



M I Ę D Z Y Z A K Ł A D O W A " D O M " SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

85-790 BYDGOSZCZ, UL. MARCINA KROMERA 7A

Tel. 52 343-47-14, 52 344-22-88 NIP 554-031-21-25

Konto bankowe: PKO-BP II O/Bydgoszcz Nr 03102014750000800200190769

e-mail: sekretariat@msmdom.pl

S P R A W O Z D A N I E

**ZARZĄDU MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY
Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES
01.01.2023R. – 31.12.2023R.**

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE	9
3. ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE	10
4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	11
5. REMONTY NIERUCHOMOŚCI	15
6. PRZEGLĄDY	25
7. FINANSE SPÓŁDZIELNI	26
8. ZAGADNIENIA KOMPUTERYZACJI	27
9. SPRAWY PRACOWNICZE – ZATRUDNIENIE	28

1. WSTĘP

Sprawozdanie z działalności Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy obejmuje okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2023 r. W omawianym czasie Zarząd Spółdzielni realizował swoje czynności przez:

Prezesa Zarządu (Zarząd jednoosobowy) - mgr Kazimierz Szymański
Pełnomocników Zarządu - mgr Aleksandra Lota
 - Monika Stysiak

podejmujących decyzje łącznie podczas nieobecności Prezesa lub na jego polecenie z wyłączeniem spraw pracowniczych.

Obowiązki Głównego Księgowego pełniła Pani Monika Stysiak.

Zarząd Spółdzielni odbył 11 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 20 uchwał. Na posiedzeniach podejmowano decyzje dotyczące działalności inwestycyjnej, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spraw członkowsko-mieszkaniowych, zagadnień finansowo-księgowych, spłaty kredytu oraz spraw osobowych pracowników.

W okresie sprawozdawczym (rok 2023) w Spółdzielni przeprowadzono jedną (1) kontrolę zewnętrzną przez :

1. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy w dniach od 15 marca 2023 r. do 29 kwietnia 2023 r. dotyczącą przeprowadzenia lustracji częściowej działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. – 28.04.2023 r. nie formułując wniosków i zaleceń polustracyjnych wobec Organów Spółdzielni.

W 2023 roku Zarząd brał udział w posiedzeniach: Plenarnych Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy obradujące w dniach 30 maja 2023 r. w Bydgoszczy, 01 czerwca 2023 r. w Chojnicach oraz 06 czerwca 2023 r. w Szubinie.

Na trzech częściach Walnego Zgromadzenia podjęto ogółem 22 (dwadzieścia dwie) uchwały, które dotyczyły:

Uchwała Nr 1/2023

przyjęcie informacji o wynikach lustracji pełnej za okres 01.01.2016 r. -31.12.2018 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 56

PRZECIW – 0

WSTRZYMAŁO SIĘ – 6

W protokole z lustracji uznano działalność Spółdzielni za prawidłową i nie przekazano wniosków polustracyjnych.

Uchwała Nr 2/2023

przyjęcie informacji o wynikach lustracji pełnej za okres 01.01.2019 r. -31.12.2021 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 54

PRZECIW – 0

WSTRZYMAŁO SIĘ – 8

W protokole z lustracji uznano działalność Spółdzielni za prawidłową i nie przekazano wniosków polustracyjnych.

Uchwała Nr 3/2023

przyjęcie informacji o wynikach lustracji częściowej działalności inwestycyjnej za okres 01.01.2022 r. – 28.04.2023 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 54 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 8

W protokole z lustracji uznano działalność Spółdzielni za prawidłową i nie przekazano wniosków polustracyjnych.

Uchwała Nr 4/2023

zatwierdzenie sprawozdań z działalności Rady Nadzorczej za lata 2019, 2020, 2021 i 2022

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 54 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 8

Uchwała Nr 5/2023

zatwierdzenie sprawozdań z działalności Zarządu Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021 i 2022

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 53 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 10

Uchwała Nr 6/2023

zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 60 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 3

Uchwała Nr 7/2023

zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 59 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 4

Uchwała Nr 8/2023

zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 61 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 2

Uchwała Nr 9/2023

zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 61 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 2

Sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 zostały przekazane do Pierwszego Urzędu Skarbowego w Bydgoszczy i Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy.

Uchwała Nr 10/2023

przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2019 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 62 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 1

Kwotę nadwyżki bilansowej w wysokości 36.402,10 zł przeznaczono na fundusze Spółdzielni zgodnie z § 140 ust.1 Statutu tj.:

1. na podstawie art.76 ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze” (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 648) kwotę 6.402,10 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni,

2. fundusz remontowy Spółdzielni - 30.000,00 zł

Uchwała Nr 11/2023

przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2020 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 63 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 0

Kwotę nadwyżki bilansowej w wysokości 57.460,64 zł przeznaczono na fundusze Spółdzielni zgodnie z § 140 ust.1 Statutu tj.:

1. na podstawie art.76 ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze” (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) kwotę 3.000,00 zł na fundusz zasobowy Spółdzielni,
2. kwotę 15.000,00 zł na zarządzanie nieruchomościami,
3. pozostałą kwotę 39.460,64 zł - fundusz remontowy Spółdzielni.

Uchwała Nr 12/2023

przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2021 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 63 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 0

Kwotę nadwyżki bilansowej w wysokości 119.570,01 zł przeznaczono na fundusze Spółdzielni zgodnie z § 140 ust.1 Statutu tj.:

1. na podstawie art.76 ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze” (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648) kwotę 6.000,00 zł na fundusz zasobowy Spółdzielni,
2. kwotę 20.000,00 zł na zarządzanie nieruchomościami,
3. kwotę 93.570,01zł na fundusz remontowy Spółdzielni.

Uchwała Nr 13/2023

przeznaczenia nadwyżki bilansowej netto za 2022 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 63 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 0

Kwotę nadwyżki bilansowej w wysokości 122.689,93 zł przeznaczono na fundusze Spółdzielni zgodnie z § 140 ust.1 Statutu tj.:

1. na podstawie art.76 ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze” (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 648) kwotę 6.500,00 zł na fundusz zasobowy Spółdzielni,
2. kwotę 25.000,00 zł na zarządzanie nieruchomościami,
3. kwotę 91.189,93 zł na fundusz remontowy Spółdzielni.

Uchwała Nr 14/2023

udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2022 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 54 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 9

Prezes Zarządu otrzymał absolutorium za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2022 r.

Uchwała Nr 15/2023

udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 56 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 7

Zastępca Prezesa Zarządu otrzymała absolutorium za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2021 r.

Uchwała Nr 16/2023

oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać w latach 2023 – 2027

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 54 PRZECIW – 2 WSTRZYMAŁO SIĘ – 7

Do dnia dzisiejszego Zarząd Spółdzielni z kwoty 17.000.000,00 zł. nie zaciągnął kredytu bankowego.

Uchwała Nr 17/2023

wyboru delegata na Zjazd Przedkongresowy VII Kongresu Spółdzielczości

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 57 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 5

W dniach 22 i 23 stycznia 2024 r. Delegat Pan Kazimierz Szymański uczestniczył w VII Kongresie Spółdzielczości w Warszawie.

Uchwała Nr 18/2023

wyboru delegata na Zgromadzenie Ogólne Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 57 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 5

W dniu 14 czerwca 2023 r. Delegat Pan Kazimierz Szymański uczestniczył w Zgromadzeniu Ogólnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Bydgoszczy.

Uchwała Nr 19/2023

wyboru delegata na Krajowy Zjazd Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 60 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 2

W dniach 08 i 09 lutego 2024 r. Delegat Pan Kazimierz Szymański uczestniczył w VIII Krajowym Zjeździe Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Uchwała Nr 20/2023

zbycia nieruchomości gruntowej położonej w Bydgoszczy - działka nr 52/9 przy ulicy Marcina Kromera na rzecz Gminy Miasto Bydgoszcz

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 63 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 0

Uchwała Nr 21/2023

założenia na lata 2023-2027 przedsięwzięć inwestycyjnych Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego oraz obiektów budowlanych o innym przeznaczeniu.

Uchwała została podjęta. Wspólnie zebrani głosowali:

ZA – 57 PRZECIW – 0 WSTRZYMAŁO SIĘ – 6

Uchwała Nr 22/2023

przyjęcia i przekazania do rozpatrzenia według statutowych kompetencji przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą wniosków zgłoszonych na Części Walnego Zgromadzenia:

Miasto Bydgoszcz

1. remont klatek schodowych, malowanie piwnic, docieplenie i remont balkonów nieruchomości Jaruzińska 2,
2. wystąpienie do odpowiedniej instytucji zarządzającej ulicami miasta Bydgoszczy o zamontowanie dwóch progów zwalniających między budynkami Jaruzińska 6 i 7,
3. przywrócenie oświetlenia w pobliżu przejścia przez jezdnię na rogu budynków Jaruzińska 6 i 7,
4. remontu VI klatki schodowej oraz remontu balkonów nieruchomości Jaruzińska 6,
5. wydzielenie miejsc postojowych i ich organizacja przed blokiem Jaruzińska 2,
6. drastyczne obniżenie w wymiarze opłat składki na zarządzanie.

Ad.1

Remont klatek schodowych – szacunkowy koszt remontu 1 klatki schodowej, obliczony na podstawie analogicznych prac w nieruchomości „Jaruzińska 7” w Bydgoszczy zgodnie z umową nr 27/2023 z dnia 01 czerwca 2023 r., wynosi 28.750,00 zł brutto.

W zaokrągleniu i ze zwyżką 15 % - 33.000 zł, 33.000 zł x 6 klatek = **198.000 zł**

Malowanie piwnic i zejść do piwnic – szacunkowy koszt malowania piwnic, obliczony na podstawie kosztorysu ofertowego na podobne prace realizowane na nieruchomości „Dąbrowskiego 8” w Szubinie wynosi w zaokrągleniu **50.000 zł**

Remont balkonów – przedmiotowe prace są realizowane w ramach docieplenia ścian zewnętrznych zgodnie z programem prac remontowych na dany rok, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego danej nieruchomości.

Wniosku w zakresie prac związanych z malowaniem klatek i piwnic nie realizowano z uwagi na brak dostatecznej ilości środków funduszu remontowego nieruchomości „Jarużyńska 2”.

Ad.2

Wniosek rozpatrzony negatywnie.

Pismem z dnia 05.10.2023 r. Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej w Bydgoszczy poinformował Spółdzielnię, że nie planuje lokalizacji progów zwalniających na przedmiotowej ulicy. Geometria ulicy oraz obustronne parkowanie pojazdów skutecznie ograniczają prędkość podjazdów. Ponadto przy lokalizacji progów zwalniających należy wziąć pod uwagę pozytywne (fizyczne ograniczenie prędkości) jak i negatywne skutki tego działania. Badania wykazały, że dużym minusem budowy progów jest zwiększenie hałasu i drgań oraz nadmierną emisję spalin pojazdów przekraczających próg i tuż po jego przekroczeniu.

Ad.3

Lampa pomiędzy budynkami nr 6 i 7 (lampa oznaczona w ewidencji nr 10) została wyłączona w ramach ograniczania zużycia energii przy oświetlaniu bydgoskich ulic, placów i budynków przez Zarząd Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej. Powyższe działania mają na celu ograniczenie zużycia energii elektrycznej o 10 % w związku z ustawą dnia 7 października 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców energii elektrycznej w 2023 roku w związku z sytuacją na rynku energii elektrycznej. Z pisma przesłanego przez ZDMiKP ponowne włączenie lamp oświetlenia miejskiego będzie realizowane sukcesywnie do końca roku 2024. Stare oprawy z wysokoprężnym źródłem światła zostaną wymienione na urządzenia energooszczędne ze źródłami światła LED z inteligentnym systemem sterowania.

Ad.4

Remont klatki schodowej nr VI - w ramach ww. wniosku należy przyjąć kalkulację dla całego budynku. Szacunkowy koszt remontu 1 klatki schodowej, obliczony na podstawie analogicznych prac w nieruchomości „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy zgodnie z umową nr 27/2023 z dnia 01 czerwca 2023 r., wynosi 28.750,00 zł brutto.

W zaokrągleniu i ze zwyczają 15 % - 33.000 zł , $33.000 \text{ zł} \times 7 \text{ klatek} = 231.000 \text{ zł}$

Remont balkonów – przedmiotowe prace są realizowane w ramach docieplenia ścian zewnętrznych zgodnie z programem prac remontowych na dany rok, w ramach posiadanych środków funduszu remontowego tej nieruchomości.

Wniosku w zakresie malowania klatek schodowych nie realizowano z uwagi na brak dostatecznej ilości środków funduszu remontowego nieruchomości „Jarużyńska 6”.

Ad.5

Dla nieruchomości Jarużyńska 2 w Bydgoszczy zrealizowano w 2021 r. dziesięć stanowisk postojowych w obrębie ulicy Jarużyńskiej. Istnienie możliwość wytyczenia kolejnych prostopadłych do ulicy Jarużyńskiej – około 9 sztuk. Orientacyjny koszt realizacji **28.720 zł**

Wniosku nie realizowano z uwagi na brak dostatecznej ilości środków funduszu remontowego nieruchomości „Jarużyńska 2”.

Ad.6

Wniosek rozpatrzony negatywnie. Stawka opłaty na zarządzanie jest skalkulowana w oparciu o przewidywane koszty w roku obrachunkowym związane z nieruchomością. Zgodnie z zapisem art.4 ustawy “o spółdzielniach mieszkaniowych” członkowie, właściciele oraz osoby niebędące członkami, obowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokal.

Miasto Chojnice

brak wniosków

Miasto Szubin

1. nieruchomość „Gen. Jarosława Dąbrowskiego 8”:

- a) montaż ławki,
- b) przydzielenie miejsca postojowego do numeru mieszkania,
- c) chipów do otwierania drzwi wejściowych,

2. nieruchomość „Gen. Jarosława Dąbrowskiego 2”:

- a) malowanie farbą olejną lamperii (zejścia do piwnic),

3. nieruchomość „Gen. Józefa Bema 2”:

- a) odmalowanie wnęk balkonowych (elewacja) lub ich umycie,
- b) likwidacja odorów wydobywającego się z kanalizacji w chodniku wzdłuż Bema 2,
- c) wystąpienie do Gminy o wykonanie progów zwalniających – przejście dla pieszych na ul. Dąbrowskiego oraz przywrócenie oświetlenia wyłączanego na przejściu dla pieszych na ul. Dąbrowskiego (przy drewnianym kiosku),
- d) zmiana miejsca śmietnika,
- e) naprawa drzwi wejściowych I klatka,
- f) odświeżenie klatki schodowej,
- g) uporządkowanie terenu zewnętrznego przy klatce I i II.

Ad.1

- a. Ławka pod blokiem – przyjęto do programu prac remontowych na 2024 r.
- b. Przydzielenie miejsca postojowego do numeru mieszkania - nieruchomość dysponuje 29 stanowiskami postojowymi na terenie nieruchomości i 10 garażami wbudowanymi w obrys nieruchomości. Właścicielami garaży są wyłącznie użytkownicy lokali zamieszkali w budynku Dąbrowskiego 8 w Szubinie. Brak zgłoszeń dotyczących niewystarczającej liczby stanowisk postojowych.
- c. Chipy do otwierania drzwi wejściowych – wniosek zrealizowano w miesiącu listopadzie 2023 roku. Umowa nr 55/2023 z dnia 12.10.2023 r. z firmą Usługi Elektryczne Ewelina Kapłońska.

Ad.2

Malowanie farbą olejną lamperii zejścia do piwnicy – przyjęto do programu prac remontowych na 2024 r.

Ad.3

- a. odmalowanie wnęk balkonowych (elewacja) lub ich umycie.
Wniosku nie realizowano z uwagi na brak dostatecznej ilości środków funduszu remontowego nieruchomości „Bema 2”.
- b. likwidacja odorów wydobywającego się z kanalizacji w chodniku wzdłuż Bema 2. Konserwator Spółdzielni sprawdził studzienki kanalizacyjne w obrębie nieruchomości Bema 2 – odorów nie stwierdzono. Wystąpiono pisemnie do KPWiK z wnioskiem o sprawdzenie i likwidację odorów ze studzienek kanalizacyjnych. W odpowiedzi pismem z dnia 01 lutego 2024 r. spółka przesłała protokoły z dnia 25.09.2023 r. oraz z dnia 01.02.2024 r. z przeprowadzonych przeglądów kanalizacji sanitarnej w obrębie ul. Bema na wysokości budynku nr 2. Przeprowadzono standardowe prace polegające na czyszczeniu studni oraz kolektora ściekowego, po wykonaniu ww. prac nie stwierdzono wydobywającego się odorów.

- c. wystąpiono do Gminy o: wykonanie progów zwalniających w formie wyniesionych przejść dla pieszych na ulicy Dąbrowskiego oraz przywrócenie oświetlenia przy przejściu dla pieszych na ul. Dąbrowskiego – odpowiedź gminy: planuje się wykonanie wyniesionego przejścia dla pieszych oraz jego doświetlenie, realizacja uzależniona jest od środków finansowych Gminy w dalszej części bieżącego roku, a oprawa przy przejściu dla pieszych we wskazanym miejscu została naprawiona i wyłączona.
- d. zmiana miejsca śmietnika i pojemników na plastik, papier – brak środków na funduszu remontowym do wymiany wiaty śmietnikowej.
Wniosku nie realizowano z uwagi brak dostatecznej ilości środków funduszu remontowego nieruchomości „Bema 2”.
- e. naprawa drzwi wejściowych I klatka – wniosek zrealizowano
- f. odświeżenie klatki schodowej
Wniosku nie realizowano z uwagi brak dostatecznej ilości środków funduszu remontowego nieruchomości „Bema 2”.
- g. teren przy bloku zaniedbany – utrzymanie czystości i porządku przed budynkiem sprawuje firma zewnętrzna, co do której nie ma zastrzeżeń. Pielęgnacja zieleni odbywa się w systemie zleconym według potrzeb. Ze względów estetycznych, w programie prac remontowych na 2024 r. przyjęto wymianę ławek przed budynkiem.

2. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” zrzeszała 1190 członków z czego :

- | | |
|--|--------|
| 1. zamieszkałych w lokalach mieszkalnych | - 1170 |
| 2. posiadających lokale o innym przeznaczeniu - garaże | - 19 |
| 3. przyjętych na podstawie art.4 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. „o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze” (Dz.U. z 2017r. poz.1596) | - 1 |

Osób posiadających prawo odrębnej własności niebędących członkami naszej Spółdzielni jest 138.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zawarł 7 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, z czego :

- | | |
|--|-----------|
| 1. po zgonie członka | - 4 umowy |
| 2. po podziale majątku ustawowego małżeńskiego wspólnego | - 3 umowa |

W zasobach Spółdzielni w okresie sprawozdawczym dokonano notarialnego obrotu lokali (rynek wtórny) 3 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i 2 lokali o innym przeznaczeniu (garaże) oraz 13 prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych i 1 lokalu o innym przeznaczeniu (garaż).

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni na żądanie użytkowników lokali zawarł 23 umowy w formie aktu notarialnego o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

3. ZAGADNIENIA INWESTYCYJNE

W zakresie działalności inwestycyjnej w 2023 roku Spółdzielnia :

1. W Szubinie

- 1) W związku z oddaniem do użytku w 2022 roku budynku wielorodzinnego z garażami indywidualnymi w podziemiu przy ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego 8 w Szubinie na początku 2023 roku rozpoczęto czynności związane z ostatecznym rozliczeniem kosztów inwestycji, ustaleniem kosztów budowy poszczególnych lokali oraz określeniem wysokości wymaganych wkładów budowlanych.
- 2) Uchwałą nr 3/2023 z dnia 03 lutego 2023 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził rozliczenie inwestycji, które prezentowało się następująco:
 - a. poniesione nakłady na realizację inwestycji wynosiły 7.313.496,04 zł netto
 - b. wymagane wkłady budowlane na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (garaże) ustalono na kwotę

Lokale mieszkalne	6.920.696,97 zł netto
Garaże	378.076,46 zł netto
 - c. roboty dodatkowe i zaniechane zgłoszone przez użytkowników lokali do rozliczenia wynosiły 14.722,61 zł netto
 - d. w wyniku ostatecznego rozliczenia nakładów zadania inwestycyjnego lokale mieszkalne z uwzględnieniem robót dodatkowych i zaniechanych oraz lokali o innym przeznaczeniu (garaże) ustalono ostatecznie wymagane wkłady budowlane w wysokości:

Lokale mieszkalne	6.935.419,58 zł netto
Garaże	378.076,46 zł netto
- 3) Ostateczny wkład budowlany za m² powierzchni użytkowej wynosił:

4.911,36 zł netto/ 5.304,27 zł brutto dla lokali mieszkalnych
2.089,74 zł netto/ 2.570,38 zł brutto dla garaży
- 4) Etapem kończącym realizację inwestycji w Szubinie było ustanowienie odrębnych własności na rzecz członków spółdzielni. Czynności te dla większości lokali odbywały się w dniach 13 – 15 marca 2023 r. Pozostałe lokale według indywidualnych życzeń użytkowników lokali.

2. W Chojnicach

- 1) Spółdzielnia posiada koncepcję zagospodarowania terenu opracowaną przez Przedsiębiorstwo Organizacji Budownictwa „POBUD” Sp. z o. o w Bydgoszczy.
- 2) koncepcja obejmuje trzy budynki dwuklatkowe z garażami w poziomie piwnic.
- 3) łączna ilość mieszkań w całej zabudowie - od 60 do 72 lokali mieszkalnych.
- 4) w koncepcji zagospodarowania terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej zaprojektowano od strony południowej miejsca postojowe – parking na 58 miejsc postojowych ogólnodostępnych.
- 5) Przedsiębiorstwo Organizacji Budownictwa „POBUD” Sp. z o. o w Bydgoszczy na podstawie umowy Nr 36/2013 z dnia 10.10.2013r. opracowało dokumentację projektową na parking wraz z planem zagospodarowania terenu trzema budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi przy ul. Rzepakowej w Chojnicach.
- 6) projekt budowlany parkingu stanowi I etap prac projektowych dla realizacji zabudowy terenów inwestycyjnych w Chojnicach, na który uzyskaliśmy decyzję Starosty Chojnickiego zatwierdzającą projekt i udzielającą pozwolenia na budowę Nr AB.6740.1.783.2014 z dnia 04.11.2014r.

- 7) prace projektowe na budynki mieszkalne zostaną zrealizowane w terminie późniejszym.

3. W Inowrocławiu

- 1) Spółdzielnia posiada dokumentację projektową budynków nr 1 i 2 opracowaną przez Pracownię projektową PRO AMAR Sp. z o.o. w 2014r.
- 2) przedmiotem inwestycji jest nieruchomość składająca się z dwóch odrębnych brył połączonych ze sobą wspólnym podziemnym wielostanowiskowym garażem stanowiących nieruchomość budynkową. W budynku przewidziano 40 lokali mieszkalnych od 31,09 m² do 63,49 m² - w budynku nr 1 jest 16 lokali mieszkalnych, a w budynku nr 2 są 24 lokale mieszkalne. Do każdego mieszkania przynależna komórka lokatorska w piwnicy oraz do 39 lokali stanowisko postojowe zlokalizowane w podziemnym garażu wielostanowiskowym, a dla jednego lokalu na terenie zewnętrznym. Do lokali mieszkalnych prowadzić będą dwie klatki schodowe, każda wyposażona w windę obsługującą 5 przystanków.
- 3) z uwagi na odrzucony przez Bank Gospodarstwa Krajowego wniosek o udzielenie finansowania zwrotnego w ramach realizacji V edycji rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, będącego elementem Narodowego Programu Mieszkaniowego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego w Inowrocławiu realizacja planowanego zamierzenia została wstrzymana.
- 4) budynek nr 3 przy ulicy Andrzeja przewidziany w koncepcji zagospodarowania terenu jest czterokondygnacyjny, jednoklatkowy z windą oraz z podpiwniczeniem z miejscami postojowymi, którego wykonanie projektu budowlanego przewidziane jest w latach następnych.

4. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” na dzień 31.12.2023 roku zarządzała 19-toma nieruchomościami których jest współwłaścicielem.

Zasoby te zlokalizowane są w dwóch miastach województwa kujawsko-pomorskiego: Bydgoszczy i Szubinie oraz jednym województwa pomorskiego – Chojnicach.
Dane dotyczące zarządzanymi zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2023 r. :

miasto Bydgoszcz	- 716 mieszkań	- 41.337,40 m ²
	- 64 garaże	- 1.089,80 m ²
miasto Chojnice	- 157 mieszkań	- 8.726,39 m ²
	- 18 garaży	- 292,34 m ²
miasto Szubin	- 114 mieszkań	- 5.495,22 m ²
	- 29 garaży	- 498,92 m ²
Razem	- 987 mieszkań	- 55.559,01 m²
	- 111 garaży	- 1.881,06 m²
Ogółem		57.440,07 m²

z tego :

mieszkania lokatorskie	-	179
mieszkania własnościowe	-	225
mieszkania odrębna własność	-	582
mieszkania najem	-	1

garaże własnościowe	-	55
garaże odrębna własność	-	56

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi naliczane i rozliczane są w oparciu o 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (garaże), ilość zamieszkałych osób oraz wskazań wodomierzy ciepłej i zimnej wody, podzielników kosztów ciepła oraz liczników ciepła. Koszty te są ewidencjonowane dla każdej nieruchomości oddzielnie.

Wyniki eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2023 r. przedstawiały się następująco:

Nieruchomość	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w zł.	
	Niedobór	Nadwyżka
Jaruzińska 2	1.682,03	
Jaruzińska 4	3.611,71	
Jaruzińska 6		14.893,97
Jaruzińska 7		22.582,89
Jaruzińska 8		3.637,89
Galla Anonima 1		22.584,57
Rzepakowa 10	27.067,42	
Modra 3 i 5	7.315,83	
Bema 2	609,26	
Bema 4	7.006,94	
Dąbrowskiego 2	14.080,98	
Dąbrowskiego 8	12.453,84	
M. Kromera 5	2.252,97	
M. Kromera 6	11.318,39	
M. Kromera 7	641,24	
M. Kromera 7B	7.265,40	
M. Kromera 8	7.792,44	
M. Kromera 10	810,85	
M. Kromera 12	6.596,18	

Koszty mediów dostarczanych do lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2023 r. rozliczone z użytkownikami lokali w 2024 roku przedstawiały się następująco:

Nieruchomość	Gaz	Woda i kanał	Energia elektryczna	Energia cieplna moc zamówiona	Wody opadowe lub roztopowe
	Wynik	Wynik	Wynik	Wynik	Wynik
Jarużyńska 2	-944,78	0,00	-121,67	-3.797,81	0,00
Jarużyńska 4	1.404,01	0,00	-249,95	-1.013,46	0,00
Jarużyńska 6	2.252,27	0,00	534,90	-2.081,23	0,00
Jarużyńska 7	-2.981,79	0,00	1.438,04	-1.885,54	0,00
Jarużyńska 8	2.653,75	-98,37	-525,50	-2.712,37	0,00
Galla Anonima 1	-	152,48	165,89	-2.608,59	0,00
Rzepakowa 10	2.301,62	-101,18	-1.287,94	3.526,07	-
Modra 3 i 5	-	0,00	518,93	1.413,45	-
Bema 2	-	0,00	1.649,53	1.315,71	0,00
Bema 4	-	0,00	0,00	1.020,53	0,00
Dąbrowskiego 2	-	0,00	162,42	577,53	0,00
Dąbrowskiego 8	-	0,00	-3.127,53	101,44	2.031,82
M. Kromera 5	-	0,00	-198,61	-674,97	0,00
M. Kromera 6	-	0,00	2.070,66	-2.222,88	0,00
M. Kromera 7	-	0,00	-388,97	-1.237,91	0,00
M. Kromera 7B	-	0,00	-503,99	-1.926,84	0,00
M. Kromera 10	-	0,00	-699,26	-1.505,19	0,00
M. Kromera 8	-	0,00	-607,06	-1.589,73	0,00
M. Kromera 12	-	0,00	-2.951,90	-1.139,84	0,00

Bardzo trudnym i złożonym zagadnieniem pozostaje wnoszenie opłat za zajmowane lokale. Poszczególne nieruchomości z tego tytułu posiadały zadłużenie na dzień :

Nieruchomość	01.01.2023	31.12.2023
ul. Jarużyńska 2	6.817,25	8.155,11
ul. Jarużyńska 4	1.796,77	2.492,46
ul. Jarużyńska 6	6.053,87	6.634,23
ul. Jarużyńska 7	6.395,42	7.906,31
ul. Jarużyńska 8	6.464,35	6.453,03

ul. Galla Anonima 1	8.498,69	10.453,91
ul. M. Kromera 5	1.233,33	1.227,56
ul. M. Kromera 6	9.120,63	12 922,25
ul. M. Kromera 7	1.397,81	1.577,61
ul. M. Kromera 7B	4.353,74	8.726,54
ul. M. Kromera 8	2.254,76	2.338,48
ul. M. Kromera 10	67.439,00	67.917,46
ul. M. Kromera 12	5.796,89	8.082,28
ul. Rzepakowa 10	64.324,35	24.066,68
ul. Modra 3 + 5	2.939,22	4.688,58
ul. Bema 2	5.155,53	4.964,77
ul. Bema 4	1.737,90	977,42
ul. Dąbrowskiego 2	2.925,29	5.528,56
ul. Dąbrowskiego 8	318,80	3.344,26
Razem	205.023,60	188.457,50

W okresie sprawozdawczym zadłużenie Członków i Użytkowników lokali wobec Spółdzielni w poszczególnych miesiącach przedstawiało się następująco:

31.01.2023 r.	188.095,21 zł
28.02.2023 r.	170.743,36 zł
31.03.2023 r.	186.989,20 zł
30.04.2023 r.	215.025,91 zł
31.05.2023 r.	153.218,22 zł
30.06.2023 r.	197.274,18 zł
31.07.2023 r.	189.237,00 zł
31.08.2023 r.	165.924,99 zł
30.09.2023 r.	205.578,64 zł
31.10.2023 r.	155.538,89 zł
30.11.2023 r.	139.441,23 zł
31.12.2023 r.	188.457,50 zł

Na dzień 31 grudnia 2023 roku struktura zadłużenia ujmowana w miesiącach zalegania przedstawiała się następująco:

poniżej 1 miesiąca	428 lokali	60.308,87 zł
1 miesiąc	27 lokali	25.958,00 zł
2 miesiące	10 lokali	18.683,04 zł
3 miesiące	1 lokal	3.500,26 zł
4 miesiące	3 lokale	8.932,15 zł
5 miesięcy	1 lokal	5.619,83 zł
6 miesięcy	-	-
7 miesięcy	-	-
8 miesięcy	-	-
9 miesięcy	-	-
10 miesięcy	-	-
więcej niż 10 miesięcy	1 lokal	65.455,35 zł
Razem	471 lokali	188.457,50 zł

Biorąc pod uwagę zaległości w opłatach na dzień 31.12.2023 r. oraz naliczenia ogółem w poszczególnych miastach – procentowo przedstawiają się one następująco:

Bydgoszcz	- 2,28 %	rocznego naliczenia opłat,	od	6.354.532,30 zł
Chojnice	- 1,81 %	rocznego naliczenia opłat,	od	1.586.673,03 zł
Szubin	- 1,36 %	rocznego naliczenia opłat,	od	1.091.217,75 zł

5. REMONTY NIERUCHOMOŚCI

W 2023 roku działania Zarządu Spółdzielni ukierunkowane były na poprawę stanu technicznego budynków, zwiększenie komfortu użytkowania lokali przez osoby je zamieszkujące oraz na poprawę estetyki nieruchomości.

Wydatki z funduszu remontowego wszystkich nieruchomości wyniosły 1.345.480,77 złotych. Zakres rzeczowy wykonania robót remontowych został w większości zrealizowany, z wyjątkiem docieplenia części ścian na nieruchomościach „Jarużyńska 2” i „M. Kromera 6” w Bydgoszczy, które będzie kontynuowane w 2024 r. z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne jakie panowały pod koniec 2023 r. Koszty realizacji tych prac zostaną zarachowane na fundusz remontowy ww. nieruchomości w 2024 roku. Pozostałe zaplanowane remonty zostały w całości zrealizowane.

W 2023 roku największą część prac obejmowało docieplenie sześciu nieruchomości tj. Jarużyńska 2, 6, 8, Galla Anonima 1, M. Kromera 6 i Rzepakowa 10, jako kontynuacja prac termomodernizacyjnych z poprzednich lat.

Uporządkowano także zagadnienie związane z zagospodarowaniem miejsc do składowania odpadów komunalnych. Jedna wspólna wiata śmietnikowa dla nieruchomości Jarużyńska 2 kl. I – III, Jarużyńska 4, 6, 7 została zmodernizowana, a miejsce do składowania odpadów dla nieruchomości „Jarużyńska 7” zostało wyznaczone na terenie tej nieruchomości. Ponadto przy przebudowie ulicy Marcina Kromera została zmieniona lokalizacja wiaty dla nieruchomości „M. Kromera 7b”. W ramach tych prac zdemontowano stare wiaty, wykonano podbudowę, a także ustawiono nowe osłony śmietnikowe.

W nieruchomości „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy kontynuowano remont klatek schodowych. W 2023 roku poddano modernizacji kl. III-IV i był to ostatni etap tych prac w budynku. Rozpoczęto również wymianę stolarki okiennej w piwnicach kl. I-IV.

W budynku „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy dokonano wymiany zaworów podpionowych gazowych jako kontynuację planowanych w 2022 roku prac, a w budynku Gen. J. Bema 4 w Szubinie wymieniono skorodowane zawory podpionowe na instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji.

Prace związane z remontem lub doposażeniem urządzeń na placach zabaw zrealizowano w nieruchomościach Modra 3-5 w Chojnicach oraz Gen. J. Bema 2,4 w Szubinie.

Dodatkowo w nieruchomościach „Modra 3-5” wyremontowano podbitkę dachową i elementy drewniane zadaszeń balkonów, a na nieruchomości „Gen. J. Bema 2” uzupełniono brakujące gonty na skosach ostatniej kondygnacji i uzupełniono brakujące kratki w stropodachu.

W nieruchomości „Dąbrowskiego 2” w Szubinie zamontowano system otwierania bram wjazdowych za pomocą sieci GSM.

Nieruchomości zlokalizowane w obrębie ulicy Kromera tj. budynki nr 5,7,7b,8,10,12 zostały objęte wymianą lamp oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne LED.

W węzłach cieplnych nieruchomości „Kromera 7 i 7b” wymieniono elementy jego wyposażenia tj. szafę sterowniczą w budynku nr 7 i zawór różnicy ciśnień w budynku nr 7b.

Budynek „Marcina Kromera 10” zakończono pierwszy etap remontu połączeni dachowej. Wykonano wymianę gontów wraz z papą podkładową, wymianę opierzenia dachu, podbitek, rynien i rur spustowych, a także odmalowano elementy ozdobne dachu nad klatką I. Remont murków oporowych zjazdów do garaży zrealizowano w nieruchomości „Marcina Kromera 12” w Bydgoszczy.

Na remonty zaplanowane zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2023 z dnia 28 lutego 2023 r. wydatkowano 1.140.943,95 zł, natomiast na remonty bieżące i usuwanie awarii wydatkowano 204.536,82 zł

Zadania remontowe i ich finansowe wykonanie w 2023 r. przedstawiały się następująco:

1. Docieplenie nieruchomości:

- | | |
|---|----------------------|
| 1) Docieplenie części ściany południowej kl. II od strony wejść wraz z remontem wysuniętej części II klatki schodowej, portalu i balkonów lokali nr 12,14,16,18,20-część Elementu 5 nieruchomości „Jarużyńska 2” w Bydgoszczy | 2.903,85 zł |
| 2) Docieplenie części ściany południowej kl. III od strony wejść wraz z remontem balkonów nr 21,23,25,27,29-część Elementu 4 nieruchomości „Jarużyńska 6” w Bydgoszczy | 90.853,26 zł |
| 3) Docieplenie części ściany podłużnej od strony zachodniej kl. II i III wraz z remontem balkonów lokali nr 12,14,16,18,20-część Elementu 6 nieruchomości „Jarużyńska 8” w Bydgoszczy | 95.901,93 zł |
| 4) Docieplenie części ściany podłużnej wschodniej kl. X od strony placu zabaw wraz z remontem loggii lokali nr 89,91,93,95-część Elementu 2 nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy | 72.104,85 zł |
| 5) Docieplenie części ściany południowej kl. III – część Elementu 15 nieruchomości „Rzepakowa 10” w Chojnicach | 145.323,02 zł |
| 6) Docieplenie części ściany południowej kl. V od strony wejść wraz z remontem loggii lokali nr 38,40,42,44,46 oraz 37,39,41,43,45 nieruchomości „M. Kromera 6” w Bydgoszczy | 132.927,39 zł |

2. Prace murarskie, malarskie i wykończeniowe:

- | | |
|---|---------------------|
| 1) Remont portalu kl. III (podbitek) nieruchomości „Jarużyńska 2” w Bydgoszczy | 432,75 zł |
| 2) Uszczelnienie łączeń płyt ścian zewnętrznych w obrębie lok. 57 nieruchomości „Jarużyńska 6” w Bydgoszczy | 1.620,00 zł |
| 3) Remont klatek schodowych (kl. III – IV) nieruchomości „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy | 62.589,63 zł |
| 4) Wymiana okien piwnicznych kl. I – IV nieruchomości „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy | 40.686,20 zł |
| 5) Naprawa spękań i ubytków na ścianach bocznych loggii lok. 28,37 i 56 nieruchomości „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy | 3.283,05 zł |
| 6) Wymiana szyby w oknie kl. II nieruchomości „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy | 302,40 zł |

7) Remont portalu kl. VIII – wymiana pokrycia dachowego, naprawa powłok ściennych wewnątrz portalu nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	10.715,00 zł
8) Odmalowanie portalu po przecieku kl. I nieruchomość „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	218,03 zł
9) Przemalowanie powłok po przecieku, kl. III parter nieruchomość „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	119,53 zł
10) Naprawa powłok wewnętrznych portalu kl. II nieruchomość „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	42,70 zł
11) Naprawa płyty balkonu lok. nr 4 nieruchomość „Gen. J. Dąbrowskiego 2” w Szubinie	561,60 zł
12) Usunięcie usterki budowlanej – ściana garażu nr 3 nieruchomość „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	1.295,04 zł
13) Remont murków oporowych zjazdów do garaży nieruchomość „M. Kromera 12” w Bydgoszczy	32.627,55 zł
14) Remont garażu MSM DOM nr 14 nieruchomość „M. Kromera 12” w Bydgoszczy	587,79 zł

3. Prace dekarские

1) Uszczelnienie kominów nad pionami lok. nr 21,23,25,27,29 (kuchnia, łazienka/wc/) i lok. nr 12,14,16,18,20 (łazienka/wc) nieruchomość „Jarużyńska 2” w Bydgoszczy	334,80 zł
2) Montaż siatek zabezpieczających przeciw ptakom na kominach wentylacyjnych kuchennym i łazienkowym/wc w pionie lokali nr 1,2,3,5,7,9 nieruchomość „Jarużyńska 2” w Bydgoszczy	596,16 zł
3) Uszczelnienie zadaszenia portalu kl. II nieruchomość „Jarużyńska 4” w Bydgoszczy	421,20 zł
4) Uszczelnienie dachu i zadaszenie balkonu nad lok. 39 nieruchomość „Jarużyńska 6” w Bydgoszczy	351,00 zł
5) Wymiana kłapy wylazu dachowego kl. VII wraz z uszczelnieniem kominka odpow. Stropodachu nad lok. 70 nieruchomość „Jarużyńska 6” w Bydgoszczy	793,80 zł
6) Oczyszczenie i naprawa rynien nieruchomość „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy	610,20 zł
7) Uszczelnienie komina nad pionem lok. nr 22,24,26,28,30 (kuchnia) nieruchomość „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy	291,60 zł
8) Uszczelnienie zadaszeń loggii oraz ścian nad loggiami lokali nr 59,60 i 69 nieruchomość „Jarużyńska 8” w Bydgoszczy	424,44 zł
9) Uszczelnienie dachu nad klatką schodową IV nieruchomość „Jarużyńska 8” w Bydgoszczy	371,52 zł
10) Remont pokrycia dachu kl. I nieruchomość „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	21.180,91 zł

11) Uszczelnienie dachu nad lok. nr 30,59,60,69,79 nieruchomość „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	2.025,00 zł
12) Montaż siatek zabezpieczających przeciw ptakom na kominach wentylacyjnych kuchennym i łazienkowym/wc w pionie lokali nr 61,63,65,67,69 nieruchomość „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	596,16 zł
13) Docieplenie kominów i montaż turbowentów w pionach łazienkowych i kuchennych lokali nr 29,54,74,105 nieruchomość „Rzepakowa 10” w Chojnicach	8.284,05 zł
14) Montaż siatek na otworach wentylacyjnych w stropodachu nieruchomość „Rzepakowa 10” w Chojnicach	642,60 zł
15) Uszczelnienie połączenia dachowej w obrębie lokalu nr 30, 74 w nieruchomości „Rzepakowa 10” w Chojnicach	1.485,00 zł
16) Remont podbitki dachowej i elementów drewnianych nieruchomość „Modra 3-5 w Chojnicach	21.045,30 zł
17) Uzupełnienie brakujących gontów papowych na skosach ostatniej kondygnacji i uzupełnienie brakujących krater w stropodachu nieruchomość „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	1.425,60 zł
18) Uszczelnienie dachu nad pionem lok. nr 17,19,21,23 nieruchomość „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	324,00 zł
19) Wymiana obróbki blacharskiej balkonów lok. nr 4,13,14 nieruchomość „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	1.593,00 zł
20) Uszczelnienie zadaszenia portalu kl. I i II nieruchomość „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	540,00 zł
21) Montaż siatek na kominie wentylacyjnym nieruchomość „M. Kromera 5” w Bydgoszczy	596,16 zł
22) Uszczelnienie zadaszenia balkonu na lokalem nr 55,65,95 nieruchomość „M. Kromera 6” w Bydgoszczy	1.381,32 zł
23) Montaż siatek przeciwko ptakom na dwóch kominach wentylacyjnych w pionie kuchennym i łazienkowym lokali nr 67,69,71,73,75 nieruchomość „M. Kromera 6” w Bydgoszczy	622,08 zł
24) Montaż kolców na ptaki na zadaszeniach balkonów ostatniej kondygnacji kl. III - V nieruchomość „M. Kromera 6” w Bydgoszczy	1.899,94 zł
25) Montaż budki lęgowej na ptaki i kratki wentylacyjnej w stropodachu nieruchomość „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	821,85 zł
26) Naprawa połączenia dachowej Etap I, kl. I – realizacja prac zaplanowanych na 2022 r. nieruchomość „M. Kromera 10” w Bydgoszczy	172.220,35 zł
27) Uszczelnienie zadaszenia nad garażem nr 10 nieruchomość „M. Kromera 10” w Bydgoszczy	64,45 zł
28) Montaż siatek przeciwko ptakom na kominach i elementach ozdobnych nieruchomość „M. Kromera 12” w Bydgoszczy	4.868,00 zł

4. Place zabaw:

1) Montaż przepłotni na placu zabaw nieruchomości „Jaruzińska 2 i 4” w Bydgoszczy	11.980,20 zł
2) Uporządkowanie ławek na placu zabaw nieruchomości „Jaruzińska 6” w Bydgoszcz	357,65 zł
3) Dostawa i montaż piaskownicy oraz bujaka wahadłowego na placu zabaw na nieruchomości „Modra 3-5” w Chojnicach	8.451,70 zł
4) Naprawa huśtawki na placu zabaw nieruchomości „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	1.131,35 zł
5) Naprawa huśtawki na placu zabaw nieruchomości „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	664,45 zł

5. Prace na instalacji elektrycznej, piorunochronnej i domofonowej:

1) Wymiana numeratora kl. II nieruchomości „Jaruzińska 2” w Bydgoszczy	242,82 zł
2) Wymiana numeratora kl. II nieruchomości „Jaruzińska 4” w Bydgoszczy	242,81 zł
3) Wymiana i demontaż lamp oświetlenia ulicznego przy kl. I nieruchomości „Jaruzińska 6” w Bydgoszczy	5.522,70 zł
4) Wymiana numeratora kl. V nieruchomości „Jaruzińska 6” w Bydgoszczy	242,81 zł
5) Naprawa zasilania lampy w portalu i numeratora w kl. VI nieruchomości „Jaruzińska 7” w Bydgoszczy	518,40 zł
6) Wymiana oprawy lampy ulicznej przy szczycie kl. X nieruchomości „Jaruzińska 8” w Bydgoszczy	1.088,55 zł
7) Wymiana numeratora kl. III nieruchomości „Jaruzińska 8” w Bydgoszczy	242,81 zł
8) Wymiana instalacji domofonowej kl. VII nieruchomości „Jaruzińska 8” w Bydgoszczy	3.425,72 zł
9) Wymiana oprawy ulicznej przy wejściu do kl. VII nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	1.088,55 zł
10) Wymiana oprawy lampy ulicznej przy kl. V nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	1.088,55 zł
11) Wymiana numeratora kl. III, IV, V nieruchomości „Rzepakowa 10” w Chojnicach	734,59 zł
12) Wymiana instalacji domofonowej kl. I, IV nieruchomości „Rzepakowa 10” w Chojnicach	7.820,19 zł
13) Wymiana instalacji domofonowej nieruchomości „Modra 3-5” w Chojnicach	15.820,65 zł
14) Wymiana numeratorów kl. I – II nieruchomości „Modra 3-5” w Bydgoszczy	497,92 zł

15) Wymiana lampy LED na klatce schodowej nieruchomość „Modra 3” kl. I w Chojnicach	146,78 zł
16) Naprawa szachtów instalacji elektrycznej – wymiana zdewastowanych zamków nieruchomość „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	225,00 zł
17) Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne LED nieruchomość „M. Kromera 5” w Bydgoszczy	3.975,54 zł
18) Wymiana numeratora kl. III, IV, VIII, IX nieruchomość „M. Kromera 6” w Bydgoszczy	972,24 zł
19) Wymiana instalacji domofonowej kl. X nieruchomość „M. Kromera 6” w Bydgoszczy	3.425,72 zł
20) Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne LED nieruchomość „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	14.592,93 zł
21) Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne LED nieruchomość „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy	3.833,23 zł
22) Wymiana numeratora kl. III nieruchomość „M. Kromera 7B” Bydgoszczy	242,81 zł
23) Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego na energooszczędne LED nieruchomość „M. Kromera 8” w Bydgoszczy	6.360,04 zł
24) Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego na energooszczędna LED nieruchomość „M. Kromera 10” w Bydgoszczy	3.808,63 zł
25) Wymiana instalacji odgromowej kl. I nieruchomość „M. Kromera 10” w Bydgoszczy	13.485,60 zł
26) Wymiana oświetlenia zewnętrznego na lampy energooszczędne LED nieruchomość „M. Kromera 12” w Bydgoszczy	3.808,63 zł
6. Prace drogowe, zieleń i pozostałe na terenie zewnętrznym:	
1) Wykonanie nasadzeń między kl. III i IV nieruchomość „Jarużyńska 2” w Bydgoszczy	109,93 zł
2) Wymiana kosza ulicznego nieruchomość „Jarużyńska 4” w Bydgoszczy	521,52 zł
3) Przebudowa chodnika z jego dyslokacją oraz obniżeniem zjazdu na ulicę Jarużyńską w celu przemieszczania pojemników na odpady nieruchomość „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy	7.007,68 zł
4) Montaż lustra drogowego na skrzyżowaniu ulic wewnętrznych z ulicą Jarużyńską nieruchomość „Jarużyńska 7” w Bydgoszczy	1.829,01 zł
5) Montaż kosza ulicznego przy kl. X nieruchomość „Galla Anonima 1” w Bydgoszcz	521,52 zł
6) Nasadzenia na nieruchomości „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	271,85 zł

7)	Odtworzenie dwóch miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych nieruchomości „M. Kromera 8” w Bydgoszczy	3.296,77 zł
8)	Malowanie miejsc postojowych nieruchomości „M. Kromera 8” w Bydgoszczy	1.106,49 zł
9)	Wymiana uszkodzonego ramienia szlabanu nieruchomości „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy	10.098,30 zł
10)	Demontaż ramienia szlabanu na czas remontu drogi M. Kromera – nieruchomości „M. Kromera 8” w Bydgoszczy	430,50 zł
11)	Naprawa bramy przesuwnej wjazdu na parking nieruchomości „M. Kromera 12” w Bydgoszczy	280,62 zł
12)	System otwierania bram wjazdowych przez sieć GSM nieruchomości „Gen. J. Dąbrowskiego 2” w Szubinie	3.075,00 zł
13)	Prześwietlenie drzew nieruchomości „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	250,00 zł
14)	Separatory do miejsc postojowych nieruchomości „Gen. J. Dąbrowskiego 8” w Szubinie	6.027,00 zł
7. Prace na instalacji wodociągowej – kanalizacyjnej		
1)	Wymiana zaworów podpionowych na inst. wodociągowej – kl. I pion lok. 2-10, nieruchomości „Jarużyńska 2” w Bydgoszczy	689,59 zł
2)	Wymiana zaworów podpionowych na instalacji wodociągowej kl. V pion lok. nr 41-49 – kontynuacja z 2022r. nieruchomości „Jarużyńska 6” w Bydgoszczy	254,21 zł
3)	Wymiana przyłącza kanalizacji sanitarnej między kl. IX – X nieruchomości „Jarużyńska 8” w Bydgoszczy	9.569,40 zł
4)	Wymiana fragmentu kanalizacji sanitarnej w piwnicy kl. X, pion lok. nr 91,93,95,97,99 nieruchomości „Jarużyńska 8” w Bydgoszczy	2.970,00 zł
5)	Wymiana zaworów podpionowych na instalacji wodociągowej kl. XI zw pion lok. nr 97-103 nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	148,91 zł
6)	Konserwacja studzienki kanalizacyjnej nieruchomości „Rzepakowa 10” w Chojnicach	459,00 zł
7)	Dofinansowanie wymiany wodomierzy w lokalach nieruchomości „Rzepakowa 10” w Chojnicach	1.433,54 zł
8)	Analiza możliwości wymiany pionów wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji oraz kanalizacji sanitarnej wraz ze sporządzeniem przedmiaru i kosztorysu inwestorskiego nieruchomości „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	720,00
9)	Wymiana skorodowanych zaworów podpionowych na instalacji zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji nieruchomości „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	7.175,28 zł

10) Przeróbka kanalizacji sanitarnej nieruchomości „Gen. J. Dąbrowskiego 8” w Szubinie	2.205,01 zł
11) Wymiana żeliwnego odcinka kanalizacji użytkowej na PCV kl. II, suszarnia nieruchomości „M. Kromera 6” w Bydgoszczy	2.700,00 zł
8. Miejsca gromadzenia odpadów komunalnych:	
1) Partycypacja w opracowaniu koncepcji osłony pojemników na segregację oraz jej realizacja na terenie nieruchomości „Jaruzińska 6” dla nieruchomości: Jaruzińska 2” kl. I – III i „Jaruzińska 4” „w Bydgoszczy	39.959,02 zł
2) Opracowanie koncepcji osłon pojemników na segregację oraz jej realizacja na terenie nieruchomości „Jaruzińska 6” dla nieruchomości: „Jaruzińska 6”	39.958,98 zł
3) Wykonanie osłony pojemników na segregację wraz z zadaszaniem i nawierzchnią z koski brukowej nieruchomości „Jaruzińska 7” w Bydgoszczy	35.622,52 zł
4) Wymiana drzwi wiaty śmietnikowej nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	2.275,50 zł
5) Wymiana zadaszania wiaty śmietnikowej (po pożarze) nieruchomości „M. Kromera 5” i „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	14.290,32 zł
6) Wykonanie podłoża i ustawienie osłony pojemników na odpady wraz z dojazdem i zagospodarowaniem terenu w jej obrębie nieruchomości „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy	46.120,57 zł
9. Prace na instalacji c.o.:	
1) Wymiana zaworu podpionowego c.o. – pion lok. nr 62-70 nieruchomości „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy	89,28 zł
2) Ocena techniczna wykonalności i opłacalności montażu podzielników ciepła nieruchomości „Jaruzińska 4” w Bydgoszczy	1.845,00 zł
3) Wymiana zaworów podpionowych na inst.c.o. – kl. VII pion lok. 61-69 nieruchomości „Jaruzińska 6” w Bydgoszczy	48,93 zł
4) Wymiana węzła cieplnego – kontynuacja z 2022 r. (posadzka) nieruchomości „Gen. J. Bema 2” w Szubinie	181,64 zł
5) Wymiana legalizacyjna podlicznika w węźle cieplnym na potrzeby c.o. nieruchomości „Gen. J. Bema 4” w Szubinie	1.549,80 zł
6) Wymiana szafy sterowniczej w węźle cieplnym nieruchomości „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	4.696,05 zł
7) Wymiana zaworu na cyrkulacji cwu nieruchomości „M. Kromera 7” w Bydgoszczy	174,05 zł
8) Wymiana zaworu różnicy ciśnień w węźle cieplnym nieruchomości „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy	4.784,40 zł
9) Wymiana zasobnika ciepłej wody w węźle c.o. nieruchomości „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy	4.817,63 zł

- 10) Remont armatury w węźle c.o. nieruchomość „M. Kromera 10” w Bydgoszczy **415,98 zł**
- 10. Wymiany i naprawy drzwi:**
- 1) Naprawa drzwi domofonowych i portalowych kl. VI nieruchomość „Jaruzińska 2” w Bydgoszczy **885,60 zł**
- 2) Wymiana drzwi domofonowych kl. I nieruchomość „Jaruzińska 6” w Bydgoszczy **7.425,20 zł**
- 3) Wymiana szyb w drzwiach wejściowych do portalu kl. I nieruchomość „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy **676,50 zł**
- 4) Wymiana szyb w drzwiach wejściowych do portalu kl. III nieruchomość „M. Kromera 8” w Bydgoszczy **295,20 zł**
- 11. Prace na instalacji gazowej:**
- 1) wymiana zaworów podpionowych na inst. gazowej kl. I – XI nieruchomość „Galla Anonima 1” w Bydgoszczy **14.083,98 zł**
- 12. Pozostałe wykonane prace dotyczyły:**
- 1) Aktualizacja kosztorysu inwestorskiego docieplenia ścian zewnętrznych nieruchomość „Jaruzińska 4” w Bydgoszczy **276,50 zł**
- 2) System otwierania drzwi brelokami RFID nieruchomość „Gen. J. Dąbrowskiego 8” w Szubinie **2.351,76 zł**
- 3) Montaż pochwyty przy zejściach do piwnic kl. I – III nieruchomość „M. Kromera 7B” w Bydgoszczy **2.559,60 zł**
- 13. W roku 2023 wydatkowano ogółem z funduszu remontowego kwotę 1 345 480,77 zł.**

Wykonanie remontów w 2023 roku w poszczególnych nieruchomościach budynkowych przedstawia się następująco:

Lp.	Nieruchomość	Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą do wydatkowania w roku 2023 środki na remonty	Wydatki do 31 grudnia 2023 r.
1	2	3	4
1	Jaruzińska 2	150 500,00 zł	34 081,94 zł
2	Jaruzińska 4	28 000,00 zł	27 359,81 zł
3	Jaruzińska 6	164 000,00 zł	147 428,54 zł
4	Jaruzińska 7	170 691,00 zł	152 740,69 zł
5	Jaruzińska 8	111 000,00 zł	113 994,37 zł
6	Galla Anonima 1	127 200,00 zł	125 918,21 zł
7	Rzepakowa 10	171 069,00 zł	166 181,99 zł
8	Modra 3 i 5	53 439,00 zł	45 962,35 zł
9	Gen. J. Bema 2	8 300,00 zł	4 345,15 zł

10	Gen. J. Bema 4	92 884,00 zł	11 815,23 zł
11	Dąbrowskiego 2	67 335,74 zł	3 636,60 zł
12	Dąbrowskiego 8	24 013,00 zł	10 583,77 zł
13	M. Kromera 5	29 840,63 zł	10 144,92 zł
14	M. Kromera 6	144 000,00 zł	143 927,69 zł
15	M. Kromera 7	73 000,00 zł	30 568,87 zł
16	M. Kromera 7b	178 000,00 zł	63 034,74 zł
17	M. Kromera 8	157 600,00 zł	21 587,30 zł
18	M. Kromera 10	265 000,00 zł	189 995,01 zł
19	M. Kromera 12	286 453,00 zł	42 173,59 zł
	SUMA	2 302 325,37 zł	1 345 480,77 zł

Zestawienie wydatków z funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2023 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Nieruchomość	Środki wydatkowane na remonty planowane	Środki wydatkowane na remonty bieżące i usuwanie awarii	Łącznie wydatki na dzień 31.12.2023 r. z funduszu remontowego
1	2	3	4	5
1	Jarużyńska 2	22 883,36 zł	11 198,58 zł	34 081,94 zł
2	Jarużyńska 4	19 979,51 zł	7 380,30 zł	27 359,81 zł
3	Jarużyńska 6	138 237,44 zł	9 191,10 zł	147 428,54 zł
4	Jarużyńska 7	145 906,03 zł	6 834,66 zł	152 740,69 zł
5	Jarużyńska 8	95 901,93 zł	18 092,44 zł	113 994,37 zł
6	Galla Anonima 1	96 903,83 zł	29 014,38 zł	125 918,21 zł
7	Rzepakowa 10	132 720,56 zł	33 461,43 zł	166 181,99 zł
8	Modra 3 i 5	29 497,00 zł	16 465,35 zł	45 962,35 zł
9	Gen. J. Bema 2	3 276,95 zł	1 068,20 zł	4 345,15 zł
10	Gen. J. Bema 4	7 839,73 zł	3 975,50 zł	11 815,23 zł
11	Dąbrowskiego 2	3 075,00 zł	561,60 zł	3 636,60 zł
12	Dąbrowskiego 8	- zł	10 583,77 zł	10 583,77 zł
13	M. Kromera 5	3 975,54 zł	6 169,38 zł	10 144,92 zł
14	M. Kromera 6	132 927,39 zł	11 000,30 zł	143 927,69 zł
15	M. Kromera 7	19 288,98 zł	11 279,89 zł	30 568,87 zł
16	M. Kromera 7b	54 738,20 zł	8 296,54 zł	63 034,74 zł
17	M. Kromera 8	16 458,34 zł	5 128,96 zł	21 587,30 zł
18	M. Kromera 10	176 028,98 zł	13 966,03 zł	189 995,01 zł
19	M. Kromera 12	41 305,18 zł	868,41 zł	42 173,59 zł
	SUMA	1 140 943,95 zł	204 536,82 zł	1 345 480,77 zł

6. PRZEGLĄDY

W roku 2023 r. wykonano i sfinansowano przeglądy stanu technicznego budynków: przeglądy jednoroczne i pięcioletnie budowlane, przewodów wentylacyjnych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych, węzłów c.o. (będących współwłasnością Spółdzielni) oraz przeglądy urządzeń i przeglądy gwarancyjne, które zostały sfinansowane z kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

W zakresie tym wykonano prace o wartości **65.205,22 zł**.

Szczegółowe zestawienie i wydatki związane z przeglądami prezentują poniższe tabele:

1. Miasto Bydgoszcz

Rodzaj przeglądu	Liczba nieruchomości objęta przeglądem	Wartość przeglądów
Przeгляд jednoroczny instalacji wentylacyjnej, gazowej i budowlany	13 nieruchomości	15.727,48 zł
Przeгляд pięcioletni instalacji gazowej, elektrycznej i budowlany	13 nieruchomości	16.534,20 zł
Przeгляд węzłów cieplnych	6 nieruchomości	3.367,13 zł
Przeгляд bram garażowych, wjazdowych, szlabanu, separatora	3 nieruchomości	2.805,00 zł
Przeгляд placów zabaw	10 nieruchomości	344,40 zł
Przeгляд gwarancyjny prac remontowych	6 nieruchomości	420,66 zł
ŁĄCZNIE		39.198,87 zł

2. Miasto Chojnice

Rodzaj przeglądu	Liczba nieruchomości objęta przeglądem	Wartość przeglądów
Przeгляд jednoroczny instalacji wentylacyjnej, gazowej i budowlany	2 nieruchomości	6.495,81 zł
Przeгляд pięcioletni instalacji gazowej, elektrycznej i budowlany	2 nieruchomości	5.044,55 zł
Przeгляд węzłów cieplnych	1 nieruchomość	1.174,04 zł
Przeгляд placów zabaw	2 nieruchomości	229,60 zł
ŁĄCZNIE		12.944,00 zł

3. Miasto Szubin

Rodzaj przeglądu	Liczba nieruchomości objęta przeglądem	Wartość przeglądów
Przeгляд jednoroczny instalacji wentylacyjnej, gazowej i budowlany	4 nieruchomości	6.315,93 zł

Przeгляд pięcioletni instalacji gazowej, elektrycznej i budowlany	3 nieruchomości	1.032,77 zł
Przeгляд węzłów ciepłych	2 nieruchomości	2.410,80 zł
Przeгляд wybijaków oraz oświetlenia awaryjnego i ewakuacyjnego	3 nieruchomości	1.783,50 zł
Przeгляд bram garażowych, wjazdowych, szlabanu, separatora	1 nieruchomość	375,15 zł
Przeгляд placów zabaw	3 nieruchomości	172,20 zł
Przeгляд urządzeń podlegających kontroli UDT (dźwigi i zbiorniki ciśnieniowe)	1 nieruchomość	972,00 zł
ŁĄCZNIE		13.062,35 zł

7. FINANSE SPÓŁDZIELNI

Suma bilansowa sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 po stronie aktywów i pasywów wynosi **21.961.367,96 zł**.

Poszczególne grupy bilansowe wykazują następujące zapisy :

AKTYWA

A. Majątek trwały	17.977.096,67 zł
Wartości niematerialne i prawne netto	0,00 zł
Środki trwałe netto	17.527.430,47 zł
Środki trwałe w budowie	234.154,46 zł
Odsetki skapitalizowane	215.361,74 zł
Inwestycje długoterminowe	150,00 zł
B. Majątek obrotowy	3.984.271,29 zł
Zapasy	- zł
Należności krótkoterminowe	214.135,06 zł
Środki pieniężne	3.379.566,83 zł
Rozliczenia międzyokresowe	390.569,40 zł
Razem Aktywa	21.961.367,96 zł

PASYWA

A. Kapitał (fundusz) własny	14.802.825,40 zł
Kapitał (fundusz) podstawowy	9.602.805,91 zł
Kapitał (fundusz) zapasowy	4.950.513,76 zł
Zysk netto z roku 2023	249.505,73 zł
B. Zobowiązania i rezerwy w tym:	7.158.542,56 zł
- kredyty i odsetki długoterminowe	3.673.058,47 zł
Zobowiązania krótkoterminowe w tym :	3.298.500,02 zł
- zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1.361.000,73 zł
- fundusze specjalne	1.937.499,29 zł
Rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm	186.984,07 zł
Razem Pasywa	21.961.367,96 zł

Rachunek wyników w ujęciu syntetycznym

	<u>Koszty</u>	<u>Przychody</u>	<u>Wynik</u>
1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	5.293.785,36	5.246.979,20	- 46.806,16
2. Centralne ogrzewanie, moc zamówiona, podgrzanie wody	3.210.915,80	3.636.180,43	+ 425.264,63

Wynik na pozostałej działalności

	<u>Przychody</u>	<u>Koszty</u>	<u>Wynik</u>
1. odsetki od środków na r-ch bankowych	163.953,59		+ 163.953,59
2. odsetki od zaległości w opłatach	16.421,16		+ 16.421,16
3. pozostałe przychody i koszty finansowe	7.491,00		+ 7.491,00
4. pozostałe przychody i koszty operacyjne	73.789,55	7.785,07	+ 66.004,48
5. pozostała sprzedaż	13.510,50		+ 13.510,50
6. podatek dochodowy		17.875,00	- 17.875,00
Razem	275.165,80	25.660,07	+ 249.505,73

W związku z uzyskaniem w roku 2023 zysku netto w kwocie **249.505,73 zł** Zarząd wnioskuje, aby dokonać podziału zysku w ten sposób, że :

1. na podstawie art.76 ustawy z dnia 16 września 1982r. „Prawo spółdzielcze” (tj. Dz.U. z 2021r. poz. 648 z późn.zm.) kwotę 12.500,00 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni,
2. kwotę 50.000,00 zł przeznaczyć na zarządzanie nieruchomościami,
3. pozostałą kwotę 187.005,73 zł przeznaczyć na centralny fundusz remontowy Spółdzielni.

Przedstawione informacje o stanie majątkowym oraz sytuacji finansowej Spółdzielni nie wykazują czynników ryzyka oraz zagrożeń dla kontynuowania działalności w okresie najbliższych lat.

8. ZAGADNIENIA KOMPUTERYZACJI

W roku 2023 kontynuowano procesy informatyczne i techniczne mające za zadanie usprawnienie obsługi członków i użytkowników lokali oraz pracy administracji Spółdzielni.

Procesy informatyczne :

1. korzystanie z systemu połączenia z bankiem przez aplikację iPKO pozwalający na dwustronną wymianę danych on-line,
2. na wszystkich stanowiskach komputerowych przeprowadzono okresową kontrolę antywirusową,
3. system EBOK (Elektroniczne Biuro Obsługi Mieszkańców), który umożliwia przez internet dostęp użytkownikom lokali do swoich rozliczeń ze Spółdzielnią.

W roku 2024 przewiduje się kontynuację i realizację niżej wymienionych procesów :

1. aktualizację i modernizację oprogramowania informatycznego Spółdzielni w zakresie:
 - 1) ewidencja zasobów mieszkaniowych,
 - 2) czynsze i windykacja należności,
 - 3) eksploatacja techniczna budynków,

- 4) ewidencja analityczna kosztów na poszczególne nieruchomości,
 - 5) finanse i księgowość,
 - 6) elektroniczny rejestr dłużników,
 - 7) internetowy serwis informacyjny,
 - 8) kolejny zakup oprogramowania antywirusowego.
2. wymiana sprzętu oraz oprogramowania komputerowego dla pracowników Spółdzielni.

9. SPRAWY PRACOWNICZE


Zatrudnienie w roku 2023 zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą Strukturą Organizacyjną wynosiło :

1. Zarząd Spółdzielni	1,0 etat
2. Służby Prezesa Zarządu	3,0 etaty
3. Służby Pełnomocnika Zarządu – Głównego Księgowego	2,0 etaty
4. Służby Pełnomocnika Zarządu ds. GZM i Inwestycji	7,7 etatu
z tego :	
1) stanowiska nierobotnicze	2,0 etaty
2) stanowiska robotnicze	5,7 etatów
Ogółem etaty - 13,7	

Na dzień 31 grudnia 2023 r. faktyczny stan zatrudnienia wynosił 13,7 etatów z tego :

1. stanowiska nierobotnicze	8,0 etatów
2. stanowiska robotnicze	5,7 etatów

Bydgoszcz, 18 marzec 2024 rok.

Prezes Zarządu

 mgr Kazimierz Szymański