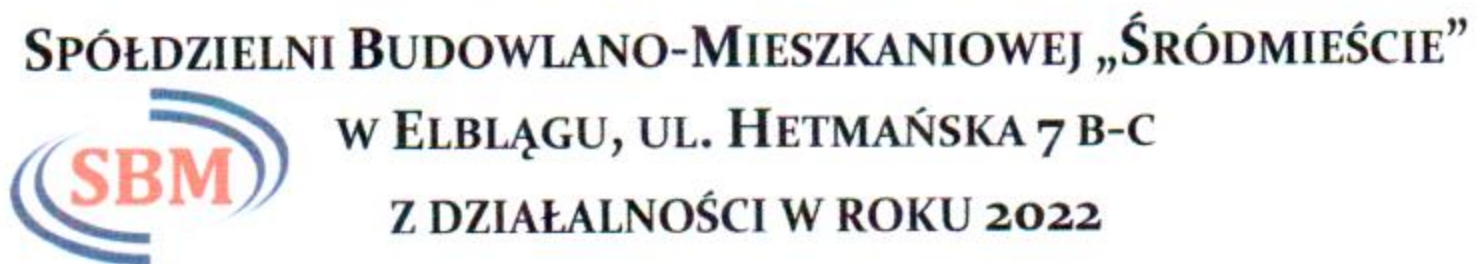


SPRAWOZDANIE ZARZĄDU



ZAWARTOŚĆ

Wstęp

1. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią
 - 1.1 Organy Spółdzielni
 - 1.2 Praca Zarządu
 - 1.3 Zatrudnienie
2. Zasoby mieszkaniowe
3. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe
4. Gospodarka finansowa
5. Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalny i użytkowych
6. Działalność społeczno-kulturalna
7. Realizacja planu remontów i konserwacji
8. Informacja dotycząca realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni
z dni 27 i 30.06.2022 r.
9. Zakończenie

WSTĘP

Szanowni Państwo, Mieszkańcy, Członkowie Spółdzielni!

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Śródmieście” w Elblągu przedkłada coroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w roku 2022 i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, według stanu na dzień 31-12-2022 r.

W 2022 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie gospodarczym na 2022 rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą:

- Koszty administracji i zarządzania
- Koszty eksploatacji i utrzymania
- Plan remontów i konserwacji

oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

1. ORGANIZACJA I ZARZĄDZANIE SPÓŁDZIELNIA

Spółdzielnia Budowlano Mieszkaniowa "Śródmieście" powstała w roku 1992. Zebranie założycielskie odbyło się 13 listopada 1992 roku. Postanowieniem z dnia 08.12.1992 r. Nr 186/92 Spółdzielnia została wpisana do Rejestru Sądowego - V Wydział Gospodarczy w Elblągu.

Podstawowym aktem normatywnym Spółdzielni jest Statut, który został uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 19-10-2018 r. Uchwałą Nr 2/2018.

Zgodnie ze Statutem, celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia może:

- 1) ustanawiać spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- 2) ustanawiać odrębną własność lokalu mieszkalnego lub użytkowego w tym garażu, miejsca postojowego,
- 3) wynajmować lokale mieszkalne i użytkowe w tym garaże, miejsca postojowe.

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.

1.1 ORGANY SPÓŁDZIELNI

WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

Walne zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy:

- uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej;
- rozpatrywanie sprawozdań rady, zatwierdzanie sprawozdań rocznych i sprawozdań finansowych oraz podejmowanie uchwał co do wniosków członków spółdzielni, rady lub zarządu w tych sprawach i udzielanie absolutorium członkom zarządu;

- rozpatrywanie wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności spółdzielni oraz podejmowanie uchwał w tym zakresie;
- podejmowanie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) lub sposobu pokrycia strat;
- podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości, zbycia zakładu lub innej wyodrębnionej jednostki organizacyjnej;
- podejmowanie uchwał w sprawie przystępowania do innych organizacji gospodarczych oraz występowania z nich;
- oznaczanie najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć;
- podejmowanie uchwał w sprawie połączenia się spółdzielni, podziału spółdzielni oraz likwidacji spółdzielni;
- rozpatrywanie w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołań od uchwał rady;
- uchwalanie zmian statutu;
- podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia lub wystąpienia spółdzielni ze związku oraz upoważnienie zarządu do podejmowania działań w tym zakresie;
- wybór delegatów na zjazd związku, w którym spółdzielnia jest zrzeszona.

RADA NADZORCZA

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

- badanie okresowych sprawozdań finansowych spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości;
- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez spółdzielnię zadań gospodarczych z uwzględnieniem przestrzegania praw jej członków, np. ocena wykonania planów remontowych i modernizacyjnych lub ocena efektywności inwestycji i eksploatacji w świetle skarg i wniosków członków;
- kontrolowanie sposobów załatwiania przez zarząd wniosków organów spółdzielni i ich członków tzn. wniosków zebrań grup członkowskich, rad mieszkańców, osiedli i innych organów;
- rozpatrywanie skarg na działalność zarządu m.in. pism, wniosków, odwołań od decyzji, przy czym rada powinna przestrzegać statutowych terminów na ich rozpatrzenie;
- składanie walnemu zgromadzeniu sprawozdań zawierających wyniki kontroli oraz ocenę sprawozdań finansowych;
- czuwanie, aby przynajmniej raz na 3 lata, a w okresie budowy budynków mieszkalnych lub likwidacji corocznie, spółdzielnia została poddana lustracji.

W 2022 roku Rada Nadzorcza obradowała w składzie:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1. Przewodniczący RN | - Andrzej Krzykwa |
| 2. Zastępca Przewodniczącego RN | - Zuzanna Łukasik |
| 3. Sekretarz RN | - Natalia Filckowska |
| 4. Członek RN | - Jacek Sokół |
| 5. Członek RN | - Witold Białopiotrowicz |

ZARZĄD

Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz.

1.2 **PRACA ZARZĄDU**

Na dzień 1.01.2022 r. Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie:

- Prezes Zarządu - Tadeusz Olech
- Zastępca Prezesa Zarządu - Mirosław Szczuko
- Zastępca Prezesa Zarządu - Sławomir Rozmiarek

Zarząd odbył w 2022 roku w sumie 12 posiedzeń, które zwoływano w miarę potrzeb, zazwyczaj raz w miesiącu.

Przebieg i tematyka posiedzeń mają odzwierciedlenie w protokołach wpisywanych do rejestru. Wszystkie uchwały, decyzje i postanowienia podejmowane były kolegialnie.

Priorytetowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2022 dotyczyły przede wszystkim:

1. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
2. Bieżącej obsługi eksploatacyjnej zasobów Spółdzielni.
3. Realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 42 w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności lokali.
4. Kontynuacji szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach oraz urealnienie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenia zasad rozliczania kosztów.
5. Kontynuacji działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne i użytkowe.
6. Działań w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
7. Działalności społeczno-kulturalnej.

Sprawy związane z organizacją prac Zarządu normuje regulamin Zarządu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Nr 13/2007 dnia 17.04.2007.

Prezes i Zastępca Prezesa Zarządu przyjmowali interesantów w poniedziałki w godzinach 15⁰⁰ – 16⁰⁰ oraz w każdym innym czasie, o ile nie byli absorbowani ważnymi czynnościami służbowymi.

1.3 ZATRUDNIENIE

Na dzień 31.12.2022 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 12 osób na 12 etatach,

- | | | | |
|------------------------|----|---------------|---|
| 1. Pracujący ogółem | 12 | w tym kobiety | 8 |
| 2. Pełnozatrudnieni | 11 | w tym kobiety | 8 |
| 3. Niepełnozatrudnieni | 1 | w tym kobiety | - |
| 4. Emeryci i renciści | 6 | w tym kobiety | 4 |

Schemat organizacyjny Spółdzielni za okres 01-01-2022 do 31-12-2022 przedstawia [ZAŁĄCZNIK NR 1](#).

2. ZASOBY MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Śródmieście” dysponowała zasobami składającymi się z 6 budynków wolnostojących oraz 1 parkingu podziemnego o łącznej powierzchni użytkowej 32 034,13 m² w tym:

Lokale mieszkalne	21 699,32 m ²	353 szt.
Lokale użytkowe	8 885,37 m ²	122 szt.
Lokale magazynowo-użytkowe	388,18 m ²	7 szt.
Garaże/pomieszczenia gospodarcze	1 061,26 m ²	84 szt.

Zestawienie zasobów w nieruchomościach z podziałem na typ i status lokalu wg stanu 31-12-2022 przedstawia [ZAŁĄCZNIK NR 2.](#)

3. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

NA DZIEŃ 31-12-2022 R. W REJESTRZE SPÓŁDZIELNI ZNAJDOWAŁO SIĘ 505 CZŁONKÓW W TYM:

- 237 KOBIEC
- 257 MĘŻCZYŻN
- 11 OSÓB PRAWNYCH

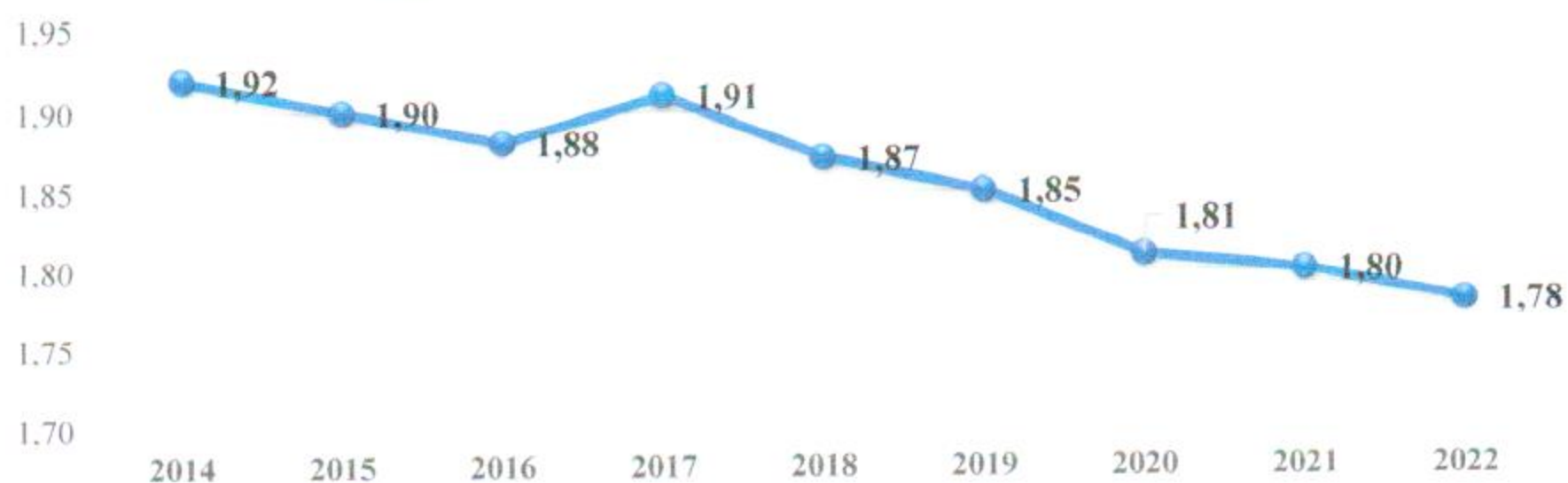
Analizę migracji członków wg stanu 31-12-2022 r. przedstawia [ZAŁĄCZNIK NR 3.](#)

Spółdzielnia ustawowo jest zobligowana do prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Liczba zamieszkałych osób w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Śródmieście” wg złożonych oświadczeń na dzień 31 grudnia wynosiła:

Rok	Liczba		Średnia liczba mieszkańców na 1 mieszkanie
	mieszkań	mieszkańców	
2014	350	671	1,92
2015	350	664	1,90
2016	351	659	1,88
2017	351	671	1,91
2018	351	655	1,87
2019	351	648	1,85
2020	352	637	1,81
2021	352	632	1,80
2022	353	627	1,78

**ŚREDNIA LICZBA ZAMIESZKAŁYCH OSÓB
PRZYPADAJĄCA NA JEDEN LOKAL MIESZKALNY**



Liczba zamieszkałych osób na poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Śródmieście” wg złożonych oświadczeń na dzień 31 grudnia 2022 wynosiła:

Nieruchomość	Adres	Liczba mieszkań	Liczba osób	Średnia liczba mieszkańców na 1 mieszkanie
1	Hetmańska 1-3	88	185	2,10
2	Hetmańska 5-7	78	150	1,92
3	Hetmańska 9-11	36	54	1,50
5	3-go Maja 12-14	72	114	1,58
6	Hetmańska 15	48	77	1,60
7	3-go Maja 6	31	47	1,52
OGÓLEM		353	627	1,78

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą:

25 700 680,49 zł.

(słownie złotych: dwadzieścia pięć milionów siedemset tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych 49/100)

WYNIKI FINANSOWE SPÓŁDZIELNI:

2022	WYNIK BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	WYNIK NETTO
GZM opłata eksploatacyjna	229 395,30	530,00	228 865,30
GZM pozostałe	- 13 363,45	- 899,00	- 12 464,45
poza GZM	124 522,85	11 207,00	113 315,85
OGÓLEM	340 554,70	10 838,00	329 716,70

PODLEGA NASTĘPUJĄCEMU PODZIAŁOWI:

USTALONA NADWYŻKA BILANSOWA W WYSOKOŚCI NETTO		PODLEGA ROZLICZENIU WEDŁUG NASTĘPUJĄCEGO PODZIAŁU	
228 865,30	wynikająca z rozliczenia przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	228 865,30	zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym
- 12 464,45	wynikająca z rozliczenia pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych i finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi	- 12 464,45	zwiększenie kosztów operacyjnych
77 949,88	uzyskaną na pozostałej działalności poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi	7 949,88	zwiększenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym
		30 000,00	zwiększenie przychodów operacyjnych
		20 000,00	odpisy aktualizujące należności (konto 290)
		20 000,00	fundusz wkładów budowlanych
26 607,98	uzyskaną z najmu lokali użytkowych położonych przy ul. 3-go Maja 6 w Elblągu, obecnie zarządzanych przez Spółdzielnię w imieniu właściciela	26 607,98	rozliczenie należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej tych lokali
8 757,99	uzyskaną z najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. Hetmańskiej 5 w Elblągu, zarządzanych przez Spółdzielnię do dnia 30-06-2022 w imieniu właściciela	8 757,99	rozliczenie należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej tego lokalu
329 716,70		329 716,70	

5. **WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

STAN ZALEGŁOŚCI W PŁATNOŚCIACH OPŁATY EKSPLOATACYJNEJ NA DZIEŃ 31 GRUDNIA
KSZTAŁTUJE SIĘ NASTĘPUJĄCO:

ZASOBY	2019	2020	2021	2022
Lokale mieszkalne	75 302,19	90 693,22	75 508,60	86 465,91
Lokale użytkowe	155 514,15	139 637,58	209 364,15	283 486,73
Lokale magazynowo-użytkowe				
Miejsca parkingowe w garażu wielostanowiskowym				
OGÓLEM	230 816,34	230 330,80	284 872,75	369 952,64

WINDYKACJE – NALEŻNOŚCI DOCHODZONE NA DRODZE EGZEKUCYJNEJ

Prowadzono następujące działania windykacyjne:

1. Monitoring wpłat bieżących za opłaty eksploatacyjne.
2. Monitoring spłaty pozwów.
3. Monitoring wywiązywania się ze spłaty rat zawartych w ugodach.
4. Zaproszenia na posiedzenia Zarządu celem ustalenia formy spłaty zadłużenia.
5. W stosunku do osób, które nie stawily się na posiedzenia Zarządu i nie dokonały spłaty zadłużenia wszczęto postępowanie sądowe i komornicze.
6. Na klatkach schodowych były rozwieszane informacje o wysokości zadłużenia.
7. Od dnia 30-04-2016 został wprowadzony nowy system ADA-NET, który umożliwia generowanie automatycznych informacji sms-owych o stanie zaległości z prośbą o jej uregulowanie.

DODATEK MIESZKANIOWY PRYZNANY Z MOPS

Każdy zadłużony mieszkaniec, z którym były przeprowadzane rozmowy był informowany o możliwości otrzymania w drodze decyzji administracyjnych dodatku mieszkaniowego.

Przyznana i wypłacona kwota dodatków z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej wg stanu na dzień 31 grudnia:

2013	16 355,15
2014	21 424,20
2015	24 210,97
2016	21 891,37
2017	20 049,91
2018	20 657,65
2019	17 230,23
2020	15 095,09
2021	7 446,60
2022	7 487,94



6. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA

Spółdzielnia organizuje corocznie zabawę z okazji Dnia Dziecka oraz ogłasza konkurs prac plastycznych nagradzanych upominkami.

7. REALIZACJA PLANU REMONTÓW I KONSERWACJI

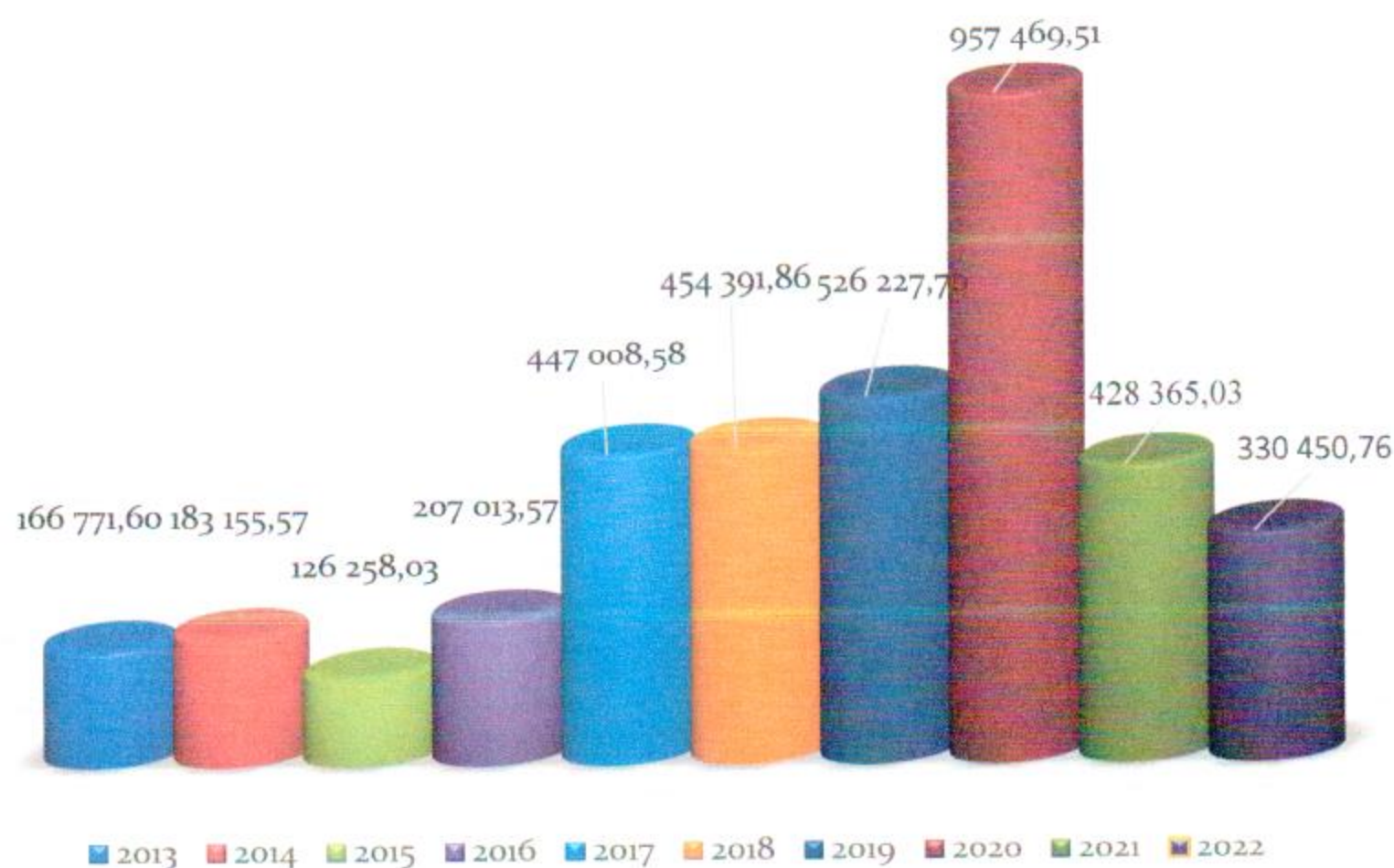
Zestawienie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych, wg stanu na dzień 31.12.2022 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	STAN	PK	BO	Wykonanie 2022		STAN
		31.12.2021	z SBM na N	01.01.2022	PRZYPIS	NAKLADY	31.12.2022
1	Nieruchomość-1	915 540,77	-	915 540,77	159 627,72	-85 943,34	989 225,15
2	Nieruchomość-2	391 602,22	-	391 602,22	161 298,63	-131 144,91	421 755,94
3	Nieruchomość-3	479 865,62	-	479 865,62	62 199,48	-37 361,10	504 704,00
4	Nieruchomość-4	36 218,64	-	36 218,64	11 310,00	0,00	47 528,64
5	Nieruchomość-5	988 579,76	-	988 579,76	87 482,16	-19 312,56	1 056 749,36
6	Nieruchomość-6	124 510,31	-	124 510,31	39 105,66	-40 984,30	122 631,67
7	Nieruchomość-7	74 336,68	-	74 336,68	19 699,20	-3 419,48	90 616,40
8	Części wspólne SBM	-	-	-	-	-12 285,07	- 12 285,07
FUNDUSZ REMONTOWY OGÓLEM		3 010 654,00	-	3 010 654,00	540 722,85	-330 450,76	3 220 926,09

FR - PODSTAWOWY		2 750 031,38	0,00	2 750 031,38	467 312,40	-176 119,34	3 041 224,44
1	Nieruchomość-1	834 152,06		834 152,06	141 130,80	-5 023,84	970 259,02
2	Nieruchomość-2	341 198,78		341 198,78	140 959,56	-131 144,91	351 013,43
3	Nieruchomość-3	440 337,14		440 337,14	53 944,20	0,00	494 281,34
4	Nieruchomość-4	36 218,64		36 218,64	11 310,00	0,00	47 528,64
5	Nieruchomość-5	943 044,77		943 044,77	74 469,60	-19 312,56	998 201,81
6	Nieruchomość-6	93 981,98		93 981,98	30 836,16	-4 933,48	119 884,66
7	Nieruchomość-7	61 098,01		61 098,01	14 662,08	-3 419,48	72 340,61
8	Części wspólne SBM	0,00		0,00	0,00	-12 285,07	-12 285,07

FR - LICZNIKI		260 622,62		260 622,62	73 410,45	-154 331,42	179 701,65
1	Nieruchomość-1	81 388,71		81 388,71	18 496,92	-80 919,50	18 966,13
2	Nieruchomość-2	50 403,44		50 403,44	20 339,07	0,00	70 742,51
3	Nieruchomość-3	39 528,48		39 528,48	8 255,28	-37 361,10	10 422,66
4	Nieruchomość-4	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00
5	Nieruchomość-5	45 534,99		45 534,99	13 012,56	0,00	58 547,55
6	Nieruchomość-6	30 528,33		30 528,33	8 269,50	-36 050,82	2 747,01
7	Nieruchomość-7	13 238,67		13 238,67	5 037,12	0,00	18 275,79
8	Części wspólne SBM	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00

**NAKŁADY PONIESIONE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ
W LATACH 2013 - 2022**



WYKONANIE PLANU REMONTÓW W 2022 ROKU

NIERUCHOMOŚCI	PRZYPIS	PLAN	NAKŁADY
Hetmańska 1-3	159 627,72	508 956,80	85 943,34
Hetmańska 5-7	161 298,63	123 120,00	131 144,91
Hetmańska 9-11	62 199,48	21 600,00	37 361,10
Hetmańska 13	11 310,00	0,00	0,00
3-go Maja 12-14	87 482,16	16 200,00	19 312,56
Hetmańska 15	39 105,66	0,00	40 984,30
3-go Maja 6	19 699,20	0,00	3 419,48
Części wspólne SBM	0,00	0,00	12 285,07
OGÓLEM	540 722,85	669 876,80	330 450,76

Działania gospodarki remontowej w 2022 roku podobnie jak w latach poprzednich zmierzały do poprawy majątku trwałego Spółdzielni pod względem technicznym, sprawności i estetyki, co miało również wpływ na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych. Podstawowym kryterium określającym „stopień pilności realizacji” zadań remontowych był stan zużycia technicznego i poprawa warunków eksploatacji budynków oraz usuwanie skutków dewastacji obiektów.

Plan wydatków funduszu remontowego oraz ich realizację za 2022 rok przedstawia [Załącznik Nr 4 – „Plan remontów i konserwacji na 2022 rok.](#)

- UTRZYMANIE CZYSTOŚCI I PORZĄDKU NA TERENIE SPÓŁDZIELNI

Na terenie Spółdzielni znajdują się dwie zamykane osłony śmietnikowe oraz jeden półpodziemny zestaw pojemników typu MOŁOK do selektywnej zbiórki odpadów.

W interesie wszystkich mieszkańców, Spółdzielnia kładzie duży nacisk na prawidłową segregację odpadów oraz podejmuje ciągle działania zmierzające do poprawy sytuacji – edukację mieszkańców, dostosowuje ilość pojemników wg aktualnych potrzeb, kontroluje i nadzoruje segregację w osłonach śmietnikowych.

Nie można zrezygnować z segregacji odpadów nie tylko ze względu na wyższe płatności za odpady niesegregowane ale też ochronę środowiska naturalnego. Stąd też regularnie ponawiane apele Spółdzielni o prowadzenie prawidłowej selekcji gromadzonych odpadów i umieszczanie ich we właściwych pojemnikach.

Administracja Spółdzielni przyjmowała różnego rodzaju usterki i awarie:

ANALIZA ZGŁASZANYCH USTEREK I AWARII



ANALIZA ZGŁOSZEŃ WG NIERUCHOMOŚCI WG STANU NA DZIEŃ 31 GRUDNIA

NIERUCHOMOŚCI	2019	2020	2021	2022
Hetmańska 1-3	31	30	34	17
Hetmańska 5-7	28	20	61	14
Hetmańska 9-11	17	19	17	8
Hetmańska 13	5	6	0	0
3-go Maja 12-14	27	25	21	11
Hetmańska 15	33	27	32	21
3-go Maja 6	5	6	8	8
Części wspólne SBM	0	3	0	0
OGÓLEM	146	136	173	79

Usuwanie ich zlecano grupie konserwatorów Spółdzielni bądź – w zależności od charakteru awarii/zgłoszenia firmom zewnętrznym.

Pełnienie dyżurów w ramach pogotowia technicznego w sprawach dotyczących urządzeń instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej pełni Pan Ludwik Milczarek.

Pełnienie dyżurów w ramach pogotowia technicznego w sprawach dotyczących instalacji elektrycznych oraz sieci oświetlenia zewnętrznego pełni Pan Mariusz Gągalski.

Remontami i konserwacją dźwigów w budynkach mieszkalnych i towarowych zajmowała się firma ELEKTRONIKA DŹWIGOWA LEBIECKI KAZIMIERZ, którą od 01.01.2023 przejęła firma ELEKTROMECHANIKA DŹWIGOWA „WINDY” KRZYSZTOF LEBIECKI.

Wszystkie budynki mieszkalne wyposażone są:

- w centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, gaz przewodowy (N-1 – Hetmańska 1-3, N-2 – Hetmańska 5-7 i N-3 – Hetmańska 9-11),
- sieć telewizji kablowej,
- budynki ponad 5-kondygnacyjne - także w dźwigi osobowe, w ilości 6 szt. (N-3– Hetmańska 9-11, N-5 – 3-go Maja 12-14, N-6 – 3-go Maja 6)
- oraz 1 platformę pionową (N-2 – Hetmańska 5-7).

Utrzymanie obiektów na właściwym poziomie sprawności techniczno-użytkowej wymagało stałej, fachowej obsługi konserwacyjno-remontowej. Realizacja prac konserwacyjnych i remontowych odbywała się siłami konserwatorów Spółdzielni. Remonty o większym zakresie prac wykonywały firmy zewnętrzne.

Podstawę frontu i zakresu robót na osiedlu stanowił planu remontów i konserwacji zasobów zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą.

W roku 2022 Spółdzielnia przeniosła udział w prawie własności na rzecz członka Spółdzielni w tym:

Nieruchomość	Adres nieruchomości	Odrębne prawo własności	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaze
1	Hetmańska 1-3	1	1		
2	Hetmańska 5-7	-			
3	Hetmańska 9-11	-			
4	Hetmańska 13	2			2
5	3-go Maja 12-14	2	2		
6	Hetmańska 15	-			
7	3-go Maja 6	-			
	RAZEM	5	3	-	2

Na dzień dzisiejszy wartość niesprzedanych lokali na Nieruchomości 6 Hetmańska 15 w Elblągu:

Zasób	Adres	Powierzchnia m2	Cena zł za m2 (brutto)	Wartość
lokal użytkowy	Hetmańska A-06	122,20	9 471,00	1 157 356,20
lokal użytkowy	Hetmańska A-07	104,60	9 471,00	990 666,60
OGÓŁEM	x	x	x	2 148 022,80

• **INFORMACJA O DZIAŁANIACH ZARZĄDU W 2022 ROKU**

DO WAŻNIEJSZYCH PRAC ZARZĄDY SPÓŁDZIELNI ZALICZYĆ NALEŻY MIĘDZY INNYMI:

1. Podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni.
2. Zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu.
3. Zawieranie umów najmu lokalu.
4. Prowadzenie gospodarki Spółdzielni na podstawie uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych.
5. Zabezpieczenie majątku Spółdzielni.
6. Sporządzanie rocznych sprawozdań i sprawozdań finansowych oraz przedkładanie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.
7. Zwoływanie Walnego Zgromadzenia.

Działania Spółdzielni podlegają bieżącej kontroli sprawowanej przez członków. Natomiast cyklicznie jeden raz w roku taką kontrolę sprawuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przed którym Zarząd Spółdzielni składa sprawozdania ze swojej działalności.

Kolejnym organem kontrolującym jest Rada Nadzorcza, która została wybrana przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza na kwartalnych spotkaniach ocenia bieżącą działalność Spółdzielni.

Spółdzielnia na podstawie art. 91 § 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze Dz. U. z 1982 r. Nr 30 poz. 210 z p. zm., obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania.

- a. Lustracja za okres 01-01-2016 do 31-12-2018 – przeprowadzona w 2019
- b. Lustracja za okres 01-01-2019 do 31-12-2021 – przeprowadzona w 2022

W dniu zakończenia czynności lustracyjnych lustrator przekaze Spółdzielni materiały w wykonanych badań. Lustratorzy Związku są zobowiązani do wzięcia udziału w posiedzeniu Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni w celu omówienia wyniku lustracji oraz projektu wniosków polustracyjnych.

• **GŁÓWNE ZAMIERZENIA W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**
 • **NA ROK 2022 I LATA NASTĘPNE**

Działania Spółdzielni skupione zostaną w dalszym ciągu na utrzymaniu posiadanych już zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie techniczno-administracyjnym i sanitarno-porządkowym.

Kontynuowana będzie termomodernizacja następnych budynków mieszkalnych, na możliwie korzystnych warunkach finansowych.

• **PODSUMOWANIE**

Zarząd Spółdzielni dziękuje członkom Rady Nadzorczej za współpracę i wsparcie w realizacji zadań Zarządu w okresie sprawozdawczym.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma przepływ informacji do i od mieszkańców. Dla realizacji tego celu służy strona internetowa Spółdzielni, na łamach której przekazywane i poruszane są informacje i problemy interesujące mieszkańców oraz skrzynka pocztowa umieszczona przed wejściem do biura Spółdzielni.


Spółdzielnia to również jej pracownicy z długoletnim stażem, doskonale znający problematykę i specyfikę zadań Spółdzielni Mieszkaniowej, wykonujący dobrze swoje obowiązki pomimo ograniczenia stanu osobowego do minimum.

Przedstawiając sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań.

Elbląg, dnia 20.03.2023 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ELBLĄGU

ZASTĘPCA PREZESA


MIROSŁAW SZCZUKO

ZASTĘPCA PREZESA


SŁAWOMIR ROZMIAREK

PREZES


TADEUSZ OLECH

Załączniki: - 4

1. Schemat organizacyjny
2. Zestawienie zasobów w nieruchomości
3. Analiza migracji członków
4. Plan remontów i konserwacji