

**SPRAWOZDANIE**  
**Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Taras Północ” w Gryfinie**  
**za rok 2022**

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. Zarząd odbył 36 posiedzeń, na których były omawiane sprawy bieżącej działalności Spółdzielni takie jak: sprawy członkowskie, windykacji długów od członków zalegających z opłatami, rozpatrywanie podań i rozmowy z członkami w sprawach ich kłopotów finansowych związanych z regulowaniem czynszów, sprawy robót remontowych, eksploatacyjnych i inwestycyjnych, sprawy realizacji planów finansowych Spółdzielni oraz sprawy sądowe.

**I. Stan organizacyjny Spółdzielni w okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.**

W okresie sprawozdawczym pracował w spółdzielni następujący skład Zarządu:

- Waldemar Szatanik – Prezes Zarządu
- Szczepan Olczak – Członek Zarządu, Z-ca Prezesa Zarządu Specjalista ds. eksploatacji

W spółdzielni funkcjonowały następujące etaty:

- Prezes Zarządu
- Główna Księgowa ½ etatu
- Starszy referent ds. Księgowości 2 etaty
- Specjalista ds. samorządowych
- Specjalista ds. eksploatacji
- Sprzątaczką – ¼ etatu

**II. Samorząd**

W 2022 roku Zarząd stwierdził powstanie członkostwa w Spółdzielni wobec 26 osób oraz ustanie członkostwa wobec 30 osób.

Na dzień 31.12.2022 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła 714 osób.

**III. Zarząd nieruchomościami**

Stan zasobów na dzień 31.12.2022 r.:

1. Ilość budynków	14
2. Ilość mieszkań	495
3. Powierzchnia mieszkań	24 995,52 m <sup>2</sup>
4. Ilość lokali użytkowych	52
5. Powierzchnia lokali użytkowych	2 963,63 m <sup>2</sup>
6. Ilość garaży	160
7. Powierzchnia garaży	2 956,76 m <sup>2</sup>

Stawka eksploatacyjna

Od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.	dla członków Spółdzielni - 2,52 zł/m <sup>2</sup>
Od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.	dla osób nie będących członkami Spółdzielni - 2,58 zł/m <sup>2</sup>

Wynik na działalności

- przychody - 4 258 564,31 zł
- w tym nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM - 129 455,95 zł

- koszty ogółem	- 3 976 480,67 zł
- wynik dodatni	- 23 171,74 zł

Zadłużenia czynszowe na 31.12.2022 r. (powyżej trzech miesięcy) – 116 467,41 zł (31 lokali).

Stali dłużnicy – zadłużenie powyżej roku – 42 010,17 zł (4 lokale).

#### IV. Remonty

Planowane środki finansowe do wykorzystania w ramach funduszu remontowego na rok 2022 wynosiły: 2 043 680,00 zł.

Wydatkowano na remonty, w tym awarie i roboty nieprzewidziane konieczne do wykonania: 2 123 257,11 zł.

Nieruchomość	Plan 2022 (w zł)	Wykonanie 2022 (w zł)
Kościelna – Piastów	14 500,00	12 913,66
Łużycka	48 180,00	36 028,11
Energetyków	30 300,00	20 839,60
Sienkiewicza – Żeromskiego	20 400,00	17 633,16
Jana Pawła II	30 500,00	26 261,96
Smocza 18 – 22c	57 100,00	55 625,07
Falskiego 29	14 300,00	12 015,07
Falskiego 29 - garażowisko	4 400,00	1 056,00
Krasińskiego - Iwaskiewicza	1 824 000,00	1 940 884,48
<b>RAZEM</b>	<b>2 043 680,00</b>	<b>2 123 257,11</b>

#### V. Inwestycje i ważniejsze prace remontowe

1. Naprawa trzech pionów sanitarnych - nieruchomość przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie.
2. Wymiana drzwi do klatek schodowych, wymiana uszkodzonej palisady – nieruchomość przy ul. Łużyckiej 3a-3d w Gryfinie.
3. Wymiana drzwi do klatek schodowych, naprawa dachu nad garażami, nieruchomość przy ul. Jana Pawła II 5-9 w Gryfinie.
4. Wymiana uszkodzonych drzwi do klatki schodowej przy ul. Żeromskiego 11 – nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 6-6b, Żeromskiego 9-13 w Gryfinie.
5. Remont elewacji i balkonów, wymiana okien w klatkach schodowych w budynku przy ul. Iwaskiewicza 15-25, wykonanie dodatkowego odwodnienia kanalizacji deszczowej przed garażami – nieruchomość przy ul. Krasińskiego 82a-i, Iwaskiewicza 15-25, garażowisko w Gryfinie.
6. Naprawa dachu, naprawa instalacji sanitarnej – nieruchomość przy ul. Smoczej 18-22c w Szczecinie.
7. Naprawa dachu, remont studni kanalizacji sanitarnej – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie.

## **VI. Kontrole wewnętrzne**

W okresie sprawozdawczym wykonane zostały 3 kontrole przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej Spółdzielni:

1. w dniu 5.04.2022 r. – sprawdzenie wykonania planu remontów za 2021 r., kontrola przebiegu zleconych robót i usług w roku 2021, kontrola wykonania okresowych przeglądów kominiarskich, analiza zaległości czynszowych, opiniowane sprawozdania finansowego za 2021 rok, kontrola wykonania okresowych przeglądów gazowych.
2. w dniu 06.12.2022 r. – sprawdzenie wykonania kosztów eksploatacji zasobów Spółdzielni za I półrocze 2022, analiza zaległości czynszowych, sprawdzenie sposobów zabezpieczenia majątku Spółdzielni, Kontrola kosztów ogrzewania i sposobu ich rozliczania za sezon grzewczy 2021/2022.
3. w dniu 13.12.2022 r. – Kontrola przebiegu zleconych robót i usług I półrocze 2022, przygotowanie planu pracy na rok 2023.

## **VII. Windykacja opłat z tytułu użytkowania lokali**

W roku 2022 wystosowano 83 wezwania do zapłaty zaległego czynszu, w tym 31 wezwań przedsądowych, jedną sprawę skierowano na drogę postępowania sądowego, na kwotę zadłużenia w wysokości 12 380,64 zł. Kwota spłaconych należności z zaległości głównej to 12 380,64 zł. Na mocy porozumienia z Zarządem trzy lokale dokonuje spłat zaległości w ratach.

## **VIII. Planowane remonty, inwestycje i kierunki rozwoju**

1. Remont instalacji pionu montażowego w budynku przy ul. Energetyków 10-14d w Gryfinie – rok 2023.
2. Remont chodnika przed lokalami – nieruchomość przy ul. Łużyckiej 3a-3d w Gryfinie – rok 2023.
3. Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Jana Pawła II 5-9 w Gryfinie – rok 2023.
4. Naprawa kanalizacji deszczowej z uwagi na zalewanie garaży wodami opadowymi – nieruchomość przy ul. Krasińskiego 82a-i, Iwaszkiewicza 15-25, garażowisko w Gryfinie – rok 2023.
5. Malowanie klatek schodowych, wymiana drzwi do klatek schodowych w budynku przy ul. Smocza 18-19, naprawa balkonów – 18 szt. w budynku przy ul. Smocza 20-20b, remont pionów i poziomów kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. Smoczej 22-22b – nieruchomość przy ul. Smoczej 18-22c w Szczecinie – rok 2023.
6. Remont kanalizacji sanitarnej – nieruchomość przy ul. M. Falskiego 29-29b w Szczecinie – rok 2023.
7. Remont elewacji budynku przy ul. Kościelnej 27-29, Piastów 3-5 w Gryfinie – plan na rok 2025.
8. Remont elewacji i balkonów budynku przy ul. Krasińskiego 82 a-b w Gryfinie – plan na rok 2025.
9. Po uzyskaniu terenu pod budownictwo wielorodzinne Spółdzielnia przystąpi do realizacji budowy nowych mieszkań.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"TARAS POŁNOC" w Gryfinie  
CZŁONEK ZARZĄDU  
Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
Szczerpan Diczak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"TARAS POŁNOC" w Gryfinie  
PREZES ZARZĄDU  
Waldemar Szalanik

