

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

MAŁEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ "ELIZA" we Wrocławiu

ZA 2023 ROK

Mała Spółdzielnia Mieszkanowa "ELIZA" we Wrocławiu wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy pod numerem: 0000041636.

W roku sprawozdawczym 2023 Mała Spółdzielnia Mieszkanowa "ELIZA" działała w oparciu o postanowienia ustaw i przepisów prawnych: Ustawę o Spółdzielniach Mieszkanowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami, Prawo spółdzielcze z dnia 18.09.1983r. z późniejszymi zmianami, Prawo Budowlane z dnia 07.07.1994r. z późniejszymi zmianami, Statut Spółdzielni, Regulamin Spółdzielni, a także o Plan finansowo gospodarczy na 2023r. zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

1. Zygmunt Kutrowski – prezes zarządu (od 01.03.2023 do 06.03.2023)
2. Katarzyna Wysocka – prezes zarządu (od 01.01.2022 do 28.02.2023).
3. Aleksandra Lach – członkini zarządu ds. technicznych (od 01.01.2023 do 28.02.2023).
4. Dominik Walasek – prezes zarządu (od 18.04.2023 do 30.10.2023)
5. Zdzisław Kowalewicz – członek zarządu (od 18.04.2023 do 31.12.2023)
6. Katarzyna Wysocka – czasowo oddelegowana w wybranych dniach do pełnienia funkcji prezesa zarządu.

W okresie od stycznia do grudnia 2023 roku Zarząd MSM "ELIZA" podejmował decyzje co do kluczowych kwestii funkcjonowania Spółdzielni, podejmował uchwały mające na celu utrzymania

jej prawidłowego funkcjonowania.

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2023r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 61 Członków.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia składa się z jednego budynku wielorodzinnego usytuowanego pod adresami: ul. Wyszynskiego 110 oraz ul. Orzeszkowej 48-52 i obsługując 45 lokali mieszkalnych (wszyscy właściciele posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu). Powierzchnia mieszkalna nieruchomości razem z piwnicami wynosi ok. 4009,36 m² oraz powierzchnia gruntów 1209m².
Zasoby Spółdzielni przeznaczone pod działalność gospodarczą:

1. Na dzień 31 grudnia 2023 roku toczyła się sprawa przeciwko Spółdzielni o udostępnienie danych osobowych w porządku obrad na Walnym Zgromadzeniu. Nie została obecnie rozstrzygnięta.

B. ZALEGŁOŚCI CZYNszOWE ORAZ SPRAWY SĄDOWE

- Członka Zarządu ds. Technicznych – umowa o pracę – 0,5 etatu
 - Księgową, Gospodarz Domu, Informatyk – umowy zlecenie.
 - Rada Nadzorcza – z tytułu powołania – 3 osoby.
- MSM "ELIZA" we Wrocławiu zatrudniała na dzień 31.12.2023 r.:

ZATRUDNIENIE

Saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosi:	285 255,58 zł
Podział nadwyżki bilansowej za 2022 r. (Uchwała WZ nr 5/WZ/2023 26.06.2023):	39 479,14 zł
Naliczenia za 2023 r. (1,00 zł/m ² /m-c):	35 599,68 zł
Pozycy z tytułu odszkodowań z ubezpieczeń w 2023 r.	4 223,88 zł
Wykonanie funduszu remontowego w roku 2023	25 441,66 zł
Saldo na dzień 31.12.2023 r.:	338 842,06 zł

Fundusz remontowy:

Gospodarka remontowa była prowadzona zgodnie z Planem finansowo-gospodarczym na 2023 rok przyjętym i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Dokonywane również były naprawy nieplanowane, a niezbędne ze względu na pojawiające się awarie.

A. REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU W 2023r.

Niedobór na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2023 wynosi 196 088,33 zł.

Wysokość rzeczywistej stawki eksploatacyjnej (lokale mieszkalne bez przychodów z użytków) za rok 2023 wyniosła: 6,31 zł/m²/m-c.

Obecnie ustalona przez Radę Nadzorczą stawka eksploatacji wynosi 0,95 zł/m²/m-c.

- "ELIZA" zgodnie z Umową nr ZZK/KZ/2/2013.
- Ponadto Spółdzielnia **dzierżawi** grunt: od Urzędu Gminy Wrocław pod parking MSM stanowią: **35,66m²** na dzień **31.12.2023r.**
 - Pozostałe pomieszczenia przeznaczone na prowadzenie działalności Spółdzielni **31.12.2023r. 606,80m².**
 - Lokale pod wynajem wraz z dodatkowymi pomieszczeniami piwnicznymi stanowią na

W roku kalendarzowym 2023 Zarząd Matej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu realizował założenia i prace zaplanowane w planie finansowo - gospodarczym na 2023 rok zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Zrealizowane zostały wszystkie wymagane ustawami przeglądy. Remont balkonów budynku został odłożony w czasie ze względu na brak wystarczających środków finansowych.

W dniu 23.02.2023 r. zostało zorganizowane Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w związku z rezygnacją i koniecznością wyboru nowego Prezesa Zarządu. Decyzją Walnego Zgromadzenia wybrano na powyższe stanowisko Pana Zygmunta Kutrowskiego.

W dniu 12.04.2023 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni nr 2 na którym odwołano poprzedni Zarząd i powołano Członka Zarządu oraz Prezesa Zarządu. Odwołano też poprzedniego Członka Rady Nadzorczej i powołano nowego.

C. PODSUMOWANIE:

SUMA		174 402,79
Lokale mieszkalne		
Nazwa umowy	Saldo - Zadłużenie	
Zaległość wynikająca z upadłości konsumennekiej		54 877,10
Wyśnawo wezwawie do zapłaty		4 899,03
Wyśnawo wezwawie do zapłaty		2 415,77
Nie podlega windykacji		629,35
Wyśnawo wezwawie do zapłaty		2 369,89
Nie podlega windykacji		724,32
Nie podlega windykacji		789,38
Nie podlega windykacji		58,24
Wyśnawo wezwawie do zapłaty		1 563,09
Wyśnawo wezwawie do zapłaty		1 118,21
Zadłużenie konieczne do częściowego przeniesienia – wyrok sądowy		43 861,38
Nie podlega windykacji		997,48
SUMA		114 303,24
Lokal Użytkowy – zadłużenie regulowane z opóźnieniem ok średnio 5 dni		60 099,55

- Spółdzielnia przegrała sprawę z członkiem spółdzielni i sąd drugiej instancji uchylł nakaz zapłaty czynszu przez Spółdzielnię.
- Sąd orzekł niską szkodliwość czynu odnośnie wandalizmu jakiego dokonał jeden z członków spółdzielni w stosunku do szlabanu i nakazał udzielenie dostępu do terenu parkingowego dzierżawionego przez Spółdzielnię.
- Windykacja wierzytelności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w oparciu o Regulamin Windykacji Należności w Matej Spółdzielni Mieszkaniowej "ELIZA" we Wrocławiu zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2020 z dnia: 08.10.2020r. Na koniec roku 2023, zaległości Spółdzielni wynoszą:

W dniu 26.06.2023 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni nr 3

na którym podjęto uchwałę o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego oraz sprawozdań Rady Nadzorczej oraz Zarządu oraz udzielenia absolutorium.

D. SPRAWY BIEŻĄCE W ROKU 2023 R.

1. Kwartal 2023 r.

- Wystano zawiadomienia w sprawie zmian stawek opłat za odpady komunalne.
- Rozliczono zużycie wody za 4 kwartał 2022 roku.
- Przekazano lokatorom rozliczenia salda realizowanych opłat za lokal mieszkalny na dzień 31.12.2022 roku.
- Regulowanie spraw członkowskich w zakresie posiadania spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych.
- Przygotowywano dokumentację dla Lustratora, uczesniczono aktywnie w przeprowadzanej lustracji.
- Zlecono naprawę szlabanu wjazdowego na teren Spółdzielni.

2. Kwartal 2023 r.

- Naprawa szlabanu, kilkukrotny serwis,
- Zmiany w ustawieniach dostępu do parkingu na wniosek mieszkańców w systemie elektronicznego otwierania szlabanów.
- Zlecenie przeglądów (zwiększenie czasowe temperatury cwu) – celem pozbycia się bakterii legionella,
- Wymiana i zakup uszkodzonej czujki do szlabanu – koszt po stronie członka spółdzielni, który przypadkowo ją uszkodził.

3. Kwartal 2023 r.

- Sprawy bieżące: odczyty, wezwania do zapłaty, rozliczenia, drobne sprawy lokatorskie, prowadzenie korespondencji.
- Rozmowy firmą ARS MEDIS w sprawie kolejnej kontroli sanepidu.
- Zlecenie Fortum kilkudniowego przegrzewu wody do maksymalnej temperatury w celu likwidacji bakterii Legionella.
- Spotkania firmą ARS MEDIS w sprawie głośnej pracy wentylatora w związku ze zgłoszeniem lokatora.
- Zlecenie wykonania rocznego przeglądu – zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c prawa budowlanego kontrola obiektu budowlanego powinna uwzględniać badania przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych)

- Rozmowy firmą ARS MEDIS w sprawie przedstawienia propozycji usunięcia hałasu

i przebudowy instalacji wymienników ciepła.

- Zlecenie Fortum kilkudniowego przegrzewu wody do maksymalnej temperatury w celu likwidacji bakterii Legionella.

- Zlecenie wykonania 5-letniego przeglądu elektrycznego i budowlanego (art. 62 ust. 1, pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane).

- Rozwiązanie umowy z Panem Dominikiem Walaskiem – Prezesem Zarządu, za porozumieniem stron oraz rezygnacja z funkcji Prezesa Zarządu z dniem 31 października 2023 r.

- Powołanie Członka Rady Nadzorczej – Pani Katarzyny Wysockiej, do czasowego pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, w wybranych terminach, określonych decyzjami Rady Nadzorczej, w celu utrzymania prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

- Zakonczenie współpracy z Księgową na jej prośbę.

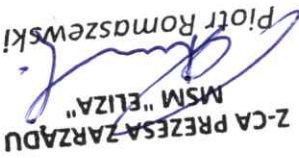
- Ogłoszenie konkursu na Prezesa Zarządu i Członka Zarządu.


- Wybór Księgowej.

- Zwolnienie Walnego Zgromadzenia w celu wybrania Członków Zarządu.

- Przygotowanie do Walnego Zgromadzenia zmian w statucie wynikających między innymi z lustracji.

Zarząd MSM "ELIZA" we Wrocławiu dziękuje Członkom Rady Nadzorczej za aktywny udział w pracach na rzecz naszej Spółdzielni, Członkom Spółdzielni za współpracę przy przeglądach (gaz, wentylacja, przeglądy 5 - letnie) oraz pracownikom naszej Spółdzielni za bieżącą realizację zadań oraz utrzymywanie zasobów naszej Spółdzielni w dobrej sprawności technicznej.


Z-CA PREZESA ZARZĄDU
MSM "ELIZA"
Piotr Romaszewski


PREZES ZARZĄDU
MSM "ELIZA"
Zdzisław Kowalczyk