

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"POMERANIA "
W SZCZECINIE**

**Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM
ZA ROK 2022**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomerania” w Szczecinie działając na podstawie art.54 z ustawy Prawo spółdzielcze

Wprowadzenie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pomerania” prowadzi działalność organizacyjną i gospodarczą w oparciu o Ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. nr 54 poz.288 z późniejszymi zmianami), Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.10.2000r. (Dz.U. nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami),

Struktura organizacyjna i zatrudnienie

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni funkcjonował dwuosobowo, w składzie:

1. do dnia 30.06.2023r.:

Damian Marszałek - Prezes Zarządu

Stanisław Kłębowski - Członek Zarządu.

W związku ze zrzeczeniem się mandatu Członka Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła decyzję i powołała z dniem 01.07.2022r. na stanowisko Członka Zarządu pana Krystiana Kościuszkę

2. do dnia 01.07.2022r..

Damian Marszałek - Prezes Zarządu

Krystian Kościuszko - Członek Zarządu.

W Spółdzielni, poza z dwuosobowym Zarządem, zatrudniona jest pani Ewa Zapolska-Downar na stanowisku Główny Księgowy w wymiarze ½ etatu.

Sprawy członkowskie

W roku sprawozdawczym, dokonano dwóch przekształceń lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności.

Stan członkowski na dzień 31.12.2022r. wynosi 157 osób.

Gospodarka mieszkaniowa

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmują 3 nieruchomości .

Na dzień 31.12.2022r. w zarządzie Spółdzielni pozostają:

- 111 lokale mieszkalne, w tym 23 lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności,
- 5 lokali użytkowych, w tym tym biuro Spółdzielni
- 35 garaży,

Remonty i Modernizacje

W zakresie gospodarki remontowo-modernizacyjnej w 2022 roku wykonano prace remontowe na łączną kwotę **171 728,55** złotych .Wykonano m.in.

- Naprawy dachów wraz z wymianą i uszczelnieniem pokrycia dachu, obróbek blacharskich oraz naprawą i uszczelnieniem kominów.
- Wymiana okien na klatce schodowej Paska 34A
- Wymiana wodomierzy ciepłej i zimnej wody we wszystkich budynkach
- Uszczelnienia i naprawa instalacji c.o
- Usunięcia nieszczelności instalacji gazowej wynikającą z przeglądów rocznych
- Udrożnienia kanalizacji sanitarnej
- Interwencje pogotowia lokatorskiego
- Wymianę pionów wod-kan

Potrzeby remontowe z każdym rokiem są coraz większe, łączy się to wiekiem budynków. Naliczenia roczne na dany budynek są niewystarczające, aby przeprowadzić gruntowne prace remontowe. Dlatego też istnieje konieczność kumulowania środków finansowych w poszczególnych latach, by przy dużych remontach uniknąć kredytowania prac. Istnieje również możliwość zróżnicowania wysokości odpisu na fundusz remontowy na poszczególne nieruchomości w zależności od potrzeb bądź tworzenie dodatkowych funduszy celowych.

Gospodarka Finansowa Spółdzielni

1. Na mocy Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. Nr 121, poz. 59) dokumentem finansowym Spółdzielni za rok bilansowy jest Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za rok 2022
2. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie było badane przez biegłego rewidenta. Obowiązek ten nie ciąży na Spółdzielni z mocy ustawy

3. Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego w 2022r. dla całej Spółdzielni:

- **bilans otwarcia na dzień 01.01.2022r. 222 503,26zł**
- wydatkowano – 171 728,55zł
- zebrano – 143 339,46zł
- **bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022r. 194 114,17zł**

W tym:

1. Żółkiewskiego 14-14a w 2022 roku zebrano 25 493,28zł, bilans otwarcia wynosił 20 496,45zł Z funduszu wydatkowano 17 307,83zł Na funduszu na koniec 2022 roku znajdowało się 28 681,90zł
2. Jana Chryzostoma Paska 34 a,b,c,d w 2022 roku zebrano 96 238,80zł bilans otwarcia wynosił 108 355,89zł Z funduszu wydatkowano 118 032,10zł Na funduszu na koniec 2022 roku znajdowało się 86 562,59zł.
3. Podhalańska 12-13 w 2022 roku zebrano 21 607,38zł bilans otwarcia wynosił 93 650,92, Z funduszu wydatkowano 36 388,62 Na funduszu na koniec 2022 roku znajdowało się 78 869,68zł. **Należy pamiętać o tym ,że nie został pokryty koszt ustanowienia służebności wynoszący 39 057,97zł.**

Zaległości eksploatacyjne

Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o skierowaniu sprawy o ustanie członkostwa i sprzedaż lokalu zajmowanego przez członka Spółdzielni który zalega z opłatami na ponad 70 tys złotych.

Ponadto zawarta jest jedna ugoda o ratalnej spłacie należności z dłużnikiem na kwotę 15 tys złotych.

W przypadku zadłużenia większego niż jeden wymiar czynszowy Spółdzielnia Mieszkaniowa Pomerania wysyła monity o występującym zadłużeniu i kierując sprawę do Kancelarii Prawnej w celu podjęcia czynności windykacyjnych.

CZŁONEK ZARZĄDU
SM "POMERANIA"
Krzysztof Kościuszko
Krzysztof Kościuszko

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"POMERANIA"
Damian Marszałek
mgr Damian Marszałek