

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZO-FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W STASZOWIE ZA ROK 2023

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym sprowadzała się do realizacji:

- założeń objętych rocznym planem gospodarczo – finansowym
- wykonywania zaleceń i uchwał organów samorządowych
- wykonywania zaleceń wynikających z obowiązujących przepisów i ustaw.

Zarząd w 2023 roku reprezentowali:

Dorota Mąka - **Prezes Zarządu** (od 02.04.2023 niepełniąca obowiązków z powodu nieobecności)

Rafał Grabka **Członek Rady Nadzorczej wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu** (od 25.05.2023 r. do 30.11.2023 r.)

Wojciech Kurdziel - **Zastępca Prezesa Zarządu** (od 29.08.2020 r. do 11.09.2023 r.)

Jerzy Krauze – **Członek Rady Nadzorczej wyznaczony do czasowego pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu** (od 25.09.2023 r. do 30.11.2023 r.)

Rafał Grabka - **Zastępca Prezesa Zarządu** (od 01.12.2023 r. do nadal)

Anna Rożek – **Członek Zarządu** (od 01.12.2023 r. do nadal)

Obowiązki **Głównego Księgowego** pełniła cały rok Pani Anna Rożek.

Zarząd w swej działalności koncentrował się na kontynuacji najważniejszych zadań organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańcom, termomodernizacji budynków, poprawianiu estetyki budynków (malowanie elewacji),
- dążeniu do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych zapewniających stabilną sytuację finansową Spółdzielni,
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko -mieszkaniowych ze szczególnym uwzględnieniem wniosków związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych i przenoszeniem na własność dla członków Spółdzielni.

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

Zarząd zawsze kieruje się wartością, iż konieczne jest wyważenie istotnych interesów członka Spółdzielni na tle interesów Spółdzielni jako własności wszystkich członków.

Działalność Spółdzielni to podejmowanie przez Zarząd decyzji w interesie ogółu i dla tej działalności wszelkie partykularne interesy powinny być i są odrzucane.

I. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI GOSPODARCZO - FINANSOWE

Wielkość zasobów własnych Spółdzielni na 31.12.2023 r. wynosi : **78.073,85 m²** co stanowi **36** budynków, w których jest **1489** mieszkań.

Ponadto Spółdzielnia administruje zasobami zleconymi na podstawie umów o administrowanie podpisanych ze Wspólnotami i Spółdzielnią Mieszkaniową „Nasz Dom”

Zasoby administrowane to : **47.494,00 m²** (26 budynków, 953 mieszkania).

Łącznie zasoby to : **125.567,85 m²** (62 budynki, 2.442 mieszkania).

Zasoby Spółdzielni - 1.489 mieszkań:

- mieszkania własnościowe 902
- mieszkania lokatorskie 14
- mieszkania wyodrębnione 573

Lokale użytkowe ogółem 1.542,12 m²p.u. w tym :

- 22 garaże o pow. 382,22 m² :
- 11 garaży przy ul. Mariana Langiewicza 11 o powierzchni 182,72 m²
(2 wyodrębniona własność - 32,32 m² i 9 własnościowych -150,40 m²)
- 11 garaży w budynku przy ul. Mickiewicza 52 o powierzchni 199,50 m²
(7 wyodrębniona własność - 131,40 m² i 4 własnościowe - 68,10 m²)
- budynki administracyjne , warsztatowo-magazynowe na Osiedlu Północ i Osiedlu Wschód o powierzchni 1159,90 m² stanowiące mienie spółdzielni mieszkaniowej

Zrzeszeni członkowie ogółem na 31.12.2023 r. - 1887, w tym:

- osoby fizyczne - 1882
- osoby prawne - 5

Zestawienie powierzchni mieszkalnych wyodrębnionych według stanu na 31.12.2023 r. przedstawia się następująco :

| Ilość lokali (31.12.2020) | Ilość lokali (31.12.2021) | Ilość lokali (31.12.2022) | Ilość lokali (31.12.2023) | Powierzchnia użytkowa w m ² (31.12.2023) |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---|
| 546 | 555 | 567 | 573 | 32.105,10 |

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię (1489 mieszkań) wynosi na dzień 31.12.2023 r. 78.073,85 m², w tym:

- 573 lokali wyodrębnionych o powierzchni 32.105,10 m²
- 902 lokali typu własnościowego o powierzchni 45.136,55 m²
- 14 lokali typu lokatorskiego o powierzchni 905,20 m² (w tym 6 lokali na umowy najmu o powierzchni 381,10 m²)

II. INFORMACJE O MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI W ROKU 2023

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosi ogółem netto 11.800.885,35 zł. Zmniejszenie majątku w kwocie 482.721,31 zł w porównaniu do ubiegłego roku , który wynosił 12.283.606,66 zł wynika z operacji wyksięgowania wartości mieszkań z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali na rzecz użytkowników lokali oraz wartości gruntów z tego tytułu.

Decydującą przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki mieszkalne oraz grunty własne pod budynkami mieszkalnymi, które z mocy prawa przekształciły się we własność.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan brutto na początek roku oraz zmian w trakcie roku obrotowego /zwiększenia, zmniejszenia/ przedstawia poniższa tabela.

Struktura wartości majątku trwałego na dzień 31.12.2023r.

| Wyszczególnienie | Wartość brutto stan na 01.01.2023 | Zwiększenia w 2023 | Zmniejszenia w 2023 | Wartość brutto stan na 31.12.2023 |
|--|-----------------------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------------|
| Grunty /wartość przekształcenia we własność/ | 1.349.063,84 | ----- | 7.883,70 | 1.341.180,14 |
| Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej | 23.016.496,79 | ----- | 155.744,40 | 22.860.752,39 |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 340.606,29 | 14.265,70 | 23.763,50 | 331.108,49 |
| Środki transportu | 246.446,13 | ----- | 60.260,00 | 185.826,13 |
| Inne środki trwałe | 12.675,55 | ----- | ----- | 12.675,55 |
| Razem: | 24.965.288,60 | 14.265,70 | 248.011,60 | 24.731.542,70 |

Spółdzielnia w 2023 roku powiększyła rzeczowy majątek trwały o zakup na kwotę 14.265,70 zł:

- urządzenia wielofunkcyjnego BROTHER MFCL 6900 na kwotę 4.420,00 zł w grupie czwartej urządzenia techniczne i maszyny,
- zestawu komputerowego na kwotę 5.645,70 zł w grupie czwartej urządzenia techniczne maszyny,
- klimatyzatora na kwotę 4.200,00 zł w grupie szóstej urządzenia techniczne.

Zmniejszenia w ewidencji środków trwałych brutto ogółem wynoszą 248.011,60 zł i wynikają z następujących tytułów :

- grunty z tytułu wyodrębnień mieszkań na kwotę 7.883,70 zł,
- w budynkach zmniejszenie związane jest z ustanowieniem odrębnej własności lokali na rzecz użytkowników lokali w kwocie 155.744,400 zł
- w grupie czwartej urządzenia techniczne i maszyny, zlikwidowano całkowicie umorzony laptop Lenovo z 2013 roku na kwotę 1.569,00 zł,
- w grupie czwartej urządzenia techniczne i maszyny, zlikwidowano całkowicie umorzony zestaw komputerowy z 2014 roku na kwotę 2.706,00 zł,
- w grupie czwartej urządzenia techniczne i maszyny, zlikwidowano całkowicie umorzoną drukarkę Dell z 2016 roku na kwotę 5.980,00 zł,
- w grupie czwartej urządzenia techniczne i maszyny, zlikwidowano całkowicie umorzoną drukarkę Dell z 2016 roku na kwotę 5.980,00 zł,
- w grupie piątej specjalistyczne maszyny, urządzenia i aparaty zlikwidowano całkowicie umorzoną kosę spalinową z 2004 roku na kwotę 3.162,00 zł,
- w grupie szóstej urządzenia techniczne i maszyny, zlikwidowano nie całkowicie umorzony klimatyzator z 2015 roku na kwotę 4.366,50 zł,

- w grupie siódmej środki transportu zlikwidowano nie całkowicie umorzony wózek Meleks z 2010 roku na kwotę 60.620,00 zł,

Wszystkie wyżej zlikwidowane środki trwałe utraciły przydatność gospodarczą pod względem technologicznym. W wyniku eksploatacji przez okres 14 lat wózek akumulatorowy Melex został wyeksploatowany i nie nadaje się do dalszego użytkowania. Ze względu na wysokie koszty naprawy został rozebrany na części i wycofany z użytkowania. Części będą wykorzystane w działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej.

Ogółem wartość środków trwałych brutto na dzień 1 stycznia 2023 wynosiła 24.965.288,60 zł natomiast na 31 grudnia 2023 roku wynosi 24.731.542,70 zł zmniejszenie o kwotę brutto 233.745,90 zł.

| Wyszczególnienie | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2023 | Zwiększenia w 2023 | Zmniejszenia w 2023 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2023 |
|---|--|---------------------------|----------------------------|--|
| Grunty/przekształcone we własność | 207.785,63 | 5.101,09 | ----- | 212.886,72 |
| Budynki, lokale i obiekty inż. Lądowej | 12.038.983,15 | 355.599,17 | 75.332,69 | 12.318.949,63 |
| Urządzenia techniczne i maszyny | 271.122,58 | 24.702,20 | 22.508,35 | 273.316,43 |
| Środki transportu | 151.598,13 | 20.042,97 | 58.812,08 | 112.829,02 |
| Inne środki trwałe | 12.492,45 | 183,10 | ----- | 12.675,55 |
| Razem | 12.681.681,94 | 405.628,53 | 156.653,12 | 12.930.657,35 |

Amortyzacja / umorzenie środków trwałych będących w ewidencji księgowej spółdzielni przedstawia się następująco:

Zwiększenia amortyzacji/umorzenia wynikają z naliczania planowanej amortyzacji i umorzeń w roku 2023 na kwotę 405.628,53 zł

Zmniejszenia wynikają z wyksięgowania umorzeń dotyczących dokonanych w 2023 roku wyodrębnień lokali mieszkalnych na kwotę 75.332,69 zł.

Zmniejszenie z tytułu naliczenia umorzenia w pozycji urządzenia techniczne i maszyny na kwotę 22.508,35 zł oraz w pozycji środki transportu na kwotę 58.812,08 z tytułu likwidacji środków trwałych, które były zakupione w latach 2004-2016 i zostały zlikwidowane ponieważ były zużyte pod względem technicznym i przestarzałe pod względem technologicznym. Nieprzydatne w działalności gospodarczej spółdzielni i umorzone na kwotę 156 653,12 zł.

Wartość netto środków trwałych wg stanu na 01-01-2023 roku wynosiła 12.283.606,66 zł natomiast na dzień 31-12-2023 roku wynosi 11.800.885,35 zł zmniejszenie wartości netto

o kwotę 482.721,31 zł. W bilansie za 2023 rok środki trwałe ujęto w pozycji „rzeczowe aktywa trwałe” w kwocie netto 11.800.885,35 zł.

Spółdzielnia posiada nabyte na własność grunty o pow. 302,00 m² o wartości brutto 7.546,00. Posiada prawo własności gruntów pod budynkami mieszkaniowymi, które przekształciło się z mocy prawa na podstawie :/DZ.U. z 2018 poz.1716 z późn. zm./ na wartość 836.172,32 zł oraz grunty w wieczystym użytkowaniu na wartość 497.461,82 o powierzchni 23.186,74 m². Razem wartość brutto gruntów na dzień 31-12-2023 rok wynosi 1.341.180,14 o powierzchni 23.488,74 m². Umorzenie gruntów wynosi narastająco na 31-12-2023 rok wynosi 212.886,72 a wartość gruntów netto wynosi 1.128.293,42 zł.

2. Wartości niematerialne i prawne wykorzystywane przez Spółdzielnię /brutto/ to programy komputerowe wg stanu na 01-01-2023 r. na kwotę 31.721,54 .

Stan zwiększeń i zmniejszeń przedstawia tabela:

| Wyszczególnienie | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2023 | Zwiększenia w 2023 | Zmniejszenia w 2023 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2023 |
|--|---|--------------------|---------------------|---|
| Wartości niematerialne i prawne | 31.721,54 | 16.168,35 | ----- | 47.889,89 |

Zwiększenia na kwotę 16.168,35 zł wynikają z zakupu prawa użytkowania do modułów programów komputerowych w grudniu 2023 roku takich jak : środki trwałe, materiały, koszty i Net + , które zostały wykorzystane na potrzeby związane ze statutową działalnością gospodarczą spółdzielni.

Tabela amortyzacyjna wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

| Wyszczególnienie | Wartość brutto stan na początek okresu 01.01.2023 | Zwiększenia w 2023 | Zmniejszenia w 2023 | Wartość brutto stan na koniec okresu 31.12.2023 |
|--|---|--------------------|---------------------|---|
| Wartości niematerialne i prawne | 30.191,70 | 1.311,30 | ----- | 31.503,00 |

Zwiększenie wynika z naliczenia amortyzacji od licencji programu do pracy zdalnej zakupionego w 2020 roku. Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych wg stanu na 31-12-2023 wynosi 16.386,89 zł. Wartości niematerialne i prawne nabywane są najczęściej w kwotach zakupu poniżej 3.500,00 zł, co umożliwia jednorazową amortyzację w koszty.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

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 roczny plan rzeczowo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy, tworzony obligatoryjnie przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Artykuł 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obliguje Zarząd do przedstawiania kosztów poniesionych na utrzymanie zasobów Spółdzielni, a członków Spółdzielni oraz mieszkających w tych zasobach do uczestniczenia w pokrywaniu tych kosztów. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy wszystkich członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali.

W celu wykonania remontów tworzy się fundusz remontowy z przeznaczeniem na:

- 1) nieruchomości – przeznaczają się remonty wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych (w Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie jest 14 nieruchomości),
- 2) mienie spółdzielni (fundusz rezerwowy) – przeznaczają się na remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służące do użytku wspólnego (np. place zabaw, parkingi, chodniki i inne remonty nieplanowane).

Struktura wydatków z funduszu remontowego kształtuje się zgodnie z potrzebami nieruchomości analizowanymi przez Zarząd i Komisję Rady Nadzorczej do spraw Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Wykonywany jest zakres remontów w ramach uzyskiwanych przychodów zgodnie z przyjętym przez Radę Nadzorczą planem, który jest ściśle przestrzegany.

Podstawowe dane dotyczące funduszu remontowego w 2023 roku:

| Wyszczególnienie | Kwota (zł) |
|--|-------------------|
| Saldo otwarcia funduszu remontowego na 01.01.2023 r. | 1 149.187,24 |
| Przychody na fundusz remontowy w 2023 roku | 1 459.977,91 |
| Plan remontów na rok 2023 (przyjęty 22.02.2023 r.) | 2 805.624,42 |
| Wykorzystanie funduszu remontowego wraz z dopłatami z funduszu rezerwowego w niektórych nieruchomościach w roku 2023 | 1 693.191,98 |
| Saldo zamknięcia funduszu remontowego na 31.12.2023 r. | 790.434,17 |
| W tym saldo funduszu rezerwowego na 31.12.2023 r. | 198.938,08 |

W oparciu o art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podobnie jak w latach ubiegłych plan remontów został sporządzony na każdą nieruchomość oddzielnie.

Zestawienie sald funduszu remontowego (konto 856) na 31.12.2023 oraz wielkość wydatków remontowych na nieruchomościach w roku 2023.

| Nieruchomość (budynki) | | Saldo funduszu remontowego na 31.12.2023 r. | Wydatki z funduszu remontowego w roku 2023 |
|------------------------|--|---|--|
| 2 P | Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19 Mariana Langiewicza 13,17 | 56.176,54 | 595.246,71 |
| 3P | Wschodnia 8, 8A, 10 | 26.079,13 | 165.825,04 |
| 4P | Opatowska 42 | 30.545,47 | 3.852,26 |
| 5P | Wschodnia 3A | 29.784,67 | 7.013,76 |
| 2W | Kilińskiego 4 | 55.972,73 | 1.100,00 |
| | Kilińskiego 8 | 21.270,75 | 44.323,39 |
| 3W | Kilińskiego 6 | 108.620,12 | 16.096,48 |
| 4W | Kilińskiego 14 | 2893,54 | 5.500,00 |
| 5W | Kilińskiego 18 | 1.612,35 | 28.052,03 |
| 6W | Konstytucji 3-Maja 12,14,16,18 | 8.451,25 | 337.684,57 |
| 7W | KEN 1,3,5,7,9,11,13 | 105,84 | 331.976,24 |
| 8W | Kołłątaja 1,3 | 148.895,38 | 150.315,24 |
| 12W | Mickiewicza 48 | 2.824,62 | 4.526,94 |
| 13W | Mickiewicza 52 | 65.709,21 | 0 |
| 14W | Mickiewicza 54 | 32.554,49 | 1.679,32 |
| | Razem: | 591.496,09 | 1.693.191,98 |
| | Saldo funduszu rezerwowego | 198.938,08 | |
| | Razem: | 790.434,17 | 1.693.191,98 |

Wykaz rzeczowy zadań finansowanych z funduszu remontowego w 2023 roku:

Realizacja prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

Osiedle „Północ”

Nieruchomość 2P (Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19, Langiewicza 13,17)

W ramach zaplanowanego funduszu remontowego wykonano następujące prace:

Budynek Jana Pawła II 9

-wykonano termoizolację ściany osłonowej od strony balkonów styropianem grafitowym o grubości 10 cm wraz z kapitalnym remontem płyt balkonowych - wykonano termoizolację dwóch ścian szczytowych budynku Całkowity koszt inwestycji wraz z dwukrotnym ogłoszeniem przetargu wyniósł **300.195,58zł**

Budynek Langiewicza 13

- docieplono ścianę frontową wraz z remontem wejść do budynku – koszt **169.000,00**

- wymieniono 197 sztuk wodomierzy w 4 budynkach – koszt **37.096,40zł**

W ramach prac interwencyjnych na nieruchomości wyremontowano 14 sztuk płyt balkonowych i wydatkowano kwotę **69.500,00 zł**.

Prace nieplanowane:

Budynek Langiewicza 17 kl II - na pisemny wniosek mieszkańców wykonano instalację domofonową w 15 mieszkaniach.

Budynek Jana Pawła II 13 awaryjnie wymieniono odcinek instalacji kanalizacyjnej.

Budynek Jana Pawła II 9 -w związku z awarią pompy ciepła zakupiono i wymieniono uszkodzony sterownik pompy.

Na powyższej nieruchomości wydatkowano ogółem kwotę **595.246,71 zł**

Nieruchomość 3P (ul. Wschodnia 8, 8A,10)

Budynek Wschodnia 8

- wykonano ocieplenie ściany osłonowej budynku od strony balkonów oraz położono nową strukturę tynku na ścianie szczytowej – koszt robót **140.195,58 zł**

- wymieniono wodomierze

- dokonano inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania wraz z wydaniem opinii przez Firmę zewnętrzną

Budynek Wschodnia 8A

- wymieniono wodomierze

- dokonano inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania wraz z wydaniem opinii przez Firmę zewnętrzną

Budynek Wschodnia 10

- dokonano inwentaryzacji instalacji centralnego ogrzewania wraz z wydaniem opinii przez Firmę zewnętrzną

Ogółem na nieruchomości wydatkowano kwotę **165.825,04 zł**

Nieruchomość 4P (Opatowska 42)

Na powyższej nieruchomości zaplanowano i wykonano wymianę wodomierzy na kwotę **3.852,26zł**

Nieruchomość 5P (Wschodnia 3A)

W ramach zaplanowanych robót wykonano montaż nasad kominowych na kwotę **1.987,20 zł** oraz naprawiono pas podrynnowy.

Ponadto zaplanowano i wykonano wymianę wodomierzy.

Łącznie na nieruchomości wydatkowano kwotę **7.013,76 zł**

Osiedle „Wschód”

Nieruchomość 2W (Kilińskiego 4)

W ramach prac nieplanowanych naprawiono obróbkę blacharską
Kwota wydatkowana na tej nieruchomości to **1.100,00 zł**

Nieruchomość 2W (Kilińskiego 8)

W ramach prac nieplanowanych wymieniono zawory podpionowe w 3 klatkach
w związku z awarią w okresie grzewczym -koszt **5.067,11 zł**
Wymieniono wodomierze w budynku na kwotę **39.299,18 zł**
Łącznie wydatkowano **44.323,39 zł**

Nieruchomość 3W (Kilińskiego 6)

Gromadzenie środków finansowych. W ramach prac zaplanowanych
wymieniono wodomierze. Wydatkowano kwotę **16.096,48 zł**

Nieruchomość 4W (Kilińskiego 14)

Zaplanowano i wykonano remont obróbek blacharskich na całej długości budynku –
koszt **5.500 zł.**

Nieruchomość 5W – Kilińskiego 18

Gromadzenie środków finansowych. W ramach prac planowanych przyjęto do realizacji
wymianę wodomierzy, prace zostały zrealizowane na kwotę **28.052,03 zł**

Nieruchomość 6W- Konstytucji 3-go Maja 12,14,16,18

Wykonano termomodernizację ściany frontowej oraz wejść do klatek budynku nr 18,
poniesiony koszt **220.000,00 zł.**

Następnie wymieniono wodomierze w trzech budynkach tj. 360 szt na kwotę
63.268,15 zł.

W ramach interwencyjnego remontu płyt balkonowych wyremontowano 6 szt płyt
za kwotę **30.000,00 zł.**

Wykonano wymianę przykanalika oraz izolację ściany piwnicznej Konstytucji 3 Maja
nr 12 kl I – koszt **19.266,42 zł.**

Wydatki na tej nieruchomości to kwota **337.684,57 zł.**

Nieruchomość 7W- K.E.N 1,3,5,7,9,11,13

Budynek KEN 3 -zrealizowano docieplenie ściany osłonowej od strony balkonów, pełny
koszt to kwota **268.195,58zł .**

W budynku nr 13 w 3 klatkach wykonano modernizację poziomych instalacji wodnych
oraz wyremontowano 2 szt płyt balkonowych – wartość robót **28.334,88zł.**

K.E.N 1

wymiana wodomierzy wyniosła **21.735,32zł**. W ramach prac nieplanowanych wykonano wymianę przykanalika kanalizacji w budynku nr 9 w związku z częstymi awariami na sieci zaszła konieczność wymiany przykanalika instalacji kanalizacyjnej.

Wydatki na tej nieruchomości – to kwota **331.976,24zł**

Nieruchomość 8W- Kołłątaja 1,3

W budynku nr 1 wymieniono 4 piony instalacji wodnej (zw, cw, cyrkulacji) oraz wykonano doświetlenie budynku nr 1. Wydatkowana kwota to **22.779,46zł**

Wymieniono 250szt wodomierzy na kwotę **90.753,04zł**

Kołątaja nr 1 -docieplono fragment ściany balkonowej - koszt 26.000,00zł

Ponadto poza planem wymieniono zawory główne w rozdzielaczach centralnego ogrzewania w 8 klatkach budynku H. Kołłątaja 3 – koszt 9.465,59zł.

Łączna kwota wydatkowana na nieruchomości **150.315,24 zł**

Nieruchomość 12W (Mickiewicza 48)

Na w/w nieruchomości na rok bieżący zaplanowano i wykonano izolację pionów wody ciepłej , oraz usuwano reagowano na zgłoszenia mieszkańców w ramach prac nieplanowanych -poniesiony koszt na nieruchomości wynosi **4526,94zł**

Nieruchomość 13W(Mickiewicza 52

Na powyższej nieruchomości nie zrealizowano planowanych robót ze względu na brak wykonawcy.

Nieruchomość 14W(Mickiewicza 54)

W ramach prac nieplanowanych wymieniono awaryjnie rozdzielacz centralnego ogrzewania w mieszkaniu – poniesiony koszt **1.679,32zł**

IV. PRZETARGI W SPÓŁDZIELNI w 2023 roku

Zgodnie z zasadami dotyczącymi wartości robót, wyodrębniono główne zadania, które ze względu na swoją wielkość wymagały organizacji postępowań przetargowych zrealizowanych zgodnie z Regulaminem .

Postępowania przetargowe (zgodnie z planem na 2023 rok) dotyczyły zadań:

| Pozycja | Budynki i tereny, których dotyczyły przetargi | Zadanie |
|----------------|--|---|
| 1 | Komisji Edukacji Narodowej 3 | docieplenie balkonowej ściany osłonowej |
| 2 | Wschodnia 8 | docieplenie balkonowej ściany osłonowej |
| 3 | Jana Pawła II 9 | docieplenie trzech ścian budynku |
| 4 | Mariana Langiewicza 13 | docieplenie ściany frontowej osłonowej |
| 5 | Konstytucji 3 Maja 18 | docieplenie ściany frontowej osłonowej |

V. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2023

EKSPLOATACJA I KONSERWACJA

Koszty eksploatacji budynków ponoszone przez spółdzielnię w ramach prowadzonej działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi to między innymi:

koszty dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości, do których zalicza się :

- przeglądy techniczne budynków wynikające z przepisów prawa budowlanego,
- sprzątanie klatek schodowych, - ubezpieczenia budynków,
- podatek od nieruchomości ,
- zużycie energii elektrycznej na klatkach schodowych i oświetlenia ulicznego,
- odczyty wodomierzy ,
- wywóz odpadów komunalnych ,
- inne koszty dotyczące bezpośrednio danej nieruchomości ,
- opłata za przekształcenie prawa własności gruntów pod budynkami mieszkalnymi.

Koszty konserwacji w ramach których wykonywane są:

- koszty sprzątania terenów wokół budynków i co najmniej 3-krotne koszenie trawy, koszty odśnieżania chodników, koszty zakupu materiałów eksploatacyjnych do kosiarek,
- regulacje sieci centralnego ogrzewania przed sezonem grzewczym, odpowietrzanie grzejników w mieszkaniach,
- naprawa instalacji elektrycznej w korytarzach piwnicznych i na klatkach schodowych, wymiana uszkodzonych wyłączników, wymiana opraw i uzupełnienie żarówek,
- konserwacja instalacji wodnej i kanalizacyjnej polegająca na udroźnieniu pionów, wymiana uszkodzonych odcinków instalacji w mieszkaniach lub pomieszczeniach piwnicznych , jak również koszty wynajmu wozu specjalistycznego do udroźnienia instalacji,

- konserwacja instalacji gazowej polegająca na sprawdzaniu instalacji w mieszkaniach wraz z urządzeniami zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego,
 - naprawa i wymiana samozamykaczy, zamków w drzwiach wejściowych na klatki schodowe,
 - remonty altan śmietnikowych, dorabianie kluczy do altan,
 - zakup skrzynek na piasek z solą, zakup piasku i soli , rozwieszenie skrzyń
- rozliczane są w przeliczeniu na 1m²p.u. danej nieruchomości.**

Wszystkie pozostałe koszty wspólne związane z utrzymaniem zasobów i obsługą spółdzielni jako całości rozliczane są % wg struktury podanej w planie finansowym na każdy rok.

Do tych kosztów zalicza się:

- zakupu usług informatycznych, kosztów za użytkowanie licencji oprogramowania sieci komputerowej, usług prawnych, usług telefonicznych,
- opłat pocztowych, prowizji za obsługę bankową, koszty wysłania i doręczenia korespondencji związanej z nowymi opłatami za mieszkanie i rozliczeniami wody, zawiadomieniami o Walnym Zgromadzeniu,
- zużycia papieru do drukarek, tonerów, tuszów, zakupu urządzeń komputerowych,
- zużycia energii elektrycznej i ciepłej w budynkach administracji,
- podatku od nieruchomości i opłat na przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej,
- zużycia wody zimnej i odprowadzenie kanalizacji w budynkach mienia spółdzielni,
- amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- ubezpieczeń od ognia i innych zdarzeń losowych budynków mienia spółdzielni,
- utrzymania mienia spółdzielni / drobne remonty, koszenie trawy, odśnieżanie placów, sprzątania pomieszczeń biurowych /, dozoru obiektu, monitoringu obiektu, pełnienia dyżuru awaryjnego,
- ogłoszeń prasowych o zbyciu mieszkań ,o przetargach na wykonanie robót budowlanych, koszty pustostanów,
- koszty osobowe pracowników umysłowych /płace brutto oraz należne składki z ubezpieczenia społecznego /
- koszty szkoleń z tytułu bhp i p.poż. pracowników Spółdzielni , koszty badań okresowych zgodnie z wymogami Kodeksu Pracy,
- szkoleń pracowników związanych z wprowadzonymi zmianami w ustawach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych , przepisów podatkowych oraz kosztów delegacji służbowych z tym związanych,
- koszty organów Spółdzielni: Zarządu, Rady Nadzorczej, Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
- inne dotyczące spółdzielni.

Przychody i koszty z gospodarki mediami czyli za zużycie gazu, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, konserwacji i dostawy sygnału TV, zostały rozliczone

z mieszkańcami poprzez konta rozrachunkowe zespołu „2,, i nie są elementem wyniku finansowego.

Koszty związane z odbiorem odpadów komunalnych ponoszone są w zależności od ilości osób zamieszkałych w mieszkaniu według oświadczenia i w takiej samej wysokości pobierane są opłaty.

Opłaty te zostały wprowadzone ustawą o gospodarowaniu odpadami komunalnymi z dniem 1 lipca 2013 roku.

Przychody i koszty z tego tytułu za 2023 rok wyniosły 692.610,00 zł. Wynik jest zerowy.

Bilansowo Spółdzielnia Mieszkaniowa wykazuje :

(1) wynik z tytułu eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych , który jest sumą wyników z poszczególnych nieruchomości rozliczany poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów (**wynik gzm nieopodatkowany**) ,

(2) wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (**wynik opodatkowany**).

Do pozostałej działalności gospodarczej zaliczamy: wynajem powierzchni użytkowych, dzierżawę gruntów, koszty opłat sądowych, administrowanie zasobów wspólnot mieszkaniowych, tworzenie odpisu aktualizującego należności na odsetki niezapłacone, odsetki zapłacone, odsetki od lokaty, świadczenie usług na zewnątrz, opłaty za szyldy, reklamy i inne usługi nie związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Ustalenie wyniku z gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM

(1) Wynik nieopodatkowany

| | |
|---|----------------------|
| 1/ Przychody ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi /gzm / | |
| za rok 2023 wynoszą | 7. 219 031,21 zł |
| <u>+ nadwyżka przychodów nad kosztami z roku ubiegłego</u> | <u>96 031,41 zł</u> |
| <u>+ nadwyżka bilansowa za rok 2019 i 2022</u> | <u>142 498,93 zł</u> |

Razem przychody narastająco 7. 457 561,55 zł

z tego:

- przychody ogółem z tytułu dostawy mediów wynoszą: 2. 557 090,16 zł

- przychody ogółem z gzm kalkulowane według m²pu wynoszą :

4 .661 941,05 zł (4,98 zł/m² p.u.)

w tym:

- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 4.159 608,57zł (4,44 zł/m²p.u.)

- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 502 332,48 zł (0,54 zł/m²p.u.)

2/ Koszty ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi /gzm /
za 2023 rok wynoszą 6. 803 768,37 zł
+ nadwyżka kosztów nad przychodami z roku ubiegłego 228. 838,75 zł

Razem koszty narastająco 7. 032 607,12 zł

z tego:

- koszty ogółem z tytułu dostawy mediów wynoszą 2. 557 090,16 zł
- koszty ogółem z gzm kalkulowane według m²p.u. 4. 246 678,21 zł (4,52 zł/m²)
w tym:
- z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych 3.710 435,21 zł (3,95 zł/m²)
- z tytułu konserwacji zasobów mieszkaniowych 536 243,00 zł (0,57 zł/m²)

3/ Bilansowo wynik ogółem z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) narastająco na 31.12.2023 r. jest na kwotę +/- 424.954,43 zł co stanowi 0,15 zł/m²p.u./miesiąc. (7.457 561,55 zł minus 7.032 607,12 zł z tego: zł = (+) 424.954,43 zł

Powyższy wynik jest sumą wyników na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji i konserwacji za 2023 rok.

Na poszczególnych nieruchomościach powstały za 2023 rok nadwyżki kosztów nad przychodami , jak również nadwyżki przychodów nad kosztami, które zostaną uwzględnione przy opracowaniu planu kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i konserwacji na 2024 rok.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6 ust. 1 różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w następnym roku.

Nadwyżka kosztów nad przychodami została rozliczona poprzez konto „ Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi”- konto „647,, strona WN i narastająco na 31.12.2023 r. wynosi -/ 12.635,76 zł.

Natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami została rozliczona poprzez konto „647,, strona MA „Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi „, i wynosi narastająco +/- 437 590,19 zł według stanu na dzień 31.12.2023 r.

Przy opracowywaniu planu kosztów na 2023 rok uwzględnione zostały koszty poniesione w roku poprzednim, mające odzwierciedlenie w wynikach ujemnych. Na tej podstawie planowane były na 2023 rok zmiany opłat na konserwację i eksploatację, które zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

| | Adres | Bilans otwarcia | | wynik roku 2023 | | | | Bilans zamknięcia | |
|--------------|--|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | nadwyżka kosztów nad przychodami | nadwyżka przychodów nad kosztami | nadwyżka kosztów nad przychodami | nadwyżka przychodów nad kosztami | pożytki nieruchomości | 2019 2022 zg z uchwałą WZ | nadwyżka kosztów nad przychodami | nadwyżka przychodów nad kosztami |
| 2.P | ul. Jana Pawła II nr 1, 3, 5, 9 11,13,15,19 M .Langiewicza nr 13, 17 | 45 334,48 | | | 97 072,97 | 322,25 | 33 223,88 | - | 84 962,37 |
| 3.P | ul. Wschodnia 8, 8a, 10 | 25 482,66 | | | 35 549,89 | | 9 204,40 | - | 19 271,63 |
| 4.P | ul. Opatowska 42 | 7 913,33 | | | 2 671,07 | | 1 477,28 | -3 764,98 | - |
| 5.P | ul. Wschodnia 3a | 1 515,82 | | | 6 150,48 | | 1 808,20 | - | 6 442,86 |
| 2.W | ul. Kilińskiego 4,8 | | 13 353,67 | | 12 339,65 | | 6 443,81 | - | 32 137,13 |
| 3.W | ul. Kilińskiego 6 | | 9 856,80 | | 9 814,72 | | 3 355,86 | - | 23 027,38 |
| 4.W | ul. Kilińskiego 14 | 3 476,59 | | | 864,27 | | 3 273,22 | - | 660,90 |
| 5.W | ul. Kilińskiego 18 | 11 125,11 | | | 18 831,32 | | 3 882,24 | - | 11 588,45 |
| 6.W | ul. Konstytucji 3Maja nr 12,14,16,18 | 3 513,20 | | | 55 125,37 | 1563,53 | 21 590,80 | - | 73 202,97 |
| 7.W | ul. KEN nr 1,3,5,7,9,11,13 | 114 784,62 | | | 122 956,45 | 5 460,00 | 31 635,29 | - | 39 807,12 |
| 8.W | ul. Kołtątaja 1, 3 | | 60 015,96 | | 43 674,64 | 6 289,92 | 19 041,83 | - | 122 732,43 |
| 12.W | ul. Mickiewicza 48 | 9 750,57 | | 1 540,67 | | | 2 420,46 | -8 870,78 | - |
| 13.W | ul. Mickiewicza 52 | | 6 917,42 | | 4 330,54 | | 2 606,70 | - | 13 854,66 |
| 14.W | ul. Mickiewicza 54 | 5 942,37 | | | 8 632,07 | | 2 534,96 | - | 5 224,66 |
| | Garaże- spółdzielcze prawa i odrębna własność | | 5 887,56 | 1 209,93 | | | | - | 4 677,63 |
| RAZEM | | 228 838,75 | 96 031,41 | 2 750,60 | 418 013,44 | 13 635,70 | 142 498,93 | 12 635,76 | 437 590,19 |
| | | - 132 807,34 | | 415 262,84 | | | | 424 954,43 | |

Struktura w naliczeniach opłat za mieszkania w spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, funduszu remontowego, konserwacji oraz za dostawę mediów kształtowała się następująco :

Nie ma w tabeli opłat za dostarczoną energię dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, ponieważ opłaty te mieszkańcy wnoszą bezpośrednio do Zakładu Energetyki Ciepłej w Staszowie.

| Lp. | Nazwa | Rok 2020 (%) | Rok 2021 (%) | Rok 2022 (%) | Rok 2023 (%) |
|--|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | opłaty eksploatacyjne | 35,67 | 36,10 | 33,94 | 34,28 |
| 2 | konserwacja budynków | 5,65 | 5,97 | 6,57 | 6,95 |
| 3 | utrzymanie czystości | 1,47 | 1,46 | 2,40 | 3,24 |
| 4 | fundusz remontowy | 18,73 | 18,62 | 18,35 | 18,15 |
| 5 | opłaty za dodatkowe piwnice | 0,14 | 0,14 | 0,14 | 0,14 |
| 6 | opłaty za najem mieszkań | 0,39 | 0,43 | 0,43 | 0,41 |
| Razem opłaty na rzecz Spółdzielni | | 62,05 | 62,72 | 61,83 | 63,17 |
| 7 | podatek od nieruchomości | 0,95 | 0,93 | 0,87 | 1,03 |
| 8 | opłata na przekształcenie gruntów | 0,79 | 0,78 | 0,72 | 0,64 |
| 9 | woda zimna i odprowadzenie ścieków | 20,16 | 19,02 | 20,80 | 20,33 |
| 10 | odbiór i konserwacja TV | 1,93 | 1,90 | 1,91 | 1,95 |
| 11 | opłata za gospodarowanie odpadami | 10,28 | 11,39 | 10,40 | 9,50 |
| 12 | zużycie gazu | 1,30 | 1,20 | 1,51 | 1,01 |
| 13 | spłata kredytów | 0,03 | 0,02 | 0,00 | 0 |
| 14 | ujemny wynik wody | 1,09 | 0,59 | 0,54 | 1,01 |
| 15 | dobrowolne ubezpieczenie mieszkań | 1,06 | 1,09 | 1,03 | 0,89 |
| 16 | opłaty za media z tyt. umowy najmu | 0,36 | 0,36 | 0,39 | 0,53 |
| Razem opłaty na rzecz innych instytucji | | 37,95 | 37,28 | 38,17 | 36,83 |
| Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni | | 100 % | 100% | 100% | 100% |

Według danych z ZEC Staszów koszty centralnego ogrzewania poniesione przez mieszkańców wynoszą:

- za 2023 rok 4.733 540,31 zł co stanowi 5,06 zł/m²pu/ m-c ,
- za 2022 rok 2.991.205,11 zł co stanowi 3,20 zł/m²pu/ m-c ,
- za 2021 rok 3.128.457,68 zł co stanowi 3,34 zł/m²pu/ m-c ,
- za 2020 rok 3.254.285,26 zł co stanowi 3,47 zł/ m²pu / m-c ,

Koszty za podgrzanie centralnie ciepłej wody wyniosły :

- za 2023 rok 1.433 016,25 zł
- za 2022 rok 866.417,96 zł
- za 2021 rok 896.431,56 zł
- za 2020 rok 774.522,07 zł

Sumując naliczenia z tytułu energii ciepłej rozliczanej przez ZEC i za dostawę mediów rozliczanych poprzez Spółdzielnię Mieszkaniową struktura udziałów opłat za mieszkania na rzecz Spółdzielni i ZEC ulega zmianie i przedstawia się następująco:

| Lp. | Nazwa | Rok 2020 (%) | Rok 2021 (%) | Rok 2022 (%) | Rok 2023 (%) |
|--|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 1 | opłaty eksploatacyjne | 21,86 | 22,20 | 21,68 | 18,41 |
| 2 | konserwacja budynków | 3,46 | 3,67 | 4,20 | 3,73 |
| 3 | utrzymanie czystości | 0,90 | 0,90 | 1,53 | 1,74 |
| 4 | fundusz remontowy | 11,48 | 11,45 | 11,72 | 9,78 |
| 5 | opłaty za dodatkowe piwnice | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,08 |
| 6 | opłaty za najem mieszkań | 0,24 | 0,26 | 0,28 | 0,22 |
| Razem opłaty na rzecz Spółdzielni | | 38,03 | 38,57 | 39,51 | 33,96 |
| 7 | podatek od nieruchomości | 0,58 | 0,57 | 0,55 | 0,55 |
| 8 | opłata na przekształcenie gruntów | 0,48 | 0,48 | 0,46 | 0,34 |
| 9 | woda zimna i odprowadzenie ścieków | 12,36 | 11,69 | 13,29 | 11,20 |
| 10 | odbiór i konserwacja TV | 1,18 | 1,17 | 1,21 | 1,05 |
| 11 | opłata za gospodarowanie odpadami | 6,30 | 7,00 | 6,65 | 5,10 |
| 12 | zużycie gazu | 0,82 | 0,74 | 0,97 | 0,80 |
| 13 | spłata kredytów | 0,02 | 0,01 | 0,01 | 0,01 |
| 14 | ujemny wynik wody | 0,67 | 0,37 | 0,35 | 0,54 |
| 15 | dobrowolne ubezpieczenie mieszkań | 0,64 | 0,66 | 0,66 | 0,51 |
| 16 | opłaty za media z tyt. umowy najmu | 0,21 | 0,22 | 0,25 | 0,30 |
| 17 | opłaty za centralne ogrzewanie do ZEC | 31,27 | 29,94 | 28,00 | 35,32 |
| 18 | opłaty za centralnie ciepłą wodę do ZEC | 7,44 | 8,58 | 8,11 | 10,22 |
| Razem opłaty na rzecz innych instytucji | | 61,97 | 61,43 | 60,49 | 65,94 |
| Ogółem naliczenia opłat za mieszkania w Spółdzielni i w ZEC | | 100% | 100% | 100% | 100% |

Z przedstawionego zestawienia wynika, że z opłat miesięcznych wnoszonych przez użytkowników mieszkań do Spółdzielni Mieszkaniowej i do Zakładu Energetyki Ciepłej na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni w 2022 roku przeznaczono **33,96%** opłat na bieżące utrzymanie i obsługę zasobów mieszkaniowych - w tym na eksploatację przeznaczono 18,41% , natomiast na fundusz remontowy 9,78%. Natomiast na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni przeznaczono **65,94%** Wśród opłat niezależnych największe pozycje stanowią opłaty za centralne ogrzewanie 35,32 %, podgrzanie wody 10,22% oraz na wodę zimną i odprowadzenie ścieków 11,20%. co łącznie stanowi **56,74 %** opłat ponoszonych przez użytkowników mieszkań.

(2) Wynik opodatkowany

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto

| Wyszczególnienie | Kwota w zł |
|--|---------------------|
| Przychód podatkowy | 7 826 333,42 |
| Koszty uzyskania przychodu | 7 232 887,81 |
| Dochód (strata) podatkowy(a) | 593 445,61 |
| Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-) | 401 627,14 |
| Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-) | |
| Darowizny do odliczenia (-) | |
| Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-) | |
| Dochód do opodatkowania | 191 118,47 |
| Odliczenia od podstawy opodatkowania (-) | |
| Podstawa opodatkowania | 191 118,00 |
| | |
| Podatek dochodowy wg stawki 9 % | 17 264,62 |
| Rezerwa na odroczony podatek dochodowy | 0 |
| Aktywa z tytułu odroczonego pod. dochodowego | 0 |
| Podatek dochodowy wykazany w RZiS | 17 264,00 |
| Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 415 262,84 |
| Zysk (Strata) brutto | 582 330,95 |
| Zysk (Strata) netto | 149.804,11 |

W rachunku zysków i strat spółdzielnia wykazała zysk netto za rok badany w wysokości **149.804,11 zł** i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu

Ustalenie struktury logicznej:

| Wyszczególnienie | Rok bieżący |
|---|--------------------|
| Zysk (strata) brutto za dany rok | 180 703,81 |
| Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwale) | 0,00 |
| Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym | 0,00 |
| Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych | 0,00 |
| Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwale), w tym: | 4 650,71 |
| - odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych i innych z Ordynacji podatkowej (art. 16. ust.1 pkt 21) | 3 400,71 |
| - przekazane darowizny (art..16 ust.1 pkt.14) | 1 250,00 |
| Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym, w tym: | 6 463,95 |
| - odpisy aktualizujące należności, których nieściągalność nie została uprawdopodobniona (art..16 ust.1 pkt.26a) | 6 463,95 |
| Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych | 0,00 |
| Strata z lat ubiegłych, w tym: | 0,00 |
| - strata podatkowa | 0,00 |
| Inne zmiany podstawy opodatkowania , w tym: | 401 627,14 |
| - dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podstawie ustawy (art.17 ust. 1 pkt 39) | 401 627,14 |
| - darowizny na cele określone w art..18 ust.1 pkt 1 odliczone od dochodu | 0,00 |
| Podstawa opodatkowania | 191 818,47 |
| Podatek dochodowy | 17 264,00 |

Zysk netto z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni w kwocie 149 804,11zł przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i pokrycie kosztów GZM na całość zasobów.

VI. WINDYKACJA CZYNSZÓW

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2023 r. w zasobach spółdzielczych wynosiło **328.820,31 zł.**

W porównaniu do roku 2022 zadłużenie wzrosło o **8,87 %**, co stanowi kwotę **26.796,93 zł.**

Wysokość naliczonego miesięcznego czynszu w tym czasie wzrosła o **31,80 zł** za mieszkanie, tj. 8,39 % rocznie (rocznie o 381,57 zł za mieszkanie).

Osoby zalegające z opłatami czynszowymi stanowią 9,80 % ogółu mieszkańców, w tym osoby zalegające z opłatami powyżej 10 m-cy to 0,60 %.

W przeliczeniu na jedno mieszkanie zadłużenie wynosi **220,83 zł.**

39,56 % ogólnego zadłużenia (130.086,79 zł) spowodowana jest przez 9 osób, które zalegają z opłatami za mieszkanie powyżej 10 m-cy.

Zarząd podejmował działania w celu wyegzekwowania długów czynszowych poprzez postępowanie upominawcze i sądowe, tj.:

- wezwania do zapłaty i pisma ponagające (355 szt.)
- wezwania ostateczne przedsądowe (53 szt.)
- sprawy skierowane do Sądu (9 szt.)
- wnioski egzekucyjne do Komornika (4 szt.)
- noty odsetkowe (121 szt.)
- powiadomienia o niedopłatach czynszowych (88 szt.)

W 2023 roku wyegzekwowano od dłużników na skutek działań upominawczo - egzekucyjnych :

- egzekucja komornicza 67.336,77 zł

- wpłaty dłużników 417.487,56 zł

Razem: 484.824,33 zł

VII. UCHWAŁY, KTÓRE BĘDĄ PODEJMOWANE PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE

Oprócz uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie co roku (uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdań Zarządu i Rady, przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium członkom Zarządu) proponujemy także podjęcie uchwał w sprawach:

- **wyboru członka Rady Nadzorczej**

(w związku z rezygnacją Pani Leontyny Jakubik z członkostwa w Radzie z dniem 01.12.2023 r. konieczne jest przeprowadzenie wyborów uzupełniających)

- podziału nadwyżki bilansowej za rok 2023

(zysk netto z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni w kwocie **149 804,11 zł** przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i pokrycie kosztów GZM na całość zasobów).

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie