

**Sprawozdanie Zarządu  
z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Prudniku  
za 2022 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,**

w okresie od 01.01.2022 do 30.11.2022 roku,

**Zastępcy Prezesa Zarządu ds. techn.–eksploat. – Ryszarda Wróblewskiego**

w okresie od 01.12.2022 do 31.12.2022 roku,

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

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

Zarząd o okresie sprawozdawczym odbył 15 posiedzeń protokołowanych podczas których podjęto 10 uchwał, m.in.;

- udzielenia pełnomocnictwa pani Jolancie Bąk – Specjaliście ds. członkowsko-mieszkaniowych do podpisywania w imieniu Spółdzielni deklaracji składanych do Urzędu Miejskiego w Białej o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przekazywanych w formie elektronicznej przy użyciu profilu zaufanego,
- udzielenia pełnomocnictwa panu Damianowi Schinke - pracownikowi Spółdzielni - Specjaliście ds. zarządzania nieruchomościami - do składania deklaracji o emisyjności budynków będących w Zarządzie Spółdzielni do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków w formie elektronicznej łącznie z podpisem elektronicznym,
- dokonania w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych odpisów aktualizujących wartość należności zagrożonych nieściągalnością:
  - z lokali mieszkalnych – **23.973,90 zł**,
  - z lokali użytkowych – **0,00 zł**,
- przyjęcia aneksu do „Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku” z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2022 r.,
- zatwierdzenia tekstu jednolitego Regulaminu w sprawie zasad korzystania z samochodów służbowych” w Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku,
- przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2021 zamykające się sumą po stronie aktywów i pasywów kwotą 29 429 806,71 zł oraz zyskiem netto wykazanym w rachunku zysków i strat w wysokości 417 437,29 zł,
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni podzielonego na 4 części,
- zatwierdzenia projektów uchwał obrad Walnego Zgromadzenia,
- zmiana wynagrodzenia zasadniczego dla Głównej Księgowej pani Doroty Dżugaj-Kosior, od dnia 01.02.2023 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 sprzątania, 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 13 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 nie wpłynął żaden wniosek o umorzenie odsetek z tytułu zadłużenia.

## II. Sprawy członkowsko- mieszkaniowe.

### Liczba członków;

	Stan na dzień 01.01.2022	Stan na dzień 31.12.2022	Różnica
Członkowie ogółem:	<b>3202</b>	<b>3203</b>	<b>+1</b>
w tym:			
osoby fizyczne	3194	3197	+3
osoby prawne	8	6	-2

Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do garażu –2 **członków** – wszyscy z Łącznika

### Uzyskanie członkostwa w Spółdzielni w 2022 roku z tytułu:

- z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 3 ust. 1 i 2 – **62 osoby**,
- na wniosek właściciela lokalu mieszkalnego – art. 3 ust 3 – **76 osób**.

### Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2021 roku;

- wykreślenia (tj. zbycie prawa do lokalu) – **83 osoby**,
- śmierci – **54 osoby**,

### 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 <b>lokatorskim prawem</b> do lokalu	26	24	- 2	0,79
lokale mieszkalne ze spółdzielczym <b>własnościowym prawem</b> do lokalu	1321	1311	-10	43,01
lokale mieszkalne z <b>wyodrębnioną własnością</b>	1701	1713	+12	56,20

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	4761	4730	-31	-0,65
Biała	117	115	-2	-1,71
Łącznik	130	124	-6	-4,61
<b>OGÓLEM</b>	<b>5008</b>	<b>4969</b>	<b>-39</b>	<b>-0,78</b>

### 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. Podgórznej) 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 2022 r., zrealizowano m.in.;

- wybudowano 31 miejsc postojowych pod wynajem przy budynku mieszkalnym przy ul. Skowrońskiego 62-68, koszt 109 546,55 zł.,
- postawiono 4 wiaty śmietnikowe (przy b.m. Smolki 6-12/Ligonia 1-5; Skowrońskiego 17-19; Batorego 43-45/Powstańców Śl. 1-5; Skowrońskiego 62-68) , koszt 75 400,00 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. 2 200 000,- 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 dofinansowała jedynie działalność świetlicy w kwocie 3875,86 zł, z przeznaczeniem na: materiały do zajęć plastycznych, korzystanie z Internetu, upominki dla dzieci z okazji świąt, itp.

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 **31.12.2022r.** 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,  
2 boksów garażowych.

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 m<sup>2</sup> przedstawia się następująco:

L.p	Treść	Prudnik	Biała	Łącznik	Razem
1.	Liczba budynków	72	1	6	79
2.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	145449,60	3472,21	3515,70	152437,51
	w tym przeniesione na odrębną własność (w m <sup>2</sup> )	85647,04	1984,02	2762,70	87093,76
3.	Liczba mieszkań	2 903	84	61	3 048
	w tym przeniesionych na odrębną własność (szt .)	1616	49	48	1701
4.	Lokale użytkowe: - wbudowane ( w m <sup>2</sup> ) - wolnostojące (w m <sup>2</sup> )	2 983,71 2 181,35	1 217,30 -	79,53 -	4 280,54 2 181,35
5.	wymienniki: a) wbudowane(w m <sup>2</sup> ) b) wolnostojące (w m <sup>2</sup> )	321,12 580,29	- -	- -	321,12 580,29
6.	garaże: a) 8 wbudowanych ( w m <sup>2</sup> ) b) 3 wolnostojące(w m <sup>2</sup> )	166,75 -	- -	- 34,50	166,75 34,50
7.	inne wynajmowane powierzchnie(pomieszczenia w m <sup>2</sup> )	437,04	4,00	-	441,04
8.	Powierzchnie dzierzawionych gruntów pod kioski i sklepy wybudowane przez użytkowników (w m <sup>2</sup> )	308,69 +21,60 tymczasowe	30,46	-	339,15
9.	Biurowiec /pow. w m <sup>2</sup> /	482,00	-	-	482,00
10.	Budynek GZM /pow. m <sup>2</sup> /	845,00	-	-	845,00

Wynajem lokali użytkowych odbywa się na zasadzie przetargu na prawo do podpisania umowy. Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała 6461,89 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych z czego wynajęte było 92,31 % powierzchni ogółem. Powierzchnia lokali nie wynajętych – 497,05 m<sup>2</sup> dotyczy 5 lokali przedstawionych w tabeli poniżej;

<b>L.p.</b>	<b>Były użytkownik, adres lokalu, pow. użytkowa</b>	<b>Data protokołu zdawczo-odbiorczego</b>	<b>Data przekazania do użytku nowemu użytkownikowi</b>
<b>1.</b>	Magazyn Prudnik, ul. Skowrońskiego 17; 80,60 m <sup>2</sup>	31.05.2017 r.	-
<b>2.</b>	Sherwin-Williams Poland sp. z o.o Prudnik, ul. Chopina 12a : 79 m <sup>2</sup>	31.12.2017 r.	-
<b>3.</b>	ŻABKA Polska Sp. z o.o. Prudnik, ul. Piastowska 30-32: 141 m <sup>2</sup>	30.10.2020 r.	-
<b>4.</b>	Studio fotograficzne Prudnik, ul. Wyszyńskiego 8/48: 45,05 m <sup>2</sup>	01.12.2021 r.	-
<b>5.</b>	Bar „OSIEDLE“ Prudnik, ul. Chopina 12b; 151,40 m <sup>2</sup>	31.05.2022 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 zajmował się Zakład Usług Komunalnych z Prudnika. Po wypowiedzeniu umowy przez ZUK Prudnik we wrześniu 2022 roku ze skutkiem na dzień 31.12.2022 roku, Zarząd Spółdzielni w październiku 2022 roku zorganizował przetarg otwarty na ww. prace i wyłonił nowego wykonawcę z którym podpisał stosowną umowę. Nowym wykonawcą na ww. usługi zostało PHU „ROZA” Piotra Basałaja z siedzibą w Kolonii Kaszubskiej k/Głuchołaz.



W roku 2022 dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi zrealizował między innymi remonty tj.;

### **Roboty własne:**

1. w zakresie robót wod-kan.	-	na kwotę	310 359 zł
2. w zakresie robót elektrycznych	-	na kwotę	102 721 zł
3. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	60 169 zł
4. w zakresie robót malarskich	-	na kwotę	410 813 zł
5. w zakresie robót ślusarskich	-	na kwotę	17 888 zł
6. w zakresie robót murarskich i brukarskich	-	na kwotę	161 106 zł
7. w zakresie robót dekarских	-	na kwotę	85 785 zł
8. w zakresie robót c.o. i gaz.	-	na kwotę	177 628 zł
9. w zakresie remontów balkonów	-	na kwotę	508 zł
<b>Razem</b>	-	<b>na kwotę</b>	<b>1 326 977 zł</b>

### **Roboty zlecone:**

1. w zakresie robót stolarskich	-	na kwotę	93 818 zł
2. w zakresie robót co., cwu + gaz.	-	na kwotę	87 836 zł
3. w zakresie robót brukarskich	-	na kwotę	121 598 zł
4. w zakresie dociepleń budynków	-	na kwotę	2 812 021 zł
5. w zakresie robót elektrycznych	-	na kwotę	1 227 zł
6. w zakresie robót ślusarskich	-	na kwotę	432 zł
7. w zakresie robót blacharsko -dekarских	-	na kwotę	8 635 zł
8. w zakresie wymiany drzwi (p.poz.)	-	na kwotę	73 860 zł
9. montaż drzwi – b.m. Damrota)	-	na kwotę	45 013 zł
<b>Razem</b>	-	<b>na kwotę</b>	<b>3 244 440 zł</b>

## **VI. Wyniki działalności i sytuacja finansowa.**

Całokształt działalności Spółdzielni zamknął się w roku 2022 niedoborem netto w wysokości 155 159,24 zł. Na kwotę tę składa się zysk brutto na działalności gospodarczej w kwocie 472 675,86 zł oraz ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 627 817,10 zł. Wynik na działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych daje nadwyżkę bilansową netto w wysokości 411 451,86 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim nadwyżka ta jest na podobnym poziomie.

Głównymi źródłami osiągniętego zysku jest wynajem lokali użytkowych (łącznie z dzierżawą terenów), działalność finansowa oraz pozostała operacyjna. W pierwszym przypadku zysk przed opodatkowaniem wyniósł 184 tys. zł,

a w przypadku działalności finansowej 101 tys. zł. Sprzedaż białych certyfikatów oraz rozwiązanie odpisów aktualizujących to główne elementy zysku przed opodatkowaniem w kwocie 152 tys. zł na działalności pozostałej operacyjnej. W przypadku działalności finansowej głównym źródłem zysku są ściągnięte od członków i najemców odsetki oraz oprocentowanie lokat bankowych.

	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1.	NIERUCHOMOŚCI LOKATORSKIE	10 036 512,51	10 038 706,07	-2 193,56
2.	LOKALE UŻYTKOWE - OW I WŁ.PR.	103 269,66	100 464,17	2 805,49
3.	POŻYTKI	56 603,96	17 527,37	39 076,59
3.	WODOMIERZE	298 788,55	966 294,17	-667 505,62
<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GZM :</b>		<b>10 495 174,68</b>	<b>11 122 991,78</b>	<b>-627 817,10</b>
4.	ENERGIA CIEPLNA	6 284 922,60	6 287 331,08	-2 408,48
5.	ZIMNA WODA	2 501 729,19	2 501 792,89	-63,70
6.	GAZ	93 956,08	93 956,08	0,00
<b>RAZEM MEDIA:</b>		<b>8 880 607,87</b>	<b>8 883 080,05</b>	<b>-2 472,18</b>
7.	LOKALE UŻYTKOWE I TERENY	753 046,57	569 114,87	183 931,70
8.	LOKALE MIESZKALNE - NAJEM	5 702,40	4 571,95	1 130,45
9.	MIEJSCA POSTOJOWE	156 654,23	100 168,68	56 485,55
10.	PUSTOSTANY	0,00	3 538,78	-3 538,78
11.	DZIAŁALNOŚĆ SPOŁ. WYCH.	3 875,86	3 875,86	0,00
12.	POZOSTAŁA SPRZEDAŻ	127 992,79	127 960,38	32,41
13.	SPRZED. TOWARÓW ( lokale mieszk. )	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA:</b>		<b>1 047 271,85</b>	<b>809 230,52</b>	<b>238 041,33</b>
14.	GRUNTY INWESTYCYJNE	0,00	16 681,74	-16 681,74
15.	FINANSOWA	105 796,23	4 481,19	101 315,04
16.	POZOSTAŁA OPERACYJNA	330 685,62	178 230,21	152 455,41
<b>RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ :</b>		<b>436 481,85</b>	<b>199 393,14</b>	<b>237 088,71</b>
<b>OGÓLEM BRUTTO :</b>		<b>20 859 536,25</b>	<b>21 014 695,49</b>	<b>-155 159,24</b>
podatek dochodowy				65 624,00
<b>OGÓLEM NETTO :</b>		x	x	<b>-220 783,24</b>
w	<b>WYNIK NA GZM</b>	x	x	<b>-632 235,10</b>
tym:	<b>NADWYŻKA BILANSOWA</b>	x	x	<b>411 451,86</b>

Ogółem w roku 2022 koszty działalności operacyjnej Spółdzielni wyniosły 20 815 302,35 zł i były o 5 % wyższe jak w roku poprzednim. Z kwoty tej ok. 53 % tj. 11 122 991,78 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 lokali spółdzielczych były o 4 % niższe jak w roku poprzednim i wyniosły 8 883 080,05 zł, co daje 43 % udział w kosztach operacyjnych Spółdzielni. Pozostałe 4 % tj. kwota 809 230,52 zł przypada na koszty działalności gospodarczej generującej nadwyżki bilansowe.

W roku 2022 gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się niedoborem netto w kwocie 632 235,10 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 nadwyżką netto w wysokości 59 919,03 zł.

Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spowodowany jest wymianą wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym (część dotycząca samej eksploatacji zamknęła się nadwyżką). Prawidłowa gospodarka zarządzanym majątkiem, w tym środkami finansowymi pozwoliła sfinansować całe zadanie, bez konieczności podnoszenia obowiązujących opłat za wodomierze. Przy aktualnej stawce opłaty zwrot wyłożonych środków nastąpi w ciągu 3 lat.

Koszty eksploatacji podstawowej (bez funduszu remontowego, przeglądów eksploatacji i wymiany wodomierzy) lokali mieszkalnych za rok 2022 wyniosły kwoty 4,3 mln zł tj. zasadniczo 100 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni daje to stawkę 2,36 zł/m<sup>2</sup>.

Po uwzględnieniu rzeczywistego wyniku na GZM za rok 2021, pożytków z części wspólnych nieruchomości przeciętny koszt eksploatacji do pokrycia przez lokatorów (bez względu na tytuł prawny do lokalu) wyniósł 2,31 zł/m<sup>2</sup>, do planowanego 2,36 zł/m<sup>2</sup>. Podatek od nieruchomości naliczany od tych części nieruchomości lokatorskich, które nie zostały przeniesione na odrębną własność, przekroczył kwotę zaplanowaną z uwagi na uchwalenie wyższych jak założono stawek podatku przez Radę Miasta. Zakładano wzrost 5 %, a faktycznie wyniósł 8 % dla stawki budynku mieszkalnego i 25 % dla gruntu związanego z tym budynkiem.

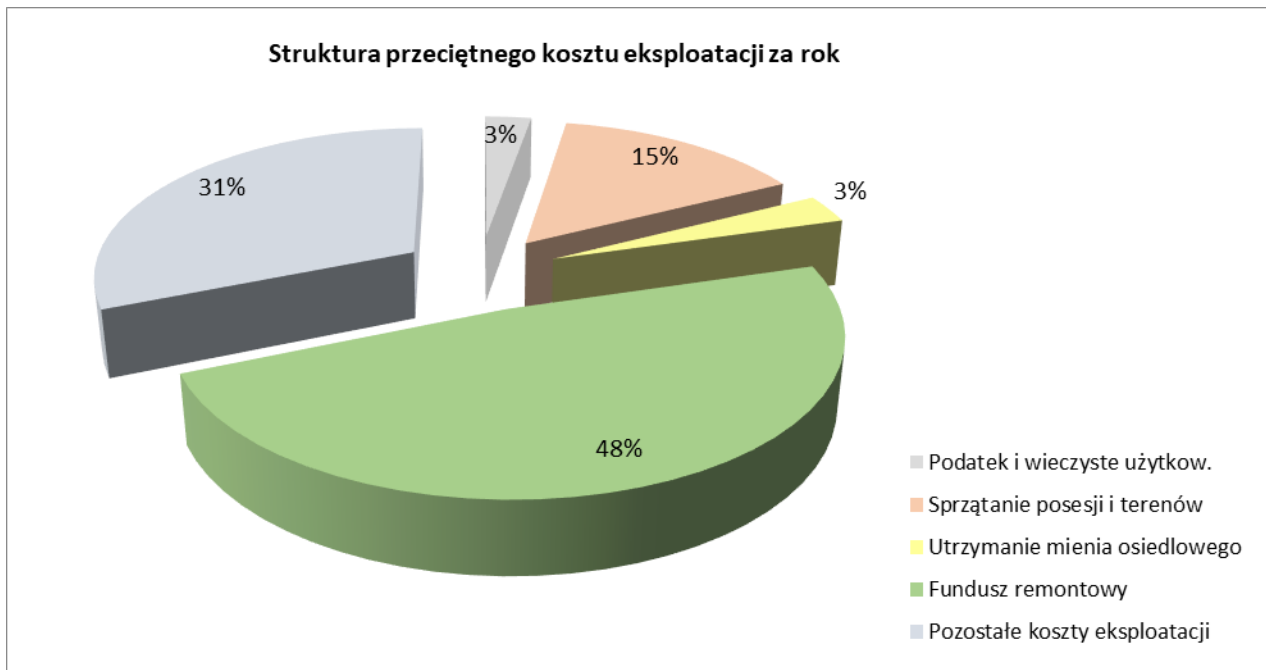
Podstawowa stawka odpisu na fundusz remontowy uległa zmianie w stosunku do roku 2021 i zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2021 z 25.10.2021 r. wyniosła 2,10 zł/m<sup>2</sup> od lutego 2022. Stawka odpisu dodatkowego dla osób niebędących członkami to kwota 0,14 zł/m<sup>2</sup> w okresie styczeń – listopad oraz 0,13 zł/m<sup>2</sup> w grudniu 2022. W roku 2022 funkcjonowała również stawka zwiększająca podstawowy odpis na fundusz remontowy o kwotę 0,29 zł/m<sup>2</sup> - dla zasobów w Łączniku.

Jednostkowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości ukształtowały się na poziomie od 1,60 zł/m<sup>2</sup> do 2,67 zł/m<sup>2</sup>. W stosunku do ustalonych na rok 2022 stawek opłat dla 26 nieruchomości o powierzchni ogółem 104,9 tys. m<sup>2</sup> jednostkowy koszt okazał się niższy od obowiązującej stawki, a dla 10 nieruchomości o powierzchni 41,7 tys. m<sup>2</sup> wyższy od niej. Zmniejszenie wyniosło od 0,01 zł/m<sup>2</sup> do 0,69 zł/m<sup>2</sup>, natomiast zwiększenie od 0,01 zł/m<sup>2</sup> do 0,38 zł/m<sup>2</sup>. Dla jednej nieruchomości stawka opłaty była zgodna z kosztem eksploatacji.

Poniżej zestawiono uśrednione koszty eksploatacji wraz z remontami w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w okresie 5 lat. Zestawienie dotyczy przeciętnych kosztów przypadających na mieszkanie należące do członka spółdzielni, które nie zostało przeniesione na odrębną własność.

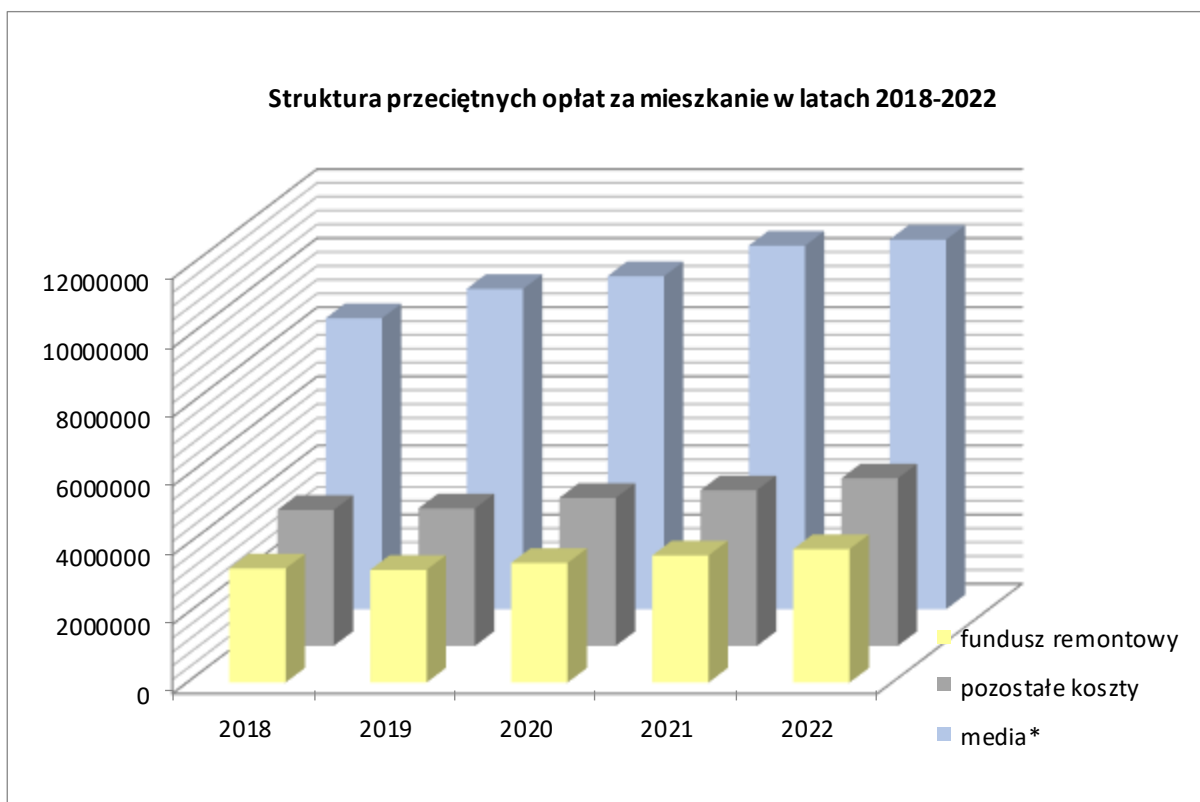
	*	2018	2019	2020	2021	2022
1. Podatek od nieruchomości		0,10	0,10	0,11	0,11	0,13
2. Sprzątanie posesji i terenów		0,51	0,51	0,56	0,61	0,69
3. Pozostałe koszty eksploatacji		1,10	1,14	1,27	1,30	1,36
4. Utrzymanie mienia osiedlowego		0,14	0,15	0,13	0,13	0,13
<b>RAZEM: zł/m<sup>2</sup></b>		<b>1,85</b>	<b>1,90</b>	<b>2,07</b>	<b>2,15</b>	<b>2,31</b>
5. Fundusz remontowy zł/m <sup>2</sup>		1,80	1,78	1,89	2,01	2,11

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



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

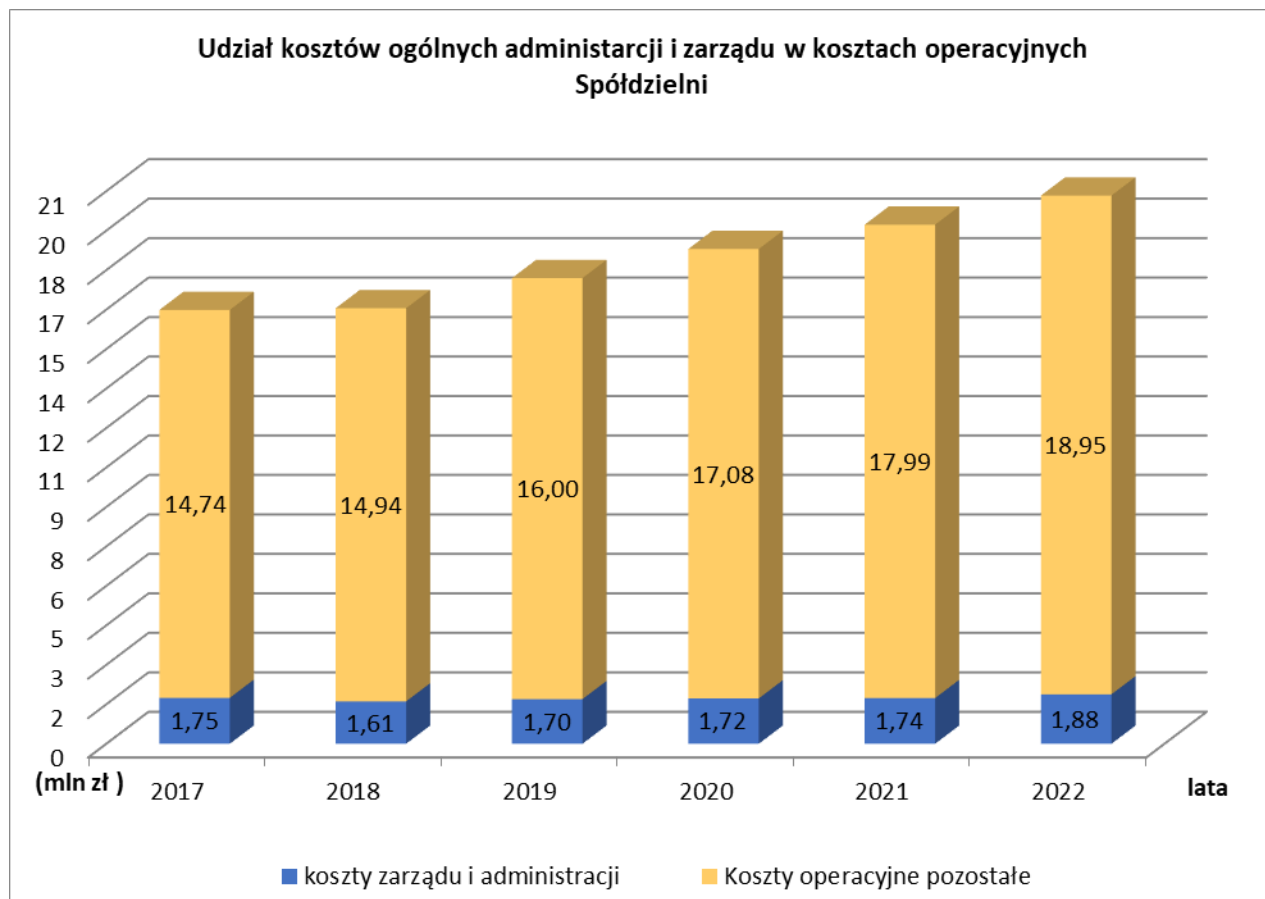
Dla zasobów w Prudniku była to kwota 527 zł, dla Białej 491 zł, a dla Łącznika 769 zł/miesięcznie .



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

Koszty ogólne administracji i zarządu w roku 2022 wyniosły 1 878 894,12 zł, co stanowi ok. 102 % kwoty zaplanowanej na ten rok. W przeliczeniu na powierzchnię zarządzanych zasobów ( ok. 160 tys. m<sup>2</sup> ) jest to ok. 0,98 zł/m<sup>2</sup>.

Koszty ogólne administracji i zarządu stanowią ok. 9 % kosztów działalności operacyjnej.



Koszty utrzymania zaplecza technicznego oraz grupy konserwatorów wyniosły natomiast w roku 2022 ogółem 2 022 525,59 zł, co stanowi 94 % kwoty planowanej. Z kwoty tej 617 tys. zł to koszty utrzymania bazy i warsztatów, 54 tys. zł koszty transportu, a 1,35 mln zł to koszty grupy konserwatorów (płace z narzutami i materiały bezpośrednio). Łączny koszt brygady remontowej w przeliczeniu na zarządzane zasoby to kwota 1,06 zł/m<sup>2</sup>. Ogółem grupa remontowa przepracowała w 2022 roku 28115 godzin, z tego dla funduszu remontowego 16756, na rzecz eksploatacji zasobów mieszkaniowych i mienia osiedlowego 9392, lokali użytkowych i płatnych parkingów 706 godzin, a na pozostałe czynności (administracja ogólna i techniczna, usługi, odczyty) – 1261 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 31.12.2022 roku, Spółdzielnia zatrudniała 38 osób. Zestawienie zatrudnienia i wynagrodzeń w poszczególnych grupach pracowniczych przedstawia poniższa tabela.

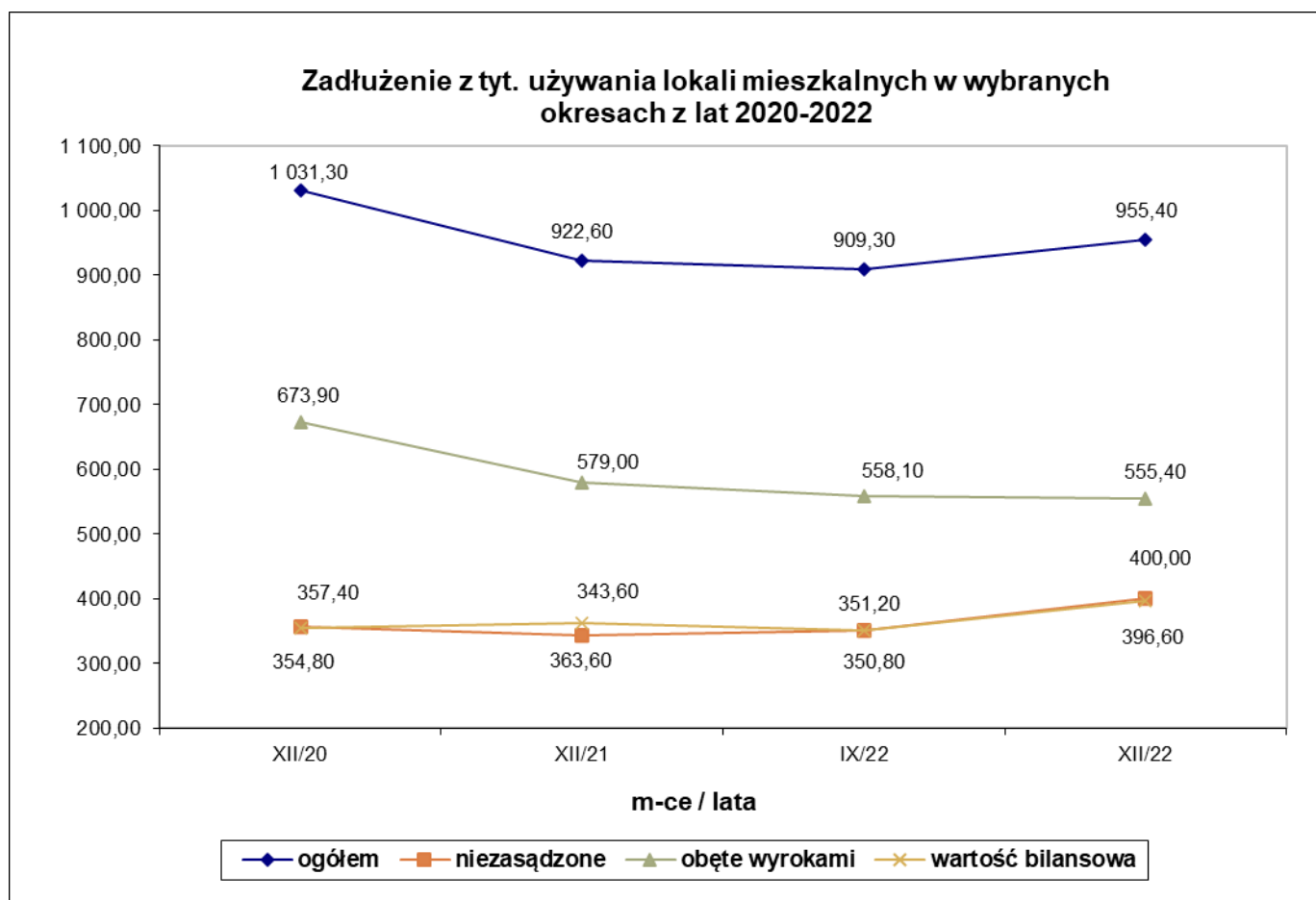
Lp.	Grupy pracowników	Wykonanie 2021		Plan 2022		Wykonanie 2022				
		etaty	place	etaty	place	etaty	place	średnia	% kol. 7:3	% kol. 7:5
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
1	Kierownictwo	2,99	378 263	3,0	379 300	3,00	377 398	10 483	100	99
2	Administracja biurowa	3,00	140 497	3,0	147 700	3,00	148 809	4 134	106	101
3	Księgowość i media	6,00	271 134	6,0	286 400	6,00	286 426	3 978	106	100
4	Administracja i obsługa techniczna	3,00	169 207	3,0	178 600	2,86	164 333	4 788	97	92
5	Majstrowie	3,00	147 298	3,0	157 500	3,00	157 590	4 378	107	100
6	Konserwatorzy	18,45	807 786	20,0	966 200	18,97	869 263	3 819	108	90
	<b>Razem:</b>	<b>36,44</b>	<b>1 914 185</b>	<b>38,0</b>	<b>2 115 700</b>	<b>36,83</b>	<b>2 003 818</b>	<b>4 534</b>	<b>105</b>	<b>95</b>
7	Fundusz nagród		2 000		10 600		3 000			
8	Nagrody jubileuszowe		68 593		92 000		86 704		126	94
9	Odprawa emeryt.-rentowa		61 801		25 000		25 392		41	102
10	Ekwiwalent za urlop		865				24			
	<b>Ogółem:</b>	<b>36,44</b>	<b>2 047 444</b>	<b>38,0</b>	<b>2 243 300</b>	<b>36,83</b>	<b>2 118 939</b>	<b>4 794</b>	<b>103</b>	<b>94</b>

Wykonanie funduszu płac za 2022 rok wyniosło 2,11 mln zł, co stanowi 94 % kwoty zaplanowanej na ten rok. Na ostatni dzień roku wszystkie etaty są obsadzone. Średnia płaca ( bez wypłat dodatkowych poz. 7 do 10) zaplanowana za rok 2022 wynosiła 4640 zł brutto, a ukształtowała się ostatecznie na poziomie niższym tj. 4535 zł brutto. Średnia płaca w Spółdzielni wyliczona bez udziału kierownictwa wyniosła 4006 zł brutto ( wg poz. tabeli od 2 do 7 ).

W roku 2022 absencja chorobowa ( łącznie z opieką nad dzieckiem) wyniosła ogółem 526 dni robocze, co stanowi wymiar 2 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 31.12.2022 roku, kwota zaległości z tyt. opłat za używanie lokali mieszkalnych ( łącznie z mediami ) wynosi 955,4 tys. zł, a na ostatni dzień roku 2020 wynosiła 1 031,3 tys. zł. Oznacza to spadek zadłużenia w ciągu 2 lat o kwotę 75,9 tys. zł tj. 7%. W porównaniu do roku poprzedniego obserwuje się wzrost, który wyniósł 32,8 tys. zł. (ok. 4 %). Zmiany wielkości zadłużenia przedstawia wykres:



Wskaźnik zaległości wyliczany jako relacja zadłużenia do ogólnej kwoty naliczeń wykazuje trend malejący osiągając wartości : 5,2 % na 31.12.2020 r.; 4,7 % na 31.12.2021 r. i 4,2 % na koniec roku 2022.

W roku 2022 Spółdzielnia wysłała 436 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 397,6 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczony terminie 185,5 tys. zł, co daje skuteczność 46,7 %. Lepsze wyniki w zakresie skuteczności działań Spółdzielnia uzyskała kierując windykację zadłużenia do wyspecjalizowanej firmy. Na przekazany



pakiet zaległości o wartości 121,9 tys. zł uzyskano spłatę w kwocie 84,5 tys. zł, co daje wskaźnik skuteczności na poziomie 69,3 %.

Na drodze postępowania sądowego uzyskano 16 nakazów zapłaty ( w tym 1 pozew złożony w roku 2021) na łączną kwotę 89,1 tys. zł. Na dzień 31.12.2022 r., Spółdzielnia posiada ogółem 76 nakazów zapłaty orzeczonych wobec 38 osób, z czego 19 nie zamieszkuje już w zasobach Spółdzielni. Łączne zadłużenie objęte nakazami zapłaty wynosi 555,4 tys. zł, w tym 96,6 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 429,7 tys. zł. Zadłużenie to jest nadal egzekwowane.

Struktura zaległości przedstawia się następująco:

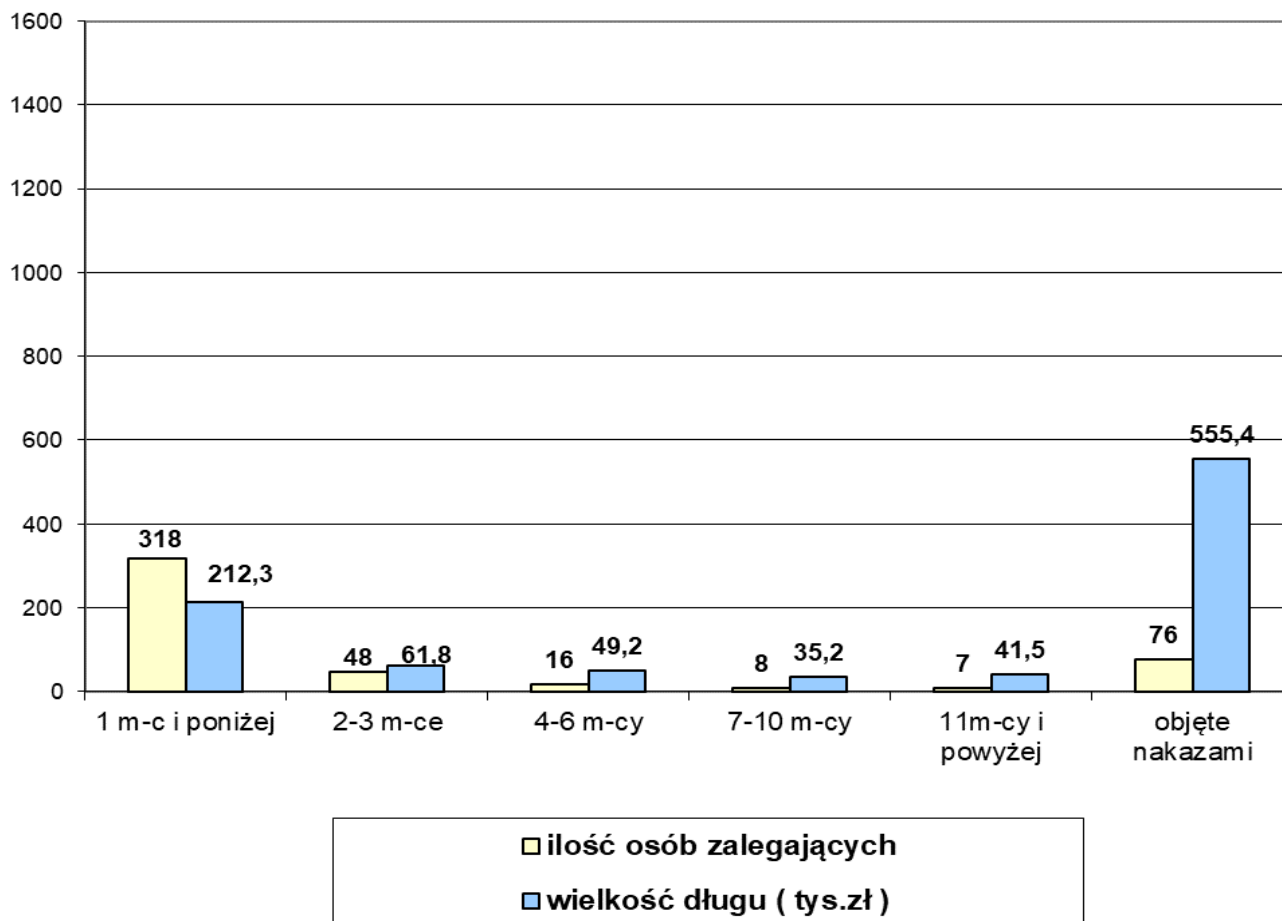
#### A. LOKALE MIESZKALNE

##### STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)

	31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2022 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
1 m-c i poniżej	314,0	144,6	328,0	161,3	318,0	212,3
2-3 m-ce	77,0	93,4	70,0	87,9	48,0	61,8
4-6 m-cy	21,0	51,0	12,0	28,3	16,0	49,2
7-10 m-cy	4,0	17,1	10,0	37,8	8,0	35,2
11m-cy i powyżej	7,0	51,3	3,0	28,3	7,0	41,5
<b>1) razem:</b>	<b>423,0</b>	<b>357,4</b>	<b>423,0</b>	<b>343,6</b>	<b>397,0</b>	<b>400,0</b>
<b>2) objęte nakazami *</b>		<b>673,9</b>		<b>579,0</b>		<b>555,4</b>
<b>OGÓLEM (1+2):</b>		<b>1031,3</b>		<b>922,6</b>		<b>955,4</b>
* w tym odsetki i koszty uboczne		114,2		104,6		96,6
<b>4) odpisy aktualizujące</b>		<b>676,5</b>		<b>559,0</b>		<b>558,9</b>
<b>5) Wartość bilansowa:</b>		<b>354,8</b>		<b>363,6</b>		<b>396,6</b>

### Zestawienie ilości osób zalegających z wartością wygenerowanego zadłużenia.

Stan na dzień 31.12.2022 r.



Spółdzielnia nie odnotowuje większych problemów z płatnościami przez najemców lokali użytkowych.

W okresie od stycznia do grudnia 2022 r. Spółdzielnia 45 razy wzywała najemców i dzierżawców ( w tym miejsca postojowe) do zapłaty zaległości. Kwota żądanej spłaty wynosiła 47,7 tys. zł, z czego uregulowano w wyznaczonym terminie 41 tys. zł (skuteczność 86%). W ciągu w/w okresu z powodu zaległości w opłatach Spółdzielnia 1 raz zgłosiła zamiar wypowiedzenia umowy najmu lokalu i 3 razy miejsca parkingowego. Ostatecznie nie doszło do wypowiedzenia żadnej umowy.

Zaległości ogółem (narastająco) na dzień 31.12.2022 r. wykazały niewielki wzrost w stosunku do roku 2021 tj. 2,9 tys. zł. Zaległości bieżące są wyższe jak w roku poprzednim o kwotę 12,1 tys. zł, tj. ok. 38 %, a zaległości objęte wyrokami

zmalowały o kwotę 9,2 tys. zł (4 %). Zaległości bieżące stanowią 2,8 % łącznych naliczeń za rok 2022, a w roku poprzednim wskaźnik ten wynosił 2,2 %.

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

**B. LOKALE UŻYTKOWE ,  
MIEJSCA PARKINGOWE  
STRUKTURA WG MIESIĘCY ZALEGANIA (w tys. zł)**

	31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		31.12.2022 r.	
	ilość	kwota	ilość	kwota	ilość	kwota
poniżej 1 m-ca	2,0	0,9	4,0	4,7	0,0	0,0
1 m-c	43,0	5,9	53,0	10,6	50,0	27,9
2 m-ce	6,0	6,7	5,0	16,7	10,0	16,2
3 m-ce	1,0	11,0	2,0	0,2	1,0	0,1
4 m-ce	0	0,0	0,0	0	1,0	0,1
5-12 m-cy	5,0	10,8	1,0	0,2	0	0,0
<b>1) bieżące razem:</b>	<b>57,0</b>	<b>35,3</b>	<b>65,0</b>	<b>32,2</b>	<b>62</b>	<b>44,3</b>
<b>2) objęte wyrokami:</b>		<b>236,9</b>		<b>230,2</b>		<b>221,0</b>
<b>OGÓLEM (1+2) :</b>		<b>272,2</b>		<b>262,4</b>		<b>265,3</b>
* kwoty obejmują koszty i odsetki		16,4		13,4		12,3
<b>3) odpisy aktualizujące:</b>		<b>236,9</b>		<b>230,2</b>		<b>221,0</b>
<b>4) wartość bilansowa:</b>		<b>35,3</b>		<b>32,2</b>		<b>44,3</b>

**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, wyłanianiu wykonawców na roboty zleczone.

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 sięgał w roku 2022, w zasobach mieszkaniowych w Prudniku ok. 46%, w Białej ponad 300 % (tylko dzięki wprowadzonej przez Rząd RP rekompensacie dla firm ciepłowniczych wzrost nie przekraczał 50% za 1 GJ). Analogiczna sytuacja dotyczy również zasobów w Łączniku. Wspomniana sytuacja skutkuje znaczącym wzrostem opłat wnoszonych do Spółdzielni przez lokatorów.

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). W roku 2022 rozpoczęto prace przygotowawcze we współpracy z ZEC Prudnik, związane z eliminacją piecyków gazowych zastępując je siecią instalacyjną dostarczającą ciepłą wodę użytkową do mieszkań w zasobach w Prudniku.

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