

# **S P R A W O Z D A N I E**

## **z działalności Zarządu SML-W „Politechnik” za rok 2023**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Politechnik” funkcjonował w następującym składzie:

1. **Prezes Zarządu** - Eugeniusz Wójcik
2. **Z-ca Prezesa Zarządu** - Sebastian Żmuda
3. **Z-ca Prezesa Zarządu** - Sebastian Kamrowski

W swojej działalności Zarząd realizował zadania nałożone przez Statut Spółdzielni, Regulaminy oraz Radę Nadzorczą, jak i bardzo często zmieniające się przepisy prawne.

W sprawozdaniu zostały opisane:

1. Działalność członkowsko – mieszkaniowa
2. Przekształcenie lokali w odrębną własność
3. Obowiązkowe badania techniczne obiektów w zarządzie Spółdzielni
4. Eksploatacja zasobów Spółdzielni
5. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali
6. Realizacja planu remontów
7. Sprawy pracownicze, socjalne oraz inne
8. Wyniki finansowe z działalności Spółdzielni w 2023r.
9. Realizacja wniosków z ostatniego Walnego Zgromadzenia
10. Wyniki i wnioski z przeprowadzonej lustracji.

### **1. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.**

Na dzień 01.01.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 491 członków- osób fizycznych oraz 23 osoby nie będące członkami Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2023 r. w rejestrze SML-W „Politechnik” było 490 członków.

Według stanu na 31.12.2023 r. Spółdzielnia zarządzała mieniem 490 członków a także 28 lokalami, do których prawo odrębnej własności przysługiwało osobom nie będącym członkami spółdzielni oraz 47 lokalami pozostających w najmie, to jest 11 mieszkań, 11 lokali użytkowych i 25 garaży (łącznie z wiatami).

W ramach spraw członkowsko – mieszkaniowych rozpatrywane były przez Zarząd skargi, uwagi i zgłoszenia lokatorskie między innymi w tematach:

- utrzymania czystości i dewastacji zasobów,
- rozliczania zużycia i kosztów wody,
- rozliczania zużycia i kosztów ciepła,
- wysokości opłat za eksploatację,
- zagospodarowania terenów,
- bieżących napraw i usuwania awarii,
- windykacji oraz rozłożenia na raty zaległości czynszowych.

## **2. Przekształcenie lokali w odrębną własność**

Zarząd sporządził stosowne Uchwały w sprawie przeniesienia spółdzielczych własnościowych i lokatorskich praw do lokali na odrębną własność dla wszystkich nieruchomości, to jest:

- |                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| 1. Wilków Morskich 6         | 9. E. Plater 13                  |
| 2. Śląska 54A                | 10. Sierpowa 5, 5a-5e            |
| 3. Boh. Warszawy 24          | 11. Ku Słońcu 22 c,d             |
| 4. Kasprzaka 1a-11a          | 12. Inowrocławska 6, 6a, 6b      |
| 5. Ku Słońcu 3-7             | 13. Szwoleżerów 22 – Piastów 28a |
| 6. Boh. Warszawy 91, 91a-91c | 14. Jagiellońska 70              |
| 7. Krasińskiego 101          | 15. Łabędzia 33 – Sportowa 5     |
| 8. Fieldorfa 4a              | 16. Śląska 50                    |

W latach 2006 – 2023 wpłynęło do Spółdzielni:

- 143 wniosków o wyodrębnienie lokali mieszkalnych (w tym 12 wniosków w 2023 r.),
- 10 wniosków o wyodrębnienie lokali użytkowych (w tym 0 wniosków w 2023 r.),
- 14 wniosków o wyodrębnienie garaży i miejsc postojowych (w tym 0 wniosków w 2023 r.).

a) Przekształcenie spółdzielczych mieszkań lokatorskich (sprzed 1990 r.).

Na 14 mieszkań lokatorskich na rzecz 13 ustanowiono odrębną własność. Pozostało 1 mieszkanie lokatorskie – członek spłacił kredyt, lecz nie jest zainteresowany przekształceniem w odrębną własność.

b) Przekształcenie spółdzielczych mieszkań własnościowych.

W okresie 2006 - 2023 w sprawie wyodrębnienia lokali mieszkalnych ze spółdzielczym prawem własnościowym, złożonych było 78 wniosków z czego do 31.12.2023 r. zrealizowano 73 wnioski, 4 wnioski oczekują na realizację po pisemnym potwierdzeniu przez lokatorów ich aktualności, jedna osoba zrezygnowała.

c) Przekształcenie spółdzielczych lokali użytkowych własnościowych.

W okresie 2006 - 2023 w sprawie wyodrębnienia lokali użytkowych ze spółdzielczym prawem własnościowym złożono 8 wniosków z czego do 31.12.2023 r. zrealizowano wszystkie wnioski.

d) Przekształcenie spółdzielczych mieszkań lokatorskich z KFM.

W roku 2018 ustawodawca ustanowił możliwość wykupu mieszkań wybudowanych z dawnego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Kredytujący Bank Gospodarstwa Krajowego po spłacie indywidualnych kredytów na poszczególne mieszkania wydaje zgody na ich przekształcenie na „odrębną własność”.

W okresie 2018-2023 roku w sprawie wyodrębnienia lokali mieszkalnych ze spółdzielczym prawem lokatorskim z KFM złożono 51 wniosków z czego do 31.12.2023 r. zrealizowano 48 wniosków, 2 osoby zrezygnowały, 1 osoba oczekuje z uwagi na brak kompletnych dokumentów spadkowych.

e) Przekształcenie spółdzielczych garaży i miejsc postojowych własnościowych.

W okresie 2006 – 2023 w sprawie wyodrębnienia garaży i miejsc postojowych ze spółdzielczym prawem własnościowym złożono 14 wniosków z czego do 31.12.2023 r. zrealizowano wszystkie wnioski.

### **3. Obowiązkowe badania techniczne obiektów w zarządzie Spółdzielni.**

Polskie prawodawstwo stawia przed właścicielami i zarządcami nieruchomości szereg wymogów – między innymi obowiązek poddania budynków okresowym przeglądom i kontrolom stanu technicznego polegające m. in. na sprawdzeniu:

- stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska,
- instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
- estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia,
- instalacji elektrycznej i piorunochronnej.

W 2023 roku Spółdzielnia była zobowiązana i przeprowadziła wymagane przeglądy w zakresie:

**I. Ogólnobudowlane (1 raz w roku):**

wszystkie budynki

**II. Ogólnobudowlane (1 raz na 5 lat):**

1. Jagiellońska 70
2. Krasińskiego 101
3. Łabędzia 33 – Sportowa 5
4. Sierpowa 5-5b
5. Sierpowa 5c-5e

**III. Kominarskie (1 raz w roku):**

wszystkie budynki

**IV. Gazowe (1 raz w roku):**

wszystkie budynki z instalacją gazową

**V. Elektryczne (1 raz na 5 lat):**

1. Ku Słońcu 3-7
2. Wilków Morskich 6
3. Szwoleżerów 22 – Piastów 28a
4. Fieldorfa 4a
5. Śląska 50

**4. Eksploatacja zasobów Spółdzielni.**

Zasoby mieszkaniowe w Zarządzie SML-W „Politechnik” wg stanu na 31.12.2023 r. były następujące:

	<b>liczba lokali</b>	<b>m<sup>2</sup>puż</b>
1) Mieszkania	432	25.419,02
2) Lokale użytkowe	43	3.273,36
3) Garaże, wiaty, boksy	134	2.205,04

w tym z odrębną własnością wg stanu na 31.12.2023 r.

	<b>liczba lokali</b>	<b>m<sup>2</sup>puż</b>
1) Mieszkania	134	7.718,78
2) Lokale użytkowe	10	763,80
3) Garaże, wiaty, boksy	14	242,58

Na dzień 31.12.2023 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 61 mieszkań lokatorskich o łącznej powierzchni 2.822,60 m<sup>2</sup> w tym:

- 1) ul. Sierpowa – 51 mieszkań (kredyt KFM w okresie spłaty)  
2.329,50 m<sup>2</sup>

2) ul. Inowrocławska – 7 mieszkań (kredyt w okresie spłaty)

331,00 m<sup>2</sup>

3) ul. Inowrocławska – 2 mieszkania (kredyt spłacony)

97,10 m<sup>2</sup>

4) ul. Boh. Wa-wy 91-91c – 1 mieszkanie (kredyt i odsetki spłacone)

65,00m<sup>2</sup>

Jednym z najważniejszych zadań realizowanych przez Zarząd w zakresie eksploatacji było utrzymanie zasobów, w jak najlepszym stanie technicznym i estetycznym.

Wiązało się to z bieżącymi naprawami, konserwacją, przeglądami budynków, jak i realizacją zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą „Planu Remontowego”.

W 2023 roku koszty eksploatacyjne w dalszym ciągu były dzielone na dwie grupy:

a) zaliczane do podstawowej stawki eksploatacyjnej,

b) zaliczane do odrębnego rozliczania na poszczególne nieruchomości (poza podstawową stawką eksploatacyjną).

Zakres wyłączonych kosztów do odrębnego rozliczania to:

podatek od nieruchomości, wywóz nieczystości, sprzątanie klatek schodowych i terenów, domofony, konserwacja i naprawa anten jak i inne opłaty niezależne od Spółdzielni.

Stawki opłat za lokale ustalane są w rocznym planie gospodarczo-finansowym po zbilansowaniu kosztów i uwzględnieniu przychodów na rok planowany oraz po rozliczeniu kosztów za rok poprzedni i są tak kalkulowane, aby uwzględniały całoroczne skutki wzrostu wszystkich elementów kosztów przy zachowaniu zasady bezwynikowej działalności Spółdzielni.

Podstawowe stawki eksploatacyjne wg stanu na 31.12.2023 r. były następujące:

– **dla członków Spółdzielni**

a) lokale mieszkalne

1,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c

b) lokale użytkowe własnościowe, odrębna własność

1,70 zł/m<sup>2</sup>/m-c

– **dla nie członków Spółdzielni**

a) lokale mieszkalne

2,13 zł/m<sup>2</sup>/m-c

b) lokale użytkowe własnościowe, odrębna własność

2,13 zł/m<sup>2</sup>/m-c

Dla nie członków Spółdzielni stawka podstawowa obejmuje koszty w pełnej wysokości bez uwzględnienia tzw. „pożytków”, pozwalających na obniżenie opłat członkom Spółdzielni.

W 2023 roku stawki opłat na fundusz remontowy wynosiły 1,20 zł/m<sup>2</sup> dla budynków większych oraz 1,50 zł/m<sup>2</sup> dla budynków mniejszych.

Stawki opłat lokali użytkowych w najmie były zróżnicowane wg indywidualnych umów z najemcami.

## **5. Terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.**

- 1) Zaległości w opłatach wraz z odsetkami za lokale mieszkalne w kwotach bezwzględnych w porównaniu do 2022 r. zwiększyły się o 1.759,70 zł i wynosiły na koniec roku 2023 r. 131.577,90 zł.

Stosunek procentowy zaległości do rocznego wymiaru opłat za mieszkania w 2023 roku wynosi 3,89 % (w 2022 r. – 4,07 %).

- 2) Zaległości w opłatach wraz z odsetkami za lokale użytkowe w porównaniu do 2022 r. zmniejszyły się o 11.000,41 zł. i wynosiły w 2023 r. 42.898,60 zł.

Stosunek procentowy zaległości do rocznego wymiaru opłat za lokale użytkowe w 2023 r. wynosi 4,89 % ( w 2022 r. – 6,50 %).

- 3) O możliwości skorzystania z pomocy socjalnej na cele czynszowe Spółdzielnia informowała członków na tablicach ogłoszeń i w pismach skierowanych do dłużników.

Z pomocy socjalnej w formie dodatków mieszkaniowych w 2023 roku korzystały 2 rodziny.

W zakresie windykacji zaległych należności z tytułu opłat za lokale Spółdzielnia podejmowała niżej wymienione działania:

- 1) Okresowo wysyłane są do członków zawiadomienia o bieżącym stanie salda rachunków z tytułu opłat za lokale.
- 2) Minimum raz na kwartał wysyłane są wezwania do zapłaty osobom zalegającym z płatnościami.
- 3) Wśród osób zalegających z opłatami są również notoryczni dłużnicy, których sprawy Spółdzielnia zmuszona jest kierować na drogę postępowania sądowego lub ściagać długi poprzez komornika.

## **6. Realizacja planu remontów.**

W roku 2023 na podstawowe potrzeby remontowe wykorzystano środki finansowe w wysokości 317.574,56 zł.

Ponadto wykorzystano fundusz remontowy kotłowni gazowych w wysokości 26.534,79 zł, fundusz remontowy windy w wysokości 1.020,60 zł.  
Razem wykorzystano fundusz na remonty w kwocie **345.129,95 zł.**

Najważniejszymi pozycjami planu remontów były:

- wymiana wodomierzy w 10 budynkach (ok. 560 szt.),
- wymiana ciepłomierzy (podliczników Spółdzielni) w 3 budynkach,
- malowanie klatek schodowych (ul. Sierpowa 5c-5e),
- malowanie części elewacji (ul. Krasieńskiego 101),
- wykonanie zagrody śmietnikowej (ul. Sierpowa 5-5e),
- awaryjna wycinka drzew i nasadzenia kompensacyjne,
- wykonanie placu pod pojemniki na odpady segregowane (ul. Ku Słońcu 22c,d),
- miejscowa wymiana instalacji kanalizacyjnej (ul. Łabędzia 33, ul. Bohaterów Warszawy 24),
- naprawa i konserwacja placów zabaw i urządzeń zabawowych (w miarę potrzeb, tam gdzie występują),
- wymiana zaworów podpiónowych i mieszkaniowych (według potrzeb wszystkie budynki).

## **7. Sprawy pracownicze, socjalne oraz inne.**

Przeciętne zatrudnienie w 2023 r. w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło 6,25 etatu.

Na powyższe zatrudnienie na dzień 31.12.2023r. składało się :

Zarząd (3 osoby) w tym:

<u>Prezes Zarządu</u> , który pełni swoją funkcję nie pozostając w stosunku pracy	
<u>Zastępca Prezesa</u>	- 1,00 etat
<u>Zastępca Prezesa</u> Główny księgowy (1 osoba)	- 1,00 etat
Specjalista ds. organ.-ekon.(1 os.)	- 1,00 etat
Specjalista ds. adm. (1 osoba)	- 1,00 etat
Konserwatorzy (2 osoby)	- 2,00 etaty
Sprzątająca (1 osoba)	- 0,25 etatu

-----  
**Ogółem według stanu na 31.12.2023 r. 6,25 etatu**

Jest to zatrudnienie na tym samym poziomie co w 2022 r.

Aby Spółdzielnia mogła prawidłowo funkcjonować niezbędne jest wspomaganie powyższego zatrudnienia umowami na obsługę z Pogotowiem

Lokatorskim i Dozorem Technicznym oraz innymi firmami specjalistycznymi w zakresie:

- Domofonów
- Dozoru kotłowni gazowych
- Pogotowia i konserwacji windy
- Utrzymania czystości
- Przeglądów technicznych
- Centralek ciepłych
- Pogotowia lokatorskiego

W Spółdzielni prowadzone są dla wszystkich pracowników szkolenia BHP oraz okresowe badania lekarskie.

Pracownikom Spółdzielni wypłacane są raz w roku należne świadczenia urlopowe w wysokości proporcjonalnej do wymiaru czasu pracy osób zatrudnionych.

## **8. Wyniki finansowe z działalności Spółdzielni w 2023 r.**

Bilans Spółdzielni wg stanu na 31.12.2023r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 30.214.251,98 zł.

Aktywa trwałe Spółdzielni w porównaniu do 2022r. uległy zmniejszeniu o 1.340.073,55 zł z kwoty 23.998.288,83 zł do kwoty 22.658.215,28 zł, głównie z tytułu rocznego umorzenia środków trwałych oraz ustanowienia odrębnej własności lokali.

Pozycja „Inwestycje długoterminowe w nieruchomości” w kwocie 774.349,79 zł, to wartość netto mienia Spółdzielni wykorzystywanego w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Są to lokale użytkowe, garaże przeznaczone do wynajmu oraz grunty wykorzystywane do czasowego zajęcia terenu (np. pod reklamy, parkingi itp). W porównaniu do 2022r. pozycja ta uległa zmniejszeniu o 11.180,83zł tj. o wartość umorzenia rocznego.

Znaczącym zadłużeniem Spółdzielni wobec jednostek zewnętrznych pozostają kredyty zaciągnięte na budowę mieszkań lokatorskich, a mianowicie:

a) Kredyt w wysokości **5.280.975,87 zł udzielony w 2002 r.** przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na realizację 90 mieszkań lokatorskich przy ul. Sierpowej w Szczecinie **zmniejszył się w 2023r. do kwoty 919.783,97 zł.** Spłata kredytu i odsetek z nim związanych dokonywana jest przez Spółdzielnię zgodnie z wymogami Banku od grudnia



2002 r. Kredyt wraz z odsetkami spłacany jest przez użytkowników mieszkań lokatorskich wraz z bieżącymi opłatami eksploatacyjnymi.

b) Kredyt udzielony w 2006r. przez BGK w kwocie 1.184.941,19 zł na budowę 18 mieszkań lokatorskich w budynku przy ul. Inowrocławskiej w Szczecinie został w 2022r. całkowicie spłacony. Spłata nastąpiła przed czasem z uwagi na działania banku uniemożliwiające wyodrębnianie lokali na własność.

Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów długoterminowych zmniejszyło się w 2023r. o kwotę 356.850,03 zł i na dzień 31.12.2023r. wynosi łącznie 919.783,97 zł.

Aktywa obrotowe Spółdzielni w porównaniu do 2022r. zwiększyły się o 954.269,15 zł z kwoty 6.601.767,55 zł do 7.556.036,70 zł.

**Stan funduszy własnych** (wartość majątku spółdzielni) na 31.12.2023r. wynosi ogółem 23.059.658,71 zł, na co złożyły się następujące pozycje:

<b>I. Fundusz podstawowy</b>	<b>2022r.</b>	<b>2023r.</b>
- fundusz udziałowy	235.923,45 zł	230.337,45 zł
- fundusz wkładów mieszk.	4.618.460,74 zł	4.033.463,32 zł
- fundusz wkładów bud.	11.206.947,91 zł	11.013.118,89 zł
<b>II. Fundusz zasobowy</b>	7.983.754,63 zł	7.782.739,05 zł
	.....	.....
	<b>24.045.086,73 zł</b>	<b>23.059.658,71 zł</b>

Stan funduszy w porównaniu do 2022. zmniejszył się o 985.428,02 zł w sposób następujący:

fundusz udziałowy	- 5.586,00 zł
fundusz wkładów budowlanych	- 193.829,02 zł
fundusz mieszkaniowy	- 584.997,42 zł
fundusz zasobowy	- 201.015,58 zł

-----  
**Ogółem: - 985.428,02 zł**

Zmniejszenia funduszy wynikają z wypłat udziałów byłym członkom, wyodrębniania lokali na odrębną własność oraz z umorzenia.

Przychody brutto ogółem z działalności Spółdzielni w 2023r. wynoszą 4.150.377,89 zł i w porównaniu z 2022r. nastąpiło zwiększenie przychodów o 652.140,92 zł.

Koszty ogółem poniesione w 2023r. wynoszą 3.747.015,37 zł i są wyższe w porównaniu z 2022r. o 557.806,33 zł.

W działalności finansowej zwolnionej z podatku dochodowego od osób prawnych (dotyczy opłat za mieszkanie) wystąpił w 2023r. niedobór przychodów w stosunku do kosztów w wysokości 33.238,56 zł. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018r. poz. 845 ze zm.) różnica ta odpowiednio zwiększy koszty roku następnego. Zostanie ona pokryta z kwoty przeznaczonej uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 26.09.2022r. na pokrycie niedoboru środków na GZM w latach następnych.

Z pozostałej działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem dochodowym Spółdzielnia uzyskała w 2023r. zysk netto w wysokości 367.059,52 złotych.

Uzyskane środki w kwocie 367.059,52 zł proponuje się przeznaczyć w następujący sposób:

- kwotę 100.000,00 zł na pokrycie niedoboru środków na GZM w latach następnych,
- kwotę 267.059,52 zł na zasilenie wspólnego funduszu remontowego spółdzielni;

Z kompletem materiałów sprawozdawczych w zakresie Sprawozdania Finansowego, a objętych przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, Członkowie będą mogli zapoznać się w okresie 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej [www.politechnik.strefa.pl](http://www.politechnik.strefa.pl)

## **9. Realizacja wniosków z ostatniego Walnego Zgromadzenia.**

Na poprzednim Walnym Zgromadzeniu brak było złożonych przez Członków SML-W „Politechnik” wniosków do realizacji.

## **10. Wyniki i wnioski z przeprowadzonej lustracji.**

Ostatnia lustracja pełnej działalności Spółdzielni obejmowała okres od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 31 grudnia 2020r.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole lustracji, Spółdzielnia uzyskała pozytywną ocenę swojej działalności i Związek Rewizyjny nie sformułował wniosków ani zaleceń do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

Następne badanie lustracyjne obejmujące okres od dnia 1 stycznia 2021r. do dnia 31 grudnia 2023r. zostanie przeprowadzone w 2024r.

Szczecin dnia 31.03.2024 r.

ZASTĘPCA PREZESA  
ds. ekonomiczno-organizacyjnych  
Główny Księgowy  
*mgr Sebastian Kamrowski*

Z-ca PREZESA ds. TECHNICZNYCH  
SM „POLITECHNIK”  
*mgr inż. Sebastian Żmuda*

PREZES  
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI  
*mgr Eugeniusz Wójcik*