

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” za rok 2023

Zarząd S.M. „INCO” realizując swoje statutowe obowiązki przedstawia członkom S.M. „INCO” roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2023r. oraz sytuacji ekonomicznej wg stanu na dzień 31 grudnia 2023r.



Spis treści

I.	Działalność organów Spółdzielni.....	3
II.	Działalność członkowsko - mieszkaniowa	4
III.	Struktura organizacyjna i zatrudnienie.	4
IV.	Czynsze.....	5
V.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	5
VI.	Działalność inwestycyjna.....	7
VII.	Sprawozdanie z przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.....	7
VIII.	Sprawy prawne.....	7
IX.	Kierunki działalności Spółdzielni na rok 2024.....	7

I. Działalność organów Spółdzielni.

W Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” we Wrocławiu, działają następujące organy samorządu spółdzielczego:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza.

W 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” w dniu 20.06.2023r., które podjęło 6 uchwał w następujących sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za rok 2022;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 i podziału pożytków z GZM oraz zysku z pozostałej działalności,
3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
4. udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2022,
5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać w 2024 roku,
6. Zmian w regulaminie Rady Nadzorczej

Działalność Rady Nadzorczej przedstawiona została w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował zarząd jednoosobowy - prezes Andrzej Łukaszewicz.

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Ogólna ilość członków na 31.12.2023 r.: 174

Zasoby mieszkaniowe:

Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zarządzała:

- a. 225 lokalami mieszkalnymi, w tym:
 - 204 lokali z prawem odrębnej własności,
 - 21 lokale ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
- b. 15 lokalami użytkowymi, w tym:
 - 4 lokali z własnościowym prawem do lokalu,
 - 11 lokali użytkowych z prawem odrębnej własności,
- c. 63 pomieszczeniami gospodarczymi,
- d. 94 boksami garażowymi, w tym:
 - własność S.M. „INCO” – 3
 - spółdzielcze prawo do lokalu – 26
 - odrębna własność – 65

III. Struktura organizacyjna i zatrudnienie.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, jako zakładu pracy zatwierdzona przez Radę Nadzorczą na 31.12 . 2023 r. przedstawiała się następująco:

Zarząd – 1 etat

Dział księgowy – 1,5 etatu

Dział Administracyjny – jeden etat

W 2023 r. zatrudnienie na umowę o pracę wynosiło 2 osoby.

IV. Czysze

Stan opłat czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2023r.

L.p.	Tytuł płatności	Zaległości zł
1	Lokale mieszkalne	145 702,82 zł
2	Lokale użytkowe	31 436,67 zł
3	Garaze	6 574,11 zł
	Ogółem:	183 713,60

W przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej średnie zadłużenie wynosi **11,38 zł.**

Zestawienie zaległości wg stanu na 31.12.2023 r. na poszczególne nieruchomości:

L.p.	Nieruchomości	Kwota zł
1	Bacciarellego 8-10	143 812,31
2	Hallera/Powstańców/Raławicka	39 901,29
	Ogółem:	183 713,60

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Celem działania spółdzielni jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi. Realizowane jest to w ramach zadań objętych planem gospodarczo finansowym oraz innych podjętych uchwał i obowiązujących ustaw.

Prace remontowe i naprawcze wykonane w 2023 na poszczególnych nieruchomościach to m.innymi:

1. Bacciarellego 8-10:

- remonty lukarn;
- malowanie szaf na klatkach;
- remonty kominów;(10-10G)
- remonty jezdni;
- remont płotu i renowacja murku;
- konserwacja desek kominiarskich

2. Hallera / Powstańców Śląskich / Raławicka:

- remont klatek schodowych (stopnie);
- remont schodów tarasu i uzupełnianie ubytków chodników;
- renowacja ogrodzenia posesji.

Fundusz remontowy.

W 2023 r. naliczenia i wydatki na poszczególnych nieruchomościach wyniosły:

Lp	Nieruchomość	B.O. na 01.01.2023r.	Odpisy i pozostałe przychody	Razem przychód	Koszty	Stan funduszu na 31.12.2023r.
1.	Bacciarellego 8-10	-34 332,37 zł	238 717,90 zł	204 385,53 zł	199 890,50 zł	4 495,03 zł
2.	Hallera/Powstańców/Raławicka	47 482,29 zł	99 542,86 zł	147 025,15 zł	76 635,76 zł	70 389,39 zł
	Ogółem	13 149,92 zł	338 260,76 zł	351 410,68 zł	276 526,26 zł	74 884,42 zł

VI. Działalność inwestycyjna.

W 2023 roku Spółdzielnia nie prowadziła żadnych inwestycji.

VII. Sprawozdanie z przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.

W 2023r. w Spółdzielni przeprowadzono lustrację pełną za lata 2020-2022r. List polustracyjny zostanie przedstawiony na WZ w 2024 r.

VIII. Sprawy prawne

- Windykację dotyczącą zaległych czynszów na etapie przedsądowym prowadzi dział księgowości.
- W sądzie Spółdzielnia jest reprezentowana przez kancelarię prawną p. Lucyny Stelmaszak - Górka.

Sprawy z powództwa Spółdzielni:

- Zakończone zostały dwie sprawy o zapłatę czynszu.
- Została zakończona sprawa o ustalenie spadkobiercy mieszkania.
- Aktualnie nie ma spółdzielnia w sądzie żadnych spraw.

Sprawy przeciwko Spółdzielni:

Na dzień 31.12.2023r. nie były prowadzone sprawy przeciwko Spółdzielni.

IX. Kierunki działalności Spółdzielni na rok 2024

Główne zamierzenia to:

- remont kominów na Bacciarellego (8-8G) i HPR
- skanalizowanie odprowadzania wody z patio na Bacciarellego,
- porządkowanie rejonów zewnętrznych HPR,

PREZES ZARZĄDU

SM INCO

Andrzej Łukaszewicz