka” zawarł z w/w dostawcą umowę na 10 lat bez możliwości jej wypowiedzenia, co skutecznie uniemożliwiało prowadzenie negocjacji cen urządzeń i świadczonych usług przed okresem jej zakończenia. Ostatecznie aneksem skrócono czas trwania w/w umowy do lat pięciu z możliwością wypowiedzenia na 3 miesiące przed bieżącym okresem rozliczeniowym, co umożliwia przeprowadzenie konkursu ofert i porównanie cen proponowanych przez firmy konkurencyjne przed kolejną wymianą urządzeń.

Z powyższego wnioskować należy, że poprzednie Zarządy nie weryfikowały wartości zafakturowanych prac z zapisami zawartych umów, jak również nie badały cen rynkowych za analogiczne usługi świadczone przez firmy konkurencyjne, **działając w ten sposób na szkodę spółdzielni**.

Mając na uwadze potrzebę ograniczania kosztów obecny Zarząd opracował również nowy schemat organizacyjny, mający na celu ograniczenie liczby etatów oraz wzmocnienie nadzoru nad działaniami działu technicznego, unifikację kompetencji i zakresu obowiązków

pracowników w dziale rozliczania czynszów zarówno w zasobach spółdzielni, jak i zarządzanych wspólnotach. Przedstawione Radzie Nadzorczej rozwiązania zostały odłożone na czas po Walnym Zgromadzeniu 2024r.

Przeprowadzono również analizę siatki płac pracowników oraz Regulaminu Wynagradzania. Aby urealnić płace (wymuszone zmianą płacy minimalnej w roku 2024) podniesiono płace zasadnicze najmniej zarabiającym pracownikom oraz zmieniono zapisy Regulaminu Wynagradzania dotyczące premii regulaminowej (zmiana z poziomu 30% do 10%), oraz premii uznaniowej (maksymalnie do 30%) uzależniając jej wysokość od indywidualnego zaangażowania i osiągnięć pracowników.

W grudniu 2023 roku Zarząd rozpoczął intensyfikację działań windykacyjnych wobec lokatorów i przedsiębiorców zalegających z płatnościami wobec SM „Niwka”, które to działania w poprzednich miesiącach roku 2023 były mocno zaniedbywane. Efektem braku systematycznego prowadzenia windykacji były duże zaległości czynszowe niejednokrotnie przekraczające wielokrotność miesięcznych naliczeń. Osoba odpowiedzialna na prowadzenie spraw windykacyjnych została wezwana do większej systematyki i rzetelnego wypełniania pracowniczych obowiązków.

Od grudnia 2023 roku nowy Zarząd rozpoczął negocjacje z przedstawicielami Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych, którymi zarządza SM „Niwka”, mające na celu zmianę w roku 2024 stawek za m2 zarządzanej powierzchni do realnego poziomu rynkowego. Ostatecznie, w trakcie prowadzonych corocznych spotkań ze wspólnotami udało się wynegocjować zmianę stawki z **0,70 zł na 0,93 zł/m2**. Powyższe przyniesie wymierne korzyści w wysokości **ok 4 700,00 zł netto/miesiąc (56 400 zł /rok)** i zwiększy przychody spółdzielni.

W grudniu 2023 został przeprowadzony również konkurs ofert w celu wyłonienia firmy zewnętrznej świadczącej usługi porządkowe w 2024r.

Przedmiotem zamówienia były poniższe zadania:

- sprzątnięcie klatek schodowych
- porządkowanie terenów zielonych i wiat śmietnikowych
- koszenie trawy oraz bieżąca pielęgnacja rabat

	Anna Nowak		DELUXE CLEANING		Kozak		VINATCOM		Mariola Knapczyk	
Zadanie 1 - Osiedle K	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto
klatki	9 375	7 622	9 500	7 724	10 625	8 638	9 025	7 337	9 000	7 317
tereny	4 125	3 819	5 000	4 630	3 570	3 306	3 800	3 519	7 000	6 481
Suma za rok	162 000	137 297	174 000	148 238	170 340	143 325	153 900	130 271	192 000	165 583
Zadanie 2 - Osiedle D	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto
klatki	9 375	7 622	11 500	9 350	10 625	8 638	8 550	6 951	0	0
tereny	4 125	3 819	5 000	4 630	3 570	3 306	3 800	3 519	0	0
Suma za rok	162 000	137 297	198 000	167 751	170 340	143 325	148 200	125 637	0	0
Zadanie 3 - K+D	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto	brutto	netto
koszenie	24 920	23 074	21 000	19 444	17 800	16 481	17 800	16 481		
Suma za rok (x3)	74 760	69 222	63 000	58 333	53 400	49 444	53 400	49 444		
WARTOŚĆ USŁUG RAZEM:	398 760	343 816	435 000	374 322	394 080	336 095	355 500	305 352		

Najkorzystniejszą cenowo ofertę złożyła firma VINATCOM. W toku dalszych negocjacji wyłoniony wykonawca dodatkowo obniżył cenę za akcję koszenia trawy z ceny **0,46 zł na 0,38 zł netto/ m²** powierzchni trawnika, gdzie argumentem przetargowym było ewentualne przekazanie wykonawcy dodatkowych zleceń w/w zakresie na terenach wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez spółdzielnię. Powyższe przyniesie wymierne korzyści dla SM „Niwka” w roku 2024 w wysokości ok. **9 500 zł brutto**, oraz obniży koszty tych prac na wspólnotach.

I. STAN ORGANIZACYJNY.

W roku sprawozdawczym organizacja wewnętrzna spółdzielni opierała się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr **19/2023/36** z dnia **31.05.2023r.** Wynagrodzenie pracowników określał uchwalony przez Radę Nadzorczą Regulamin Wynagradzania, a obowiązki pracodawcy i pracownika Regulamin Pracy wraz z Regulaminem Świadczeń Socjalnych.

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

Wysokość płac pracowników kształtowały wg następujących zasad:

- pracownicy etatowi (w tym Prezes i Członek Zarządu - jako pracownicy etatowi) otrzymywali premie regulaminową w wysokości **30 % wynagrodzenia zasadniczego**, która była wartością stałą i zupełnie nie powiązaną z efektami pracy
- dodatkowo osoby pełniące funkcję Prezesa Zarządu oraz Członka Zarządu otrzymywały premię ustalaną przez Radę Nadzorczą.

W roku sprawozdawczym 2023 w spółdzielni zatrudnienie wahało się 6-7 osób zatrudnionych na umowę o pracę.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.

1. Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie Spółdzielni na dzień 31.12.2023r:

	ilość mieszkań	pow. użytkowa m2
Lokale z prawem odrębnej własności:	394	24 460,42
Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	14	883,34
Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	138	8 572,50
lokale w najmie	43	2 113,04
Ogółem:	589	36 029,30

Spółdzielnia posiada również lokale użytkowe
o łącznej pow. użytkowej **103,3m²**

2. Ilość mieszkańców ogółem na dzień 31.12.2023r.:

lokale w zasobach spółdzielni	1198 osób
lokale we wspólnotach(najem)	93 osób
Razem	1291 osób

3. Liczba członków na 31.12.2023r:

Ilość kandydatów na członków :	0
Ilość członków ogółem:	677
w tym oczekujących:	0

4. Zmiany w ilości członków w ciągu roku 2023

- Przyjęto: **18**
- Skreślono: **15**
- Wykluczono: **0**

5. Obrót mieszkaniami.

- a) mieszkania zbyte w trybie przetargowym lub bez przetargowym **1**
(w tym lokale będące w nieruchomościach wspólnot)
- b) zmiana właściciela z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych
na podstawie aktów notarialnych (kupno, darowizna, spadek) **14**
- c) przeniesienie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych
w odrębną własność **2**

6. 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 zmieniła 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 zajmowali lokal w dniu przejęcia go przez spółdzielnię. Z tego prawa w roku 2023 **nikt nie skorzystał**.

Lokatorzy, którzy nie byli najemcami w dacie przejęcia lokali od Syndyka Masy Upadłościowej, nie mają możliwości przekształcania lokali mieszkalnych inaczej niż za 100% ich wartości rynkowej. Walne Zgromadzenie Członków w dniu 30.09.2021r. **Uchwałą nr 11/2021** uchyliło możliwość wykupu lokalu z zastosowaniem 50% bonifikaty.

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

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA.

W roku 2023 spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Warto nadmienić w tym miejscu, że 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 (była wymiennikownia CO). W grudniu 2023r. budynek ten został zaewidencjonowany do środków trwałych SM „Niwka”. Aktualnie rozważa się plany inwestycyjne na lata 2024-2027 związane z remontem w/w budynku w celu zagospodarowania jego powierzchni częściowo pod nową siedzibę SM „Niwka” oraz pod pomieszczenie przeznaczone do użytku mieszkańców osiedla, np. KLUB SENIORA.

Szacunkowy koszt inwestycji to ok. 0,8 - 1 mln zł. Koszty powyższej inwestycji są uzasadnione ze względu na wysokie koszty najmu aktualnie najmowanego lokalu, które wynoszą (już po przeprowadzonych negocjacjach) 6 555 zł brutto miesięcznie, co stanowi koszt roczny na poziomie **80 000 zł brutto**.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi.

Przychody napo szczególnych rodzajach działalności

Struktura rzeczowa:	Kwota zł
a) przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych	3 318 490,19
b) przychody za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki	742 133,99
c) przychody ze sprzedaży energii cieplnej	2 696 065,81
d) przychody z tytułu pożytków i pozostałych przychodów	30 952,04
e) przychody ze sprzedaży usług	183 329,98
Razem	6 970 972,01

Podatek dochodowy za rok 2023 wyniósł 35.081,00zł.

Uwzględniając przychody i koszty za rok 2023 w spółdzielni wystąpił dodatni wynik finansowy w kwocie **95.550,50zł brutto** z całokształtu jej działalności.

Spółdzielnia ustala dwa wyniki:

- wynik z działalności własnej, który za rok obrotowy wyniósł: **160 563,55 zł netto**
- wynik z GZM, który jest ujemny i wyniósł: **- 300 267,02 zł**
- wynik z GZM narastająco wraz z wynikiem z lat ubiegłych: **- 1 099 892,86 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 pow. użytkowej po wyłączeniu opłat niezależnych od spółdzielni (woda, ścieki, wywóz nieczystości, itp.) w porównaniu ze stawkami opłat, w lokalach mieszkalnych.

Koszty:

$1\,274\,075,82\text{zł} : 34035,24 : 12 = 3,12\text{zł} / \text{m}^2 / \text{mc}$

Przychody:

$920\,328,41\text{zł} : 34035,24 : 12 = 2,25\text{zł} / \text{m}^2 / \text{mc}$

W okresie sprawozdawczym **stawka eksploatacyjna** wynosiła **2,20 zł/m²/m-c** do **30.06.2023** a od **1.07.2023 2,32/m²/m-c**.

Brakująca różnica 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 - wg Uchwał RN.

Osoby nie będące członkami spółdzielni oraz korzystające z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego są obciążane wyższymi stawkami zgodnie z Uchwałami RN.

Roku 2023 dokonano sprzedaży mieszkania, będącego własnością SM „Niwka”, znajdującego się przy ul. Śliwki 25/17 za kwotę:

221 400,00 zł

Natomiast przychody za zarządzenie wspólnotami: **183 329,98 zł**

Przychody z lokat bankowych:

24 740,42 zł

Lokale mieszkalne będące własnością SM „Niwka”, a znajdujące się we wspólnotach mieszkaniowych obciążane są zgodnie z uchwałami właścicieli oraz dodatkową stawką opłaty eksploatacyjnej, stanowiącą przychód spółdzielni i służącą zaspokojeniu nakładu kosztów generowanych przez te lokale.

System rozliczeń C.O. oraz zużycia zimnej i ciepłej wody:

- C.O. wg podzielników kosztów zużycia ciepła z podziałem na koszty stałe i zmienne
- woda wg wskazań zamontowanych w lokalach indywidualnych wodomierzy
- przygotowanie (podgrzanie) C.W.U z podziałem na koszty stałe i zmienne

Od 1 czerwca 2023r. roku obowiązuje nowy **Regulamin Rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania (C.O.) i przygotowania ciepłej wody użytkowej (C.W.U.) w budynkach wielo-lokalowych w zasobach SM „Niwka” w Sosnowcu**, który został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2023/33 z dnia 18.01.2023r.

Wprowadzenie powyższego regulaminu zostało wymuszone zmieniającymi się przepisami **Prawa Energetycznego**, które zobowiązuje właścicieli i administratorów budynków wielo-lokalowych do rozliczania kosztów dostarczanego ciepła wg **art. 45a** wspomnianej ustawy.

Dodatkowo, początkiem roku 2023 dokonane zostały obliczania nowych współczynników redukcyjnych LAF, które mają istotne znaczenie w zakresie rozliczenia C.O., gdzie w latach ubiegłych zastosowanie miały współczynniki tabelaryczne.

Niestety, Zarząd odpowiedzialny za przygotowanie Walnego Zgromadzenia w czerwcu 2023 nie przedstawił żadnych wyjaśnień zebranym członkom SM Niwka, jak również nie przesłał mieszkańcom stosownych informacji w tym zakresie, co spowodowało niezadowolenie ze strony użytkowników lokali oraz wiele reklamacji i próśb o wyjaśnienia do otrzymanych rozliczeń za C.O. i C.W.U.

W roku sprawozdawczym kilkakrotnie podnoszone były taryfy za energię ciepłą, na co spółdzielnia nie ma wpływu. Taryfy dla ciepła stosowane przez dostawcę tj. DALKIA Polska Energia SA według wyjaśnień są kalkulowane po szczegółowej i wnikliwej analizie wszystkich składników wpływających na ceny ciepła tj. pokrycie kosztów działalności gospodarczej oraz zapotrzebowania na energię ciepłą na danym terenie i zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki i publikowane w Dziennikach Urzędowych woj. Śląskiego.

Porównanie kosztów ogrzewania przed i po podwyżkach w 2023r.

Elementy opłat dla grupa taryfowa NM/1/W	Jednostka miary	Cena brutto obowiązująca przed podwyżkami	Cena brutto obowiązująca po podwyżkach	Różnica (Zł)	Wzrost (%)
Cena za zamówioną moc ciepłą	zł/MW/mc	21 123,81	25 576,47	4 452,66	21,1
Cena ciepła	zł/GJ	68,64	83,11	14,47	21,1
Cena nośnika ciepła	zł/m3	31,09	37,95	6,86	22,1
Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe	zł/MW/mc	3 882,23	4 870,15	987,92	25,4
Stawka opłaty zmiennej za usługi przesyłowe	zł/GJ	16,81	21,02	4,21	25,0

Spółdzielnia Mieszkaniowa w dalszym ciągu prowadzi działalność związana z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi. Aktualnie liczba zarządzanych wspólnot wynosi 12. Obecny Zarząd końcem roku 2023 podjął działania mające na celu urealnienie stawki za zarządzanie, która od 20 lat pozostawała na niezmienionym poziomie i wynosiła **0,70 zł/m²** zarządzanej powierzchni. Planowany jest wzrost w II i III kwartale roku 2024 do poziomu **0,93 zł/m²**. Korzyści wynikające z podwyżki stawki zasilą fundusz gospodarki zasobami mieszkaniowymi SM „Niwka”.

2. Gospodarka funduszem remontowym.

Pozostałość z 2022 roku	-929 573,36
Przychody funduszu remontowego	1 731 577,98
W tym:	
Odpis na lokale mieszkalne	1 407 886,38
Odpisy pozostałe (dod. piwnice, wodomierze, podzielniki c.o.)	231 184,56
zarachowanie z roku ubiegłego (podziel. c.o.)	105 007,04
Wydatki z funduszu remontowego	
W tym:	1 619 689,54
-demontaż płyt azbestowych	15 007,08
-montaż wodomierzy	274 133,16
- montaż podzielników kosztów c.o.	6 904,74
- przegląd i naprawa wentylacji	23 014,80
- remont elewacji budynku Konstytucji 43	
43a-c	299 808,53
- remont elewacji budynku Żelazna	
26,28,30,32	864 861,00
- roboty remontowo-awaryjne (wod-kan, CO, gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie)	85 982,43
- wymiana pionu kanalizacji deszczowej	16 514,00
- wymiana i naprawa oświetlenia klatek schodowych	33 463,80

2023	B.O. WN	B.O. MA	OBROTY WN	Dofinansowanie Ma	OBROTY MA	SALDO B.Z WN	SALDO B.Z MA
C-1	345 544,75		26 547,82	313 846,87	128 549,51		70 303,81
C-2	743 124,52		39 020,52	424 055,53	175 872,86	182 216,65	
C-3	166 060,15		23 036,07	235 385,16	94 986,00		141 274,94
C-4	220 150,43		24 698,85	227 448,42	94 116,92		76 716,06
C-5	465 081,00		32 618,68	278 854,81	112 082,94	106 761,93	
C-6	383 797,52		21 577,43	233 007,91	92 082,76	80 284,28	
C-7	612 847,26		28 810,38	272 314,24	113 991,22	255 352,18	
A-1	201 057,18		32 003,18	227 259,75	94 983,06		89 182,45
A-2	294 701,78		30 879,50	289 797,69	127 118,26		91 334,67
A-3	173 274,77		22 983,62	235 188,94	93 809,34		132 739,89
A-4	159 441,45		15 837,22	123 511,17	49 653,34	2 114,16	
A-5	475 243,74		335 326,29	313 585,25	126 525,60	370 459,18	
A-6		418 074,77	911 670,56	305 656,06	125 165,04	62 774,69	
A-9	387 423,34		18 955,47	217 089,16	86 971,16	102 318,49	
A-10	139 831,28		11 211,95	62 537,94	24 844,08	63 661,21	
A-11	195 047,84		14 057,59	140 934,25	56 131,84	12 039,34	
A-12	417 142,80		20 598,73	233 000,36	93 801,48	110 939,69	
A-13	147 432,23		7 717,85	78 396,31	31 228,86	45 524,91	
W-20		6 925,22	581,59		1 877,04		8 220,67
W-21	26 741,13		1 556,24		7 786,67	20 510,70	
Budynki	5 553 943,17	424 999,99	1 619 689,54	4 211 869,82	1 731 577,98	1 414 957,41	609 772,49
Ogólny		4 199 369,82	4 211 869,82		12 500,00	0,00	0,00
Razem	5 553 943,17	4 624 369,81	5 831 559,36	4 211 869,82	1 744 077,98	1 414 957,41	609 772,49
Saldo	929 573,36					805 184,92	

Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/2024/12 z dnia 24.01.2024r. dokonano podziału „Ogólnego funduszu remontowego” którym dofinansowano fundusze poszczególnych nieruchomości. Fundusz ten wynosił w dniu podziału **4 211 869,82zł** i powstawał na przestrzeni lat, ze sprzedaży mieszkań w trybie przetargowym oraz przekształceń własności lokali w najmie w trybie art. 48 u.o.s.m, Zgodnie z podjętą uchwałą fundusz ten będzie podlegał podziałowi pod datą 31 grudnia każdego roku.

Fundusz remontowy „Ogólny” w roku 2023 zwiększono o kwotę 12.500,00zł, która została wpłacona z tytułu przekształcenia w roku 2022 i nie została wówczas zaliczona mimo obowiązku wynikającego z Uchwały Rady Nadzorczej nr11/2017/7 z dnia 23.11.2017r. dotyczącej przekształceń na własność lokali w najmie.

W okresie sprawozdawczym podstawowy odpis na fundusz remontowy **wynosił 3,40 zł/ m²**. To jest **2,90zł** podstawowy oraz **0,50zł**, który utworzono od **01.09.2021r** jako dodatkowy odpis na fundusz remontowy celem pokrycia kosztów remontu elewacji budynków.

Zarząd sugeruje przeniesienie opłaty dodatkowej w wysokości 0,50 zł, przeznaczonej do tej pory na pokrycie remontów elewacji na fundusz eksploatacyjny. Uzasadnieniem jest podział ogólnego funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 1/2024/12 z dnia 24.01.2024r., która to operacja obniżyła zaległości na poszczególnych nieruchomościach.

Zgodnie z obowiązującą Ustawą „o spółdzielniach mieszkaniowych” od dnia 31.07.2007r. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji oraz odrębne rozliczenie wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

W roku sprawozdawczym nastąpiło dofinansowanie działalności eksploatacyjnej z podziału zysku netto za rok 2022 w kwocie **134 296,98zł** w następujący sposób:

- kwot zysku w wysokości **15 632,47** zł 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 **118 664,51** zł przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do użytkowanej przez nich powierzchni (art.5ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000r. z późn. zm.).

Zgodnie z zawartymi umowami w roku sprawozdawczym Zarząd zlecał wykonywanie prac remontowych i obsługę awaryjną lub konserwacyjną n/w wykonawcom:

- Firma Instalacyjno-Budowlana "Hesbud"

S.C.H.Krzystek, S.Krzysteki P.Krzystek

Sosnowiec ul. Dojazd14/40

- ZKB Kominbud Tomasz Kowalewski

Dąbrowa Górnicza ul. Związku Orła Białego 1a

- El-Zbig-Bud Zbigniew Warmus

Sosnowiec ul. Naftowa21

- WARM-BUD Waldemar Molus

Sosnowiec, Żeglarska 8

Prace porządkowe na osiedlu wykonywały 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, a od 03.07.2023r firma **KASMAR** - Pani Mariola Knapczyk.

3. Zadłużenia czynszowe lokali mieszkalnych.

Na 31 grudnia 2023r. wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych kształtowała się następująco:

Należności z tytułu czynszów	Wn	Ma
Lokatorzy - czynsze bieżące	248 588,37	121 973,75
Odsetki za zwłokę	59 717,65	0,00
Rozrach z tyt. zasądzonych czynszów wyrokami sądowymi	323 285,26	0,00
Rozrach z tyt zasądzonych odsetek	7 013,25	0,00
Rozrach z tyt obciążenia kosztami sądowymi	74 691,22	0,00
Obciążenie zaliczkami komornika	4 237,58	0,00
Czynsze skierowane do sądu-postępowanie w toku	65 139,56	
	782 672,89	121 973,75

Na należności, z zapłatą których mieszkańcy zalegają, systematycznie tworzy się odpisy aktualizujące ich wartość w ciężar kosztów. W bilansie wykazywane są w kwocie, którą realnie można uzyskać od dłużników. 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. Osobom najbardziej zadłużonym z tytułu nie opłacania należności czynszowych Zarząd wysyła upomnienia, przeprowadza rozmowy wyjaśniające i ostrzegawcze. Po analizie indywidualnej sytuacji materialnej członków polegającej na rozłożeniu zadłużenia na raty. W przypadku braku zainteresowania długiem po wyczerpaniu postępowania wewnątrz spółdzielczego Zarząd kieruje sprawy 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 ograniczonego 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.

Spółdzielnia posiada lokal we wspólnocie mieszkaniowej którego zadłużenie na 31.12.2023r. wynosi **174 640,91zł**, z wyrokiem eksmisyjnym dla zamieszkujących w nim lokatorów. Jednakże pomimo zasądzonego lokalu socjalnego i wezwaniem od MZZL-u o podpisanie umowy najmu lokatorzy nie zgłosili się do urzędu, ani też nie chcą dobrowolnie opuścić lokalu.

Komornik prowadzący postępowanie odmówił wykonania eksmisji do „noclegowni” ze względu na osoby małoletnie zamieszkujące wraz z głównymi lokatorami oraz skierował sprawę do rozpatrzenia do Sądu rodzinnego wnioskiem o rozważenie zasadności podjęcia przez Sąd czynności nadzorczych celem uchronienia małoletnich przed skutkami eksmisji bez zapewnienia im właściwych warunków lokalowych. W roku obrachunkowym, do listopada włącznie, Zarząd SM „Niwka” nie poczynił żadnych kroków w celu przyspieszenia toczącego się postępowania.

Obecny Zarząd wezwał jedną z osób, która uzyskała pełnoletniość, a zamieszkiwała w/w lokalu, do zapłaty kwoty ok **13 172,14 zł** tytułem solidarnej odpowiedzialności za dług wobec SM „Niwka”.

O odbyło się również spotkanie z komornikiem w celu znalezienia rozwiązania powyższego problemu. Zarząd zaproponował komornikowi celem wykonania eksmisji mieszkanie przy ul Dojazd 2, jako lokal tymczasowy.

W 2023 roku z pomocy MOPS-u (dopłaty do czynszu) skorzystało średnio miesięcznie 1 osoba. Podejmowane w ciągu roku czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

Wezwania do zapłaty	14	87 503,41
Sprawy kierowane do Sądu	10	76 856,12
Uzyskane wyroki	12	81 316,69
Wyroki skierowane do komorników	10	45 984,08
Rozłożenie na raty spłat zadłużenia	27	

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Wskaźnik płynności finansowej na 31.12.2023 wynosi 2,70 i wskazuje, że spółdzielnia posiada odpowiednie środki własne do regulowania zobowiązań.

V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

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

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC.

Grupy pracownicze		Zatrudnienie na umowę o pracę,	
		plan	wykonanie
Komórka Zarządu	-umysł.	2	2
	-fiz.	0	0
GZM	-umysł.	5	5
	-fiz.	0	0
Ogółem na 31.12.2023		7	7

Zgodnie z wnioskiem nr1 z ZPCz z dnia 20.06.2001r. Zarząd przedstawia analizę funduszu płac z rozbiem na fundusz osobowy i bezosobowy.

Koszt zatrudnienia pracowników wyniósł łącznie **694 069,39zł** w tym:

Osobowy fundusz płac	535 353,20
Umowy - zlecenia	3 400,00
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	29 058,00
Oddelegowani Członkowie Zarządu	12 936,26
Składki ZUS za pracowników	103 344,11
Świadczenia urlopowe	9 977,82

W tym miejscu należy wspomnieć, że wyniku nieudolnego i pozbawionego przemyślanej strategii działania Rady Nadzorczej kadencji 2020-2023 ukierunkowanego na odwołanie z funkcji Prezesa Zarządu Pana Adama Wyciszczoka, w październiku 2021r. do Sądu Rejonowego w Sosnowcu Wydział V Pracy i Ubezpieczeń Społecznych wpłynął pozew przeciwko SM "Niwka" o wydanie nakazu zapłaty odprawy pieniężnej w związku z odwołaniem go z funkcji Prezesa Zarządu. Dnia 12 maja 2022r. Sąd Rejonowy w Sosnowcu wydał nakaz zapłaty (Sygn. Akt VP 152/22) na rzecz Pana Adama Wyciszczoka kwoty **41 558,67 zł** wraz z odsetkami ustawowymi. 7 grudnia 2022r. Sąd Rejonowy wydał wyrok zasądający wypłatę kwoty z tytułu odprawy w wysokości 41559,00zł wraz z odsetkami, kosztami sądowymi i adwokackimi. Całkowity koszt nakazu zapłaty wyniósł 46 962,03 zł. i został spłacony w roku 2023.

Była to kwota częściowych roszczeń, gdyż całość dochodzonej przez Pana Wyciszczoka kwoty wynosiła **62 338,00zł**. W związku z powyższym do Sądu Rejonowego w Sosnowcu Wydział V Pracy i Ubezpieczeń Społecznych wpłynął kolejny pozew przeciwko SM "Niwka" o wydanie nakazu zapłaty pozostałej części odprawy pieniężnej. Do listopada 2023 Zarząd SM Niwka nie podjął żadnych działań mających na celu ograniczenie kosztów dodatkowych wynikających z powyższego roszczenia. Obecny Zarząd, mając na uwadze nieuchronność kolejnego niekorzystnego wyroku próbował podjąć negocjacje z Panem A. Wyciszczokiem w celu ograniczenia kosztów dodatkowych. Niestety nie udało się uzyskać porozumienia w/w zakresie. W konsekwencji w kwietniu 2024 spółdzielnia otrzymała kolejny nakaz zapłaty na

kwotę **30 193,23 zł** wraz z odsetkami i kosztami zastępstwa procesowego oraz kosztami sądowymi.

Łączne koszty poniesione przez SM „Niwka” z tytułu nieudolnego odwołania przez Radę Nadzorczą (kadencji 2020-2023) Pana Adama Wyciszczoka z funkcji Prezesa Zarządu wyniosły łącznie ok **80 000,00 zł**, co stanowi dla zobrazowania problemu dodatkowy koszt w wysokości 2,35 zł/m² powierzchni każdego mieszkania w zasobach spółdzielni (np. właściciel M5 74,5 m² zapłacił dodatkowo ok **175 zł z własnej kieszeni**).

VII. KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA- ZARZĄD, BIURO – za 2023 rok.

Wynagrodzenie ZUS prac umysłowi	406 093,64
Wynagrodzenie ZUS – umowa zlecenie	3 938,90
Wynagrodzenia RN z ZUS	34 014,80
Świadczenia urlopowe	9 977,82
Koszty BHP	910
Artykuły biurowe	5 277,13
Środki czystości	1 644,59
Zużycie pozostałych materiałów	417,04
Prace informatyczne	29 934,36
Prowizje bankowe	1 052,22
Utrzymanie biur Zarządu	115 937,21
Usługi telekomunikacyjne	4 458,10
Pozostałe usługi	219 669,16
Pozostałe opłaty i podatki	2 114,00
Amortyzacja	5 538,69
Podróże służbowe, ryczałty	1 778,00
Składki na org. spółdzielcze	3 935,80
Ubezpieczenia majątkowe	1 102,02
Wynagrodzenie Zarządu- oddelegowanie	12 936,26
Razem	860 729,74

VIII. PODSUMOWANIE WYNIKÓW DZIAŁALNOŚCI.

Podsumowując działania spółdzielni w roku 2023, będące kontynuacją działań z lat poprzednich, należy ocenić jako niewystarczające, ze względu na szereg nieprawidłowości związanych z działem księgowo-kadrowym, jak również brakiem nadzoru nad działem administracyjno-technicznym, zarówno w aspekcie finansowym jak również jakościowym. Środki finansowe były wydawane bez przeprowadzania chociażby zwykłych konkursów ofert mających na celu porównanie cen rynkowych i uzyskania efektu tzw. „zdrowej konkurencji”. Jakość wykonywanych prac remontowych również nie była poddawana stosownej kontroli. Jako przykład można tutaj podać brak przeprowadzenia przeglądów gwarancyjnych przed

upływem 5-letniej rękojmi na 10-ciu spośród 18 wyremontowanych przez firmę HESBUD budynkach. Ujawnione po upływie rękojmi wady spółdzielnia będzie zmuszona usuwać na koszt własny, co będzie dodatkowym obciążeniem.

Wprowadzone zmiany zainicjowane w grudniu 2023r przez oddelegowanych członków Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji w Zarządzie SM „Niwka” powinny być kontynuowane, co do strategii zarządzania i racjonalizacji wydatków w celu ograniczenia kosztów, na które Zarząd SM „Niwka” ma bezpośredni wpływ.

Aktualnie prowadzone są coroczne rzeczywiste przeglądy budynków zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, których wykażą zakres prac koniecznych.

W planach spółdzielni na rok 2024-2025 przewiduje się w pierwszej kolejności przeprowadzenie następujących prac remontowych:

- remont instalacji CO (węzły ciepłe) oraz wymianę zaworów pod pionowych
- remont schodów wejściowych do klatek
- częściową wymianę zadaszeń nad balkonami ostatnich kondygnacji
- remont poszycia dachów

Planowane na rok 2023 zakończenie prac związanych z remontem elewacji budynku przy ul. Żelaznej 26-32 przesunęło się w czasie do marca 2024. Ten budynek był ostatnim budynkiem w zasobach SM „Niwka”, który został poddany remontowi elewacji.

Planowane jest również poszerzenie działalności związanej z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi, co będzie stanowiło dodatkowe źródło przychodów dla spółdzielni.

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

Pomimo stwierdzonych i opisanych powyżej wielu nieprawidłowości w funkcjonowaniu spółdzielni w latach 2022-2023, oraz mając na uwadze bieżące działania Zarządu w celu realizacji planu naprawczego, Zarząd wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” w Sosnowcu za 2023 rok.

Sosnowiec, dnia 05.06.2024r.