SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„Dom dla Młodych”
w Krakowie ul. Turniejowa 65

za rok 2023

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. "Dom dla Młodych"
mgr Ewa Nowak

Prezes Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych”
mgr inż. Jerzy Trojan

ZARZĄD
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Dom dla Młodych”

Kraków marzec 2024

Spis treści:

1. Informacje Ogólne o Zarządzie 2
2. Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe 2
3. Sprawy Sądowe 3
4. Sprawy Administracyjne i Pracownicze 4
5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi 4
6. Działalność eksploatacyjna – remontowa 4
7. Mienie Spółdzielni 9
8. Inwestycje. 9
9. Działalność Kulturalna - Oświatowa 10
10. Ekonomia i Finanse Spółdzielni w 2023 roku 10
11. Opłaty eksploatacyjne i Windykacje 14
12. Najważniejsze zadania zrealizowane w 2023 roku 14
13. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa na 2024 rok 14
14. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń dalszej działalności Spółdzielni 15
15. Przewidywany rozwój SM „Dom dla Młodych" na 2024 rok 15
16. Zgodność i kompletność sprawozdania z działalności za rok 2023 15

1. Informacje Ogólne o Zarządzie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" działalność w 2023 roku prowadził w oparciu o postanowienia zawarte statucie Spółdzielni, regulaminach i planie działalności gospodarczo – finansowym Spółdzielni.

Spółdzielnią w 2023 roku kierował Zarząd w składzie:
Jerzy Trojan – **Prezes Zarządu**
Ewa Nowak – **Członek Zarządu – Główny Księgowy**

W 2023 r. Zarząd Spółdzielni odbył:
- **47** protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjął:
  - **410 uchwał,**
- rozpatrzył łącznie **5.818** pism z tego:
  - 4.246 pism skierowanych do Spółdzielni (w tym: 1104– faktur)
  - 1.572 pism wychodzących ze Spółdzielni.

Zarząd uczestniczył w posiedzeniach organu statutowego Spółdzielni – Rady Nadzorczej.

2. Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe

W 2023 roku sprawy członkowsko – mieszkaniowe w spółdzielni przedstawiały się następująco:

Liczba członków Spółdzielni na koniec roku obrachunkowego wynosiła – **2000.**

W ramach obsługi członków zamieszkałych zrealizowano:

- **przyjęto w poczet członków** Spółdzielni w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu – **35 osób,**

– **wpisano do ewidencji lokatorów** Spółdzielni w związku z nabyciem prawa do lokalu – **19 osób**

- **wykreślono** - w związku z wystąpieniem ze Spółdzielni lub z powodu zbycia prawa do lokalu w formie umowy notarialnej lub Postanowienia Sądu o podziale majątku dorobkowego lub w drodze spadku **– 42 osoby.**

Wyodrębnione z majątku Spółdzielni w wyniku zawartych Umów notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali i przeniesienia własności – **5 lokali.**

Wydano 71 zaświadczeń potwierdzających posiadanie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lokalu wyodrębnionego lub ekspektatywy w celu przedłożenia w kancelarii notarialnej, w banku, w sądzie lub założenia Księgi Wieczystej członkom figurującym w rejestrze członkowskim oraz osobom figurującym w ewidencji lokatorów.

5 osób złożyło wnioski o przekształcenie lokali w odrębną własność w ramach przysługującego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Na dzień 31.12.2023 r. wyodrębnionych zostało ogółem 5 lokali, z tego:

- 4 lokale mieszkalne

- 1 garaż.

Sprawy Sądowe

Obsługa Prawna Spółdzielni w 2023 roku realizowana była w oparciu o umowy cywilno-prawne z kilkoma kancelariami prawnymi tj.

- **Kancelarią Radców Prawnych – Radca Prawny Agnieszką Skrzypulec** w zakresie windykacji należności Spółdzielni w sprawach rozpoczętych przed dniem 30 sierpnia 2013 roku,
- **Kancelarią Adwokacką – mecenas Katarzyną Regucką** w zakresie obsługi prawnej Spółdzielni – i windykacji należności w sprawach bieżących i rozpoczętych po 01 września 2013 roku,
- **Kancelaria Adwokacka – mecenas Michał Szymeczko** od sierpnia 2016 roku w zakresie obsługi prawnej Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Ze spraw skierowanych do sądu w latach 2014 - 2023 prowadzonych przez obsługę prawną Spółdzielni było **36** spraw z różnych tytułów: zaległości z tyt. opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz stwierdzenie nabycia spadku (dot. lokalu mieszkalnego). W roku 2023 zakończonych zostało 6 spraw sądowych, a w przypadku 30 są to sprawy w toku z lat poprzednich.

Obsługa prawna Spółdzielni opiniuje projekty podejmowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą, udziela porad oraz wyjaśnień w zakresie stosowania prawa, uczestniczy w rokowaniach nad przyszłym kształtem umów zawieranych przez Spółdzielnię, zabezpiecza obsługę prawną przetargów organizowanych przez Spółdzielnię.

Niezależnie od spraw toczących się na bieżąco, wydawane były opinie prawne w sprawach, które m.in. dotyczyły:

- ✓ Obowiązku realizacji przez Zarząd Spółdzielni uchwał Walnego Zgromadzenia
- ✓ Zmian Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni
- ✓ Wynajmu lokali użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej,
- ✓ Umowy na budowę i utrzymanie sieci teleinformatycznej;
- ✓ Zgłaszania wniosków pod obrady Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni;
- ✓ Sposobu głosowania nad uchwałą podjętą na posiedzeniu Rady Nadzorczej,
- ✓ Zgłoszenia szkody wraz z wnioskiem odszkodowawczym;
- ✓ Roszczenie o przyjęcie w poczet członków,
- ✓ Przestrzegania przez najemców warunków wynikających z zawartych umów,
- ✓ Powstania z mocy prawa wspólnot mieszkaniowych.

Poza prowadzeniem spraw przed sądem, obsługa prawna udziela członkom Spółdzielni wszelkiej pomocy prawnej w sprawach związanych z działalnością Spółdzielni, biorąc pod uwagę ich sytuację finansową czy rodzinną.

Zespół Radców Prawnych wykonuje swoje obowiązki na podstawie ustawy z dnia 21 marca 2024 r. o radcach prawnych (DZ.U. z 2024 r., poz. 499).

Zespół Adwokacki wykonuje swoje obowiązki na podstawie ustawy z dnia 28 kwietnia 2022 roku prawo o adwokaturze (Dz.U. z 2022 r., poz. 1184).

3. Sprawy Administracyjne i Pracownicze

Nałożone ustawą i statutem obowiązki względem członków, Spółdzielnia w 2023 r. wykonywała załogą w ilości 12 etatów.

Zarząd Spółdzielni podejmował szereg działań zmierzających przede wszystkim do zwiększenia kwalifikacji zawodowych załogi oraz dostosowania wiedzy do ciągle zmieniających się przepisów prawnych, kierując pracowników na różnego rodzaju szkolenia m.in. z zakresu: prawa spółdzielczego, podatkowego, pracy i ubezpieczeń społecznych, bhp, prawa budowlanego.

4. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Zasoby spółdzielni na koniec 2023 roku stanowiły:

- 1.856 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 98 671,37 m^2;
- 41 lokale użytkowe o powierzchni 2.195,59 m^2;
- 747 miejsc postojowych i garaży o powierzchni 15.253,78 m^2;

W stosunku do roku 2020 liczba lokali mieszkalnych i garaży będących w zarządzie Spółdzielni nie uległa zmianie.

W roku sprawozdawczym w Spółdzielni obsługa eksploatacyjna, administracyjna i techniczna wykonywana była administracją ogólną i zarządem. W ramach posiadanych służb Spółdzielni, jak również poprzez wyspecjalizowane firmy wykonawcze wyłonione w drodze przetargów, Zarząd Spółdzielni realizował prace bieżące, remontowe, konserwacyjne i przeglądowe zgodnie z założeniami ujętymi w planie gospodarczo – finansowym uchwalonych przez organ statutowy spółdzielni tj.: Radę Nadzorczą uchwałą Nr 2/I/2023 z dnia 23 stycznia 2023 r.

5. Działalność eksploatacyjna – remontowa

6.1. Działalność eksploatacyjna

Działalność eksploatacyjna Spółdzielni w 2023 roku polegała na:

- utrzymaniu porządku w zasobach Spółdzielni tj. sprzątanie i mycie części wspólnych budynków oraz sprzątanie terenów wokół budynków.

W/w prace realizowane były przez firmy:

Ogród Expert Dorota Lis: budynki przy ul. Piltza 29, 33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Ceglarska 21, 23, 25 i 27, 27A, ul. Św. Jacka 22, ul. Orawska 3, ul. Szwedzka 23, ul. Na Zjeździe 13, ul. Starowiślna 88.

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK": budynki na osiedlu Kurdwanów: ul. Turniejowa 59, 61, 63, 65 i 65A, ul. Kordiana 52, 54, 56, 58, 58A, 58B, 60, 66 i 68.

- **utrzymanie zimowe:**

w/w prace realizowane były przez firmę:

Ogród Expert Dorota Lis: budynki przy ul. Piltza 29, 33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Ceglarska 21, 23, 25 i 27, ul. Św. Jacka 22, ul. Orawska 3, ul. Szwedzka 23, ul. Na Zjeździe 13, ul. Starowiślna 88.

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK": na osiedlu Kurdwanów: ul. Turniejowa 59, 61, 63, 65 i 65A, ul. Kordiana 52, 54, 56, 58, 58A, 58B, 60, 66 i 68.

- **konserwacji bieżącej**:

Realizowane przez Firmę Wielobranżową „CDD" Bogdan Piaszczyński we wszystkich budynkach Spółdzielni.

- **dbaniu o estetykę terenów zielonych tj.: koszenie trawy oraz cięcie żywopłotów**

Realizowane przez firmę:

Ogród Expert Dorota Lis: budynki przy ul. Piltza 29, 33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Ceglarska 21, 23, 25 i 27, ul. Św. Jacka 22, ul. Orawska 3, ul. Szwedzka 23, ul. Na Zjeździe 13, ul. Starowiślna 88.

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK" – osiedle Kurdwanów: ul. Turniejowa 59, 61, 63, 65 i 65A, ul. Kordiana 52, 54, 56, 58, 58A, 58B, 60, 66 i 68.

- **pielęgnacji krzewów w zasobach:**

Realizowane przez firmy:

Krzysztof Chowaniec Firma Usługowa „POŁYSK" - osiedle Kurdwanów: ul. Turniejowa 59, 61, 63, 65 i 65A, ul. Kordiana 52, 54, 56, 58, 58A, 58B, 60, 66 i 68.

Ogród Expert Dorota Lis – osiedle Zakrzówek Ceglarska 21, 23, 25 i 27, ul. Św. Jacka 22, ul. Orawska 3, ul. Starowiślna 88, ul. Konopczyńskiego 7 i 7A, ul. Szwedzka 23.

- **konserwacji domofonów**

Realizowaną przez n/w firmy w zasobach Spółdzielni:

ATOMEK T. Kania – ul. Piltza 29, 33 i 35, ul. Konopczyńskiego 7 i 7 A, do 30.06.2023 r. a od 01.07.2023 r. przejął w/w budynki Zakład Instalacyjny W. Kotyza.

Zakład Instalacyjny W. Kotyza – ul. Turniejowa 59, 61, 63, 65, 65A, ul. Kordiana 52, 54, 58A,56, 58, 58B, 60, 66, 68, ul. Starowiślna 88, ul. Na Zjeździe 13, ul. Orawska 3

W ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej Dział GZM Spółdzielni zlecał, kontrolował oraz wykonywał zalecenia wynikające z kontroli przewidzianych odrębnymi przepisami, przede wszystkim Prawem Budowlanym a w szczególności:

- W ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej Dział GZM Spółdzielni zlecał, kontrolował oraz wykonywał zalecenia wynikające z kontroli przewidzianych odrębnymi przepisami, przede wszystkim Prawem Budowlanym, a w szczególności:

- **Przeglądy roczne przewodów kominowych w całych zasobach Spółdzielni** – zostały realizowane przez firmę Zakład Usług Kominiarskich Cyganek Eugeniusz

- **Przeglądy dwa razy w roku przewodów kominowych:** ul. Św. Jacka 22, ul. Ceglarska 23, ul. Ceglarska 25, ul. Konopczyńskiego 7 A - zostały realizowane przez firmę Zakład Usług Kominiarskich Cyganek Eugeniusz

- **Przeglądy instalacji gazowej:** os. Kurdwanów – całość, ul. Orawska 3, ul. Starowiślna 88, ul. Szwedzka 23, ul. Na Zjeździe 13 – zostały realizowane przez firmę F.U. „ROTOR" Jacek Suruło

- **Przegląd zabezpieczenia p.poż budynków –** został zrealizowany przez firmę Z. H. U. „ATLEX"

- **Przeglądy UDT wind** – raz w roku: ul. Starowiślna 88 – 4 windy, ul. Na Zjeździe 13 - 1 winda, ul. Konopczyńskiego 7 – 1 winda, ul. Konopczyńskiego 7 A – 1 winda, ul. Piltza 35 – 4 windy, ul. Piltza 33 – 1 winda, ul. Piltza 29 – 2 windy.

- **Przegląd wraz z kontrolą i regulacją wentylacji mechanicznej w garażu budynków** przy ul. Konopczyńskiego 7 i 7 A oraz ul. Piltza 29, 33 i 35. Przegląd dokonywany raz w roku – realizowany przez firmę Blue-Service s.c.

Przeglądy techniczne budynków – przy ul. Konopczyńskiego 7 A, ul. Św. Jacka 22, ul. Ceglarska 23 i 25 – dokonywane dwa razy w roku. Protokoły z przeglądów przesyłane są do Nadzoru Budowlanego,

Przeglądy techniczne budynków – pozostałych dokonywano jeden raz w roku.

Prowadzi Książki Obiektu Budowlanego dla każdego z 28 budynków mieszkalnych oraz garaży wolnostojących ul. Ceglarska 27 A.

Zleca wykonanie raz na 5 lat badań instalacji odgromowej budynków oraz pomiarów ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej w budynkach.

Koordynuje usuwanie bieżących awarii instalacji: c.o. i wod.-kan. przez Firmę Wielobranżową „CDD" Bogdan Piaszczyński.

6.2 Działalność remontowa

Działalność remontowa Spółdzielni w 2023 roku była realizowana na podstawie zatwierdzonego przez organ statutowy Spółdzielni tj.: Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 1/I/2023 z dnia 23 stycznia 2023 Planu Funduszu Remontowego z późniejszymi zmianami.

W roku 2023 wartość prac wykonanych z funduszu remontowego nieruchomości Spółdzielni zamknęła się kwotą **2.358.898,91** zł

Rzeczowy zakres prac wykonany na poszczególnych zasobach Spółdzielni w 2023 roku w ramach planu remontów przedstawiono poniżej:

1. **Turniejowa 59**
   Wykonano monitoring w obrębie klatki nr 1 oraz montaż 4 szt. kamer
   Zamontowano lampę oświetleniową
   Usunięto usterki instalacji odgromowej

2. **Turniejowa 61**
   Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
   Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej
   Wykonano instalacje ciepłej wody użytkowej w budynku
   Wykonano instalację i zamontowano lampę oświetleniową
   Usunięto usterki instalacji odgromowej

3. **Turniejowa 63**
   Wykonano wymianę połaci dachowej nad klatką nr 1

4. **Turniejowa 65**
   Wykonano remont balkonu mieszkania nr 1

5. **Turniejowa 65A**
   Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
   Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej
   Wykonano instalacje ciepłej wody użytkowej w budynku
   Wykonano wymianę odcinka kanalizacji sanitarnej w piwnicach klatek nr 7 i 8

6. **Kordiana 52**
   Wykonano remont obróbek blacharskich kominów
   Wykonano mycie daszków nad wiatrołapami (klatki 1-4)
   Wykonano malowanie obróbek blacharskich wiatrołapów (klatki 1-4)

7. **Kordiana 54**
   Wykonano mycie daszków nad wiatrołapami (klatki 1-6)
   Wykonano malowanie obróbek blacharskich wiatrołapów (klatki 1-6)

8. **Kordiana 56**
   Wykonano mycie daszków nad wiatrołapami (klatki 1-10)
   Wykonano malowanie obróbek blacharskich wiatrołapów (klatki 1-10)
   Wykonano remont chodnika

9. **Kordiana 58**
   Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
   Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej
   Wykonano remont opaski przy ścianie szczytowej klatki nr 3

10. **Kordiana 58A**
    Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
    Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej

11. **Kordiana 58B**
    Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
    Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej
    Wykonano obniżenie chodnika przy parkingu (klatka nr 3)

12. **Kordiana 60**
    Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
    Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej
    Wykonano remont wiatrołapu klatki nr 1

13. **Kordiana 66**
    Wykonano wymianę zniszczonych krawężników przed podjazdami do garaży nr 1 i 2

14. **Kordiana 68**
    Wykonano remont tynków na sufitach balkonów mieszkań nr 8 i 75
    Wykonano remont opaski
    Wykonano przełożenie zapadniętej kostki przed garażami nr 24, 25, 26 oraz wymianę korytek odwodnienia liniowego przed tymi garażami

15. **Na Zjeździe 13**
    Wykonano remont elewacji wiatrołapu
    Wykonano projekt instalacji ciepłej wody użytkowej
    Wykonano audyt na potrzeby ciepłej wody użytkowej

16. **Starowiślna 88**
    Wykonano remont balkonu mieszkania nr 21

17. **Szwedzka 23**
    Wykonano wymianę okien na klatkach schodowych od 1 do 10
    Wykonano malowanie wiatrołapów klatek od 1 do 10

18. **Ceglarska 21**
    Wykonano malowanie rur spustowych
    Wykonano wymianę zniszczonych rur spustowych

19. **Ceglarska 23**
    Wykonano docieplenie fragmentu elewacji klatki nr 4
    Wykonano remont balkonów mieszkań nr 4 i 7

20. **Ceglarska 25**
    Wykonano remont tynków elewacji na blendach balkonowych
    Usunięto usterki instalacji odgromowej
    Wykonano uzupełnienie ocieplenia poddasza wełną mineralną nad mieszkaniem nr 29
    Wykonano wymianę i uzupełnienie ocieplenia poddasza wełną mineralną nad mieszkaniem nr 61

21. **Ceglarska 27**
    Wykonano malowanie czap kominowych klatek od 1 do 10
    Wykonano remont balkonów mieszkań nr 4 i 31
    Wykonano remont tynków na elewacji klatki nr 1

22. **Św. Jacka 22**
    Wykonano remont balkonów mieszkań nr : 39, 63, 73, 75, 76, 77, 87, 89, 91
    Wykonano malowanie ław kominiarskich klatki 11 – 17
    Wykonano docieplenie fragmentu elewacji klatki nr 14
    Wykonano malowanie czap kominowych klatki 11-17
    Wykonano remont tynku na suficie balkonu mieszkania nr 57

23. Ceglarska 27A

Wykonano remont fragmentów tynków elewacji

24. Konopczyńskiego 7

Wykonano remont tynków tarasów mieszkań nr 15, 35, 36, 37
Wykonano wymianę zniszczonych akodrenów w garażu
Wykonano wymianę bramy wjazdowej do garażu G-1
Wykonano wymianę daszków z poliwęglanów nad balkonami mieszkań nr 69 i 89

25. Konopczyńskiego 7A

Wykonano remont tarasu mieszkania nr 249
Wykonano wymianę zniszczonych akodrenów w garażu
Wykonano naprawę fragmentów tynków oraz malowanie na klatkach schodowych
Wykonano naprawę fragmentu izolacji przy klatce nr 10

26. Piltza 35

Wykonano doszczelnienie szybów windowych 3 szt.
Wykonano remont balkonu mieszkania nr 110
Wykonano naprawę izolacji dachu i przerobienie zakotwienia słupów nad klatką nr 2
Wykonano naprawę izolacji dachu nad mieszkaniem nr 29

27. Piltza 29

Wykonano mycie elewacji północnej
Wykonano wymianę altany śmietnikowej

6. Mienie Spółdzielni

Zasoby:

- powierzchnia terenu	- **114.531,00** m^2
- powierzchnia lokali użytkowych (nieruch. niemieszkalne)	- **17.449,37** m^2

W 2023 roku w mieniu spółdzielni wykonano prace remontowe o wartości 5.990,01 zł dotyczące remontu lokali użytkowych ul. Ceglarska 23 i 27

7. Inwestycje.

W 2023 roku Spółdzielnia nie realizowała nowych inwestycji.

8. Działalność Kulturalna - Oświatowa

W 2023 roku Spółdzielnia nie prowadziła działalności kulturalno-oświatowej.

9. Ekonomia i Finanse Spółdzielni w 2023 roku

1. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ ZA ROK 2023

Bilans sporządzony jest na dzień 31.12.2023 r., po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową **53 849 208,77 zł.**

W rachunku zysku i strat wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ogółem zamknął się zyskiem w wysokości 94 106,73 zł i został wykazany w pozycji „Zysk (strata) netto" w dwóch pozycjach:
- jako nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie w wysokości 154 894,99 zł oraz
- jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie w wysokości 60 788,26 zł.

Natomiast wynik z pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych i finansowych w wysokości 266 563,52 zł został wykazany, jako zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni i o jego przeznaczeniu zadecyduje Walne Zgromadzenie Członków.

AKTYWA TRWAŁE

W 2023 roku środki trwałe uległy zwiększeniu o kwotę 124 808,93 zł. Kwota ta wynika z zakupu środków trwałych w wysokości 34 808,93 zł użytkowanych w Spółdzielni. Natomiast zwiększenie środków trwałych o kwotę 90 000,00 zł wynika z wprowadzenia na stan środków trwałych działki nr 804, obręb 33 ul. Łokietka o pow. użytkowej 93 m^2, która figuruje w księgach wieczystych jako własność SM „Dom dla Młodych". Powyższe wynika z uregulowania stanu prawnego nieruchomości w związku z wydaniem przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji decyzji Nr 375 z dnia 6 czerwca 2016 r. stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody Krakowskiego z dnia 6 maja 1994 r.

Z dniem 1 stycznia 2019 roku na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. Dz.U. z 2018 poz. 1716 z późn. zm. (tekst jednolity Ustawa z dnia 11 marca 2024 r. Dz. U. z 2024 r., poz. 386) prawo użytkowania wieczystego terenów przekształciło się w prawo własności tych gruntów. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" sytuacja ta miała miejsce w przypadku dwóch nieruchomości tj.: przy ul. Starowiślnej 88 i nieruchomości przy ul. Szwedzkiej 23. W wyniku powyższego wartość gruntów zwiększyła się o opłatę przekształceniową, która łącznie wyniosła 709 098,80 zł.

W związku z ustanowieniem odrębnej własności 4-ciu lokali mieszkalnych i 1-go garażu, majątek Spółdzielni uległ pomniejszeniu o kwotę 397 645,84 zł. Wartość środków trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosi 64 646 961,08 zł, a wysokość ich umorzenia wynosi 22 630 606,70 zł.

Należności długoterminowe.

W roku 2023 wystąpiły należności długoterminowe w wysokości 371 968,97 zł. Kwota ta stanowi należność wynikającą z opłaty przekształceniowej obowiązującej przez kolejne 15-cie lat, którą osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz garaży w nieruchomościach przy ul. Starowiślna 88 i w nieruchomości przy ul. Szwedzka 23 są zobowiązani wnosić do Spółdzielni. Powyższa opłata przekształceniowa wynika z wyżej wymienionej Ustawy z dnia 20 lipca

2018 r. Dz.U. z 2018 poz. 1716 z późn. zm. w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego terenów w prawo własności tych gruntów.

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia posiada następujące fundusze w zł:	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
- Fundusz Udziałowy	794 898,08 zł	794 898,08 zł
- Fundusz Zasobowy	1 866 836,02 zł	2 085 897,59 zł
- Fundusz z aktualizacji środków trwałych	3 032 111,92 zł	3 032 111,92 zł
- Fundusz wkładów lokatorskich	73 261,61 zł	62 543,96 zł
- Fundusz wkładów budowlanych	37 870 130,16 zł	36 864 814,33 zł
RAZEM:	**43 637 237,79 zł**	**42 840 265,88 zł**

Fundusze własne przyjęte do bilansu zostały pomniejszone o umorzenie budynków w wysokości 21 505 581,92 zł (w roku 2022) i 22 272 944,64 zł (w roku 2023).

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Ogólna kwota należności na dzień 31.12.2023 r. wynosi 853 322,67 zł i składa się z następujących pozycji:

	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
- z tytułu rozliczeń z kontrahentami	55 152,55 zł	7 172,96 zł
- z tytułu zaległości czynszowych	281 919,73 zł	330 191,94 zł
- z tytułu rozrachunków c.o. ,c. w. i z. w.	153 742,81 zł	495 092,02 zł
- z tyt. zaległości opłat czynszowych lokali użytkowych	6 475,67 zł	16 245,19 zł
- z tytułu należności budżetowych	1 421,65 zł	4 620,56 zł
RAZEM:	**498 712,41 zł**	**853 322,67 zł**

Salda z tytułu należności z kontrahentami zostały wysłane na dzień 31.10.2023 r. i zostały uzgodnione i potwierdzone. Członkom Spółdzielni, właścicielom lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, właścicielom miejsc postojowych i garaży oraz najemcom wysłano salda opłat za lokale na dzień 30.11.2023 r.

ZOBOWIĄZANIA

Ogólna kwota zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosi 3 073 285,64 zł i składa się z następujących pozycji:

	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
- rozrachunki z tytułu eksploatacji	1 317 898,56 zł	1 377 548,00 zł
- rozrachunki z tytułu remontów	138 748,39 zł	181 974,93 zł
- rozrachunki z tytułu opłat czynszowych	381 395,85 zł	406 427,93 zł
- rozrachunki z tytułu rozlicz. c.o., c.w. i z.w.	763 882,89 zł	867 995,07 zł
- rozrachunki publiczno-prawne	116 688,56 zł	169 768,66 zł
- pozostałe rozrachunki	61 724,59 zł	69 571,05 zł
RAZEM:	**2 780 338,84 zł**	**3 073 285,64 zł**

Zobowiązania wobec budżetu regulowane są terminowo.

W skład Funduszy specjalnych, które na dzień 31.12.2023 r. stanowią ogółem kwotę w wysokości 6 379 491,48 zł wchodzą:

- Nadwyżka wpływów nad kosztami na Funduszu Remontowym Nieruchomości Spółdzielni w wysokości 4 444 688,69 zł,
- Fundusz Remontowy Mienia Spółdzielni utworzony z wpłat mieszkańców oraz kwoty 1 827 792,75 zł przeznaczonej Uchwałą Nr 9 ZPCz z 2008 roku na remont starzejących się zasobów Kurdwanowa, Zakrzówka, Obozowej oraz zasobów rozproszonych. W 2014 roku na podstawie Uchwały Nr 14/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r. Walnego Zgromadzenia została przeznaczona część nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2013 w wysokości 126 015,41 zł na Fundusz Remontowy Mienia Spółdzielni, z przeznaczeniem na remont budynków, pomieszczeń i lokali o innym przeznaczeniu do wykorzystania zgodnie z Regulaminem tworzenia i wykorzystania Funduszy Remontowych SM „Dom dla Młodych". Na dzień 31.12.2023 r. Fundusz Remontowy Mienia Spółdzielni wynosi 1 934 802,79 zł.

ŚRODKI PIENIĘŻNE

Środki pieniężne Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 9 635 355,14 zł i składają się na nie następujące pozycje:

	31.12.2022 r.	31.12.2023 r.
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 201 919,87 zł	9 635 355,14 zł
RAZEM:	**9 201 919,87 zł**	**9 635 355,14 zł**

Salda kont z bankami zostały potwierdzone, a gotówka w kasie zinwentaryzowana.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

1. **Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**, które na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 955 739,97 zł składają się z trzech pozycji:
   - Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 723 101,49 zł,

- Nadwyżka kosztów nad przychodami na funduszu remontowym nieruchomości w wysokości 53 820,85 zł,
- Inne rozliczenia międzyokresowe, w skład których wchodzą: ubezpieczenie zasobów Spółdzielni, ubezpieczenie OC, najem pojemników na odpady komunalne, dostęp do portalu „ista 24", dzierżawa modułów radiowych dla wodomierzy zimnej wody oraz prenumerata co daje kwotę w łącznej wysokości 178 817,63 zł.

2. **Inne rozliczenia międzyokresowe,** które na dzień 31.12.2023 r. wynoszą 352 164,89 zł składają się z pozycji:
   - Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 352 164,89 zł.

Zgodnie z art. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 723 101,49 zł oraz nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 352 164,89 zł zostały odniesione na konto 647 „Rozliczenia międzyokresowe, które zwiększają odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w roku następnym.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale wynoszą 573 028,12 zł, co stanowi 3,53% w skali naliczeń rocznych (w roku 2022 – wskaźnik wynosił 3,56%).

Spółdzielnia na bieżąco windykuje swoje należności. Wysyłane są sms-y informujące o stanie zaległości, wezwania do zapłaty, wezwania przedsądowe oraz listy adwokackie, naliczane są odsetki karne od nieterminowych wpłat, sprawy kierowane są na drogę sądową, a w konsekwencji w przypadku braku zapłaty – kierowane są do komornika celem wyegzekwowania wierzytelności.

Obecnie sprawy sądowe z tytułu zaległości dot. lokali są prowadzone przeciwko 35 podmiotom. Z lat 2014 – 2023 pozostała łączna kwota należności objętych postępowaniami z powództwa Spółdzielni o zapłatę na dzień 31.12.2023 r., która wynosiła 257 963,21 zł, z czego wyegzekwowana została kwota wierzytelności w wysokości 103 891,03 zł, co stanowi 40,27%.

W 2023 roku zostało zakończonych 6 spraw z uwagi na całkowitą spłatę wierzytelności na łączną kwotę w wysokości 50 354,34 zł. W świetle powyższego pozostało do wyegzekwowania 29 spraw na łączną kwotę w wysokości 207 608,87 zł, na które składają się:

1. Nakazy zapłaty będące w egzekucji u komornika w ilości 9 szt. na kwotę 59 513,24 zł,
2. Nakazy sądowe nieprawomocne, których jest 7 szt. na łączną kwotę 65 481,34 zł,
3. Nakaz prawomocny w ilości 1 szt. na kwotę 6 673,24 zł,
4. Wyrok zaoczny, w ilości 1 szt. na kwotę 6 502,58 zł,
5. Nakaz sądowy prawomocny, ogłoszona upadłość dłużnika w ilości 2 szt. na łączną kwotę 18 342,97 zł,
6. Nakazy sądowe prawomocne, będące u komornika, których egzekucja okazała się bezskuteczna. Komornik umorzył postępowanie z uwagi na brak majątku dłużnika w ilości 8 szt. na kwotę 35 738,50 zł,
7. Sprawa po wyroku sądowym, których jest 1 szt. na łączną kwotę do wyegzekwowania 15 357,00 zł, trwa ustalanie miejsca przekazania przez komornika tytułu wykonawczego wraz z postanowieniem o umorzeniu egzekucji.

Reasumując, aktualnie prowadzonych jest 29 spraw przez Kancelarie Prawne, na łączną kwotę wierzytelności 207 608,87 zł, z czego częściowo jest uregulowana kwota w wysokości 53 536,69 zł. Zatem

na dzień 31.12.2023 r. pozostała do uregulowania kwota wierzytelności w wysokości 154 072,18 zł.

10. Opłaty eksploatacyjne i Windykacje

W roku sprawozdawczym 2023 Dział Księgowości prowadził akcje monitorowania i windykacji zaległości z tyt. opłat za lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe oraz windykację spraw będących w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym.

Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe wg stanu na 31.12.2023 r. wynosiły: **573 028,12 zł**, co stanowi **3,53 %** w skali naliczeń rocznych.

W 2023 roku 13 osób zwróciło się z prośbą do Zarządu o wyrażenie zgody na rozłożenie na raty nie tylko zaległości z tyt. opłat za lokale, ale również w przypadku dużych dopłat z tyt. centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, które są rozliczane odpowiednio raz na rok (c.o.) i raz na pół roku (c. w.u. i z.w.), których łączna zaległość wynosiła 28 236,65 zł. Na dzień 31.12.2023 r. ogólna liczba osób spłacająca zaległości z tyt. opłat za lokale mieszkalne w ratach to 20 osób, których zadłużenie wynosiło 42 395,99 zł (w tym z roku 2022 kwota zadłużenia stanowiła 14 159,34 zł). Z w/w kwoty uregulowano 33 012,24 zł, natomiast pozostała kwota zadłużenia w wysokości 9 383,75 zł przeszła do spłaty ratalnej na rok 2024.

12. Najważniejsze zadania zrealizowane w 2023 roku

- Realizacja przyjętego planu finansowo-gospodarczego na rok 2023,
- Realizacja planu remontowego – zatwierdzony plan remontów na rok 2023 został wykonany w 83,15%. W ramach wykonania planu remontów na rok 2023 dokonano podłączenia dwóch bloków na ul. Turniejowej tj.: 63 i 65A do instalacji ciepłej wody użytkowej we współpracy z Miejskim Przedsiębiorstwem Energetyki Cieplnej S.A. (MPEC S.A.) w Krakowie. Realizując w/w inwestycję po raz kolejny pozyskano bezzwrotną premię z Banku Gospodarstwa Krajowego S.A. na sfinansowanie inwestycji – w wysokości: 166 449,68 zł oraz bezzwrotną dotację z MPEC S.A. w kwocie: 61 739,43 zł. Łącznie Spółdzielnia pozyskała bezzwrotne środki w wysokości: 228 189,11 zł. Są to kolejne dwa bloki, w których została wykonana ciepła woda użytkowa (w 2022 roku były to budynki: Kordiana 52, 54 i 56).
- Realizowanie planów strategicznych Spółdzielni – nakreślonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- Windykacja należności opłat eksploatacyjnych i inne działania w celu zmniejszenia zadłużenia mieszkańców,
- Wysyłane sms-em podziękowania osobom, które dokonują płatności za lokal/e terminowo,
- Przeglądy bieżące zasobów Spółdzielni zgodnie z prawem budowlanym,
- Konserwacja ciągów pieszych i pieszo – jezdnych, placów,
- Przeglądy, naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych na placu zabaw,
- Bieżące utrzymanie terenów zielonych w osiedlach spółdzielni.

13. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa na 2023 rok

- Osiągnięte w 2023 r. wyniki finansowe oraz wyniki narastające według stanu na dzień 31.12.2023 r. przedstawione zarówno w Sprawozdaniu Finansowym jak i w Sprawozdaniu Zarządu za 2023 rok nie stwarzają zagrożenia dla dalszej prawidłowej działalności Spółdzielni,

- Zadłużenie z tytułu opłat za lokale wykazuje niewielką tendencję spadkową. Porównując 2023 rok w stosunku do roku 2022 nastąpił spadek zadłużenia o 0,03 punktu procentowego. Wskaźnik zadłużenia występujący w Spółdzielni jest wskaźnikiem, który przez biegłych rewidentów uznawany jest za dobry,
- Spółdzielnia planuje zaciągnięcie kredytów na realizację instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach Kordiana 58, 58A, 58B, 60 oraz Na Zjeździe 13 w ramach programu termomodernizacji celem pozyskania premii termomodernizacyjnej z Banku BGK,
- Na dzień 31.12.2023 r. jest 1 597 lokali wyodrębnionych na własność.

14. Czynniki ryzyka i opis zagrożeń dalszej działalności Spółdzielni

Zarząd nie zidentyfikował istniejącego ryzyka mającego wpływ na kontynuowanie działalności Spółdzielni.

Rozpoznane zagrożenie wiąże się z nieterminowym bądź trwałym zaprzestaniem płatności przez użytkowników zasobów mieszkaniowych i usługowych będących w zasobach Spółdzielni. Może ono powodować powstanie ryzyka utraty płynności finansowej Spółdzielni. Podjęte działania przez Zarząd Spółdzielni w zakresie monitorowania płatności jak i działania windykacyjne zmniejszają w/w zagrożenie.

15. Przewidywany rozwój SM „Dom dla Młodych" na 2024 rok

- Realizacja przyjętego planu finansowo-gospodarczego na rok 2024,
- Realizacja planu remontowego zatwierdzonego na rok 2024,
- Realizowanie planów strategicznych Spółdzielni – nakreślonych przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
- Realizacja inwestycji instalacji ciepłej wody użytkowej w budynkach Kordiana 58, 58A, 58B, 60 oraz Na Zjeździe 13.
- Kompleksowa wymian wind w budynku przy ul. Wawrzyńca 36A - Starowiślna 88 – 4 sztuki wind.

16. Zgodność i kompletność sprawozdania z działalności za rok 2023

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone w oparciu o art. 49 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz.U. Nr 121, poz. 591) tekst jednolity z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 120) z późniejszymi zmianami.

Art. 49 ust.2 pkt. 3, 5, 6, 7 art. 49 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. Nr 121, poz. 591) tekst jednolity z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 120) z późniejszymi zmianami, nie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych".

Kraków dnia 28 marzec 2024 r.

Główny Księgowy
Członek Zarządu
S.M. "Dom dla Młodych"
mgr Ewa Nowak

Prezes Zarządu
S.M. „Dom dla Młodych"
mgr inż. Jerzy Trojan

ZARZĄD
Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Dom dla Młodych"