

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
„INCO”
za rok 2022**

Zarząd S.M. „INCO” realizując swoje statutowe obowiązki przedstawia członkom S.M. „INCO” roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2022 r. oraz sytuacji ekonomicznej wg stanu na dzień 31 grudnia 2022r.

Spis treści

I.	Działalność organów Spółdzielni.....	3
II.	Działalność członkowsko - mieszkaniowa	4
III.	Struktura organizacyjna i zatrudnienie.	4
IV.	Czynsze	5
V.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	5
VI.	Działalność inwestycyjna.....	7
VII.	Sprawozdanie z przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.....	7
VIII.	Sprawy prawne.....	7
IX.	Kierunki działalności Spółdzielni na rok 2023	7

I. Działalność organów Spółdzielni.

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

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza.

W 2022 roku odbyło się Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „INCO” w dniu 09.06.2022 r., które podjęło 12 uchwał w następujących sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2021;
2. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 i podziału pożytków z GZM oraz zysku z pozostałej działalności,
3. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej,
4. udzielenia absolutorium prezesowi Zarządu za rok 2021,
5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać w 2023 roku,
6. ilości członków Rady Nadzorczej wybieranych na aktualnym posiedzeniu,
- 7-12. o wybraniu pp. M. Gocała; J. Karolewskiego; W. Szuby; Ł. Malko; M. Wrony; Z. Marka w skład Rady Nadzorczej.

Działalność Rady Nadzorczej przedstawiona została w sprawozdaniu Rady Nadzorczej.

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

II. Działalność członkowsko - mieszkaniowa

Ogólna ilość członków na 31.12.2022 r.: 181

Zasoby mieszkaniowe:

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zarządzała:

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

III. Struktura organizacyjna i zatrudnienie.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, jako zakładu pracy zatwierdzona przez Radę Nadzorczą na 31.12.2022 r. przedstawiała się następująco:

Zarząd – 1 etat

Dział księgowy – 1,5 etatu

Dział Administracyjny – jeden etat

Dział Techniczny – jeden etat

W 2022 r. zatrudnienie na umowę o pracę wynosiło 2 osoby.

IV. Czysze

Stan opłat czynszowych wg stanu na dzień 31.12.2022r.

L.p.	Tytuł płatności	Zaległości zł
1	Lokale mieszkalne	57.914,02
2	Lokale użytkowe	14.957,81
3	Garáže	2.483,84
	Ogółem:	75.355,67

W przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej średnie zadłużenie wynosi 4,67 zł.

Zestawienie zaległości wg stanu na 31.12.2022 r. na poszczególne nieruchomości:

L.p.	Nieruchomości	Kwota zł
1	Bacciarellego 8-10	58.847,67
2	Hallera/Powstańców Śl./Racławicka	16.508,00
	Ogółem:	75.355,67

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

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

Prace remontowe i naprawcze wykonane w 2022 na poszczególnych nieruchomościach to m.innymi:

1. Bacciarellego 8-10:
 - malowanie klatek schodowych,
 - remont zejść do garaży,
 - remonty kominów,
 - remont tarasu,
 - remont systemów rynnowo spustowych,
 - wymiany domofonów.

2. Hallera / Powstańców Śląskich / Raławicka:
 - remont tarasu,
 - remont dachu,
 - remonty c.o.

Fundusz remontowy.

W 2022 r. naliczenia i wydatki na poszczególnych nieruchomościach wyniosły:

Nieruchomość	Bilans otwarcia	Odpisy i pozostałe przychody	Razem dochód	Koszty	Stan FR na 31.12.2021
Bacciarellego 8-10	435.513,83	151.435,87	586.949,70	621.282,07	-34.332,37
Hallera/Powstańców Śląskich/Raławicka	-22.238,81	120.547,52	98.308,71	50.826,42	47.482,29
RAZEM	413.275,02	271.983,39	685.258,41	672.108,49	13.149,92

VI. Działalność inwestycyjna.

W 2022 roku Spółdzielnia nie prowadziła żadnych inwestycji.

VII. Sprawozdanie z przeprowadzonych kontroli zewnętrznych.

W 2020r. w Spółdzielni przeprowadzono lustrację pełną za lata 2017-2019r. List polustracyjny został przedstawiony na WZ w 2020 r. Z zaleceń polustracyjnych pozostała zmiana statutu dotycząca zawieszania zarządu przez Radę Nadzorczą.

Lustracja w 2023 zaplanowana jest na październik.

VIII. Sprawy prawne

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

Sprawy z powództwa Spółdzielni:

W 2022 spółdzielnia złożyła 1 wniosek o nakaz płatności za zaległości czynszowe. Został wniesiony sprzeciw od nakazu i odbędzie się sprawa sądowa.

Sprawy przeciwko Spółdzielni:

Na dzień 31.12.2022r. nie były prowadzone sprawy przeciwko Spółdzielni.

IX. Kierunki działalności Spółdzielni na rok 2023

Główne zamierzenia to:

- zakończenie wdrażania nowego oprogramowania księgowego,
- remont kominów na Bacciarellego,
- skanalizowanie odprowadzania wody z patio na Bacciarellego,
- porządkowanie rejonów zewnętrznych HPR,
- remont stopni schodów HPR.

Wojciech Zych
Kierownik Zarządu


