

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem

za 2022 rok

Zakopane 30 marca 2023

Zarząd Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 63 ust. 2 pkt 6 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2022 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2022 roku.

1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku 2022 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd pracując w składzie:

Lp.	Funkcja	Imię i Nazwisko	Czas pełnienia funkcji
1.	Prezes Zarządu	mgr Ronald Szczygieł	20.05.2015r. – nadal
2.	Członek Zarządu	mgr Agnieszka Płoska	27.10.2014r. – nadal
3.	Członek Zarządu	Małgorzata Czaicka	01.03.2019r.- nadal

Zarząd Spółdzielni w swojej działalności podejmował decyzje w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne m.in.: „Prawo spółdzielcze”, „Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych”, „Ustawę o własności lokali”, „Prawo budowlane”, „Kodeks cywilny”, „Ustawę o gospodarce nieruchomościami”. Podejmowane działania służyły zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymaniu nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz podniesieniu ich wartości rynkowej. Zarząd w roku 2022 odbył 23 posiedzenia, na których podjęto 17 uchwał niezbędnych dla realizacji i poprawy gospodarki Spółdzielni: finansowej, remontowo-konserwacyjnej, modernizacyjnej, a tym samym zrealizował zadania rzeczowe określone planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni. W oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd realizował wymóg ustanawiania odrębnej własności lokali na podstawie zawartych aktów notarialnych.

W ramach wykonywania swoich obowiązków Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, która analizowała przedłożone sprawy wydając stosowne opinie.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono:

- weryfikację sprawozdania finansowego za rok 2021 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Sosnowiec,
- badanie lustracyjne działalności Spółdzielni za okres 2019-2021 przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych.

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2022, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Z uwagi na zniesienie obostrzeń związanych z zagrożeniem epidemicznym zebranie odbyło się w tradycyjnym terminie tj. dnia 04.06.2022 roku – frekwencja wynosiła 3,42%. Podjęto 8 uchwał.

Podjęte uchwały skierowano do realizacji przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

Z uwagi na panujące obostrzenia oraz znaczną liczbę zakażeń na terenie powiatu tatrzańskiego w roku 2022 zebrania samorządu mieszkańców organizowane były na nieruchomościach gdzie mieszkańcy zgłosili taki wniosek lub wynikły sprawy wymagające pilnych konsultacji z właścicielami. Mając jednak na uwadze utrzymanie współpracy z mieszkańcami i zachęcenia ich do aktywności w zakresie dbałości o nieruchomości wspólne, Zarząd Spółdzielni pozostawał w stałym kontakcie z mieszkańcami i przedstawicielami samorządu mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Na spotkaniach z właścicielami lokali, omawiano sprawy dotyczące poszczególnych nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni w trakcie roku realizował uchwały podjęte przez organy nadzorujące tj. Walne Zgromadzenie Członków i Radę Nadzorczą. W swojej pracy kierował się obowiązującymi przepisami, dobrem członków oraz rachunkiem ekonomicznym. Do swojej pracy włączył i wykorzystywał opinie przedstawicieli samorządu mieszkańców.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/4 z dnia 13.10.2021 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2022 stan etatów wynosił 18,50.

Na dzień 31.12.2022 roku stan zatrudnienia wynosił ogółem 18 osób tj. 18,47 etatów w tym:

Pracownicy umysłowi 13 osób – 13,47 etatu

Pracownicy fizyczni 5 osób – 5,00 etatów

W 2022 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 19

- w ilości etatów: 18,50

Na rok 2023 uchwałą 13/26 z dnia 28.09.2022 r. została zatwierdzona struktura organizacyjna, w której uwzględniono 18,50 etatu.

W roku sprawozdawczym Zarząd zajmował się dążeniem do realizacji przyjętych planów rocznych dla działalności Spółdzielni, utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej, a zwłaszcza racjonalizacją wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio lub pośrednio od Spółdzielni. Równocześnie podejmowano działania dla egzekucji zaległości czynszowych poprzez kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Na bieżąco prowadzone były rozmowy z przedstawicielami Gminy i Zarządem spółki TESKO na temat utrzymania czystości w wiatach śmietnikowych, wywozu odpadów gabarytowych oraz zmiany sposobu rozliczania opłat za wywóz śmieci. Jak już informowaliśmy, obecnie przyjęte rozwiązanie powoduje ciągły wzrost kosztów wywozu śmieci ponoszonych przez mieszkańców, oraz premiuje osoby wynajmujące lokale, które w większości przypadków zadeklarowały jedną osobę do opłat. Dzięki utrzymanej częstotliwości odbioru nieczystości stałych, w większości przypadków udaje się utrzymać porządek w zadaszeniach na odpady oraz jakość segregacji prowadzonej przez mieszkańców.

W chwili obecnej kluczowe jest utrzymanie poziomu segregacji na wysokości minimum 50%. Poniżej tego poziomu Gmina może naliczyć karę w wysokości trzykrotności opłaty podstawowej, która aktualnie wynosi 20 zł. Równocześnie informujemy, że wysokie koszty generuje dodatkowy wywóz gabarytów wystawianych przez mieszkańców poza terminami wyznaczonymi przez Gminę.

Informujemy, że zgodnie z informacjami przekazanymi na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Członków, w celu poprawy „bilansu wodnego” poszczególnych nieruchomości, Zarząd podjął decyzję o zakupie systemu do zdalnego odczytu wodomierzy. W roku 2022 zakończono wymiany wodomierzy oraz ciepłomierzy we wszystkich lokalach użytkowych. Równocześnie rozpoczęto wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych w budynkach gdzie zgromadzone środki na to pozwalają. Z uwagi na panujące zagrożenie epidemiczne nie wszyscy mieszkańcy zdecydowali się na wymianę wodomierzy. Wymiana będzie kontynuowana w roku 2023 i docelowo obejmie wszystkie nieruchomości. Do dnia 31.12.2022 roku dokonano wymiany 1 027 szt. wodomierzy w 45 nieruchomościach budynkowych.

W 2022 roku Zarząd dokonał rozliczenia mediów z mieszkańcami w tym rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni.

Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2022 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 147 192,64 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 114 530,16 zł powstała na działalności GZM.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra o czym świadczą wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz wskaźniki ekonomiczno-finansowe.

2. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W dniu 09.09.2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. wpływająca między innymi na zasady uzyskiwania członkostwa w Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 78 osób, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały przyjęte 34 osoby.

Według stanu na dzień 31.12.2022 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 374 członków.

W stosunku do 2021 roku (1 418) liczba członków zmalała o 44 osoby.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 406 lokali mieszkalnych,
- 56 lokali użytkowych i 81 garaży.

W roku 2022 zostało spisane 11 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

Spółdzielnia od 2012 roku na podstawie zawartych umów zarządza lub administruje wspólnotami mieszkaniowymi. Na dzień 01.01.2023 roku było to szesnaście Wspólnot.

- administrowała nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Kasprusie 3, Szkolna 14f, Makuszyńskiego 16a, Chotarz-Bór 1, Bukowina Tatrzańska ul. Wierch Głodowski 91, Bukowina Tatrzańska ul. Leśna 10, Kościelisko - Rysulówka 7, Szymanowskiego 6, Bulwary Słowackiego 6b, Kościelisko Karpielówka 4, 6, 8, 10, Za Strugiem 18b oraz od 01.01.2023 Kościelna 11.
- zarządzała nieruchomościami: Kamieniec 10i.

Na koniec 2022 roku w budynkach Spółdzielni na 1 406 lokali mieszkalnych:

- 1 043 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 356 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 7 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE

W roku 2022 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 1 154 335,85 zł. Roboty remontowe były wykonywane przez firmy zewnętrzne w oparciu o zapisy „Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów”, natomiast zespół konserwatorów Spółdzielni zajmował się usuwaniem bieżących awarii oraz wykonywaniem

drobnych prac konserwacyjnych. Najważniejsze prace wykonane w roku 2022: remont instalacji elektrycznych, remonty balkonów i zadaszeń nad wejściami, kominów, dróg, chodników, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwniczkach. Remontowano również orynnowanie, bramy i ogrodzenia oraz schody wejściowe. Na bieżąco wymieniane są wodomierze oraz uszkodzone piony kanalizacji sanitarnej, instalacji wody użytkowej oraz instalacje domofonowe.

W okresie jesiennym dokonano obowiązkowego przeglądu stanu technicznego wszystkich budynków, wykonano również okresowe badanie instalacji elektrycznych i odgromowych. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych są dokonywane na bieżąco. Plan remontów na rok 2023 zakłada wydatki w wysokości 533 058,47 zł.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2022 rok przedstawiamy poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY

2022 rok

I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓLEM

• Stan na 01.01.2022 r.	-	2.928.060,53 zł
• Zwiększenia 2022 r.	-	968.567,32 zł
• Zmniejszenia 2022 r.	-	1.158.342,53 zł
• Stan na 31.12.2022 r.	-	2.738.285,32 zł

Z tego :

A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

• Stan na 01.01.2022 r.		2.512.862,05 zł
• Zwiększenia :	-	968.567,32 zł
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	-	964.560,64 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadz. Członków Z 21.06.2008 r.	-	4.006,68 zł

3. Wpływy z pozostałych tytułów	-	0,00 zł
• Zmniejszenia :	-	1.154.335,85 zł
4. Remonty	-	1.154.335,85 zł

Z tego:

Zakres rzeczowy robót

• naprawy kominów	-	6 300,00 zł
• remont dróg i chodników	-	180 193,00 zł
• malowanie klatek schodowych		119 200,00 zł
• remont barier balkonów	-	42 000,00 zł
• ogrodzenia i bramy	-	25 850,00 zł
• prace ogrodnicze	-	30 420,00 zł
• naprawa instalacji elektrycznej	-	59 716,00 zł
• naprawa schodów wejściowych	-	21 222,00 zł
• badanie instal. elektrycznej i odgromu-		20 620,00 zł
• naprawa dachu, daszki	-	48 431,00 zł
• wymiana rynien	-	20 014,00 zł
• mycie, malowanie elewacji	-	700,00 zł
• domofony	-	112 362,00 zł
• izolacje i obróbki balkonów	-	78 903,00 zł
• wymiana stolarki okiennej	-	63 918,00 zł
• roboty na instal. wod-kan i c.o.	-	216 127,85 zł
• prace dociepleniowe	-	8 517,00 zł
• wiaty śmietnikowe	-	5 809,00 zł
• naprawa muru	-	5 089,00 zł
• wymiana wodomierzy	-	62 724,00 zł
• monitoring	-	5 220,00 zł
• izolacja ściany piwnic	-	21 000,00 zł
Stan na 31.12.2022 r.	-	2.327.093,52 zł

B. Fundusz Remontowy

OGÓLNY PRZEKSZTAŁCENIA

(Uchwała NR 6/2008 W.Z.Cz.
Z 21 czerwca 2008 r.)

• Stan na 01.01.2022 r.	-	415.198,48 zł
• Zwiększenia.	-	x
• Zmniejszenia – przeksięgowania na nieruchomości	-	4.006,68
• Stan na 31.12.2022 r.	-	411.191,80 zł

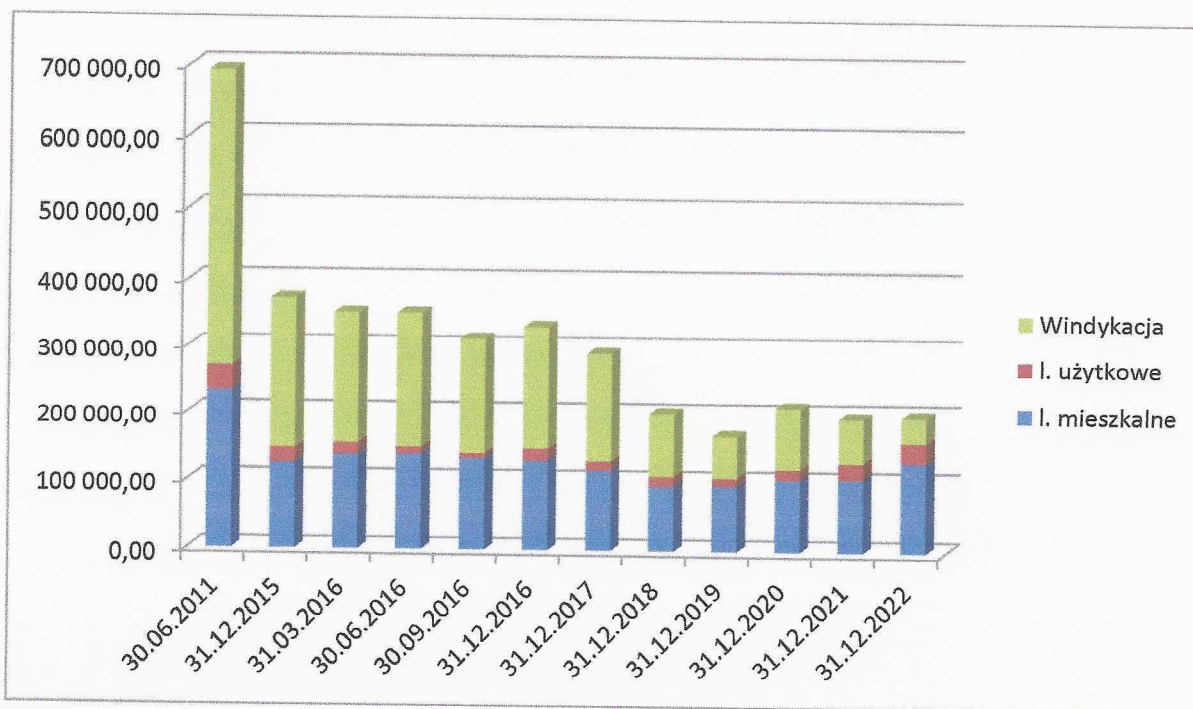
4. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

4.1 *Zadłużenie i windykacja*

W 2022r. Spółdzielnia wytoczyła 15 spraw o zapłatę wymagalnych opłat eksploatacyjnych, w stosunku do 19 spraw w roku 2021. Spora grupa osób zalegających z opłatami na rzecz Spółdzielni wносиła do Zarządu prośby o rozłożenie na raty zaległości zasądzonych tytułami wykonawczymi. Z uwagi na panujące zagrożenie epidemiczne oraz długotrwały lockdown Zarząd Spółdzielni podchodził do każdej z tych spraw indywidualnie, mając na uwadze zarówno sytuację osobistą wnioskodawców, jak i troskę o zachowanie płynności finansowej. Warunkiem rozłożenia płatności w czasie było bieżące regulowanie opłat eksploatacyjnych.

W przypadku braku zainteresowania płatnościami po stronie dłużników, Spółdzielnia wносиła o wszczęcie postępowań egzekucyjnych kierując wnioski do komornika sądowego, celem windykacji zasądzonych kwot. W celu zabezpieczenia swoich roszczeń Spółdzielnia występowała także do Wydziału V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zakopanem o wpisy hipotek na zabezpieczenie roszczeń.

W okresie sprawozdawczym na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych oraz w toku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała znaczne środki z tytułu zaległości na opłatach eksploatacyjnych. Niestety z uwagi na trudną sytuację na rynku pracy, pomimo podejmowanych działań zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku ubiegłego wg stanu na 31.12.2022 wzrosło o 30 437,12 zł. Zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich lat przedstawiają poniższe wykresy i tabele.



Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.

Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	
106 406,12	131 401,49	(+) 24 995,37

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	
23 923,63	29 365,38	(+) 5 441,75

Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	
130 329,75	160 766,87	(+) 30 437,12

Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	
65 362,50	37 225,37	(-) 28 137,13

Na przestrzeni ostatnich sześciu lat wielkość zadłużenie zmniejszyła się o ponad 70%. Zmiany wielkości zadłużenia w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres.



Powyższe dane potwierdzają poprawną politykę Zarządu skierowaną na dochodzenie należności z tytułu zaległości czynszowych, która winna być kontynuowana w latach następnych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w roku 2022 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,43% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 6,69% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

W 2022 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym.

4.2 Piaseckiego wznowienie postępowania – sprawa o sygnaturze I NS 794/17

Ponownie przypominamy o jednej z ważniejszych spraw sądowych toczących się w ostatnich latach czyli o sprawie dotyczącej niezabudowanej działki o nr ewid. 293/1 przy ul. Piaseckiego. Jak już informowaliśmy na poprzednich Walnych Zgromadzeniach w związku z niekorzystnym rozstrzygnięciem przed Sądem Rejonowym w Zakopanem, Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem podjęła decyzję o wniesieniu apelacji od orzeczenia sądu pierwszej instancji, która została rozpatrzona jej oddaleniem przez Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w dniu 20.02.2020r. Oddalając apelację spółdzielni Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w Zakopanem. Pod koniec 2020 roku kancelaria prawna reprezentująca nowego właściciela nieruchomości firmę Air Tours Poland – Centrum Podróży Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wystąpiła do spółdzielni z wnioskiem o zawarcie umowy o ustanowienie służebności przejazdu i przechodu. Stanowisko Zarządu w sprawie zaproponowanych przez wnioskodawcę wariantów przebiegu służebności jest

negatywne. Informujemy, że do dnia pisania niniejszego sprawozdania nie ma jeszcze ostatecznego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

4.3 Ochrona danych osobowych

Ochrona danych osobowych jest procesem ciągłym i wymusza na nas podjęcie dodatkowych działań oraz poniesienie dodatkowych często nie małych kosztów. Wdrożenie RODO jest prowadzone nie tylko na poziomie dokumentacji i procedur, ale również na poziomie praktycznego zastosowania procedur. W związku z obowiązującymi przepisami prosimy Państwa o wyrozumiałość w sprawie ograniczeń co do zakresu udzielanych przez pracowników informacji jak również sposobu obsługi zapewniającej poufność przekazywanych informacji.

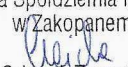
5. PODSUMOWANIE

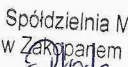
Przedstawione wyniki potwierdzają prawidłowość funkcjonowania i zarządzania Spółdzielnią oraz dobrą, stabilną jej sytuację finansową. Zobowiązania Spółdzielni regulowane są terminowo. Utrzymujące się bardzo niskie a nawet zerowe stopy procentowe wymuszały na Zarządzie prowadzenie ciągłych negocjacji wysokości oprocentowania lokat terminowych z bankami. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i zdolność płatniczą Spółdzielni w minionym roku były dobre.

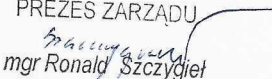
Zarząd Spółdzielni składa podziękowania Członkom Spółdzielni za włożony wkład pracy na dobro mieszkańców budynków, osiedli oraz Spółdzielni, czynny udział w organizowanych zebraniach, gdzie przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że dalsze kontynuowanie tak dobrej współpracy i zrozumienia pomiędzy Członkami Spółdzielni, Radą Nadzorczą, a Zarządem przyczynia się dla ogólnie rozumianego i oczekiwanego dobra Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 30.03.2023 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem

Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem

Członek Zarządu
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU

mgr Ronald Szczygiel