

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej  
„DOM” w Olsztynie za 2023 rok

## I. Informacje ogólne

Zarząd Spółdzielni w roku 2023 działał w oparciu o ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze - tekst jednolity tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 oraz o Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Olsztynie i Regulamin Zarządu. Prezesem Zarząd Spółdzielni był mgr Władysław Olszewski.

Funkcje kontrolne w Spółdzielni sprawowała Rada Nadzorcza.

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła w szczególności wykonywania statutowych obowiązków, realizowaniu uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i realizowaniu zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z bieżących potrzeb i wniosków zgłaszanych przez członków, mieszkańców naszej Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając miesięczne sprawozdania o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni. Zarząd opracował i przedłożył do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej plan gospodarczy i remontowy na 2023 rok. Przedłożone przez Zarząd Spółdzielni dokumenty zostały przyjęte, zaopiniowane i uchwalone przez Radę Nadzorczą.

## II. Sprawy członkowskie.

W roku 2023 do naszej Spółdzielni przyjęto w poczet członków 17 osób a skreślono z rejestru członków 26 osób. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie zrzeszała 865 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 r. zamieszkiwało 1135 osób.

W okresie sprawozdawczym Zarząd realizował zadania związane z procesem przekształceń lokali w odrębną własność. Łącznie zawarto w 2023 roku siedem umów przeniesienia własności lokali, dotyczyły trzech lokali mieszkalnych, dwóch garaży oraz dwóch miejsc postojowych w garażu podziemnym.

### III. Gospodarka zasobami Spółdzielni

#### 1. Zasoby lokalowe.

Na koniec roku 2023 Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Olsztynie posiadała 622 lokale mieszkalne, 33 lokali użytkowych, 101 garaży w zespole garażowym, 69 garaży pod budynkami oraz 94 miejsca postojowe w 2 garażach podziemnych.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. łączna powierzchnia mieszkalna i użytkowa wszystkich lokali wynosiła 48 078,50 m<sup>2</sup> w tym 36 683,60 m<sup>2</sup> to powierzchnia lokali mieszkalnych.

#### 2. Gospodarka gruntami.

Spółdzielnia w 2023 roku zarządzała gruntami o łącznej powierzchni 46 510 m<sup>2</sup> z czego powierzchnia gruntów zabudowanych to 41 034 m<sup>2</sup>. Ponadto Spółdzielnia zarządzała nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Gębika 55A.

#### 3. Stawki opłat

W 2023 roku stawka opłaty eksploatacyjnej wynosiła od 1,77 do 2,06 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu a odpis na fundusz remontowy wynosił od 0,84 zł/m<sup>2</sup> do 1,40 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Pozostałe składniki to opłaty niezależne od Spółdzielni. Są to opłaty w cenach regulowanych za dostarczone ciepło do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody, dostawy gazu i energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków oraz opłaty dotyczące wywozu i składowania nieczystości, podatek od nieruchomości a także opłata roczna przekształceniowa gruntu i podatek od części wspólnych nieruchomości.

Składniki opłat w zł na miesiąc obowiązujące w latach: 2022-2023

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023
1	C.O. zł/m2	3,10-6,64	3,10-6,64
2	C.W. zł/m3	28,20-43,36	43,36
3	Z.W. zł/m3	12,90-12,97	12,97-13,00
4	Opłata roczna przekształceniowa gruntu zł/m2	0,16-0,41	0,16-0,41
5	Eksploatacja garaże zł/m2	0,81-0,94	0,81-0,94
6	Eksploatacja lokale mieszkalne zł/m2	1,77-2,06	1,77-2,06
7	Energia elektryczna zł/m2	0,04-0,27	0,04-0,27
8	Fundusz remontowy zł/m2	0,50-1,40	0,50-1,40
9	Gaz zł/osobę	7,85-8,62	7,85-8,62
10	Wywóz nieczystości zł / m3zw /zł	8,40-9,70 x m3zw	11,10
11	Konserwacja domofonów zł/lokal	2,70	3,02
12	Sprzątanie klatek schodowych zł/lokal	16,50-19,50	23,00
13	Podatek od nieruchomości garaże zł/m2	0,14-1,35	0,16-1,43
14	Podatek od nieruchomości mieszkania zł/m2	0,14-0,15	0,16-0,18

#### IV. Gospodarka remontowa w zasobach Spółdzielni.

Prace remontowe tak jak w ubiegłym roku były finansowane z opłat na odpis funduszu remontowego i były realizowane zgodnie z planem remontów na 2023 rok. Wybór firm budowlanych następował na podstawie zapytań ofertowych lub z wolnej ręki w przypadku drobnych robót remontowo konserwacyjnych zgodnie z § 10 ust. 2 Regulaminu funduszu remontowego Spółdzielni.

Stan funduszu remontowego na dzień 1 stycznia 2023 roku to 369 972,48 zł, nakłady na zaspokojenie potrzeb remontowych to kwota 304 814,58 zł, naliczony fundusz remontowy na dzień 31 grudnia 2023 roku to kwota 484 422,49 zł a stan funduszu remontowego na koniec roku 2023 to kwota 549 580,39 zł pomniejszona o zadłużenie zaległości w opłatach za lokale o kwotę 192 462,79 zł (ogółem wynosi 357 117,60 zł).

Prace remontowe wykonane w 2023 roku to między innymi:

- a) remont murów oporowych część I i chodnika ( II kl.) przy budynku Bajkowa 1,
- b) remont części podjazdów do garaży przy ulicy Nienackiego,
- c) likwidacja przecieków do dolnych garaży przy ulicy Nienackiego,
- d) remont schodów wejściowych do budynków przy ulicy Gębika 67 ( II kl.), 79 (II kl.).
- e) remont pięciu balkonów w budynku przy ulicy Wilczyńskiego 13,
- f) remont odwodnienia garażu podziemnego Polna 1AB,
- g) remont elewacji z częściowym dociepleniem budynku Polna 1C,
- h) remont dachu budynku Janowicza 15,
- i) położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach budynków Gębika 63 (I kl.) ,65,

Ponadto Spółdzielnia zleciła wykonanie świadectwa energetycznego dla wszystkich budynków mieszkalnych w swoich zasobach.

#### V. Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Stan zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł ogółem 192 462,79 zł. Windykacja należności związanych z użytkowaniem lokali była przeprowadzana w sposób zgodny z przepisami prawa i regulaminem wierzytelności Spółdzielni. Zarząd na bieżąco monitorował zadłużenie opłat za użytkowane lokale a o wynikach zadłużenia w poszczególnych nieruchomościach informował Radę Nadzorczą podczas jej obrad. Spółdzielnia informowała dłużników o możliwościach i kryteriach, które należy spełniać, by uzyskać dodatek mieszkaniowy lub skorzystać z ugody ze Spółdzielnią. Dodatek mieszkaniowy został

przyznany dla 11 mieszkańców na kwotę 25 002,30 zł. Ugodę ze Spółdzielnią na rozłożenie płatności w ratach i zawieszenia naliczania odsetek podpisały 4 osoby.

Wobec dłużników lokali zalegających z opłatami przeprowadzono następujące czynności:

- wysłano 62 wezwań do zapłaty na kwotę 152 702,11zł,
- wysłano 47 wezwań przedsądowych o zapłatę na kwotę 150 401,35 zł,
- oddano jedną sprawę do sądu na kwotę 10 528,98 zł,
- skierowano jedną sprawę do komornika na kwotę 10 528,98 zł.

Zaległości w opłatach za lokale na dzień 31.12.2023.

L.p.	Ilość m-cy zadłużenia	Ilość lokali zadłużonych	Kwota zadłużenia w zł.
1	<1	279	152 108,32
2	2	85	92 919,50
3	2-3	15	13 882,40
4	3-5	9	13 025,00
5	5-6	4	3 963,35
6	>6	28	18 760,96
	Ogółem:	420	294 659,53

Poziom zadłużenia lokali w zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2023r.

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2023
1	Roczny wymiar opłat w zł.	5 626 964,76
2	Stan zaległości w opłatach na 31.12.2022 w zł	192 462,79
3	Poziom zadłużenia	3,42 %

Ogółem w 2023 roku zadłużenie posiadało 420 lokali, co stanowi 46 % wszystkich lokali w naszych zasobach.

Poziom zadłużenia w 2023 r. mierzony relacją zaległości na koniec roku do rocznego wymiaru opłat dla wszystkich lokali w naszych zasobach wyniósł 3,42 %. Wskaźnik zadłużenia nie wskazywał na utratę płynności finansowej i nie wskazuje na istniejące zagrożenia działalności Spółdzielni.

## VI. Zobowiązania wobec wierzycieli.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Spółdzielnia nie posiadała przeterminowanych zobowiązań długoterminowych a jej sytuacja finansowa pozwalała na regularne spłaty zobowiązań wobec wierzycieli.

## VII. Planowane działania w 2024 roku.

1. Montaż hydroforu z.w. w budynku Wilczyńskiego 11/13,
2. Remont schodów wejściowych do budynków przy ulicy Gębika 65,67,79,
3. Remont części balkonów budynku przy ulicy Wilczyńskiego 13, Polnej 1AB-1CDE, Gębika 57,65,71,75,
4. Położenie terakoty na schodach i posadzce w piwnicach budynków Gębika 19,53,55,59,63,75,79,
5. Remont murków oporowych przy garażach część II oraz podestów przed wiatrołapami budynku Bajkował,
6. Remont i wymiana urządzeń placów zabaw,
7. Realizacja pozostałych zadań zgodnie z planem remontów na 2024 rok.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej

„DOM” w Olsztynie