

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Prudniku
za 2023 rok.**

I. Sprawy organizacyjne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS **0000086445** Postanowieniem Sądu Gospodarczego, VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 29.01.2002r. Sygn. sprawy: OP.VIII. NS – REJ. KRS//7797/13/910.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j.) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2018.845 tj. z późn. zm.) oraz w oparciu o Statut.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni. Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 9 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2022 roku na okres 3 lat. Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd składał się z;

Prezesa Zarządu – mgr inż. Zygmunta Trojniak,

Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techn.–eksploat.– mgr inż. Tomasza Włodarczyka

Pełnomocnika Zarządu ds. finansowo – księgowych - Głównej Księgowej – mgr Doroty Dzugaj-Kosior .

Zarząd o okresie sprawozdawczym odbył 13 posiedzeń protokołowanych podczas których podjęto 12 uchwał, m.in.:

- dokonania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpisów aktualizujących wartość należności zagrożonych nieściągalnością:
 - z lokali mieszkalnych – **67 485,59 zł**,
 - z lokali użytkowych – **0,00 zł**,
- ustalenie kosztu wykonania odpisu i kopii dokumentów, które członek Spółdzielni ma prawo otrzymać zgodnie ze Statutem.
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2022 zamykające się sumą po stronie aktywów i pasywów kwotą 30 252 423,66 zł oraz zyskiem netto wykazanym w rachunku zysków i strat w wysokości 411 451,86 zł,
- przyjęcie do realizacji budowy parkingu na nieruchomości Wyszyńskiego 1-23 wg zasad finansowych określonych uchwałą Rady Nadzorczej,
- przyjęcie aneksu do „Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 r.,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podzielonego na 3 części,
- zatwierdzenia projektów uchwał obrad Walnego Zgromadzenia
- udzielenie pełnomocnictwa Prezesowi Zarządu panu Zygmuntowi Trojniakowi do reprezentowania Spółdzielni na zebraniu właścicieli garaży, przy ul. Robotniczej w dniu 27.06.2023 r., i podejmowania wszystkich czynności na rzecz i w imieniu Spółdzielni, w tym do oddania głosu na tak za powstaniem wspólnoty,
- wprowadzenie zmian stawek netto za najem i dzierżawę powierzchni zasobów mieszkaniowych i terenów,
- nabycie prawa do lokalu mieszkalnego o statusie odrębnej własności przy ul. Kard. Wyszyńskiego 10/6 w Prudniku o pow. 45,60 m² w drodze przetargu odbytego w dniu 13.09.2023 r. przez małżonków Pawła i Gabrielę Styra,
- zmiana wynagrodzenia zasadniczego dla Głównej Księgowej pani Doroty Dżugaj-Kosior, od dnia 01.02.2024 r.,
- zatwierdzenia aneksu do „Instrukcji Kasowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” .

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw. Tematyka zebrań dotyczyła całokształtu zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, spraw członkowsko-mieszkaniowych, ekonomiczno-finansowych, realizacji planu gospodarczego, zużycia wody, gazu i energii cieplnej, jakości świadczonych usług w zakresie sprzątnia, utrzymywania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez pracowników GZM jak też

zleconych na zewnątrz tj. wymianę stolarki okiennej, remontu elewacji wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej i nadanie kolorystyki budynkom, przeglądów budynków, przeglądów przewodów kominowych (tj. wentylacyjnych i spalinowych), budowy miejsc postojowych.

Zarząd rozpatrzył również 7 indywidualnych wniosków, dotyczących spraw związanych z zaległościami w opłatach za używanie lokali mieszkalnych. Wyrażono zgody na rozłożenie zadłużenia na raty bądź przesunięcie terminu zapłaty zobowiązania. W omawianym okresie wpłynął jeden wniosek o umorzenie odsetek z tytułu zadłużenia.

II. Sprawy członkowsko- mieszkaniowe.

Liczba członków;

| | Stan na dzień 01.01.2023 | Stan na dzień 31.12.2023 | Różnica |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------|
| Członkowie ogółem: | 3203 | 3187 | -16 |
| w tym: | | | |
| osoby fizyczne | 3197 | 3181 | -16 |
| osoby prawne | 6 | 6 | 0 |

Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oraz pozostali właściciele garażów (wszyscy z Łącznika), założyli wspólnotę garażową z dniem 27.06.2023 roku.

Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni w 2022 roku z tytułu:

- z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 1 i 2 – **58 osób**,
- na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego – art. 3 ust 3 – **59 osób**.

Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2021 roku;

- wykreślenia (tj. zbycie prawa do lokalu) – **83 osoby**,
- śmierci – **50 osób**,

Spółdzielnia dysponuje ogólną liczbą lokali mieszkalnych - 3048, w tym;

| | Stan na dzień 01.01.2022 | Stan na dzień 31.12.2022 | Różnica | % udział 31.12.22 |
|---|--------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------------|
| lokale mieszkalne ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu | 24 | 22 | - 2 | 0,73 |
| lokale mieszkalne ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu | 1311 | 1300 | -11 | 42,65 |
| lokale mieszkalne z wyodrębnioną własnością | 1713 | 1726 | +13 | 56,62 |

Ogółem w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamieszkałych było:

| | Stan na dzień 01.01.2022 (os.) | Stan na dzień 31.12.2022 (os.) | Różnica (osoby) | Różnica (%) |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|------------------|
| Prudnik | 4730 | 4694 | -36 | -0,76 |
| Biała | 115 | 115 | -0 | 0,00 |
| Łącznik | 124 | 125 | +1 | +0,80 |
| OGÓLEM | 4969 | 4934 | -35 | -0,70 |

III. Działalność inwestycyjna.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane było wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, złą sytuacją finansową osób oczekujących na mieszkania. Powoduje to brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

Niemniej jednak Spółdzielnia posiada odpowiednie działki (np. działki nr 23/1, 23/3, 2039/127; 1875/133 naprzeciw Szkoły Podstawowej nr 1 przy ul. Podgórnej) na których mogły by być stawiane budynki mieszkalne, gdyby było odpowiednie zainteresowanie osób fizycznych i programy rządowe lub samorządowe wspierające budownictwo mieszkaniowe pod wynajem.

W zakresie inwestycji towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu w 2023 r., zrealizowano m.in.:

- budowę drogi pożarowej przy budynku mieszkalnym przy ul. Wyszyńskiego 1-7 62-68, koszt 97 354,50 zł.,
- budowę drogi pożarowej przy budynku mieszkalnym przy ul. Wyszyńskiego 10-16, koszt 102 247,45 zł.,
- budowę drogi pożarowej przy budynku mieszkalnym przy ul. Wojska Polskiego 10-11, koszt 26 082,15 zł.,
- postawiono 4 wiaty śmietnikowe (przy b.m. Skowrońskiego 6-16b; Skowrońskiego 21; Skowrońskiego 23; Kombatantów 18-32), koszt 82 888,85 zł.,

Ponadto w bieżącym roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Prudniku będzie kontynuować kompleksowe remonty elewacji budynków mieszkalnych wraz z dołożeniem warstwy dociepleniowej (m.in. usunięte zostaną płyty azbestowe, wymienione okna w piwnicach, wyremontowane balkony, wykonane nowe opaski wokół budynków, oraz ocieplonym ścianom osłonowym i szczytowym nadana będzie kolorystyka). Przeznaczona kwota na ten cel to ok. 2 600 000,- zł. Planowany jest również remont i rozbudowa parkingu ogólnodostępnego przy ul. Jesionkowej (tj. za

sklepem Delikatesy Centrum) za kwotę ok. 1 200 000,- zł. Kontynuowane będą również zadania związane z wymianą lub postawieniem nowych blaszanych wiat śmietnikowych w miejscach aktualnych gniazd śmietnikowych w liczbie czterech za ok 100 000,- zł.

IV. Działalność społeczno-wychowawcza.

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest przez Spółdzielnię w znikomym zakresie. Tak jak w latach poprzednich prowadzone są jedynie zajęcia z dziećmi w świetlicy Spółdzielni przy ul. Wyszyńskiego 1A. Działalność ta prowadzona jest w porozumieniu z Urzędem Miejskim w Prudniku, który zatrudnia wychowawcę.

Spółdzielnia sfinansowała materiały do zajęć plastycznych, korzystanie z Internetu, upominki dla dzieci z okazji świąt, itp. ogółem w kwocie 4244,02 zł, a także pokryła koszty eksploatacji świetlicy (amortyzacja, podatki, media). Łączy koszt eksploatacji to 18144,49 zł. Poniesione koszty zostały pokryte z nadwyżek bilansowych z lat poprzednich do kwoty 10674,37 zł

Prowadzenie zajęć w szerszym zakresie będzie możliwe w przypadku uchwalenia dodatkowego odpisu na działalność społeczno-wychowawczą.

V. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Stan posiadania Spółdzielni na dzień **31.12.2023 r.** przedstawia się następująco:

Prudnik:

72 budynki mieszkalne (w tym 5 budynków z punktami handlowo-usługowymi na parterze),
6 pawilonów handlowych ,
1 zakład remontowy z kompleksem magazynowym,
8 garaży w budynkach mieszkalnych.

Biała:

1 budynek mieszkalny z punktami handlowo-usługowymi na parterze.

Łącznik:

6 budynków mieszkalnych.

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną. W instalację gazową wyposażone są tylko budynki w Prudniku. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Energetyki Ciepłej w Prudniku z wymiennikowni, wyjątek stanowi Biała i Łącznik, gdzie

dostawę energii cieplnej zabezpiecza Energetyka Ciepła Opolszczyzny – ZEC Krapkowice z kotłowni węglowych (ekogroszek).

Powierzchnia eksploatowanych zasobów w m² przedstawia się następująco:

| L.p | Treść | Prudnik | Biała | Łącznik | Razem |
|-----|---|--------------------------------|---------------|------------|----------------------|
| 1. | Liczba budynków | 72 | 1 | 6 | 79 |
| 2. | Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m ²) | 145449,60 | 3472,21 | 3515,70 | 152437,51 |
| | w tym przeniesione na odrębną własność (w m ²) | 82813,24 | 2070,12 | 2762,70 | 87646,06 |
| 3. | Liczba mieszkań | 2 903 | 84 | 61 | 3 048 |
| | w tym przeniesionych na odrębną własność (szt .) | 1627 | 51 | 48 | 1726 |
| 4. | Lokale użytkowe: - wbudowane (w m ²) - wolnostojące (w m ²) | 2 983,71 2 181,35 | 1 217,30 - | 79,53 - | 4 280,54 2 181,35 |
| 5. | wymienniki: a) wbudowane(w m ²) b) wolnostojące (w m ²) | 321,12 580,29 | - - | - - | 321,12 580,29 |
| 6. | garaże wbudowane - 8 (w m ²) | 166,75 | - | - | 166,75 |
| 7. | inne wynajmowane powierzchnie(pomieszczenia w m ²) | 438,98 | 4,00 | - | 442,98 |
| 8. | Powierzchnie dzierżawionych gruntów pod kioski i sklepy wybudowane przez użytkowników (w m ²) | 253,69 +21,60 tymczasowe | 30,46 | - | 284,15 |
| 9. | Biurowiec /pow. w m ² / | 482,00 | - | - | 482,00 |
| 10. | Budynek GZM /pow. m ² / | 845,00 | - | - | 845,00 |

Wynajem lokali użytkowych odbywa się na zasadzie przetargu na prawo do podpisania umowy. Na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia posiadała 6461,89 m² powierzchni lokali użytkowych z czego wynajęte było 88,81 % powierzchni ogółem. Powierzchnia lokali nie wynajętych – 723,25 m² dotyczy 7 lokali przedstawionych w tabeli poniżej;

| L.p. | Były użytkownik, adres lokalu, pow. użytkowa | Data protokołu zdawczo-odbiorczego | Data przekazania do użytku nowemu użytkownikowi |
|-------------|--|---|--|
| 1. | Magazyn - Prudnik, ul. Skowrońskiego 17; 80,60 m ² | 31.05.2017 r. | - |
| 2. | Sherwin-Williams Poland sp. z o.o Prudnik, ul. Chopina 12a 79 m ² | 31.12.2017 r. | - |
| 3. | ŻABKA Polska Sp. z o.o. Prudnik, ul. Piastowska 30-32: 141 m ² | 30.10.2020 r. | - |
| 4. | Studio fotograficzne Prudnik, ul. Wyszyńskiego 8/48: 45,05 m ² | 01.12.2021 r. | - |
| 5. | Bar „OSIEDLE“ Prudnik, ul. Chopina 12b; 151,40 m ² | 31.05.2022 r. | - |
| 6. | F.H.U. Salon Konfekcyjny „VK“ Prudnik ul. Piastowska 14-16 215 m ² | 08.05.2023 r. | - |
| 7. | BIURO Dariusz Partyczny Prudnik ul. Skowrońskiego 17/18 11,20 m ² | 28.12.2023 r. | - |

Przy realizacji bieżących remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział GZM-u dysponował grupą konserwatorów: malarze, murarze, dekarze, blacharze, stolarze, elektrycy, instalatorzy wod-kan, gaz, c.o.. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła 20 osób.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków jak również utrzymaniem terenów zielonych zajmowało się PHU „ROZA” Piotra Basałaja z siedzibą w Kolonii Kaszubskiej k/Głuchołaz.

W roku 2023 dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zrealizował między innymi remonty tj.;

Roboty własne:

| | | | |
|--|---|-----------------|---------------------|
| 1. w zakresie robót wod-kan. | - | na kwotę | 347 215 zł |
| 2. w zakresie robót elektrycznych | - | na kwotę | 287 083 zł |
| 3. w zakresie robót stolarskich | - | na kwotę | 49 161 zł |
| 4. w zakresie robót malarskich | - | na kwotę | 364 064 zł |
| 5. w zakresie robót ślusarskich | - | na kwotę | 26 467 zł |
| 6. w zakresie robót murarskich i brukarskich | - | na kwotę | 144 362 zł |
| 7. w zakresie robót dekarских | - | na kwotę | 97 538 zł |
| 8. w zakresie robót c.o. i gaz. | - | na kwotę | 250 369 zł |
| 9. w zakresie remontów balkonów | - | na kwotę | 37 150 zł |
| Razem | - | na kwotę | 1 603 409 zł |

Roboty zlecone:

| | | | |
|---|---|-----------------|---------------------|
| 1. w zakresie robót stolarskich | - | na kwotę | 174 583 zł |
| 2. w zakresie robót co., cwu + gaz. | - | na kwotę | 85 696 zł |
| 3. w zakresie robót brukarskich | - | na kwotę | 245 087 zł |
| 4. w zakresie dociepleń budynków | - | na kwotę | 2 249 306 zł |
| 5. w zakresie robót wodno-kanalizacyjnych | - | na kwotę | 6 218 zł |
| 6. w zakresie robót ślusarskich | - | na kwotę | 702 zł |
| 7. w zakresie robót blacharsko -dekarских | - | na kwotę | 506 317 zł |
| 8. w zakresie malarskich | - | na kwotę | 32 373 zł |
| 9. w zakresie remontów schodów | - | na kwotę | 3 500 zł |
| 10. w zakresie wymiany drzwi | - | na kwotę | 6 630 zł |
| 11. w zakresie remontów balkonów | - | na kwotę | 4 920 zł |
| Razem | - | na kwotę | 3 315 332 zł |

VI. Wyniki działalności i sytuacja finansowa.

Całokształt działalności Spółdzielni zamknął się w roku 2023 nadwyżką brutto w wysokości 105 816,79 zł. Na kwotę tę składa się zysk brutto na działalności gospodarczej w kwocie 674.699,89 zł oraz niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 568 883,10zł. Wynik na działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych daje nadwyżkę bilansową netto w wysokości 556 168,89 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim nadwyżka ta jest o 35 % wyższa.

Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest wynajem lokali użytkowych (łącznie z dzierżawą terenów) oraz działalność finansowa. W pierwszym przypadku zysk przed opodatkowaniem wyniósł 279,5 tys. zł, a w przypadku działalności finansowej 329,4 tys. zł. W roku 2023 pojawił się też dodatkowych dochód w wysokości 84,7 tys. zł ze sprzedaży nabytego od komornika lokalu mieszkalnego.

W przypadku działalności finansowej głównym źródłem zysku są odsetki uzyskane z oprocentowania lokat bankowych. Działalność pozostała operacyjna zamknęła się w roku 2023 stratą w wysokości 42,3 tys.zł.

| | Rodzaj działalności | Przychody | Koszty | Wynik |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1. | NIERUCHOMOŚCI LOKATORSKIE | 10 893 701,61 | 11 009 299,59 | -115 597,98 |
| 2. | LOKALE UŻYTKOWE - OW I WŁ.PR. | 119 702,60 | 110 298,57 | 9 404,03 |
| 3. | POŻYTKI | 60 613,14 | 14 275,23 | 46 337,91 |
| 3. | WODOMIERZE | 219 293,98 | 728 321,04 | -509 027,06 |
| RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GZM : | | 11 293 311,33 | 11 862 194,43 | -568 883,10 |
| 4. | ENERGIA CIEPLNA | 9 201 792,24 | 9 210 255,18 | -8 462,94 |
| 5. | ZIMNA WODA | 2 685 893,10 | 2 686 023,36 | -130,26 |
| 6. | GAZ | 114 081,36 | 114 081,36 | 0,00 |
| RAZEM MEDIA: | | 12 001 766,70 | 12 010 359,90 | -8 593,20 |
| 7. | LOKALE UŻYTKOWE I TERENY | 807 378,83 | 527 866,04 | 279 512,79 |
| 8. | LOKALE MIESZKALNE - NAJEM | 4 752,00 | 3 807,42 | 944,58 |
| 9. | MIEJSCA POSTOJOWE | 159 997,06 | 98 215,42 | 61 781,64 |
| 10. | PUSTOSTANY | 0,00 | 3 378,67 | -3 378,67 |
| 11. | DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ.WYCH. | 10 674,37 | 22 658,51 | -11 984,14 |
| 12. | POZOSTAŁA SPRZEDAŻ | 180 258,69 | 177 309,39 | 2 949,30 |
| 13. | SPRZED. TOWARÓW (lokale mieszk.) | 133 650,00 | 48 981,00 | 84 669,00 |
| RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA: | | 1 296 710,95 | 882 216,45 | 414 494,50 |
| 14. | GRUNTY INWESTYCYJNE | 0,00 | 18 240,42 | -18 240,42 |
| 15. | FINANSOWA | 335 126,84 | 5 770,50 | 329 356,34 |
| 16. | POZOSTAŁA OPERACYJNA | 371 778,05 | 414 095,38 | -42 317,33 |
| RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ : | | 706 904,89 | 438 106,30 | 268 798,59 |
| OGÓŁEM BRUTTO : | | 25 298 693,87 | 25 192 877,08 | 105 816,79 |
| podatek dochodowy | | | | 123 882,00 |
| OGÓŁEM NETTO : | | x | x | -18 065,21 |
| w tym: | WYNIK NA GZM | x | x | -574 234,10 |
| | NADWYŻKA BILANSOWA | x | x | 556 168,89 |

Ogółem w roku 2023 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 24 754 770,78 zł i były o 19 % wyższe jak w roku poprzednim. Z kwoty tej ok. 48% (poprzednio 53 %) tj. 11.862.194,93 zł przypada na koszty eksploatacji i utrzymania

nieruchomości, łącznie z opłatą za odbiór odpadów komunalnych i wymianą wodomierzy. Koszty dostawy mediów do mieszkań i lokali użytkowych były o 35 % wyższe jak w roku poprzednim i wyniosły 12 010.359,90 zł, co daje 49 % udział w kosztach operacyjnych Spółdzielni (poprzednio 43%). Pozostałe 3 % tj. kwota 882 216,45 zł przypada na koszty działalności gospodarczej generującej nadwyżki bilansowe.

W roku 2023 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem netto w kwocie 574.234,10 zł. Niedobór ten zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa przychody roku następnego, co zostało uwzględnione przy kalkulacji opłat obowiązujących od lutego 2022 r. Dla porównania w roku poprzednim gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem netto w wysokości 632.235,10 zł.

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spowodowany jest przede wszystkim kompleksową wymianą wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym przeprowadzoną w roku 2022. Prawidłowa gospodarka zarządzanym majątkiem, w tym środkami finansowymi pozwoliła sfinansować całe zadanie, bez konieczności podnoszenia obowiązujących opłat za wodomierze. Przy aktualnej stawce opłaty 2,16 zł/szt., zwrot wyłożonych środków nastąpi na początku roku 2026.

Koszty eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego, przeglądów eksploatacji i wymiany wodomierzy) za rok 2023 wyniosły kwotę 5,12 mln zł tj. zasadniczo 99 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na m² powierzchni daje to stawkę 2,80 zł/m².

Po uwzględnieniu rzeczywistego wyniku na GZM za rok 2022, pożytków z części wspólnych nieruchomości przeciętny koszt do pokrycia przez lokatorów (bez względu na tytuł prawny do lokalu) wyniósł 2,75 zł/m², wobec planowanego w tym miejscu 2,79 zł/m².

Podatek od nieruchomości naliczany od tych części nieruchomości lokatorskich, które nie zostały przeniesione na odrębną własność, nie przekroczył kwoty zaplanowanej. Ewentualne nadwyżki czy niedobory na poszczególnych nieruchomościach skorygowały odpowiednio opłatę ustaloną na rok 2024.

Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy uległa zmianie w stosunku do roku 2022 i zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2022 z 25.10.2022 r. wyniosła 2,30 zł/m² od lutego br. Stawka odpisu dodatkowego dla osób niebędących członkami to kwota 0,13 zł/m² w okresie styczeń – listopad br., a od grudnia 0,19 zł/m². W roku 2023 funkcjonowała nadal dla zasobów w Łączniku stawka zwiększająca podstawowy odpis na fundusz remontowy o kwotę 0,29 zł/m². Nowością jest obniżony czasowo (do momentu zwrotów kosztów inwestycji) o 1,20 zł/m² odpis dla zasobów na których wybudowano drogi pożarowe.

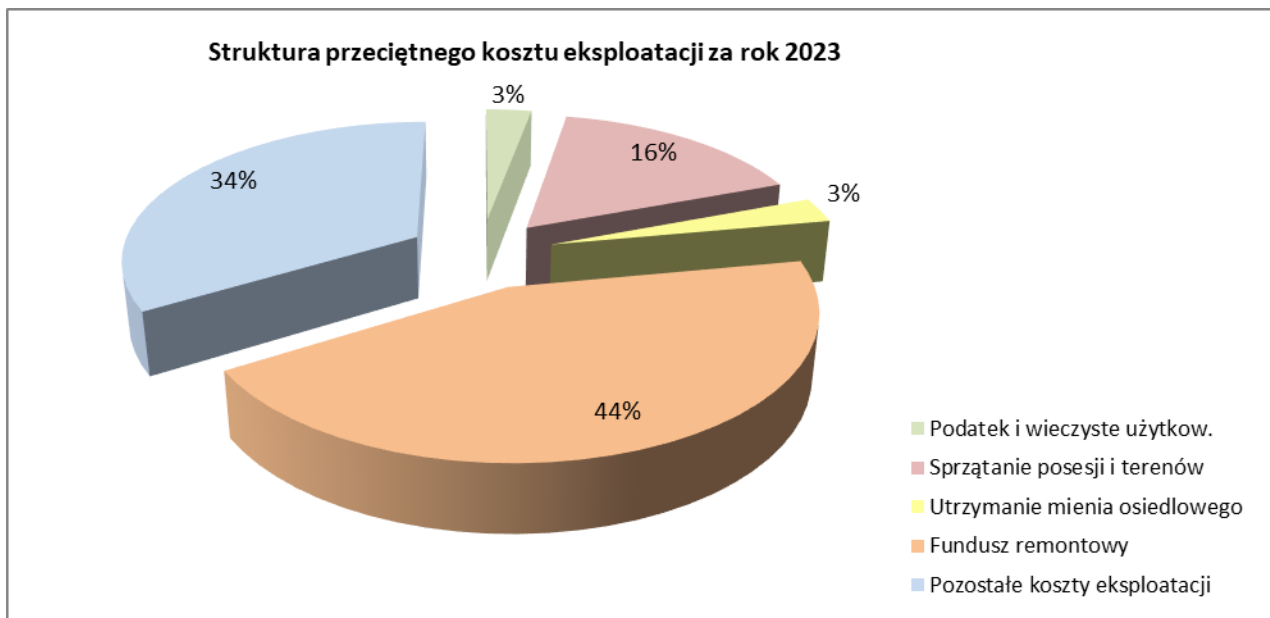
Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości ukształtowały się na poziomie od 1,86 zł/m² do 3,50 zł/m². W stosunku do ustalonych na rok 2023 stawek opłat dla 17 nieruchomości o powierzchni ogółem 53,7 tys. m² jednostkowy koszt okazał się niższy od obowiązującej stawki, a dla 18 nieruchomości o powierzchni 77,7 tys. m² wyższy od

niej. Zmniejszenie wyniosło od 0,03 zł/m² do 0,43 zł/m², natomiast zwiększenie od 0,02 zł/m² do 1,05 zł/m². Dla dwóch nieruchomości ostateczny koszt eksploatacji był zgodny z ustaloną opłatą.

Poniżej zestawiono uśrednione koszty eksploatacji wraz z remontami w przeliczeniu na 1 m² powierzchni w okresie 5 lat. Zestawienie dotyczy przeciętnych kosztów przypadających na mieszkanie należące do członka spółdzielni, które nie zostało przeniesione na odrębną własność.

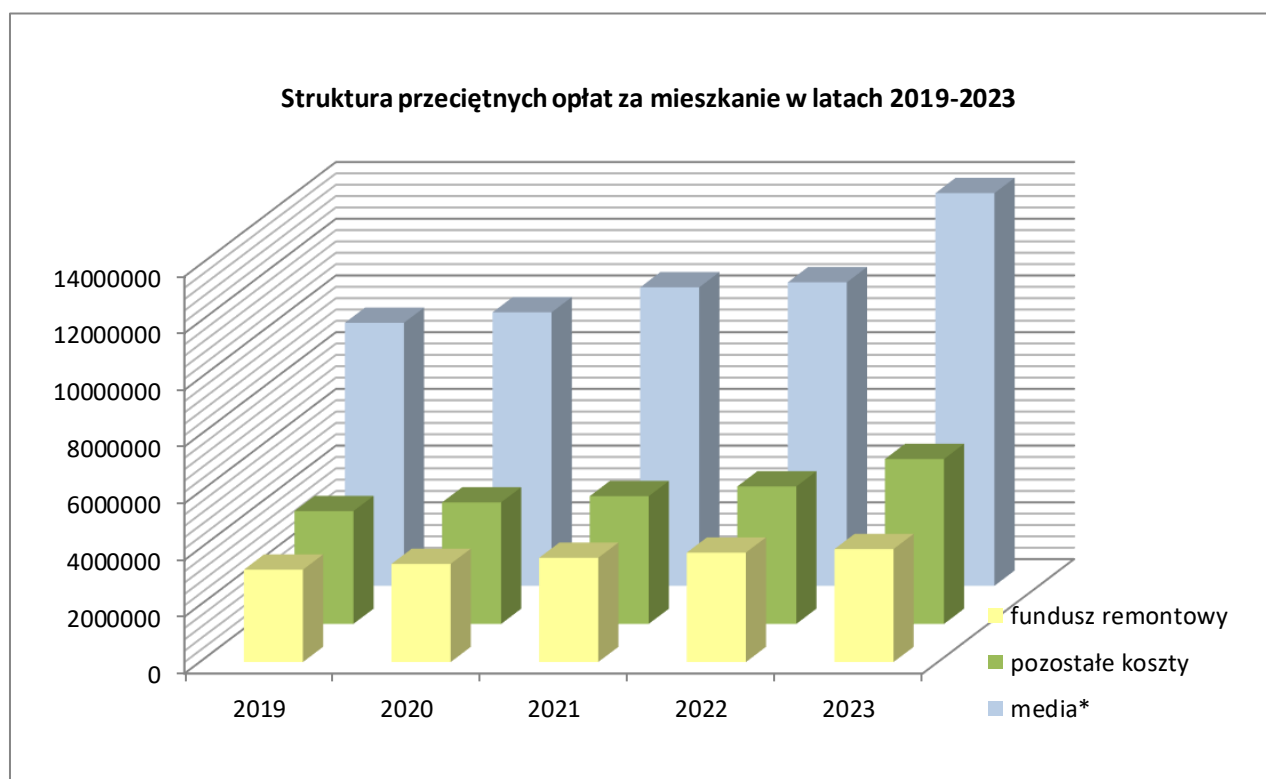
| | * | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1. Podatek od nieruchomości | | 0,10 | 0,11 | 0,11 | 0,13 | 0,14 |
| 2. Sprzątanie posesji i terenów | | 0,51 | 0,56 | 0,61 | 0,69 | 0,81 |
| 3. Pozostałe koszty eksploatacji | | 1,14 | 1,27 | 1,30 | 1,36 | 1,66 |
| 4. Utrzymanie mienia osiedlowego | | 0,15 | 0,13 | 0,13 | 0,13 | 0,14 |
| RAZEM: zł/m² | | 1,90 | 2,07 | 2,15 | 2,31 | 2,75 |
| 5. Fundusz remontowy | zł/m ² | 1,78 | 1,89 | 2,01 | 2,11 | 2,18 |

Udział wybranych pozycji w przeciętnym koszcie eksploatacji lokali mieszkalnych (średnio w SM) przedstawia poniższy wykres.



W roku 2023 przeciętne opłaty za mieszkanie z uwzględnieniem wyników rozliczenia mediów wyniosły w zasobach Spółdzielni 646 zł/miesięcznie (w 2020 - kwota 475 zł, 2021- 511 zł, 2022 - 530 zł).

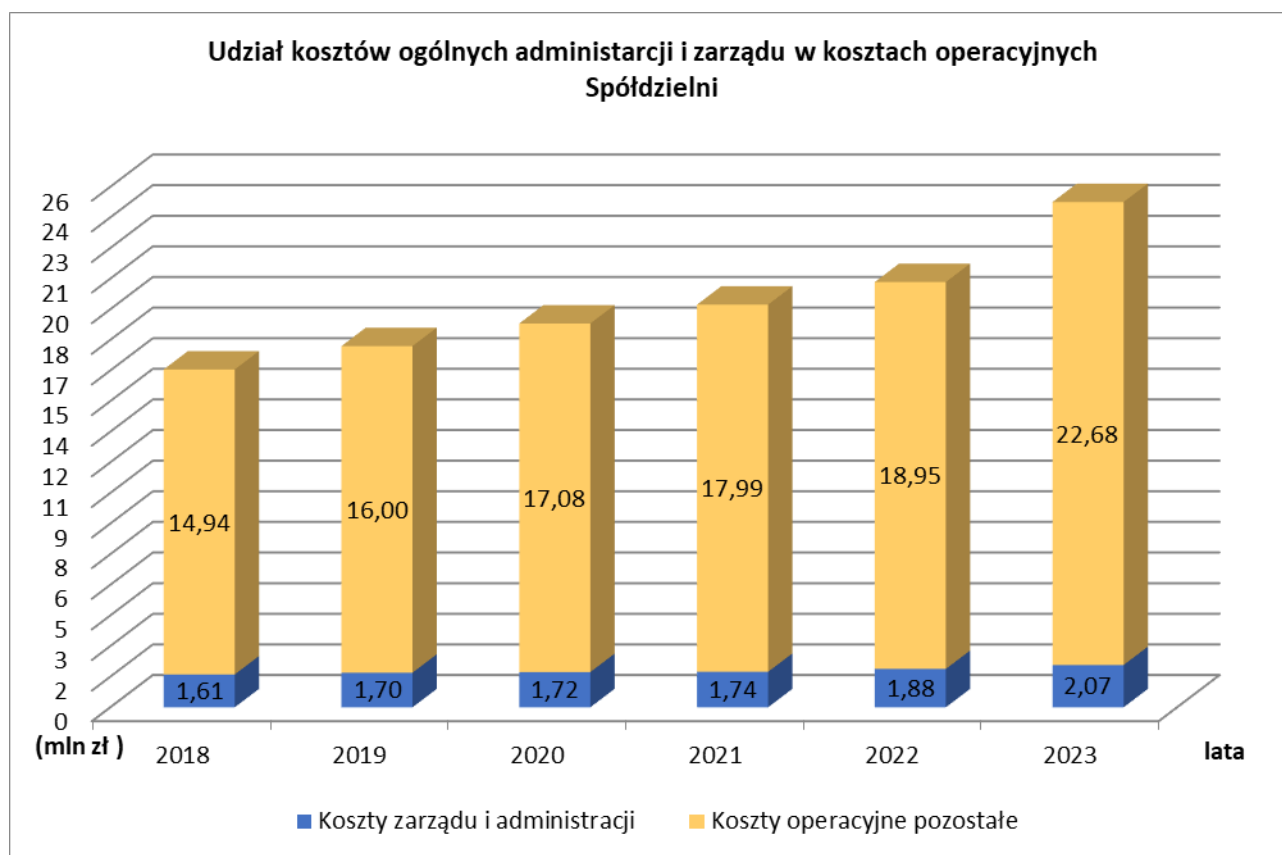
Dla zasobów w Prudniku była to kwota 646 zł, dla Białej 580 zł, a dla Łącznika 748 zł/miesięcznie.



* media obejmują : energię ciepłą, wodę i kanalizację, gaz oraz opłatę za odbiór odpadów.

Koszty ogólne administracji i zarządu w roku 2023 wyniosły 2 071 064,08 zł, co stanowi ok. 97 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na powierzchnię zarządzanych zasobów (ok. 160 tys. m²) jest to ok. 1,08 zł/m².

Koszty ogólne administracji i zarządu stanowią ok. 8,4 % kosztów działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2023.



Koszty utrzymania zaplecza technicznego oraz grupy konserwatorów wyniosły natomiast w roku 2023 ogółem 2 626 698,52 zł, co stanowi 98 % kwoty planowanej. Z kwoty tej 883.885,81zł to koszty utrzymania bazy i warsztatów, 55 744,69 zł koszty transportu, a 1 687 068,02 zł to koszty grupy konserwatorów (płace z narzutami i materiały bezpośrednie). Łączny koszt brygady remontowej w przeliczeniu na zarządzane zasoby to kwota 1,37 zł/m². Ogółem grupa remontowa przepracowała w 2023 roku 29 020 godzin, z tego dla funduszu remontowego 15 997, na rzecz eksploatacji zasobów mieszkaniowych i mienia osiedlowego 10 162, lokali użytkowych i płatnych parkingów 336 godzin, a na pozostałe czynności (administracja ogólna i techniczna, wodomierze, środki trwałe) – 2 525 godzin.

Podsumowując sytuację finansową Spółdzielni należy stwierdzić, że jest ona stabilna. Spółdzielnia posiada dobrą płynność finansową, co pomimo ciągle występujących zaległości w opłatach za lokale, pozwala sukcesywnie realizować zaplanowane zadania w zakresie remontów zasobów oraz poprawy estetyki osiedli spółdzielczych.

VII. Zatrudnienie i fundusz płac.

Według stanu na dzień 31.12.2023 roku, Spółdzielnia zatrudniała 36 osób. Zestawienie zatrudnienia i wynagrodzeń w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia poniższa tabela.

| Lp. | Grupy pracowników | Wykonanie 2022 | | Plan 2023 | | Wykonanie 2023 | | | | |
|-----|------------------------------------|----------------|------------------|-------------|------------------|----------------|------------------|--------------|------------|------------|
| | | etaty | płace | etaty | płace | etaty* | płace | średnia | % kol. 7:3 | % kol. 7:5 |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Kierownictwo | 3,00 | 377 398 | 3,0 | 431 700 | 3,00 | 430 129 | 11 948 | 114 | 100 |
| 2 | Administracja biurowa | 3,00 | 148 809 | 3,0 | 177 300 | 3,00 | 181 594 | 5 044 | 122 | 102 |
| 3 | Księgowość i rozliczenie mediów | 6,00 | 286 426 | 6,0 | 343 400 | 5,25 | 303 454 | 4 817 | 106 | 88 |
| 4 | Administracja i obsługa techniczna | 2,86 | 164 333 | 3,0 | 208 100 | 2,75 | 176 808 | 5 358 | 108 | 85 |
| 5 | Majstrowie | 3,00 | 157 590 | 3,0 | 190 800 | 3,00 | 191 348 | 5 315 | 121 | 100 |
| 6 | Konserwatorzy | 18,97 | 869 263 | 20,0 | 1 154 300 | 18,46 | 1 038 600 | 4 689 | 119 | 90 |
| | Razem: | 36,83 | 2 003 818 | 38,0 | 2 505 600 | 35,46 | 2 321 933 | 5 457 | 116 | 93 |
| 7 | Fundusz nagród | | 3 000 | | 12 000 | | 10 000 | | | |
| 8 | Nagrody jubileuszowe | | 86 704 | | 42 100 | | 48 550 | | 56 | 115 |
| 9 | Odprawa emeryt.-rentowa | | 25 392 | | 29 000 | | 37 466 | | 148 | 129 |
| 10 | Ekwiwalent za urlop | | 24 | | | | 11 475 | | | |
| | Ogółem: | 36,83 | 2 118 939 | 38,0 | 2 588 700 | 35,46 | 2 429 424 | 5 709 | 115 | 94 |

* etaty bez uwzględnienia pracownika na długotrwałym zasiłku

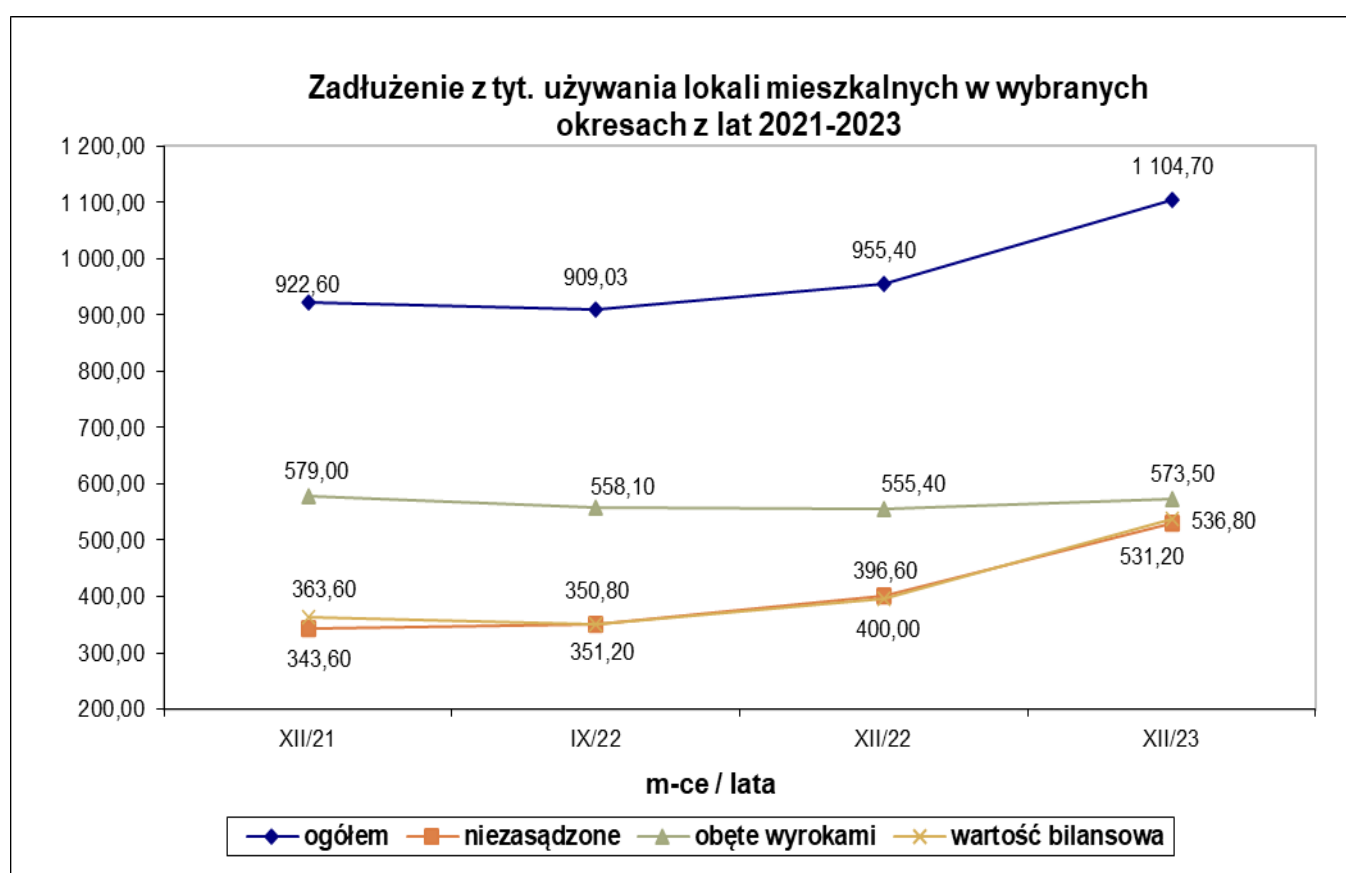
Wykonanie funduszu płac za 2023 rok wyniosło 2,4 mln zł, co stanowi 94 % kwoty zaplanowanej na ten rok. Na ostatni dzień roku występują 2 wakaty w stosunku do zatrudnienia planowanego. Średnia płaca (bez wypłat dodatkowych poz. 7 do 10) zaplanowana za rok 2023 wynosiła 5495 zł brutto, a ukształtowała się ostatecznie na poziomie niższym tj. 5457 zł brutto. Średnia płaca w Spółdzielni wyliczona bez udziału kierownictwa wyniosła 4857 zł brutto (poz. tabeli od 2 do 6).

W roku 2023 absencja chorobowa (łącznie z opieką nad dzieckiem) wyniosła ogółem 736 dni roboczych, co stanowi wymiar blisko 3 etatów.

VIII. Zaległości w opłatach za lokale i ich windykacja.

Prowadzone przez Zarząd w różnych formach i zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszenia kwoty zaległości. Według stanu na dzień 31.12.2023 roku, kwota zaległości z tyt. opłat za używanie lokali mieszkalnych (łącznie z mediami) wynosi 1 104,7 tys. zł, a na ostatni dzień roku 2022 wynosiła 955,4 tys. zł. Oznacza to wzrost zadłużenia w ciągu roku o kwotę 149,3 tys. zł tj.16%. Natomiast naliczenia w tym okresie wzrosły o blisko 22%.

Zmiany wielkości zadłużenia przedstawia wykres:



Wskaźnik zaległości wyliczany jako relacja zadłużenia do ogólnej kwoty naliczeń wykazuje trend malejący osiągając wartości: 4,7 % na 31.12.2021 r.; 4,2 % na 31.12.2022 r. i 4,2 % na koniec roku 2023.

W roku 2023 Spółdzielnia wysłała 415 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 501 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczony terminie 186 tys. zł, co daje skuteczność 37 %. Lepsze wyniki w zakresie skuteczności działań Spółdzielnia uzyskała kierując windykację zadłużenia do wyspecjalizowanej firmy. Na przekazany

pakiet zaległości o wartości 111,6 tys. zł uzyskano spłatę w kwocie 83,5 tys. zł, co daje wskaźnik skuteczności na poziomie 74,8 %.

Na drodze postępowania sądowego uzyskano 24 nakazy zapłaty na łączną kwotę 166,6 tys. zł. Na dzień 31.12.2023 r., Spółdzielnia posiada ogółem 80 nakazów zapłaty orzeczonych wobec 38 osób, z czego 15 nie zamieszkuje już w zasobach Spółdzielni. Łączne zadłużenie objęte nakazami zapłaty wynosi 573,5 tys. zł, w tym 106,3 tys. zł to kwota odsetek wraz z kosztami sądowymi i egzekucyjnymi. Osoby, które na skutek prowadzonych działań windykacyjnych opuściły zasoby Spółdzielni mają zadłużenie w wysokości 324 tys. zł (29% ogólnej sumy zadłużenia). Zadłużenie to jest nadal egzekwowane na drodze egzekucji komorniczej.

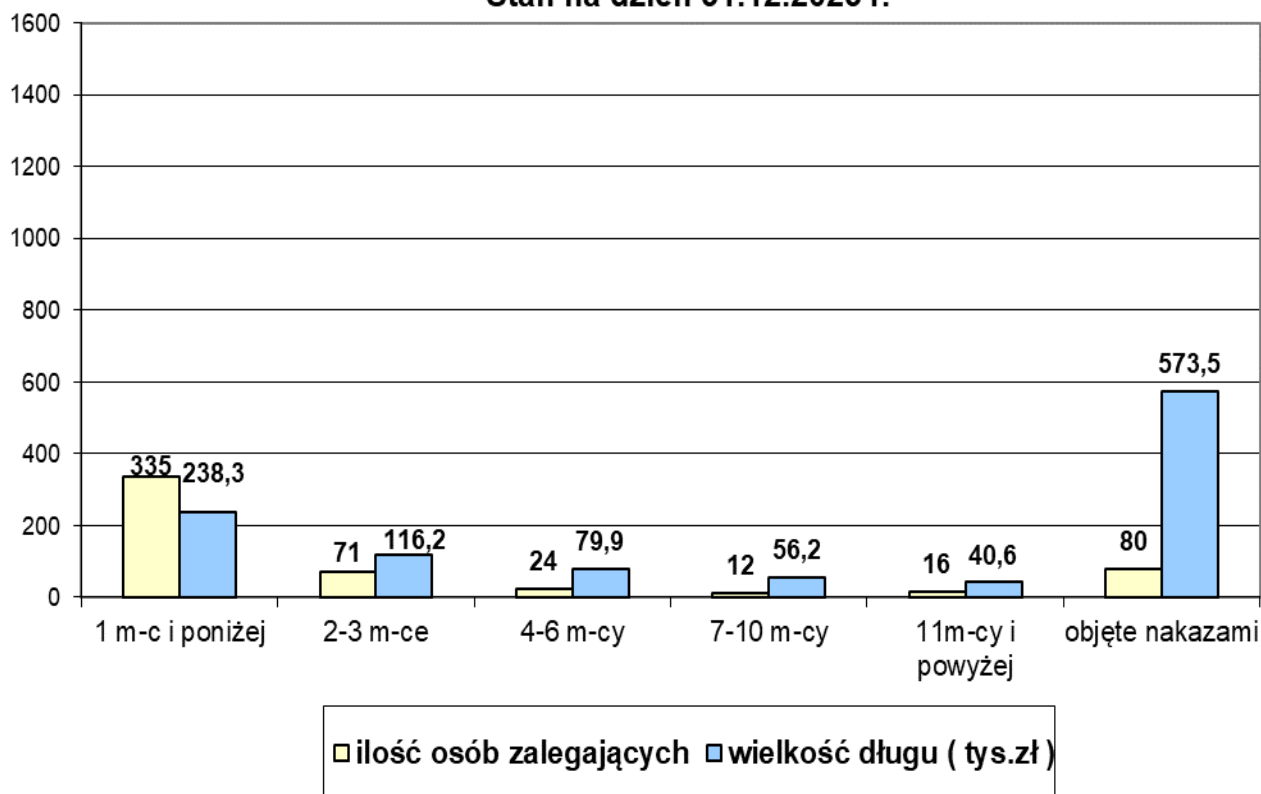
Struktura zaległości przedstawia się następująco:

A. LOKALE MIESZKALNE
STRUKTURA WG WYMIARU OPŁAT (w tys. zł)

| | 31.12.2021 r. | | 31.12.2022 r. | | 31.12.2023 r. | |
|----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| | ilość | kwota | ilość | kwota | ilość | kwota |
| 1 m-c i poniżej | 328 | 161,3 | 318 | 212,3 | 335 | 238,3 |
| 2-3 m-ce | 70 | 87,9 | 48 | 61,8 | 71 | 116,2 |
| 4-6 m-cy | 12 | 28,3 | 16 | 49,2 | 24 | 79,9 |
| 7-10 m-cy | 10 | 37,8 | 8 | 35,2 | 12 | 56,2 |
| 11m-cy i powyżej | 3 | 28,3 | 7 | 41,5 | 16 | 40,6 |
| 1) razem: | 423 | 343,6 | 397 | 400,0 | 458 | 531,2 |
| 2) objęte nakazami | | 579,0 | | 555,4 | | 573,5 |
| OGÓŁEM (1+2): | | 922,6 | | 955,4 | | 1104,7 |
| * w tym odsetki i koszty uboczne | | 104,6 | | 96,6 | | 106,3 |
| 4) odpisy aktualizujące | | 559,0 | | 558,9 | | 567,8 |
| 5) Wartość bilansowa: | | 363,6 | | 396,6 | | 536,9 |

Zestawienie ilości osób zalegających z wartością wygenerowanego zadłużenia.

Stan na dzień 31.12.2023 r.



Spółdzielnia nie odnotowuje większych problemów z płatnościami za najem lokali użytkowych, innych pomieszczeń oraz miejsc parkingowych.

W okresie od stycznia do grudnia 2023 r. Spółdzielnia 42 razy wzywała najemców i dzierżawców (w tym miejsca postojowe) do zapłaty zaległości. Kwota żądanej spłaty wynosiła 24,2 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczonym terminie 23,4 tys. zł (skuteczność 99%). W ciągu w/w okresu z powodu zaległości w opłatach Spółdzielnia 1 raz zgłosiła zamiar wypowiedzenia umowy najmu lokalu i 5 razy miejsca parkingowego. Ostatecznie nie doszło do wypowiedzenia żadnej z umów.

Zaległości ogółem (narastająco) na dzień 31.12.2023 r. wykazały niewielki wzrost w stosunku do roku 2022 tj. 6,3 tys. zł. Zaległości bieżące są wyższe jak w roku poprzednim o kwotę 10,7 tys. zł, tj. ok. 24 %, a zaległości objęte wyrokami zmalały o kwotę 4,7 tys. zł (2 %). Zaległości bieżące stanowią 2,9 % łącznych naliczeń za rok 2023 i wskaźnik ten w zasadzie nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego, przy czym łączne naliczenia wzrosły o 20 %.

Struktura zaległości dla lokali użytkowych, terenów i miejsc postojowych przedstawia się następująco:

B. LOKALE UŻYTKOWE, MIEJSCA PARKINGOWE STRUKTURA WG WYMIARU OPŁAT (w tys. zł)

| | 31.12.2021 r. | | 31.12.2022 r. | | 31.12.2023 r. | |
|-----------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | ilość | kwota | ilość | kwota | ilość | kwota |
| poniżej 1 m-ca | 4 | 4,7 | 0 | 0 | 5 | 1,5 |
| 1 m-c | 53 | 10,6 | 50 | 27,9 | 77 | 44,9 |
| 2 m-ce | 5 | 16,7 | 10 | 16,2 | 9 | 3,5 |
| 3 m-ce | 2 | 0,2 | 1 | 0,1 | 4 | 3 |
| 4 m-ce | 0 | 0 | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 |
| 5-12 m-cy | 1 | 0,2 | 0 | 0 | 3 | 2 |
| 1) bieżące razem: | 65,0 | 32,2 | 62,0 | 44,3 | 99,0 | 55 |
| 2) objęte wyrokami: | | 230,2 | | 221 | | 216,3 |
| OGÓŁEM (1+2) : | | 262,4 | | 265,3 | | 271,3 |
| * kwoty obejmują koszty i odsetki | | 13,4 | | 12,3 | | 12,8 |
| 3) odpisy aktualizujące: | | 230,2 | | 221 | | 216,2 |
| 4) wartość bilansowa: | | 32,2 | | 44,3 | | 55,1 |

IX. Podsumowanie

Zarząd Spółdzielni brał udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski. Na bieżąco współpracował z Komisją Techniczną Rady Nadzorczej przy opracowywaniu planów remontowych, wylanianiu wykonawców na roboty zlecone.

W czerwcu 2021 roku zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze (Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210) przeprowadzona została pełna lustracja za lata 2018 – 2020. Działalność organów Spółdzielni została oceniona pozytywnie. Regionalny Związek Rewizyjny w piśmie polustracyjnym nr PO/435/2021 z dnia 13.07.2021 roku **nie zawarł żadnych wniosków.**

Zarząd Spółdzielni jak i Członkowie Rady Nadzorczej dużo uwagi poświęcali wzrostom cen energii (tj. ciepłej, elektrycznej) a szczególnie radykalnemu

wzrostowi kosztów za dostarczone do zasobów spółdzielczych ciepło. Wzrost taryf ciepła zatwierdzany przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki dzięki wprowadzonej rekompensacie dla firm ciepłowniczych nie przekracza 103,84 zł/GJ. Rekompensata dla firm ciepłowniczych będzie obowiązywać do 30.06.2024 roku. Po tej dacie ceny za energię cieplną zostaną w całości pokrywane przez odbiorców.

Znaczący wpływ na zakres wykonywanych remontów, konserwacji, termomodernizacji, ma wzrost cen materiałów budowlanych, instalacyjnych oraz kosztów pracy (tj. wzrost najniższego wynagrodzenia o ok. 20%), przy wzroście stawki na fundusz remontowy o 9%.

Nie mniej jednak Zarząd jak i Rada Nadzorcza kontynuować będą prace związane z termomodernizacją budynków, ograniczeniem zużycia energii, remontem oraz budową infrastruktury towarzyszącej (tj. chodniki, miejsca postojowe, parkingi, wiaty śmietnikowe, miejsca wypoczynku i rekreacji).

Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych. Zarząd Spółdzielni uważa, że współpraca z Radą Nadzorczą była dobra co przyniosło wymierne efekty.

Zarząd pragnie podziękować członkom Spółdzielni oraz członkom Rady Nadzorczej Spółdzielni za dotychczasową współpracę i pomoc w realizacji bieżących zadań.

ZARZĄD

Tomasz Włodarczyk Zygmunt Trojniał

(Sprawozdanie podpisano elektronicznie w dniu 28.02.2024 roku)