

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU

Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem

za 2023 rok

Zakopane 28 marca 2024

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 2023 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2023 roku.

1. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu aktywnie zarządzał bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku 2023 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”. Podejmowano uchwały i decyzje w zakresie statusowych kompetencji. Decyzje te dotyczyły m.in. zagadnień finansowych, organizacyjnych, eksploatacyjnych, oraz współpracy z organami władzy samorządowej, administracji państwowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi. Podejmowane działania służyły zapewnieniu właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej, utrzymaniu nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz podniesieniu ich wartości rynkowej. Zarząd w roku 2023 odbył 21 posiedzeń, na których podjęto 37 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 2022 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Sosnowiec,

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2023, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się w tradycyjnym terminie tj. dnia 03.06.2023 roku – frekwencja wynosiła 2,34%. 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 niską frekwencję w latach poprzednich, w roku 2023 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.

W ciągu roku 2023 do Spółdzielni wpłynęło ponad 2000 korespondencyjnych spraw, w tym prośby, wnioski, oświadczenia, reklamacje, postanowienia, decyzje administracyjne, wyroki sądowe, oraz pisma egzekucyjne. Wszystkie sprawy były wnikliwie rozpatrywane i kierowane do właściwych komórek w celu ich realizacji.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/26 z dnia 28.09.2022 r. w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej oraz ilości etatów na rok 2023 stan etatów wynosił 18,50.

Na dzień 31.12.2023 roku stan zatrudnienia wynosił ogółem 19 osób tj. 18,50 etatów w tym:

Pracownicy umysłowi 14 osób – 13,50 etatu

Pracownicy fizyczni 5 osób – 5,00 etatów

W 2023 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 19

- w ilości etatów: 18,46

Uchwałą 10/47 z dnia 02.10.2023 r. została zatwierdzona struktura organizacyjna na 2024 rok, w której uwzględniono 18,50 etatu. Od dnia 01.03.2024 r. dokonano korekty struktury organizacyjnej, w związku z przejściem na emeryturę pracownicy odpowiedzialnej za sprzątanie osiedla Łukaszówki. Aktualny stan zatrudnienia wynosi ogółem 18 osób tj. 17,50 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 2023 kontynuowano wymianę, która docelowo obejmie wszystkie nieruchomości. Do dnia 31.12.2023 roku dokonano wymiany 1 500 szt. wodomierzy.

W 2023 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 2023 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 214 644,24 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 192 774,44 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 62 osoby, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało przyjęte 41 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła 1 353 członków.

W stosunku do 2022 roku (1 374) liczba członków zmalała o 21 osób.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

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

W roku 2023 zostało spisane 20 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 Karpielewka 4, 6, 8, 10, Za Strugiem 18b oraz Kościelna 11.
- zarządzała nieruchomościami: Kamieniec 10i.

Na koniec 2023 roku w budynkach Spółdzielni na 1 406 lokali mieszkalnych:

- 1 049 stanowią wyodrębnione nieruchomości lokalowe,
- 352 stanowią spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- 5 stanowią spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.

3. WYKONANE REMONTY I KONSERWACJE

W zakresie obsługi konserwacyjno-remontowej zasobów Spółdzielni pracownicy działu technicznego oraz administracji zapewniają bieżącą obsługę administrowanych nieruchomości. W roku 2023 zarejestrowano kilkaset zgłoszeń awarii i usterek, a pogotowie techniczne działające w godzinach popołudniowych oraz w dni wolne od pracy podejmowało od kilkunastu do kilkudziesięciu interwencji miesięcznie.

W roku 2023 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie w kwocie 914 065,02 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 2023: docieplenia elewacji, izolacja ścian piwnic, 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 orygnowanie, 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 2024 rok zakłada wydatki w wysokości 674 993,05 zł tj. o 27 % więcej niż plan na 2023 rok.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2023 rok przedstawiamy poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY

2023 rok

I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

• Stan na 01.01.2023 r.	-	2.738.285,32 zł
• Zwiększenia 2023 r.	-	998.315,09 zł
• Zmniejszenia 2023 r.	-	917.665,29 zł

- **Stan na 31.12.2023 r.** - **2.818.935,12 zł**

Z tego :

A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

- **Stan na 01.01.2023 r.** **2.327.093,52 zł**
- **Zwiększenia :** - **998.315,09 zł**
 - 1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadzorczej (452- 44) - 991.933,81 zł
 - 2. Przeksięgowanie z f. ogólnego zgodnie z uchwałą NR 6/2008 Walnego Zgromadzenia Członków Z 21.06.2008 r. - 3.600,27 zł
 - 3. Wpływy z pozostałych tytułów - 2.781,01 zł
- **Zmniejszenia :** - **914.065,02 zł**
 - 4. Remonty - 914.065,02 zł

Z tego:

Zakres rzeczowy robót

- naprawy kominów - 5 673,00 zł
- remont dróg i chodników - 65 958,00 zł
- malowanie klatek schodowych 36 690,00 zł
- ogrodzenia i bramy - 38 532,00 zł
- prace ogrodnicze - 28 769,00 zł
- naprawa instalacji elektrycznej - 7 339,00 zł
- naprawa schodów wejściowych - 48 763,00 zł
- badanie instal. elektr. i odgrom. - 2 125,00 zł
- naprawa dachu, daszki - 53 765,00 zł
- wymiana rynien - 25 668,00 zł
- domofony - 100 939,00 zł
- izolacje i obróbki balkonów - 29 130,00 zł
- wymiana stolarki okiennej - 17 972,00 zł
- roboty na instal. wod - kan i c.o. - 341 528,00 zł
- prace dociepleniowe - 10 985,00 zł

• wymiana wodomierzy	-	16 547,00 zł
• monitoring	-	8 690,00 zł
• izolacja ścian piwnic	-	45 000,00 zł
• wymiana ciepłomierzy	-	5 573,00 zł
• czyszczenie elewacji	-	1 404,00 zł
• termowizja	-	923,00 zł
• pozostałe	-	22 092,02 zł
Stan na 31.12.2023 r.	-	2.411.343,59 zł

B. Fundusz Remontowy

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

• Stan na 01.01.2023 r.	-	411.191,80 zł
• Zwiększenia.	-	x
• Zmniejszenia – przeksięgowania na nieruchom	-	3.600,27 zł
• Stan na 31.12.2023 r.	-	407.591,53 zł

4. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

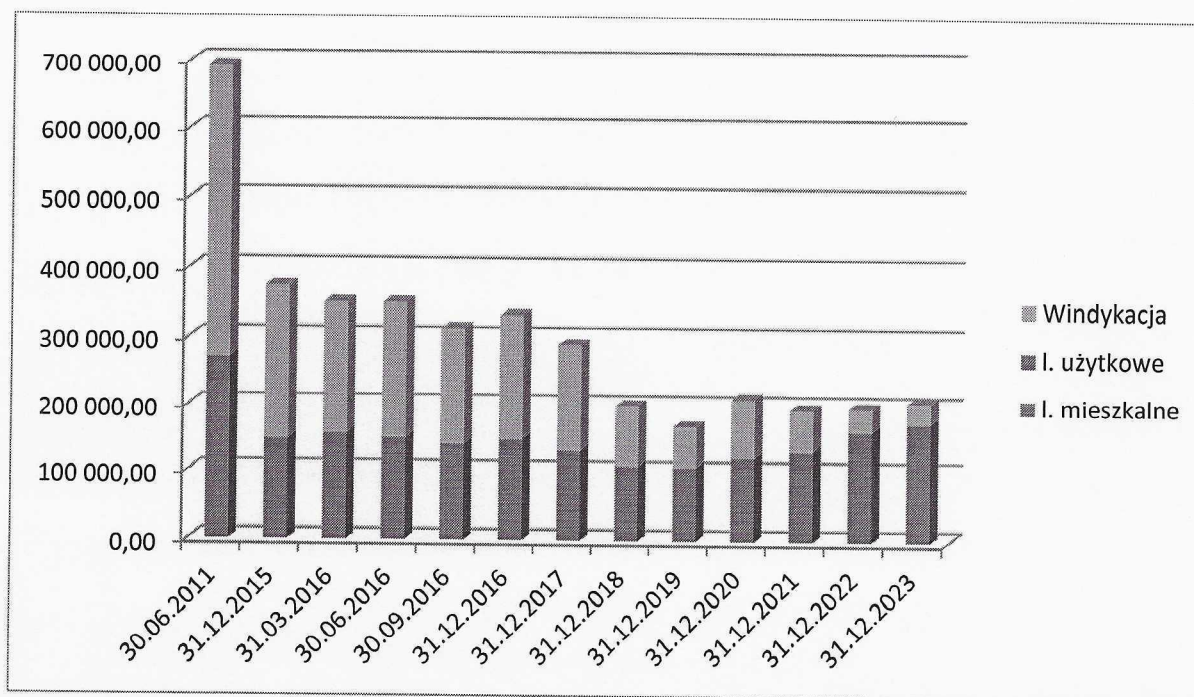
4.1 *Zadłużenie i windykacja*

W 2023r. Spółdzielnia podejmowała szereg działań składających się na windykację zaległych opłat eksploatacyjnych. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wystosowała do zadłużonych 233 wezwania do zapłaty. Spora grupa osób zalegających z opłatami wносиła do Zarządu prośby o rozłożenie na raty, każdy wniosek rozpatrywany był indywidualnie, z uwzględnieniem sytuacji osobistej wnioskodawców. W trosce o zachowanie płynności finansowej Spółdzielni, Zarząd warunkował rozłożenie płatności na raty bieżącym regulowaniem opłat za lokal. Wobec braku zainteresowania kwestią zadłużenia w pięciu przypadkach Spółdzielnia skierowała sprawę o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

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 2023 r. przeprowadzono jedno postępowanie o egzekucję długu z nieruchomości lokalowej.

W okresie sprawozdawczym na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych oraz w toku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała znaczne środki z tytułu zaległości na opłatach eksploatacyjnych. Pomimo trudnej sytuacji na rynku pracy, podejmowane działania stopniowo zaczynają przynosić efekty, zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku ubiegłego nie uległo znacznemu powiększeniu i wg stanu na 31.12.2023 wzrosło jedynie o 13 722,68 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 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	
131 401,49	137 761,94	(+) 6 360,45

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	
29 365,38	36 727,61	(+) 7 362,23

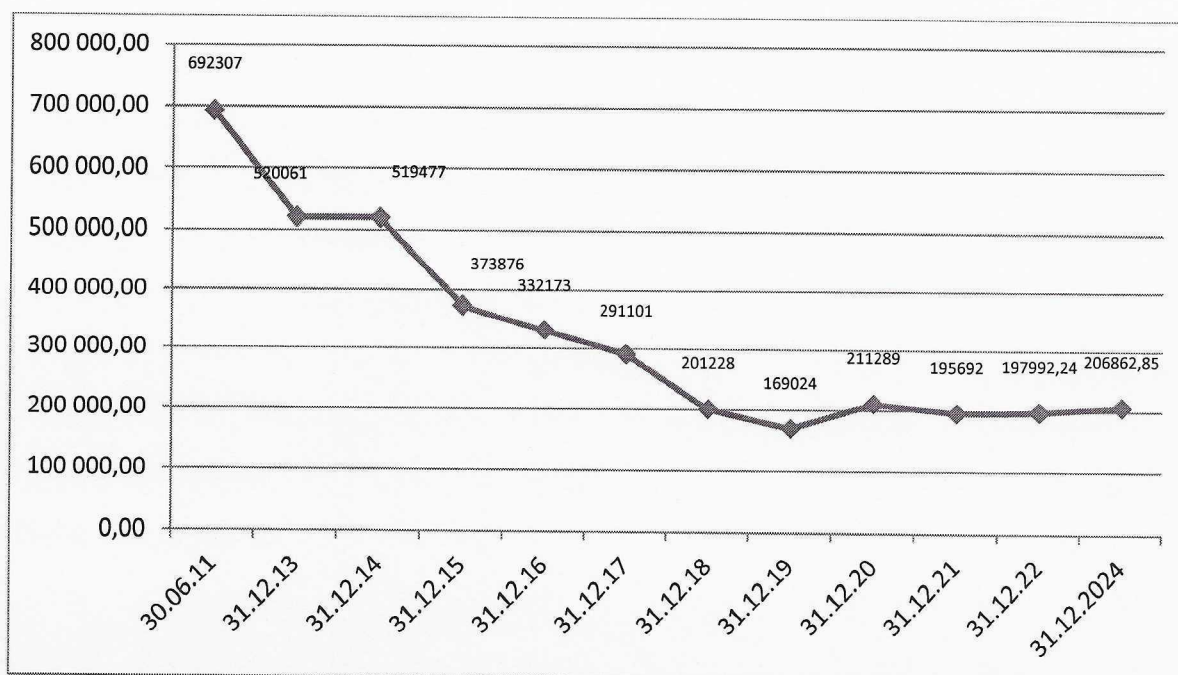
Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	(+) 13 722,68
160 766,87	174 489,55	

Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	(-) 4 852,07
37 225,37	32 373,30	

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 2023 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,22% w stosunku do naliczeń opłat rocznych, wobec 2,43% w 2022 roku,
- dla lokali użytkowych 5,93% w stosunku do naliczeń opłat rocznych, wobec 6,69% w 2022 roku.

W 2023 roku toczyły się również inne sprawy cywilne prowadzone zarówno w trybie procesowym jak i w trybie nieprocesowym.

4.2 Sprawa działki 293/1 przy ul. Piaseckiego w Zakopanem

Warto także przypomnieć 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.

Informujemy, że na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania toczy się postępowanie sądowe z wniosku dewelopera o ustanowienie służebności drogi koniecznej po terenie spółdzielni na rzecz każdorazowego właściciela działki ewid 293/1. Spółdzielnia w odpowiedzi na wniosek o ustanowienie służebności wniosła o oddalenie przedmiotowego żądania. Na dzień dzisiejszy nie ma jeszcze ostatecznego rozstrzygnięcia sądu 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 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.

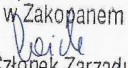
Zarząd Spółdzielni składa podziękowania Członkom Spółdzielni za włożony wkład pracy na dobro mieszkańców budynków, osiedli oraz Spółdzielni, czynny udział w organizowanych zebraniach, gdzie przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że dalsze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

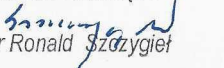
Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 28.03.2024 r.

Za Zarząd:

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem

Członek Zarządu
mgr Agnieszka Płaska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem

Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU

mgr Ronald Szadzygiel