

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ODRA”
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SM „ODRA” W POLICACH**

**za okres sprawozdawczy
01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.**

Police, dnia 24 marca 2023 r.

SPIS TREŚCI

| | | |
|------------------|--|----|
| Dział I | Sprawy Organizacyjne..... | 3 |
| Dział II | Informacje ogólne..... | 5 |
| Dział III | Sprawy członkowska-mieszkaniowe..... | 6 |
| Dział IV | Roszczenia sporne..... | 7 |
| Dział V | Działalność Inwestycyjna..... | 8 |
| Rozdział 1 | Inwestycje zrealizowane oraz w toku realizacji | 8 |
| Rozdział 2 | Inwestycje przygotowywane do realizacji | 10 |
| Dział VI | Działalność techniczno-administracyjna..... | 10 |
| Rozdział 1 | Informacje ogólne..... | 10 |
| Rozdział 2 | Działalność eksploatacyjna..... | 10 |
| Podrozdział 2.1. | Realizacja prac remontowych..... | 10 |
| Rozdział 3 | Pomiary instalacji elektrycznej..... | 17 |
| Rozdział 4 | Prace konserwacyjne | 17 |
| Rozdział 5 | Konserwacja domofonów..... | 17 |
| Rozdział 6 | Konserwacja urządzeń dźwigowych..... | 18 |
| Rozdział 7 | Usługi kominiarskie..... | 18 |
| Rozdział 8 | Przegląd szczelności instalacji gazowej..... | 18 |
| Rozdział 9 | Przegląd systemu zabezpieczeń w parkingach podziemnych..... | 18 |
| Rozdział 10 | Administrowanie zasobami mieszkaniowymi..... | 19 |
| Rozdział 11 | Administrowanie lokalami użytkowymi i wydzierżawionymi gruntami..... | 20 |
| Dział VII | Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni..... | 21 |
| Rozdział 1 | Analiza finansowa na podstawie bilansu..... | 21 |
| Rozdział 2 | Analiza finansowa na podstawie rachunku zysków i strat | 24 |
| Rozdział 3 | Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń | 33 |
| Rozdział 4 | Fundusz remontowy spółdzielni | 34 |
| Rozdział 5 | Czynniki ryzyka i opis zagrożeń | 35 |

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” w Policach decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 01.10.2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000133018.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Police, zakres terytorialny obejmuje województwo zachodniopomorskie.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- budowa lokali mieszkalnych i użytkowych,
- inna działalność gospodarcza.

Działalność Zarządu:

Do dnia 31.08.2022 roku Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

- Lidia Walczak - Prezes Zarządu,
- Grzegorz Hinnel - Wiceprezes Zarządu,
- Stanisław Nazar - Członek Zarządu.

Następnie uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/2022 z dnia 22.08.2022 r. ze stanowiska został odwołany Wiceprezes Zarządu Pan Grzegorz Hinnel, a uchwałą nr 16/2022 z dnia 22.08.2022r. Rada Nadzorcza powołała na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu Pana Tomasza Cindziras.

Od dnia 01.09.2022 roku skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- Lidia Walczak - Prezes Zarządu,
- Tomasz Cindziras - Zastępca Prezesa Zarządu,
- Stanisław Nazar - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 52 protokołowane posiedzenia, podejmując 64 uchwały. Członkowie Zarządu uczestniczyli w stacjonarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. Zgodnie z § 62 ust. 1 pkt 11 Statutu Spółdzielni oraz art. 36 § 9-13 ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r., ze względu na trwający w całym kraju stan zagrożenia epidemiologicznego w tradycyjnej formie Walne Zgromadzenie Członków nie odbyło się. Dbając o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni Zarząd podjął decyzję o podjęciu uchwał

przez Członków Walnego Zgromadzenia na piśmie, oraz że nie jest to odbycie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni, a podjęcie określonych uchwał :

- Uchwała nr 1/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „ODRA” w Policach za rok 2021;
- Uchwała nr 2/2022 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2021 rok.
- Uchwała nr 3/2022 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności SM „ODRA” w Policach za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
- Uchwała nr 4/2022 w sprawie a udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SM „ODRA” w Policach – Lidii Walczak za rok 2021.
- Uchwała nr 5/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Wiceprezesowi Zarządu SM „ODRA” w Policach – Grzegorzowi Hinnelowi za rok 2021.
- Uchwała nr 7/2022 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu SM „ODRA” w Policach – Stanisławowi Nazarowi za rok 2021.
- Uchwała nr 8/2022 w sprawie zbycia nieruchomości tj. części działki nr 3311/1 i części działki nr 2101/4.

W głosowaniu, które odbyło się w siedzibie Spółdzielni dnia 31.05.2022 r. wzięło udział 33 Członków SM „ODRA”, oddając 35 głosów – 1 członek posiadał dodatkowo pełnomocnictwo do oddania głosu w imieniu mocodawcy oraz 1 osoba nie będąca członkiem, a posiadająca pełnomocnictwo.

W związku z zaistnieniem szczególnej sytuacji, polegającej na rozszerzeniu działalności Spółdzielni poprzez prowadzenie parkingów i najem miejsc postojowych. Zarząd Spółdzielni zobowiązany został do zwołania nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków w celu zmiany zapisów statutu.

Głosowanie nad uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w sprawie zmian Statutu SM „Odra” w Policach nastąpiło w dniu 28.12.2022 r w siedzibie Spółdzielni według zasad takich jakie obowiązywały podczas głosowania w dniu 31.05.2022 r., oddano na nim 49 głosów z czego 4 członków było reprezentowanych przez pełnomocników.

Podjęta uchwała nr 1/2022 z dnia 28.12.2022 r. dotyczyła zmian Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Odra” w Policach.

W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując ważniejsze postanowienia w drodze uchwał. Natomiast w sprawach nie wymagających uchwał podejmował decyzje lub zarządzenia.

Zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd koncentrował się w swojej bieżącej pracy na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi,
- prawidłowej eksploatacji, remontach i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawami gruntów,
- rozpatrywaniu skarg i wniosków,
- gospodarce finansowej Spółdzielni,
- realizacji planu inwestycyjnego,
- przygotowaniu i realizacji planu remontów,
- windykacji zaległości,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami przez Członków Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia od 2011 r. zarządza Wspólnotą Mieszkaniową, składającą się z dwóch budynków przy ul. Pułaskiego 2 – 10 (47 mieszkań), co generuje dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Całokształt pracy Zarządu obrazują sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni, przedstawione poniżej.

II. INFORMACJE OGÓLNE

Na Spółdzielni, jako Zarządcy spoczywa obowiązek, nałożony przez prawo budowlane oraz przepisy o eksploatacji innych urządzeń zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, utrzymania w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym budynków, zwłaszcza w zakresie obejmującym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. Z tego tytułu są wykonywane okresowe przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, odgromowych itp. oraz roboty konserwacyjne, remontowe i modernizacyjne, które mają wpływ na stan techniczny budynków i zapobiegają ich degradacji.

Zarząd prowadzi konsekwentną planową politykę remontową i konserwacyjną. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy pięcioletnie i roczne wszystkich budynków i budowli. Istniejące w tym zakresie potrzeby, podobnie jak i w latach wcześniejszych są bardzo duże. Niestety, barierą ograniczającą zakres planowanych remontów tylko do zadań najpilniejszych jest wysokość funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, oraz trwający od 20.03.2020 stan epidemii, a następnie stan zagrożenia epidemicznego.

Od ponad dekady rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się według powierzchni lokalu (zmiana systemu rozliczania nastąpiła na wniosek większości mieszkańców poszczególnych nieruchomości). Tylko 1 węzeł cieplny rozliczany jest poprzez podzielniki.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowo-konserwacyjnych i dlatego wszystkie prace wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy. Na roboty konserwacyjne związane z bieżącą eksploatacją zasobów są zawarte umowy stałe na ich wykonywanie np. obsługa pogotowia lokatorskiego, usługi deratyzacji, obsługa domofonów itp. Natomiast remonty budynków wykonywane są zgodnie zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Spółdzielnia pobiera opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z zatwierdzonym Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w SM „ODRA”. Opłaty regulowane są w systemie miesięcznym i dzielą się na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Zaległości w regulowaniu należności wobec Spółdzielni nie są wysokie i nie przekraczają 20% wymiaru miesięcznego, zadłużenie powyżej 2 miesięcy występuje tylko w 25 lokalach w tym na 16 lokalach nie przekracza opłat za okres 6 miesięcy.

W celu zminimalizowania zaległości Spółdzielnia prowadzi działania windykacyjne polegające na:

- systematycznej analizie opłat,
- rozkładaniu zaległości na raty (w przypadkach uzasadnionych),
- przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za lokal, w tym wizyty w mieszkaniach,
- wysyłaniu monitów i wezwań,

- prowadzeniu akcji informacyjnej wśród członków o możliwości i warunkach uzyskania pomocy z opieki społecznej, w tym dodatku mieszkaniowego itp.,
- wspólnego poszukiwania sposobu spłaty zobowiązań.

Kierowanie spraw przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego jest ostatecznością i stosowane jest w sytuacji gdy brak jest możliwości polubownego odzyskania wierzytelności.

Istotną pomoc dla rodzin o niskich dochodach w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych mają dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2022 poz. 1561, 2456).

W 2022 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 64 osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 1,99% ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 228.679,34 zł, co stanowiło 0,97 % ogółu opłat naliczonych za 2022 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 298,15zł/os/m-c.

Tak niski udział dodatków mieszkaniowych wynika z tego, iż niewiele osób kwalifikuje się do tej pomocy, pomimo trudnej sytuacji materialnej (utrata pracy, choroba, zajęcia komornicze itp.), ze względu na kryterium powierzchni lokalu i dochodowości.

Należy podkreślić, że Spółdzielnia nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców, jak i pracowników, a także organów podatkowych i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni.

Sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni:

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

| | Stan na 31.12.2021 r. | Stan na 31.12.2022 r. |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. Liczba członków ogółem: | 3 786 | 3 767 |
| 2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym: | 1 632 | 1 598 |
| • mieszkania lokatorskie | 248 | 222 |
| • mieszkania własnościowe | 1 369 | 1 362 |
| • domy jednorodzinne własnościowe | 6 | 6 |
| • mieszkania w najmie | 5 | 5 |
| • mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego | 3 | 3 |

| | | |
|--|-------|-------|
| • mieszkania, do których wygasł tytuł prawny, przekazane do dyspozycji Spółdzielni | 1 | 0 |
| 3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym: | 1 632 | 1 666 |
| - mieszkania stanowiące odrębną własność | 1 585 | 1 619 |
| • CHEMIK A | 393 | 397 |
| • CHEMIK B | 558 | 563 |
| • DĄBRÓWKA | 239 | 242 |
| • NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM | 337 | 359 |
| • STARE MIASTO | 58 | 58 |
| - wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10 | 47 | 47 |
| 4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu | 0 | 0 |
| 5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia | 0 | 1 |

IV. ROSZCZENIA SPORNE

1. Sprawy wniesione do sądu w okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 4 pozwy o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych.

W sprawach tych w trakcie roku sprawozdawczego sąd wydał:

1 tytuł wykonawczy zasądający na rzecz Spółdzielni zapłatę należności;

1 postanowienie o zawieszeniu postępowania z powodu śmierci dłużnika.

Sąd nie wydał postanowień w 2 sprawach.

Z wydanych rozstrzygnięć (2):

1 znajduje się w trakcie windykacji tzn.: wystawiono wezwanie do zapłaty,

1 podjęto czynności do ustalenia spadkobierców dłużnika.

2. Sprawy wniesione do sądu do 31.12.2021r.

W 1 sprawie (z 2020 r.) sąd wydał prawomocne rozstrzygnięcie zasądające na rzecz Spółdzielni zapłatę należności – tyt. wykonawczy znajduje się w trakcie windykacji – wystawiono wezwanie do zapłaty.

Spośród wszystkich spraw, w których zapadły prawomocne orzeczenia, w 2022r. zakończono windykację:

- 8 orzeczeń w zakresie zapłaty należności za używanie lokali mieszkalnych.

V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. INWESTYCJE ZREALIZOWANE ORAZ W TOKU REALIZACJI

1.1. Przystosowanie parkingów przy ul. Przybora 1 (działka nr 2247/14) i przy ul. Piaskowej 101 (działka nr 2197/1 i działka nr 289/9) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności gospodarczej w zakresie najmu miejsc postojowych.

W związku z podjęciem decyzji w zakresie wykonywania przez Spółdzielnię własnej działalności gospodarczej należało zmodernizować istniejące parkingi poprzez montaż monitoringu wraz z systemem alarmowym na n/w adresach:

➤ **Parking przy ul. Piaskowej 101 w Policach:**

- montaż monitoringu, kwota 13.408,23 zł brutto
- montaż systemu alarmowego, kwota 5.996,25 zł brutto

Łączna kwota 19.404,48 zł brutto

Montaż bramy automatycznej kwota 29.008,32 zł brutto (sfinansowano z funduszu remontowego)

➤ **Parking przy ul. Przybora 1 w Policach:**

- montaż monitoringu, kwota 11.889,18 zł brutto
- montaż systemu alarmowego, kwota 5.996,25 zł brutto

Łączna kwota 17.885,43 zł brutto

Montaż bramy automatycznej kwota 29.008,32 zł brutto (sfinansowano z funduszu remontowego)

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, zatwierdzone uchwałą nr 34/2022 Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2022 r. poz. 7 i 8.

Zadanie rozpoczęto zgodnie z w/w ramowym planem w IV kwartale 2022 r.

W ramach realizacji tego zadania podpisano w dniu 24.11.2022 r. zlecenie z Agencją Ochrony ALKON Sp. z o.o. Zadanie zostanie rozliczone w 2023 r.

1.2. Montaż paneli fotowoltaicznych na budynku administracyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

W związku z wprowadzeniem przez rząd cen maksymalnych za zużycie energii elektrycznej, Zarząd Spółdzielni podjął decyzję zmierzającą do zmniejszenia kosztów poprzez montaż na dachu budynku administracyjnego przy ul. Piaskowej 101 w Policach paneli fotowoltaicznych. Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, zatwierdzone uchwałą nr 34/2022 Rady Nadzorczej z dnia 20.12.2022 r. poz. 6.

Zadanie to zrealizowano zgodnie z w/w ramowym planem tj. w IV kwartale 2022 r.

W ramach realizacji tego zadania podpisano w dniu 10.11.2022 r. umowę z Przedsiębiorstwem Handlowo-Usługowym „MEGALUX” Sp. z o.o.

Całościowy koszt wykonania w/w prac wyniósł 125.460,00 zł brutto (koszt fotowoltaiki 123.000,00 zł plus roboty dodatkowe tj. Sporządzenie SIWZ na przetarg 615,00 zł oraz nadzór nad wykonaniem instalacji 2.460,00 zł).

1.3. Wykonanie adaptacji oraz przebudowa części przestrzeni przeznaczanej na pomieszczenie magazynowe dla sklepu „BELVEDERE” zgodnie z dokumentacją projektową.

Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wykonaniu inwestycji polegającej na adaptacji części pomieszczenia po starym węźle cieplnym w budynku technicznym przy ul. Wyszyńskiego 42A-42D na potrzeby zorganizowania pomieszczenia magazynowego przynależnego do sklepu „BELVEDERE”.

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, zatwierdzone uchwałą nr 21/2020 Rady Nadzorczej z dnia 25.05.2020 r. zmienione uchwałami nr 5/2021 z dnia 29.03.2021 r., nr 14/2021 z dnia 26.07.2021 r. oraz nr 20/2021 z dnia 25.10.2021 r. poz. 3 W ramach inwestycji w latach poprzedzających zostały wykonane następujące zadania:

- Poz. 3.1. Dokumentacja projektowa adaptacji pomieszczenia węzła ciepłego (po likwidacji) na inne cele użytkowe pomieszczenia technicznego przy ul. Wyszyńskiego 42A. Dokumentację wykonała firma: Biuro Projektowo Budowlane „PLIK-LECH” Szymon Lech (IV kw. 2020r.)

- Poz. 3.2. Realizacja adaptacji-przebudowy części przestrzeni na nowy, lokalny węzeł cieplny. Wykonała je firma: Zakład Ogólnobudowlany Jarosław Muszyński. (IV kw. 2020 r.)

- Poz. 3.3. Dokumentacja projektowa adaptacji na pomieszczenie magazynowe dla sklepu „BELVEDERE”. Dokumentację wykonała firma: Biuro Projektowo Budowlane „PLIK-LECH” Szymon Lech (II kw. 2021 r.)

Zadanie z poz. 3.4. zrealizowano w IV kwartale 2021 r. i rozliczono w I kwartale 2022 r.

Realizatorem przedmiotowego zadania był Zakład Ogólnobudowlany Jarosław Muszyński.

Całkowity koszt w/w robót wyniósł 81.130,60 zł brutto w tym kwotę 37.000,00 zł brutto poniósł sklep „BELVEDERE”.

1.4. Urządzenie parkingu na 30 miejsc postojowych w rejonie sklepu „BELVEDERE” na osiedlu CHEMIK B przy ul. Wyszyńskiego 42 w Policach.

Zarząd SM „ODRA” dnia 26.05.2022 r. podpisał umowę z firmą „Centrum Usług Drogowych – Ewelina Kwiatkowska – Kopacz” na modernizację placu parkingowego w rejonie sklepu „BELVEDERE” (pasaż handlowy). Zakres przedmiotu umowy wykonano zgodnie z przedmiarem robót, który zakładał:

- roboty ziemne, wykop powierzchniowy gł. 30 cm – 180 m³
- wykonanie 190 mb ławy betonowej pod krawężnik z oporem – 14,25 m³
- wbudowanie krawężnika betonowego 15 x 30 na przygotowanej ławie betonowej – 190 m
- ułożenie podbudowy nośnej, warstwy nawierzchniowej ze ścieru asfaltowego – 600 m²

Zadanie ujęte w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022, zatwierdzone uchwałą nr 18/2022 Rady Nadzorczej z dnia 22.08.2022 r. poz. 5.

Zadanie to zrealizowano zgodnie z w/w ramowym planem tj. III kwartale 2022 r.

Koszt wykonania w/w prac wyniósł 72.570,00 zł brutto.

2. INWESTYCJE PRZYGOTOWYWANE DO REALIZACJI

2.1. Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni obejmująca docieplenie ścian budynku, przebudowę wejścia do budynku wraz z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych i montażem dźwigu osobowego.

Zadanie ujęte zostało w ramowym planie zamierzeń inwestycyjnych na lata 2020-2022.

Zadanie nie zostało zrealizowane ze względu na sytuację gospodarczą.

Na dzień 31.12.2022 r. dotychczasowe nakłady inwestycyjne wyniosły **15.087,50 zł** – koszt dokumentacji projektowej. Zadanie przeniesiono do planu zamierzeń na kolejne lata.

VI. DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO – ADMINISTRACYJNA

1. INFORMACJE OGÓLNE

Działania obejmujące całokształt prac mieszczących się w szeroko rozumianym pojęciu utrzymania zasobów, prowadzone były w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Podstawowym zagadnieniem było ustalenie zakresu prac remontowych i konserwacyjnych koniecznych do wykonania. W tym celu przeprowadzony został coroczny przegląd wszystkich budynków Spółdzielni. Przygotowany na jego podstawie projekt Planu Remontów, do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, obejmował zadania do zrealizowania w roku 2022 oraz w latach następnych.

Z kolei wykonywanie poszczególnych prac, tak konserwacyjnych jak i remontowych, odbywało się na podstawie stałych umów z poszczególnymi kontrahentami, specjalizującymi się w danych rodzajach robót. Wybór wykonawców nie objętych stałymi umowami dokonywany był na podstawie "**Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w SM ODRA**".

2. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

2.1. Realizacja prac Remontowych

Plan remontów zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 2/2022 z dnia 28.02.2022r., z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami nr: 4/2022, 7/2022, 11/2022, 12/2022, 20/2022, 27/2022, 30/2022, 33/2022.

Zgodnie z planem zrealizowano zakres rzeczowy prac remontowych, który obejmuje:

STARE MIASTO

- **nieruchomość nr 011 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
 - wykonano nowy wyłaz na dach budynku do celów konserwacyjnych dla służb technicznych i kominiarskich.
- **nieruchomość nr 027 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kołłątaja 2 i 4:**
 - wykonano odgłonięcie wszystkich ścian elewacyjnych budynków ul. H. Kołłątaja 2 (3 ściany) i ul. H. Kołłątaja 4;
 - przemaalowano klatkę schodową budynku ul. H. Kołłątaja 2;
 - wykonano remont wszystkich czapek kominowych;
 - przekształcono teren piaskownicy na teren zielony;
 - wykonano odwodnienie na zjeździe do garaży budynku ul. Woj. Polskiego 58-62.
- **nieruchomość nr 035 – ul. Rycerska 5-7:**
 - brak bieżących potrzeb remontowych.
 - całość zgromadzonych w 2022r środków przeznaczona jest na remont instalacji elektrycznej WLZ zaplanowany w 2023 roku.

DĄBRÓWKA

- **nieruchomość nr 037 – ul. Grzybowa 3-3C, ul. Grzybowa 5-5A, ul. Piaskowa 28-28C, ul. Mieszka I 5-6E, ul. Mieszka I 7-7C:**
 - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 2.400 zł;
 - wykonano remont deszczowego wpustu dachowego klatki schodowej ul. Mieszka I 6B.
 - zamontowano stalowe słupki uniemożliwiające parkowanie pojazdów w okolicach klatki schodowej ul. Grzybowa 3-3C;
 - wykonano wymianę 2 pionów wodno-kanalizacyjnych klatki schodowej ul. Mieszka I 5A i 6E;
 - wymieniono ciepłomierz fi 25 w przyłączy cieplnym ul. Grzybowa 3E;
 - wykonano remont odcinka instalacji deszczowej w międzystropiu klatki Grzybowa 3B;
 - wykonano remont instalacji z.w. i c.w. w pomieszczeniu gospodarza domu w budynku przy ul. Grzybowej 3A;
 - usunięto awarię nawierzchni - zapadnięcie odcinka jezdni na wjeździe między budynkami ul. Grzybowa 3-3C i ul. Grzybowa 5-5A;
 - usunięto awarię wpustu deszczowego na wysokości wejścia do klatki schodowej przy ul. Piaskowej 28B;
 - wykonano regenerację, czyszczenie poziomów kanalizacyjnych metodą chemiczno-mechaniczną oraz nagranie video stanu po czyszczeniu w klatce ul. Mieszka I 5-5A;
 - wykonano izolację poziomów c.w.u. i cyrkulacji w korytarzu piwnicznym ul. Mieszka I 5-6E.
- **nieruchomość nr 038 – ul. Mieszka I 8-8f:**
 - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 2.400 zł;
 - wykonano remont instalacji elektrycznej w pomieszczeniu gospodarza domu;

- wykonano remont izolacji przeciwwodnej daszków nad gankami wejściowymi do klatek schodowych ul. Mieszka I 8B, 8C;
- wybudowano instalację centralnej ciepłej wody z likwidacją przepływowych gazowych podgrzewaczy wody.

▪ **nieruchomość nr 039 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**

- sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 19.920 zł;
- zakończono wieloletni program remontu konstrukcji płyt stropowych loggi wszystkich budynków; w 2022r klatki schodowej ul. Mieszka I 4A;
- wymieniono oświetlenie wszystkich 28 klatek schodowych na LED z czujnikiem ruchu;
- wykonano remont nawierzchni chodnikowej z regulacją spadku przed wejściem do klatek schodowych ul. Mieszka I 4F i 4G;
- wykonano remont opaski betonowej na szczycie budynku 1-1F oraz remont chodnika pomiędzy budynkami nr 1 i 2;
- wykonano remont nawierzchni dachu nadbudówki nad klatką schodową nr 4A;
- wykonano remont odwodnienia daszka ganka wejściowego do klatki schodowej nr 3C;
- wykonano zmianę zagospodarowania terenów przyległych do budynków nr 1, 2, 3 i 4 poprzez przekształcenie placów zabaw na tereny zielone;
- wykonano remont izolacji przeciwwodnej daszków nad gankami wejściowymi do klatek ul. Mieszka I 3D, 4C, 4D;
- wykonano dokumentację projektową remontu instalacji WLZ + TG budynku.

CHEMIK B

▪ **nieruchomość nr 022 - ul. Wyszyńskiego 2-10:**

- sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 17.050 zł;
- wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 2, 4, 6;
- wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 4 6 8 10 na LED z czujnikiem ruchu;
- wykonano remont studni kanalizacyjnej przy klatce schodowej nr 8.

▪ **nieruchomość nr 023 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**

- wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 18, 20;
- wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 18, 20 na LED z czujnikiem ruchu;
- uzupełniono kilka brakujących kratek wentylacyjnych w poddaszowej części budynku;
- wykonano remont posadzek parteru wraz ze schodami na wejściu do windy klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 12, 16, 18, 20;
- wykonano punkt zbiórki odpadów komunalnych zmieszanych i segregowanych na wysokości klatki schodowej nr 14;
- wykonano remont 1 pionu instalacji wodno-kanalizacyjnej w klatki schodowej nr 12;
- wykonano remont 1 poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy klatki schodowej nr 12.

▪ **nieruchomość nr 024 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**

- wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 28, 30;
- wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych nr 28, 30 na LED z czujnikiem ruchu;
- wykonano punkt zbiórki odpadów komunalnych zmieszanych i segregowanych na wysokości klatki schodowej nr 28;
- wykonano remont 3 pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej w klatce schodowej nr 20 (1pion) i nr 30 (2piony);
- wykonano remont 1 poziomu instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy klatki nr 22.

▪ **nieruchomość nr 025 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**

- rozbudowano punkt zbiórki odpadów komunalnych o montaż oddzielnej wiaty na odpady gabarytowe;

- współfinansowano remont dachu śmietnika odpadów komunalnych zmieszanych k/ZBR;
- wykonano remont 3 pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej w klatce schodowej nr 42 (2piony) i nr 44 (1pion);
- wykonano remont 2 poziomów instalacji kanalizacji sanitarnej w piwnicy klatki nr 42 i 48.

▪ **nieruchomość nr 026 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**

- sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 1.342,80 zł;
- współfinansowano remont dachu śmietnika odpadów komunalnych zmieszanych k/ZBR;
- wykonano projekt zjazdu do punktu gromadzenia odpadów przy ul. Wyszyńskiego 60.

CHEMIK A

▪ **nieruchomość nr 029 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**

- sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 2.280 zł;
- wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych ul. Wyszyńskiego nr 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 49, 55, 57 na LED z czujnikiem ruchu;
- wykonano remont pomieszczenia gospodarza domu ul. Wyszyńskiego 49 oraz pomieszczenia suszarni ul. Wyszyńskiego 57.
- wykonano regenerację poziomów kanalizacyjnych w klatkach ul. Wyszyńskiego 47-49.

▪ **nieruchomość nr 030 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**

- wykonano 2 ekspertyzy kominiarskie po okresowych przeglądach kominiarskich + realizacja zaleceń z tych ekspertyz;
- wykonano nawierzchnię punktu zbiórki odpadów selektywnych k/śmietnika ul. Piaskowa 110;
- zlikwidowano 2 studnie kanalizacyjne przelewowe z przerobieniem instalacji w pomieszczeniu węzła przy ul. Wyszyńskiego 61;
- wykonano podłączenie wpustu chłonnego sprzed wejścia do lokalu użytkowego "Salon kosmetyczny dla psów" do pobliskiej kanalizacji deszczowej;
- wykonano wymianę domofonowej analogowej instalacji na instalację cyfrową klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 61, 63, 65;
- wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych ul. Piaskowa 106, 108 110 na LED z czujnikiem ruchu;
- zlikwidowano naczynie przelewowe instalacji c.o. węzła ciepłego budynku przy ul. Wyszyńskiego 85;
- odtworzono pierwotną funkcję pomieszczeń piwnicznych w klatce schodowej ul. Wyszyńskiego 75;
- wykonano remont izolacji przeciwwodnej daszków nad gankami wejściowymi do klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 69 i 73.

▪ **nieruchomość nr 031 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**

- wykonano 1 ekspertyzę kominiarską po okresowych przeglądach kominiarskich + zrealizowano zalecenia z tej ekspertyzy; dotyczy budynku ul. Wyszyńskiego 21;
- wykonano nowy wyłaz dachowy z poliweglanu na dach budynku ul. Wyszyńskiego 5 do celów konserwacyjnych dla służb technicznych i kominiarskich;
- wykonano remont 4 pionów instalacji kanalizacji sanitarnej, wody zimnej, ciepłej wody użytkowej, cyrkulacji oraz malowanie instalacji gazowej w mieszkaniach klatki schodowej przy ul. Bankowa 2;
- wykonano I etap punktu zbiórki odpadów segregowanych przy ul. Bankowej 2D współfinansowany z SM Chemicz;
- wykonano punkt zbiórki odpadów komunalnych zmieszanych i segregowanych przy ul. Wyszyńskiego 5.

- **nieruchomość nr 032 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych ul. Piaskowa 86, 88, 90;
 - wykonano wymianę 1 pionu instalacji kanalizacji sanitarnej, wody zimnej, ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji klatki schodowej nr 104;
 - wykonano remont wewnętrznego boksu wejściowego do klatki schodowej ul. Piaskowa 84 wraz z naprawą poszycia dachowego boksu;
 - wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED budynków przy ul. Piaskowej 72-80, 82-84, 86-90, 92-104 (z wył. 102).

NOWE ZASOBY

- **nieruchomość nr 006 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**
 - wykonano odglonienie północnych elewacji budynków ul. Piłsudskiego 2-2B, ul. PCK 4-4A;
 - wykonano remont izolacji daszków ganków wejściowych do klatek schodowych. ul. PCK 2A, 2B, 4;
 - wykonano wymianę 8 kompletów wewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych ul. PCK 2-2B, 4-4A i ul. Piłsudskiego 2-2B.
- **nieruchomość nr 007 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
 - wykonano 1 ekspertyzę kominiarską po okresowych przeglądach kominiarskich w budynku ul. Piaskowa 5A-5D i zrealizowano zalecenie z tej ekspertyzy;
 - wykonano dodatkową wymaganą drabinkę kominiarską do komina klatki Piaskowa 7G;
 - wykonano remont instalacji rynnowej nad klatką schodową nr 7B;
 - wykonano uszczelnienie szachtów instalacyjnych i kominów nieużytkowego poddasza nad klatkami schodowymi przy ul. Piaskowej 7C-7E;
 - wykonano wymianę pierwszych drzwi wejściowych do klatki schodowej ul. Piaskowa 5D;
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej ul. Piaskowa 5C i 7F;
 - wykonano wymianę oświetlenia 4 klatek schodowych ul. Piaskowa 5A-5D;
 - wykonano wymianę 3 pierwszych drzwi wejściowych do klatek schodowych ul. Piaskowa 7D, 7E, 7G.
- **nieruchomość nr 008 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
 - zlecono sporządzenie 2 ekspertyz kominiarskich po okresowych przeglądach kominiarskich + zrealizowano zalecenia z tych ekspertyz;
 - wykonano remont odcinka kanalizacji deszczowej poziomej w budynku przy ul. Grzybowej 3E-3H na wysokości klatki 3G.
- **nieruchomość nr 009 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
 - zlecono sporządzenie 2 ekspertyz kominiarskich po okresowych przeglądach kominiarskich + zrealizowano zalecenia z tych ekspertyz;
 - wykonano remont elementów attyk nad wejściami do 3 klatek schodowych;
 - wykonano wymianę 1 pionu instalacji centralnego ogrzewania klatki nr 6 pion mieszkań 2, 5, 8 ...
- **nieruchomość nr 012 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
 - wykonano kompleksowy remont wejścia do budynku przy ul. Piłsudskiego 24 łącznie z wymianą drzwi zewnętrznych klatki schodowej nr 22 i 24;
 - wykonano wymianę domofonowej analogowej instalacji na instalację cyfrową klatki schodowej przy ul. Przybora 1;
 - wykonano remont pokrycia dachu nad klatką schodową ul. Bankowa 55, ul. Bankowa 57, ul. Bankowa 51;

- wykonano wymianę oświetlenia klatek schodowych na LED przy ul. Bankowej 51, 53, 55 oraz ul. Piłsudskiego 22, 24;
- wykonano utwardzenie terenu pod ustawienie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów przy ul. Bankowej 57;
- wykonano remont murarski 2 bocznych ścianek balustradowych balkonu mieszkania przy ul. Bankowej 51/8.
- **nieruchomość nr 036 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
 - wykonano wymianę pokrycia zadaszenia balkonu ostatniej kondygnacji klatki schodowej ul. Piłsudskiego 28.

BUDYNKI KFM

- **nieruchomość nr 001 - ul. Piłsudskiego 34-38:**
 - usunięto przyczynę nieszczelności dachu nad mieszkaniem ul. Piłsudskiego 38/14;
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej nr 36 i 38.
- **nieruchomość nr 003 - ul. Piłsudskiego 40:**
 - wykonano obowiązki wynikających z Postanowienia PINB w Policach z dnia 26.10.2022r w sprawie wykonania niezależnej oceny technicznej stanu technicznego pokrycia dachu budynku wraz z usunięciem dostrzeżonych nieprawidłowości podczas wykonywania odkrywek.
- **nieruchomość nr 004 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
 - usunięto przyczynę nieszczelności dachu nad klatką schodową ul. Piłsudskiego 42;
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej nr 42 i 44;
 - wykonano malowanie konserwacyjne 25 metrów bieżących ogrodzenia z siatki koło chodnika w kierunku ul. Długosza.
- **nieruchomość nr 043 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
 - wykonano przegląd i konserwację instalacji wentylacji mechanicznej w garażu podziemnego (serwis silnika i badania elektryczne);
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych nr 6A, 6B, 6C, 6D, 6E;
 - wykonano remont izolacji przeciwwodnej tarasu mieszkania ul. Wyszyńskiego 6D/13 w związku z przeciekiem na sufit mieszkania ul. Wyszyńskiego 6D/11;
 - zamontowano dodatkową kratę antywłamaniową na drzwi lewego korytarza piwnicznego klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 6E;
 - zamontowano kratę zabezpieczającą wylot kanału wentylacyjnego garażu podziemnego przed zanieczyszczeniami pochodzącymi od ptaków.
- **nieruchomość nr 044 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1, 3:**
 - wykonano przegląd i konserwację instalacji wentylacji mechanicznej w garażu podziemnym (serwis silnika i badania elektryczne);
 - zlikwidowano awarię instalacji centralnego ogrzewania klatki schodowej przy ul. Roweckiego 3;
 - zamontowano kratę zabezpieczającą wylot kanału wentylacyjnego garażu podziemnego przed zanieczyszczeniami pochodzącymi od ptaków.
- **nieruchomość nr 048 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej nr 46.
- **nieruchomość nr 050 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
 - wykonano remont częściowy pokrycia dachu nad 1 mieszkaniem budynku;
 - wykonano konserwację drewnianej powierzchni licowej przez impregnację 5 attyk na dachu budynku;
 - wykonano remont szlabanu parkingowego - uszkodzenie motoreduktora.
- **nieruchomość nr 053 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**

- wykonano remont pokrycia dachowego nad mieszkaniem ul. Piaskowa 3B/11;
- wykonano wzmocnienie skarp przy wejściu do klatek schodowych nr 3B i 3C za pomocą geokraty, co zapobiegnie osuwaniu się ziemi ze skarpy na okienka piwniczne;
- wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych ul. Piaskowa 3C, 3D;
- wykonano remont izolacji dachu oraz systemu odprowadzania wód opadowych nad klatką schodową ul. Piaskowa 3C.

▪ **nieruchomość nr 054 – ul Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**

- wykonano malowanie konserwacyjne klatek schodowych ul. Piaskowa 9C, 9D;
- wykonano remont połączenia dachowej budynku przy klatce schodowej ul. Piaskowej 9B w rejonie mieszkania nr 7 i klatki schodowej;
- wykonano przeróbkę podejścia i wymianę grzejnika łazienkowego w lokalu mieszkalnym przy ul. Piaskowej 9C/7.

ZESPÓŁ GARAŻY

▪ **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**

- zgromadzone w 2022r środki przeznaczone będą w całości na pilne potrzeby remontowe w 2023 roku.

▪ **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**

- zgromadzone w 2022r środki przeznaczone będą w całości na remont kolejnego fragment nawierzchni komunikacyjnych wokół zespołu garaży.

▪ **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**

- wykonano remont całego odwodnienia liniowego przed wjazdami do garaży - wymiana korytek spływowych wyposażonych w żeliwne nakrywy.

▪ **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**

- zgromadzone w 2022r środki przeznaczone będą w całości na pilne potrzeby remontowe w 2023 roku.

LOKALE UŻYTKOWE

▪ **nieruchomość nr 51 -Budynek administracyjny, Budynek ZBR, Lokale użytkowe:**

- wykonano zamknięcie wiaty śmietnikowej biurowca furtką + osiatkowanie przestrzeni górnej wiaty;
- wykonano remont pokoi Działu Czynszów biurowca wraz z wymianą mebli;
- wykonano wymianę pionu kanalizacji sanitarnej, zimnej wody, ciepłej wody użytkowej oraz cyrkulacji biurowca;
- wykonano remont pomieszczenia gospodarczego na parterze biurowca;
- przebudowano układ pomiarowy energii elektrycznej biurowca;
- współfinansowanie remontu dachu wiaty śmietnikowej na odpady zmieszane k/ZBR;
- współfinansowanie remontu części nawierzchni pasaży na osiedlu CHEMIK B wraz z wymianą odwodnienia liniowego;
- usunięto przyczynę awarii na instalacji kanalizacji deszczowej przed budynkiem technicznym przy ul. Wyszyńskiego 42B.
- usunięto przyczynę awarii kanalizacji sanitarnej na pasażu osiedla CHEMIK B;
- wykonano przeróbkę podejścia i wymianę grzejnika na panelowy w lokalu użytkowym przy ul. Wyszyńskiego 45A (Księgarnia Orszuła);

- wymieniono 1 urządzenie zabawowe na placu zabaw przy ul. Wyszyńskiego 10;
- wymieniono nowy wózek w urządzeniu zabawowym przejazdu linowego na placu zabaw przy ul. Wyszyńskiego 22-30;
- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**
 - brak zadań remontowych - spłata kosztu remontu schodów do lokalu

Całkowita wartość wykonanych w 2022r. nakładów remontowych wyniosła:
2.871.100,02 zł

3. POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w 2022r. wykonano 5-letnie pomiary elektryczne dotyczące budynków: ul. Rycerska 5-7, ul. Wojska Polskiego 44-44A, ul. Wojska Polskiego 58-62, ul. H. Kołłątaja 2-4, ul. Sikorskiego 13-15 oraz ul. Piaskowa 101 - budynek administracyjny. Badania na tych nieruchomościach wykonał przedsiębiorca „**RENOVACIÓN**” Anna Ewa Nowak z Polic.

Ponadto wykonano coroczne pomiary skuteczności zerowania i rezystancji na 25 dźwigach osobowych produkcji firmy "KONE", które wynikają z przepisów Urzędu Dozoru Technicznego. Pomiary wykonała firma "**Kone**" Spółka z o.o. z Warszawy w ramach umowy konserwacyjnej.

4. PRACE KONSERWACYJNE.

Konserwacja bieżąca zasobów i pogotowie lokatorskie

Prace konserwacyjne, obejmujące konserwację bieżącą oraz prowadzenie pogotowia lokatorskiego były realizowane przez firmę **KJM-BISS Sp. z o.o. z Polic**, z którą od 1.01.1994r Spółdzielnię wiąże zawarta umowa.

Zakres konserwacji bieżącej obejmuje prace ślusarskie, szklarskie, elektryczne, murarsko - malarskie, dekarские, spawalnicze, przeglądy instalacji gazowej w pomieszczeniach ogólnych.

Realizacja w/w prac odbywała również poza godzinami pracy Spółdzielni w ramach utrzymania pogotowia lokatorskiego.

5. KONSERWACJA DOMOFONÓW

Zgodnie z umową zawartą z firmą "**Konserwacja i Montaż Domofonów**" Krzysztof Przerwa w sprawie konserwacji domofonów i samozamykaczy firma prowadziła naprawy, konserwację oraz wymianę zużytych i wyeksploatowanych elementów urządzeń domofonowych oraz samozamykaczy.

6. KONSERWACJA URZĄDZEŃ DŹWIGOWYCH.

Nadzór nad eksploatacją 25 dźwigów osobowych przy ul. Wyszyńskiego 2-10, 12-20, 22-30, 42-50, 50-60 sprawowany jest przez firmę **KONE Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie. Nadzór nad 20 dźwigami wykonywany jest na podstawie dotychczasowej umowy serwisowej, natomiast nadzór nad 5 dźwigami sprawowany jest w ramach gwarancji, której okres upływa 2024 roku.

7. USŁUGI KOMINIARSKIE.

Zgodnie z umową zawartą, z firmą **Usługi Kominiarskie Adam Orell ze Szczecina** w sprawie czyszczenia i przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz okresowej kontroli, firma ta wykonywała prace zgodnie z załączonym do umowy zakresem i wiosenno-jesiennym harmonogramem prac. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika.

8. PRZEGLĄD SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ

W oparciu o umowę na przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych z firmą **"Instalatorstwo Gazowe i Pomiary Szczelności Instalacji Gazowej" Mariusz Gałązka** ze Szczecina dokonano przeglądu i pomiarów szczelności instalacji gazowej w całych zasobach mieszkalnych wyposażonych w gaz. W mieszkaniach, w których nie dokonano przeglądu w wyznaczonym terminie, wezwano mieszkańców do kontaktu osobistego.

W wyniku kontroli ujawniano przecieki na:

- instalacji rozpraszającej i zaworach odcinających,
- gazomierzach,
- kuchenkach i piecykach gazowych.

Przecieki na instalacji budynkowej i gazomierzach usuwano niezwłocznie przez Spółdzielnię lub Zakład gazowniczy, natomiast przecieki na kuchenkach, piecykach gazowych i instalacjach wewnętrzlokalowych poza gazomierzami nakazywano usuwać użytkownikom lokali w terminie 14 dni.

9. PRZEGLĄD SYSTEMU ZABEZPIECZEŃ OCHRONNYCH W PARKINGACH PODZIEMNYCH WIELOSTANOWISKOWYCH

Wykonano przegląd serwisowy związany z systemem wentylacji mechanicznej dwóch garażów podziemnych zlokalizowanych w budynkach przy ul. Wyszyńskiego 4A-4C (ul. Roweckiego 1 i 3) oraz przy ul. Wyszyńskiego 6A-6E w zakresie:

- oceny stanu technicznego wentylatorów wyciągowych na dachu budynków,
- badań elektrycznych instalacji sterującej ich pracą,
- sprawności funkcjonalnej automatyki systemu mechanicznego wentylowania i oświetlenia przestrzeni komunikacyjnych parkingów.

Przegląd wykonała firma **AWOJGA Wojciech Liput z Tanowa**.

10. ADMINISTROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych - **170.641,14m²**
w tym:

| | | |
|-----------------------|---|--------------------------|
| ▪ CHEMIK A | - | 42.059,07 m ² |
| ▪ CHEMIK B | - | 46.823,85 m ² |
| ▪ DĄBROWKA | - | 30.346,39 m ² |
| ▪ NOWE ZASOBY | - | 26.589,43 m ² |
| ▪ STARE MIASTO | - | 6.338,91 m ² |
| ▪ DOMKI JEDNORODZINNE | - | 1.023,48 m ² |
| ▪ KFM | - | 17.460,01 m ² |

Powierzchnia użytkowa terenów zielonych - **109.448 m²** w tym:

| | | |
|----------------|---|-----------------------|
| ▪ CHEMIK A | - | 35 875 m ² |
| ▪ CHEMIK B | - | 25 974 m ² |
| ▪ DĄBROWKA | - | 19 976 m ² |
| ▪ NOWE ZASOBY | - | 20 905 m ² |
| ▪ STARE MIASTO | - | 3 111 m ² |
| ▪ KFM | - | 3 108 m ² |
| ▪ BIUROWIEC | - | 499 m ² |

Długość żywopłotów ogółem - **5874 mb.4**

Ogólna ilość klatek - **240 szt.**

w tym:

| | | |
|----------------|---|---------|
| ▪ CHEMIK A | - | 77 szt. |
| ▪ CHEMIK B | - | 25 szt. |
| ▪ DABRÓWKA | - | 57 szt. |
| ▪ NOWE ZASOBY | - | 42 szt. |
| ▪ KFM | - | 30 szt. |
| ▪ STARE MIASTO | - | 9 szt. |

Osiedla były administrowane przez trzech administratorów nieruchomości, którym podlegało 11 gospodarzy domów.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów w roku 2022 wykonywało Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans – Net” S.A. z Polic.

Usługi w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wykonywane były przez Policki Zakład Dezynfekcji Dezynsekcji Deratyzacji i Sprzątania Andrzej Stęczniewski.

W okresie zimowym prace związane z odśnieżaniem, posypywaniem piaskiem, usuwaniem skutków gołoledzi na drogach wewnątrz osiedlowych wykonywane były przez Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej „Trans – Net” S.A. z Polic.

Ośnieżanie chodników, posypywanie ich piaskiem i usuwanie skutków gołoledzi należało do obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 18 osób do wykonania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni. W związku z powyższym Dział Administracji w okresie sprawozdawczym prowadził nadzór nad skazanymi i stosowną dokumentację.

11. ADMINISTROWANIE LOKALAMI UŻYTKOWYMI I WYDZIERŻAWIANYMI GRUNTAMI

| | | |
|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| Powierzchnia użytkowa lokali | - | 3.771,11 m² |
| ▪ CHEMIK A | - | 1.032,81 m ² |
| ▪ BIUROWIEC | - | 715,31 m ² |
| ▪ CHEMIK B | - | 397,12 m ² |
| ▪ DĄBRÓWKA | - | 261,80 m ² |
| ▪ STARE MIASTO | - | 276,98 m ² |
| ▪ NOWE ZASOBY | - | 182,18 m ² |
| ▪ KFM | - | 904,91 m ² |

Ogólna ilość lokali użytkowych - **64 szt.**,
w tym: 52 - wynajmowanych, 9 - własnościowych, 3 - odrębna własność.

Struktura lokali na osiedlach:

| | | | |
|----------------|---|---------|---|
| ▪ CHEMIK A | - | 9 szt. | w tym: 5 własnościowych, 1 odrębna własność 3 najem |
| ▪ BIUROWIEC | - | 25 szt. | najem |
| ▪ CHEMIK B | - | 7 szt. | najem |
| ▪ DĄBRÓWKA | - | 3 szt. | w tym: 1 własnościowy 2 najem |
| ▪ STARE MIASTO | - | 4 szt. | w tym: 1 własnościowe, 1 odrębna własność 2 najem |
| ▪ NOWE ZASOBY | - | 3 szt. | w tym: 2 własnościowe 1 odrębna własność |
| ▪ KFM | - | 13 szt. | najem |

Pomieszczenia piwniczne pod działalność gospodarczą – 5 szt. powierzchnia – 89,04 m².

| | | |
|--|---|-------------------------------|
| Powierzchnia garaży w zasobach | - | 6.286,75 m² |
| Ilość garaży w zasobach | - | 365 szt. |
| Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych | - | 43 szt. |
| Ilość parkingów | - | 3 szt. |

Powierzchnia wydzierżawianych gruntów - **4.302,03 m²**
w tym:

| | | |
|--|---|-------------------------|
| ▪ pod garaże (47 sztuk) | - | 854,20 m ² |
| ▪ pod pawilony handlowe stałe (22 szt. pawilonów) | - | 590,19 m ² |
| ▪ ogródki przydomowe | - | 2.857,64 m ² |

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszyńskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (cyrk, place zabaw dla dzieci, organizowanie kiermaszów handlowych), a także dzierżawi miejsca pod reklamy na budynkach i terenach nieruchomości.

Wszelkie dochody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, reklam itp., są przeznaczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w SM" Odra" na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zasilenie funduszu remontowego.

Uchwałę w tym zakresie podjęli Członkowie Walnego Zgromadzenia na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

VII. SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE BILANSU

Wykazana w bilansie za 2022 rok suma w kwocie 58.915.969,50 zł oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła jego pokrycia w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań.

Aktywa trwałe wykazano w bilansie na kwotę 45.783.493,42 zł, co stanowi 77,71% całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość środków trwałych (w tym: nieruchomości) zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 2.384.020,16 zł i na koniec 2022 r. wynosiła 42.001.487,38 zł, z czego przypada:

| | | |
|--|---|-------------------|
| 1) na budynki i budowle | - | 36.779.695,99 zł, |
| 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania | - | 3.345.120,75 zł, |
| 3) pozostałe środki trwałe | - | 1.876.670,64 zł. |

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2022 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1.476.468,69 zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) - o kwotę 1.439.195,40 zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 2.339.446,69 zł, które zostały zaliczone członkom na poczet wkładów mieszkaniowych i są spłacane wraz z odsetkami w ramach miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

Tabela 1. Należności od członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, spłacanych do BGK

| Wyszczególnienie | Stan na 31.12.2020 r. | Stan na 31.12.2021 r. | Stan na 31.12.2022 r. |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38 | 352 888 zł | 215 873 zł | 130 610 zł |
| 2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40 | 162 454 zł | 151 790 zł | 144 487 zł |
| 3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44 | 531 898 zł | 442 942 zł | 311 087 zł |
| 4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e | 326 075 zł | 229 435 zł | 175 702 zł |
| 5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3 | 666 430 zł | 534 068 zł | 353 968 zł |
| 6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50 | 526 338 zł | 396 941 zł | 275 758 zł |
| 7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15 | 322 547 zł | 218 010 zł | 183 921 zł |
| 8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e | 1 032 277 zł | 924 393 zł | 763 914 zł |
| RAZEM | 3 920 907 zł | 3 113 451 zł | 2 339 447 zł |
| w tym: | | | |
| a) kredyt | 3 920 545 zł | 3 109 110 zł | 2 332 657 zł |
| b) odsetki | 362 zł | 4 341 zł | 6 790 zł |
| Liczba lokali obciążonych kredytem | 162 | 147 | 134 |

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2022 r. stanowił 22,29%. W ramach tej grupy na szczególną uwagę zasługują należności czynszowe. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, należności te w bilansie pomniejszono o równowartość odpisów aktualizujących, których stan na koniec roku wynosił 221.286,57 zł (w roku poprzednim – 238.717,93 zł).

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w bezpośredni sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Informacje liczbowe dotyczące należności czynszowych, rocznego wymiaru opłat oraz wskaźniki zadłużenia pokazuje: dla lokali mieszkalnych tab. 2, dla lokali użytkowych tab. 3.

Tabela 2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne

| Wyszczególnienie | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. |
|--|---------------|---------------|---------------|
| 1. Roczny wymiar opłat | 21 249 335 zł | 22 796 002 zł | 23 529 584 zł |
| 2. Stan należności na koniec roku, w tym: | 519 395 zł | 554 114 zł | 554 911 zł |
| - odpis aktualizujący | 186 674 zł | 216 530 zł | 193 116 zł |
| 3. Wskaźnik należności (2 : 1) | 2,44% | 2,43% | 2,36% |
| 4. Liczba lokali z należnością | 1 630 | 1 722 | 1 830 |

*) W ramach należności wykazanych w tabeli występują należne opłaty z tytułu kwartalnego rozliczenia zużycia wody, z terminem płatności styczeń roku następnego.

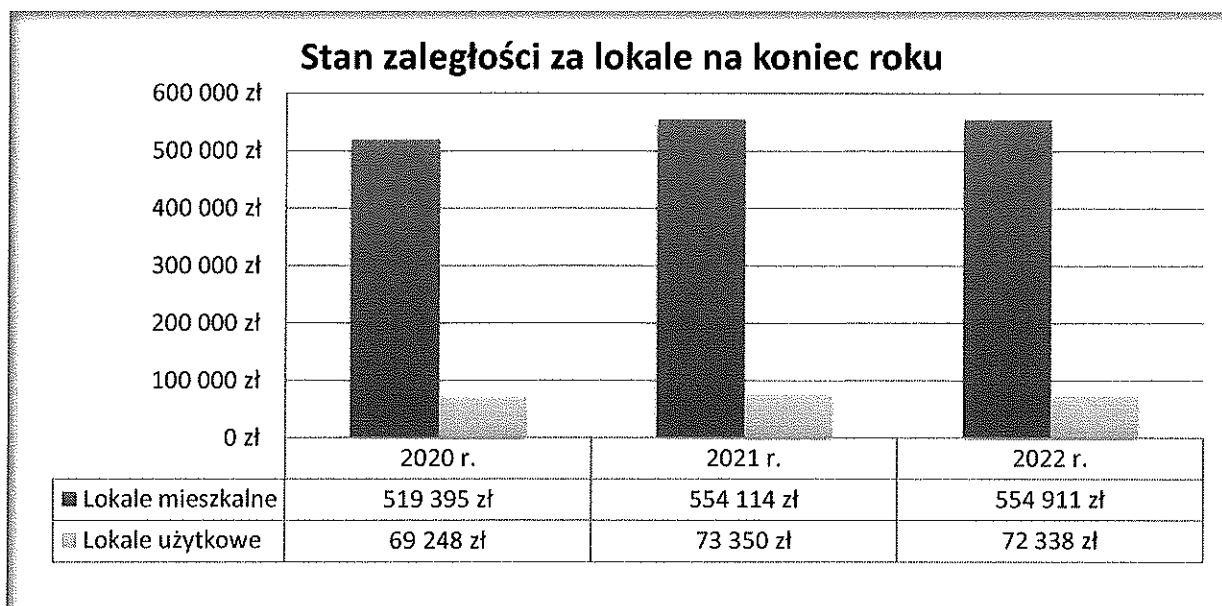
Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik należności dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat w latach 2020 - 2022 wynosił odpowiednio 2,44%, 2,43%, 2,36%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozwiniętych działań windykacyjnych.

Oprócz opłat za użytkowanie lokali, mieszkańcy zasobów, obciążonych kredytem BGK z dofinansowaniem z KFM, dokonują spłaty rat kredytów mieszkaniowych, wnoszonych wraz z opłatą za lokal mieszkalny. Stan zadłużenia na koniec roku obrotowego z tego tytułu wyniósł 5.502,30 zł (w poprzednim roku – 6.192,63 zł).

Tabela 3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawy

| Wyszczególnienie | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. |
|---|--------------|--------------|--------------|
| 1. Roczny wymiar opłat | 2 272 327 zł | 2 377 120 zł | 2 498 986 zł |
| 2. Stan należności w opłatach na koniec roku: | 69 248 zł | 73 350 zł | 72 338 zł |
| - w tym: odpis aktualizujący | 18 088 zł | 17 738 zł | 28 170 zł |
| 3. Wskaźnik należności (2:1) | 3,05% | 3,09% | 2,89% |
| 4. Liczba lokali (dzierżaw) z należnością | 318 | 306 | 279 |

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego spadły w stosunku do roku poprzedniego o 1 tys. zł, co wpłynęło na spadek wskaźnika zadłużenia z 3,09% w 2021 r. do 2,89 % w 2022 r.



Reasumując, niski poziom stanu należności oraz ich wskaźnik w stosunku do przychodów z opłat eksploatacyjnych, świadczy o efektywnym windykowaniu zaległych kwot za lokale mieszkalne i użytkowe.

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrachunkowego wynosił 46.531.974,31 zł, co stanowi 78,98 % wszystkich zobowiązań Spółdzielni. Pokrycie finansowania majątku przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Pokrycie finansowania majątku Spółdzielni

| Lata | Majątek spółdzielni | Fundusz (kapitał) własny | Kapitał obcy | Pokrycie finansowania majątku (w %) | | |
|------|---------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------------|--------------|--------|
| | | | | Kapitał własny | Kapitał obcy | RAZEM |
| 2020 | 63 218 474,59 zł | 51 012 617,36 zł | 12 205 857,23 zł | 80,69 | 19,31 | 100,00 |
| 2021 | 60 539 843,50 zł | 48 860 186,18 zł | 11 679 657,32 zł | 80,71 | 19,29 | 100,00 |
| 2022 | 58 915 969,50 zł | 46 531 974,31 zł | 12 383 995,19 zł | 78,98 | 21,02 | 100,00 |

Jak wynika z tabeli 4 z roku na rok utrzymuje się na podobnym poziomie procentowy udział zaangażowania środków własnych spółdzielni, zauważalny jest jednak spadek wartości funduszy własnych wyrażony w liczbach bezwzględnych. O ile na koniec 2020 r. kapitał własny wynosił 51.012.617,36 zł o tyle na koniec 2022 r. wynosi 46.531.974,31 zł. Spowodowane jest to m.in. procesem wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni, czemu towarzyszy jednocześnie spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych. Jest to zjawisko niezależne od Spółdzielni.

W celu pogłębienia oceny sytuacji finansowej w krótkim okresie wykorzystuje się **wskaźniki płynności finansowej**, które obrazuje tabela 5.

Tabela 5. Wskaźniki płynności

| Lata | ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (zobowiązania do 12 m-cy + rmk) | AKTYWA OBROTOWE | | | WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI | | |
|------|--|--------------------------------------|--|--|---------------------|------------|-------------|
| | | I stopnia (aktywa obrotowe >12 m-cy) | II stopnia (I stopnia- zapasy -rmk czynne) | III stopnia (inwestycje krótkoterminowe) | I stopnia | II stopnia | III stopnia |
| 2020 | 6 418 332,43 zł | 10 815 212,45 zł | 10 258 801,60 zł | 9 056 065,57 zł | 1,69 | 1,60 | 1,41 |
| 2021 | 6 821 216,10 zł | 11 492 647,51 zł | 10 575 054,35 zł | 9 399 486,88 zł | 1,68 | 1,55 | 1,38 |
| 2022 | 8 296 396,62 zł | 13 132 476,08 zł | 11 826 302,51 zł | 10 596 467,06 zł | 1,58 | 1,43 | 1,28 |

Przedstawione w tabeli wskaźniki płynności będące relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, kształtują się na poziomie bezpiecznym i pozwalają na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań Spółdzielni.

2. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

SM „ODRA” prezentuje w rachunku zysków i strat wynik zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione przepisy obligują do rozliczania działalności spółdzielni w dwóch obszarach, tj. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z tytułu własnej działalności gospodarczej (działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych).

Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem nastawionym na osiągnięcie zysku jednak jego osiągnięcie z pozostałej działalności gospodarczej innej niż GZM pozwala na wykorzystanie wypracowanych środków na rozwój Spółdzielni. Osiągany zysk jest przeznaczany głównie na działalność remontową oraz pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM), a także może być skierowany na fundusz zasobowy, w celu finansowania inwestycji.

W rachunku zysków i strat zaprezentowano wyniki w/w działalności. Wynik z własnej działalności gospodarczej (zysk netto) wykazano jako nadwyżkę bilansową w kwocie 782.885,39 zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 525.134,45 zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni (w ujęciu kalkulacyjnym) wynosi 257.750,94 zł. Analizę wyniku finansowego przedstawia tabela 6. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni spadł w 2022 roku o 34,70% w stosunku do poprzedniego roku.

Tabela 6. Prezentacja wyników z całokształtu działalności

| LATA | KOSZTY | PRZYCHODY | WYNIK FINANSOWY BRUTTO | PODATEK DOCHODOWY | WYNIK ZA ROK OBROTOWY NETTO |
|------|---------------|---------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 2020 | 22 607 168 zł | 22 976 066 zł | 368 898 zł | 155 828 zł | 213 070 zł |
| 2021 | 24 592 861 zł | 25 151 807 zł | 558 946 zł | 164 222 zł | 394 724 zł |
| 2022 | 25 265 409 zł | 25 718 466 zł | 453 057 zł | 195 306 zł | 257 751 zł |

W tabeli 7 zaprezentowano elementy składające się na wynik finansowy Spółdzielni w podziale na GZM i własną działalność gospodarczą, w przekroju na poszczególne rodzaje wskazanych działalności.

Tabela 7. Wyniki finansowe za 2022 r. wg rodzajów działalności

| Wyszczególnienie | Koszty | Przychody | Wynik |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| I. DZIAŁALNOŚĆ GZM (lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością) | | | |
| 1. Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego) | | | -225 342,04 zł |
| 2. Dochody z podziału zysku za 2021 r. | | | 362 835,44 zł |
| 3. Obroty roczne wg typów lokali: | | | |
| a) lokale mieszkalne | 23 468 104,18 zł | 22 919 741,54 zł | -548 362,64 zł |
| b) lokale użytkowe | 153 062,80 zł | 142 045,99 zł | -11 016,81 zł |
| c) garaże | 195 226,24 zł | 177 929,73 zł | -17 296,51 zł |
| d) pożytki z nieruchomości wspólnej | 19 240,09 zł | 82 881,60 zł | 63 641,51 zł |
| e) podatek dochodowy obciążający wynik GZM | | | -12 100,00 zł |
| Razem pozycja 3 (roczny wynik GZM) | 23 835 633,31 zł | 23 322 598,86 zł | -525 134,45 zł |
| WYNIK GZM NARASTAJĄCO (1+2+3) | 23 835 633,31 zł | 23 322 598,86 zł | -387 641,05 zł |

| II. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA) | | | |
|--|--|-------------------------|-------------------------|
| 1. | NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ | | |
| a) | lokale mieszkalne | 50 297,05 zł | 83 281,56 zł |
| b) | lokale użytkowe | 565 239,98 zł | 1 093 535,27 zł |
| c) | garaże | 38 476,90 zł | 66 790,00 zł |
| d) | boksy garażowe | 76 092,31 zł | 103 451,60 zł |
| e) | parkingi | 74 885,22 zł | 90 384,79 zł |
| f) | dzierżawy gruntu | 61 240,24 zł | 250 563,17 zł |
| g) | dzierżawa miejsc na reklamy | 2 654,05 zł | 20 400,00 zł |
| h) | zarządzanie wspólnotami | 67 062,32 zł | 87 237,26 zł |
| i) | usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych | 1 741,68 zł | 1 741,68 zł |
| j) | utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż | 137 379,68 zł | 45 000,56 zł |
| | RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ | 1 075 069,43 zł | 1 842 385,89 zł |
| 2. | POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA | 352 929,15 zł | 372 004,22 zł |
| 3. | PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE | 1 776,90 zł | 181 476,76 zł |
| 4. | Podatek dochodowy obciążający wynik działalność gospodarczej | | -183 206,00 zł |
| II. | WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO (1+2+3+4) | 1 429 775,48 zł | 2 395 866,87 zł |
| OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA (OBROTY ROCZNE) | | 25 265 408,79 zł | 25 718 465,73 zł |

W tabeli 8 zaprezentowano koszty ogółem Spółdzielni, w przekroju na poszczególne rodzaje wydatków.

Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym

| Wyszczególnienie | 2021 r. | | 2022 r. | | Dynamika zmian |
|---|----------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Koszty | Struk. | Koszty | Struk. | |
| I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA | 14 414 085 zł | 56,61% | 14 099 226 zł | 55,38% | 97,82% |
| 1. Centralne ogrzewanie | 6 321 329 zł | 24,83% | 5 874 135 zł | 23,07% | 92,93% |
| 2. Ciepła woda (podgrzanie) | 2 070 355 zł | 8,13% | 2 285 927 zł | 8,98% | 110,41% |
| 3. Zużycie wody | 3 197 576 zł | 12,56% | 3 176 551 zł | 12,48% | 99,34% |
| 4. Podatek za odpady komunalne | 2 137 778 zł | 8,40% | 2 098 354 zł | 8,24% | 98,16% |
| 5. Podatek i opłata od nieruchomości | 454 494 zł | 1,79% | 464 913 zł | 1,83% | 102,29% |
| 6. Odczyt, dzierżawa i wymiana wodomierzy | 232 552 zł | 0,91% | 199 346 zł | 0,78% | 85,72% |
| II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE | 6 614 312 zł | 25,98% | 7 369 893 zł | 28,95% | 111,42% |
| 1. Amortyzacja | 110 228 zł | 0,43% | 114 842 zł | 0,45% | 104,19% |
| 2. Zużycie materiałów | 124 635 zł | 0,49% | 148 436 zł | 0,58% | 119,10% |
| 3. Zużycie energii elektrycznej | 278 201 zł | 1,09% | 239 775 zł | 0,94% | 86,19% |
| 4. Konserwacje, remonty, przeglądy | 1 466 474 zł | 5,76% | 1 747 897 zł | 6,87% | 119,19% |
| 5. Pielęgnacja terenów zielonych | 257 923 zł | 1,01% | 277 569 zł | 1,09% | 107,62% |
| 6. Utrzymanie zimowe zasobów | 45 802 zł | 0,18% | 23 797 zł | 0,09% | 51,96% |
| 7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.) | 701 940 zł | 2,76% | 792 455 zł | 3,11% | 112,89% |
| 9. Pozostałe usługi | 255 722 zł | 1,00% | 257 810 zł | 1,01% | 100,82% |
| 10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami | 3 156 596 zł | 12,40% | 3 542 917 zł | 13,92% | 112,24% |
| 11. Podatki i opłaty pozostałe | 45 422 zł | 0,18% | 49 142 zł | 0,19% | 108,19% |
| 12. Ubezpieczenia majątkowe | 135 500 zł | 0,53% | 149 631 zł | 0,59% | 110,43% |
| 13. Pozostałe koszty niematerialne | 35 870 zł | 0,14% | 25 622 zł | 0,10% | 71,43% |
| II.a w tym: koszty zarządu | 2 948 893 zł | 11,91% | 3 267 897 zł | 12,84% | 110,82% |
| III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY | 3 444 091 zł | 13,53% | 3 441 584 zł | 13,52% | 99,93% |
| IV. POZOSTAŁE KOSZTY | 284 595 zł | 1,12% | 550 012 zł | 2,16% | 193,26% |
| 1. Koszty finansowe | 1 204 zł | 0,00% | 1 777 zł | 0,01% | 147,55% |
| 2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej | 119 169 zł | 0,47% | 352 929 zł | 1,39% | 296,16% |
| 3. Podatek dochodowy | 164 222 zł | 0,65% | 195 306 zł | 0,77% | 118,93% |
| OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA | 24 757 083 zł | 97,24% | 25 460 715 zł | 100,00% | 102,84% |

Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 25.460.715 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2021 o 703.632 zł (2,84%).

Najwyższy wzrost wydatków w wartościach bezwzględnych odnotowano w poz. II „koszty eksploatacyjne”, które stanowią 28,95 % wszystkich kosztów Spółdzielni i wzrosły w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. o 755.581 zł (11,42%). Obrazowe zilustrowanie struktury kosztów Spółdzielni przedstawia wykres, który znajduje się na kolejnej stronie.

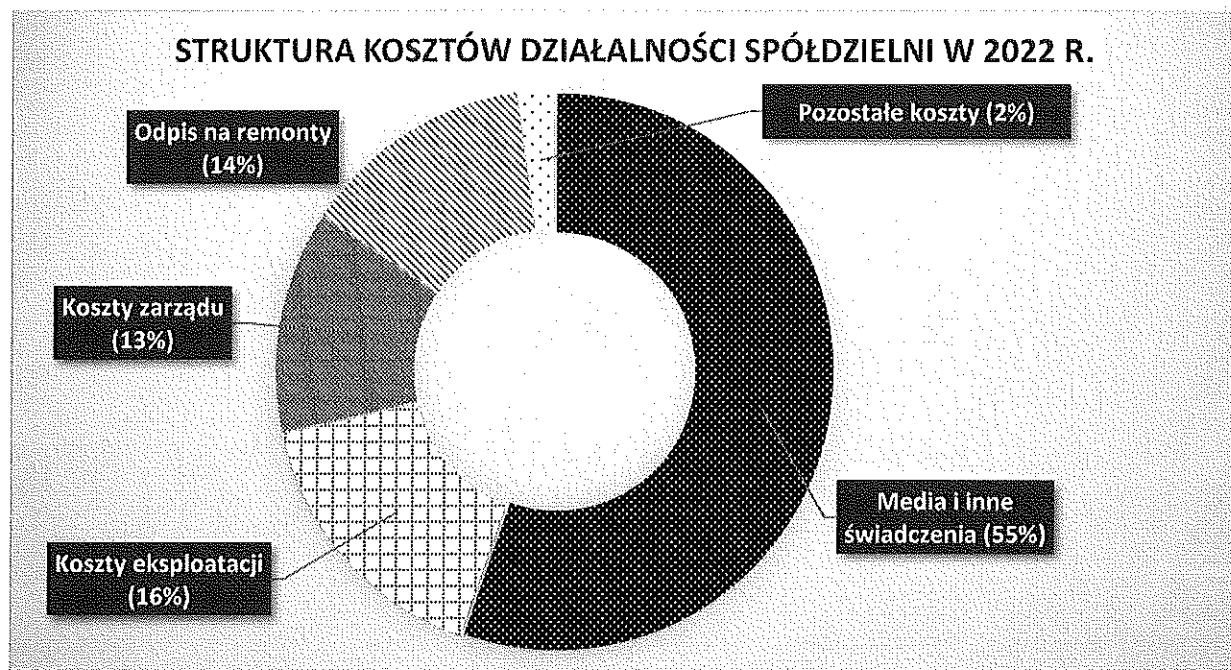
Wykazane w tabeli 8 (poz. II. a) koszty zarządu, są kosztami pośrednimi i dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni. Koszty zarządu w roku 2022 wyniosły 3.267.897 zł i były wyższe o 319.004 zł od kosztów ubiegłorocznych (wzrost o 10,82 %). W wyniku ich podziału (przy zastosowaniu klucza przychodowego i powierzchni użytkowej lokali), gospodarkę

zasobami mieszkaniowymi obciążono kwotą 3.034.283 zł, a różnicą w kwocie 233.614 zł, obciążono pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni.

Koszty zarządu w 2022 r. stanowiły 12,84% kosztów ogółem Spółdzielni.

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2022 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,32 zł do 1,46 zł/m²p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,66 zł do 0,73 zł/m²p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2022 r. wynosił od 0,45 zł do 0,48 zł/m²p.u./mies.

Graficzne ujęcie struktury kosztów Spółdzielni wykazanych w tabeli 8



Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy brać pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego oraz wypracowany zysk na własnej działalności gospodarczej, który uchwałą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany m.in. na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tab. 9.

Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2020-2022

| LATA | Stan na początek roku | Odpis z zysku za rok ubiegły | Wynik po podziale zysku | Koszty | Przychody | Wynik roczny | Stan na koniec roku |
|------|-----------------------|------------------------------|-------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------------|
| 2020 | -304 991 zł | 336 868 zł | 31 877 zł | 21 508 748 zł | 21 147 052 zł | -361 696 zł | -329 819 zł |
| 2021 | -329 819 zł | 403 878 zł | 74 058 zł | 23 510 229 zł | 23 210 829 zł | -299 400 zł | -225 341 zł |
| 2022 | -225 341 zł | 362 835 zł | 137 494 zł | 23 847 733 zł | 23 322 599 zł | -525 134 zł | -387 640 zł |

Na koniec 2022 r. wynik z GZM zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 387.640 zł.

Z danych wykazanych w tabeli 9 wynika, że koszty eksploatacyjne wzrosły w 2022 r. w porównaniu do 2021 r. o 337.504 zł (1,44%), natomiast w porównaniu do 2020 r. odnotowano wzrost o 2.338.985 zł (10,87 %). Spowodowane to jest stale rosnącymi kosztami zatrudniania pracowników (wzrost płacy minimalnej), co ma bezpośredni wpływ na koszty stałych serwisów budynków – głównie sprzątania, utrzymania terenów zielonych i konserwacji budynków. W sposób drastyczny rosną też ceny mediów oraz energii elektrycznej. Wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów przekłada się bezpośrednio na podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozpatrywać w dwóch obszarach działalności, to jest w zakresie mediów i dodatkowych świadczeń oraz w zakresie eksploatacji podstawowej - wg faktycznie realizowanych tytułów opłat za lokale (tabela 10).

Tabela 10. Koszty i przychody GZM – plan na 2022 r. i jego wykonanie

| Wyszczególnienie | Stan na początek roku | Przychody | | | Koszty | | | Wynik na koniec roku |
|---|-----------------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|-------------------------|
| | | Plan | Wykonanie | Wsk. wyk. | Plan | Wykonanie | Wsk. wyk. | |
| I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA | | | | | | | | |
| Centralne ogrzewanie | 0 zł | 6 048 971 zł | 5 760 986 zł | 95,24% | 6 048 971 zł | 5 760 986 zł | 95,24% | 0 zł |
| Podgrzanie wody | 31 309 zł | 2 369 533 zł | 2 341 360 zł | 98,81% | 2 369 533 zł | 2 250 037 zł | 94,96% | 122 632 zł |
| Zużycie wody | 0 zł | 3 344 327 zł | 3 089 009 zł | 92,37% | 3 344 327 zł | 3 089 009 zł | 92,37% | 0 zł |
| Opłata za odpady komunalne | 0 zł | 2 016 653 zł | 2 074 826 zł | 102,88% | 2 016 653 zł | 2 074 826 zł | 102,88% | 0 zł |
| Podatek i opłaty gruntowe | 0 zł | 189 808 zł | 193 432 zł | 101,91% | 189 808 zł | 193 432 zł | 101,91% | 0 zł |
| Opłata za dzierżawę | | 221 478 zł | 189 668 zł | 85,64% | 221 478 zł | 189 668 zł | 85,64% | 0 zł |
| Wymiana wodomierzy | -4 169 zł | 0 zł | 7 296 zł | | 0 zł | 7 296 zł | | -4 169 zł |
| Pozostałe koszty i opłaty ⁶ | 786 zł | 4 287 zł | 5 999 zł | 139,94% | 4 287 zł | 6 395 zł | 149,18% | 390 zł |
| I. RAZEM | 27 926 zł | 14 195 057 zł | 13 662 577 zł | 96,25% | 14 195 057 zł | 13 571 650 zł | 95,61% | 118 853 zł |
| II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną) | | | | | | | | |
| Eksploatacja | -253 268 zł | 6 107 362 zł | 6 100 463 zł | 99,89% | 6 646 400 zł | 6 798 082 zł | 102,28% | -950 887 zł |
| Pożytki z nieruchomości | | 113 715 zł | 117 976 zł | 103,75% | 36 169 zł | 36 418 zł | 100,69% | 81 558 zł |
| Odpis na fundusz remontowy | 0 zł | 3 414 070 zł | 3 441 584 zł | 100,81% | 3 414 070 zł | 3 441 584 zł | 100,81% | 0 zł |
| Odpis z zysku za 2021 r. | 362 835 zł | | | | | | | 362 835 zł |
| II. RAZEM | 109 568 zł | 9 635 147 zł | 9 660 022 zł | 100,26% | 10 096 639 zł | 10 276 084 zł | 101,78% | -506 493 zł |
| RAZEM GZM (I+II) | 137 494 zł | 23 830 203 zł | 23 322 599 zł | 97,87% | 24 291 696 zł | 23 847 733 zł | 98,17% | -387 641 zł |

^{*)} – przeglądy gazowe, elektryczne i kominiarskie, ubezpieczenia majątkowe w DJ i inne pozycje rozliczane poza stawką eksploatacyjną.

Jak wynika z tabeli, na koniec 2022 roku nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (poz. II), wyniosła 387.641 zł i zostanie pokryta dochodami wypracowanymi w tym okresie na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni. Dodać

należy, że Zarząd już na etapie konstrukcji planu finansowego na 2022 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności.

W planie na 2022 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat na poziomie 23.830.203 zł, uzyskano 23.322.599 zł (97,87%), koszty zaplanowano na kwotę 24.291.696 zł, uzyskano 23.847.733 zł (98,17%).

Wykazane w tabeli 10 pożytki z nieruchomości wspólnej, pomniejszone o koszty jej utrzymania i podatek dochodowy, w kwocie 81.558 zł pokrywają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym właścicieli lokali.

Łączny jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali, prezentuje tabela 11.

Tabela 11. Koszty GZM w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową

| Wyszczególnienie | 2021 r. | | | 2022 r. | | |
|---------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|
| | Koszty | Pow. użytk. w m ² | zł/m ² /m-c | Koszty | Pow. użytk. w m ² | zł/m ² /m-c |
| Lokale mieszkalne | 23 156 205 zł | 170 333 | 11,33 | 23 463 026 zł | 170 333 | 11,48 |
| Lokale użytkowe (bez VAT) | 134 331 zł | 1 128 | 9,93 | 153 063 zł | 1 128 | 11,31 |
| Garaże (bez VAT) | 185 489 zł | 5 850 | 2,64 | 195 226 zł | 5 850 | 2,78 |
| RAZEM | 23 476 024 zł | 177 311 | 11,03 | 23 811 315 zł | 177 311 | 11,19 |

Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, jest energia ciepła zużywana na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania. Koszty energii cieplnej, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12 i 13.

Tabela 12. Koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody w ramach GZM

| OSIEDLA | 2021 r. | | | 2022 r. | | | Dynamika zmian | |
|--------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------------------|----------------|----------------|
| | Zużycie wody w m ³ | Koszty energii cieplnej | Koszty zł/m ³ | Zużycie wody w m ³ | Koszty energii cieplnej | Koszty zł/m ³ | w zużyciu wody | w kosztach |
| CHEMIK A | 18 482 | 721 940 zł | 39,06 | 17 573 | 750 873 zł | 42,73 | 95,08% | 104,01% |
| CHEMIK B | 21 308 | 479 197 zł | 22,49 | 21 809 | 537 021 zł | 24,62 | 102,35% | 112,07% |
| DĄBRÓWKA | 6 266 | 165 717 zł | 26,45 | 6 592 | 239 269 zł | 36,30 | 105,20% | 144,38% |
| STARE MIASTO | 2 172 | 51 359 zł | 23,65 | 2 166 | 60 270 zł | 27,83 | 99,72% | 117,35% |
| NOWE ZASOBY | 10 323 | 385 121 zł | 37,31 | 9 899 | 411 885 zł | 41,61 | 95,90% | 106,95% |
| BUDYNKI KFM | 10 307 | 237 356 zł | 23,03 | 10 227 | 250 720 zł | 24,52 | 99,22% | 105,63% |
| RAZEM | 68 857 | 2 040 691 zł | 29,64 | 68 266 | 2 250 038 zł | 32,96 | 99,14% | 110,26% |

W 2022 roku koszty zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 209.347 zł (10,26 %), Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt podgrzania wody w skali całej Spółdzielni jest wyższy o 11,20% od kosztu z roku 2021 i wynosi 32,96 zł/m³ zużytej wody (w 2021 r. – 29,64 zł/m³).

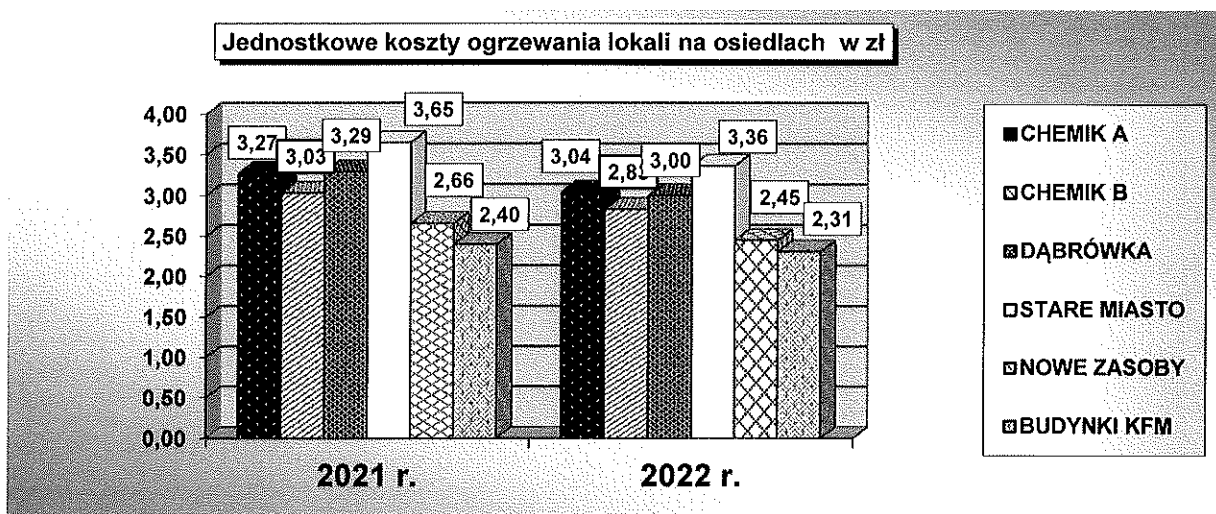
Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła do podgrzania wody w 2022 r. w przeliczeniu na 1 m³ zużytej wody w nieruchomości wystąpił na osiedlu Chemik A – 42,73 zł, a najniższy odnotowano na budynkach KFM – 24,52 zł. Niskie koszty zużycia energii cieplnej do podgrzania wody w budynkach Chemik B, Stare Miasto i KFM wynikają głównie z tego, iż budynki te posiadają nowoczesne rozwiązania w nowo wybudowanych węzłach cieplnych.

Tabela 13. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach GZM

| OSIEDLA | 2021 r. | | | 2022 r. | | | Dynamika zmian |
|--------------|--|-------------------------|------------------------------------|--|-------------------------|------------------------------------|----------------|
| | Powierzchnia grzewcza w m ² | Koszty energii cieplnej | Koszty na m ² /p.u./m-c | Powierzchnia grzewcza w m ² | Koszty energii cieplnej | Koszty na m ² /p.u./m-c | |
| CHEMIK A | 42 528 | 1 670 436 zł | 3,27 | 42 528 | 1 549 092 zł | 3,04 | 92,74% |
| CHEMIK B | 46 732 | 1 698 816 zł | 3,03 | 46 732 | 1 588 669 zł | 2,83 | 93,52% |
| DĄBRÓWKA | 30 442 | 1 203 407 zł | 3,29 | 30 442 | 1 095 027 zł | 3,00 | 90,99% |
| STARE MIASTO | 6 521 | 285 958 zł | 3,65 | 6 521 | 262 928 zł | 3,36 | 91,95% |
| NOWE ZASOBY | 26 705 | 850 887 zł | 2,66 | 26 705 | 785 599 zł | 2,45 | 92,33% |
| BUDYNKI KFM | 17 365 | 499 171 zł | 2,40 | 17 365 | 480 768 zł | 2,31 | 96,31% |
| RAZEM | 170 293 | 6 208 676 zł | 3,04 | 170 293 | 5 762 083 zł | 2,82 | 92,81% |

W 2022 roku koszty centralnego ogrzewania w stosunku do roku poprzedniego obniżyły się o 446.593zł (7,19%). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania spadł z 3,04 zł/m² w roku ubiegłym do 2,82 zł/m² w 2022 r. Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła w 2022 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto - 3,36 zł/m²/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM – 2,31 zł/m²/p.u.

Niski koszt ogrzewania lokali w budynkach KFM wynika głównie z tego, iż budynki te są wybudowane w nowocześniejszym standardzie technologicznym: zwiększona izolacyjność ścian oraz nowoczesne rozwiązania w węźle cieplnym i w instalacji rozpraszającej.



Działalność gospodarcza

Na własną działalność gospodarczą Spółdzielni, inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, składają się w szczególności:

- 1) dochody z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, dzierżawy terenów i reklam,
- 2) dochody z pozostałej działalności operacyjnej,
- 3) dochody z operacji finansowych.

Wypracowane zyski na działalności gospodarczej służą m.in. pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Analizę wyników własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2020-2022 ilustruje tabela 14.

Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej

| LATA | Koszty | Przychody | Podatek dochodowy | Zysk netto |
|------|--------------|--------------|-------------------|------------|
| 2020 | 1 111 659 zł | 1 829 015 zł | 142 590 zł | 574 766 zł |
| 2021 | 1 094 095 zł | 1 940 978 zł | 152 759 zł | 694 124 zł |
| 2022 | 1 429 775 zł | 2 395 867 zł | 183 206 zł | 782 886 zł |

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2020-2022, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży

| Wyszczególnienie | Przychody ze sprzedaży usług | | Zysk ze sprzedaży po opodatkowaniu | | Wskaźniki rentowności | |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| | 2021 r. | 2022 r. | 2021 r. | 2022 r. | 2021 r. | 2022 r. |
| Wynajem lokali użytkowych | 1 034 644 zł | 1 093 535 zł | 407 913 zł | 427 919 zł | 39,43% | 39,13% |
| Wynajem lokali mieszkalnych | 74 077 zł | 82 282 zł | 27 810 zł | 32 985 zł | 37,54% | 40,09% |
| Wynajem garaży i boksów | 157 687 zł | 170 242 zł | 36 232 zł | 45 095 zł | 22,98% | 26,49% |
| Dzierżawa parkingów | 94 095 zł | 90 385 zł | 31 314 zł | 12 555 zł | 33,28% | 13,89% |
| Dzierżawa gruntów | 222 497 zł | 250 563 zł | 127 514 zł | 153 352 zł | 57,31% | 61,20% |
| Dzierżawa miejsc na reklamę | 20 540 zł | 20 400 zł | 14 667 zł | 14 374 zł | 71,41% | 70,46% |
| Zarządzanie wspólnotami | 89 296 zł | 87 237 zł | 16 429 zł | 16 342 zł | 18,40% | 18,73% |
| RAZEM | 1 692 836 zł | 1 794 644 zł | 661 880 zł | 702 620 zł | 39,10% | 39,15% |

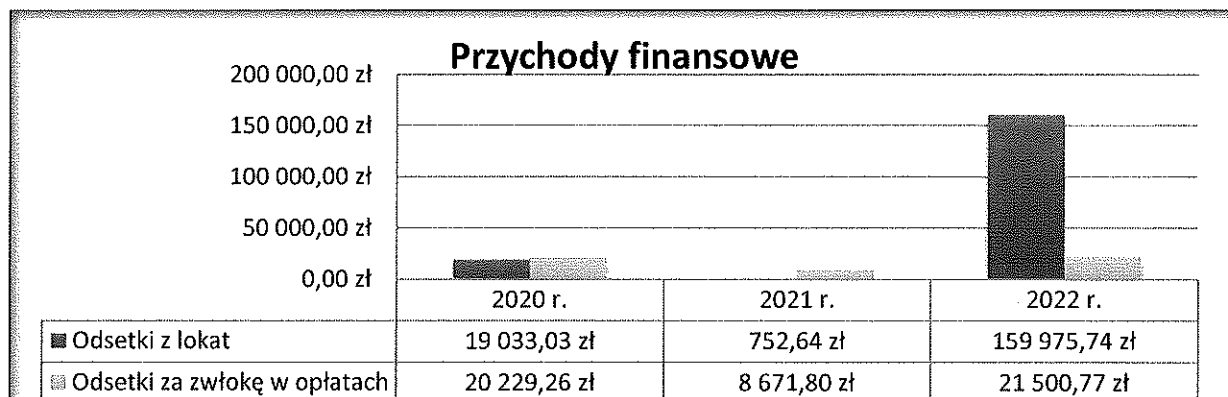
Z przedstawionych danych wynika, że w 2022 roku wzrosły obroty ze sprzedaży o 101.828 zł. Wskaźnik rentowności ogółem wykazuje tendencję zwyżkową i wzrósł w stosunku do 2021 o 0,05%.

Pozostałą działalność operacyjną tworzą głównie przychody i koszty, które są związane pośrednio z działalnością podstawową (statutową) Spółdzielni, są to zwłaszcza: koszty i przychody związane ze sprzedażą i likwidacją środków trwałych, opłaty sądowe i komornicze, odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności, odpisane i przedawnione lub umorzone należności, a także otrzymane lub zapłacone odszkodowania.

W 2022 r. na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 372.004,22 zł, poniesiono koszty na kwotę 352.929,15 zł.

Koszty i przychody finansowe wynikają z dokonywanych przez Spółdzielnię operacji finansowych, w wyniku których uzyskuje się przede wszystkim odsetki z oprocentowania środków pieniężnych na lokatach oraz z tytułu zwłoki w zapłacie należności lub ponosi koszty w postaci odsetek naliczonych od zobowiązań.

Spółdzielnia w wyniku prowadzonych działań, uzyskała w 2022 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 181.476,76 zł (w 2021 r. – 9.424,73. zł), koszty poniesiono na kwotę 1.776,90 zł. (w 2021 r. – 1.204,29 zł).



Wysokie stopy procentowe, spowodowały znaczny wzrost dochodów z oprocentowania lokat i rachunków bankowych, co wynika z przedstawionego powyżej wykresu.

3. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2022 roku w przeliczeniu na pełne etaty 38 osób. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

Tabela 16. Zatrudnienie w etatach

| LATA | Umysłowi | Fizyczni | Razem |
|------|----------|----------|-------|
| 2020 | 25 | 12 | 37 |
| 2021 | 27 | 12 | 39 |
| 2022 | 26 | 12 | 38 |

Tabela 17. Wynagrodzenia

| LATA | Wynagrodzenia z umów o pracę (w zł) | Liczba zatrudnionych | Przeciętna płaca (zł/mies.) | Wynagrodzenia z umów zleceń i pozostałe (w zł) | Fundusz płac razem (w zł) | Indeks zmian (r/r) |
|------|-------------------------------------|----------------------|-----------------------------|--|---------------------------|--------------------|
| 2020 | 2 182 887 | 37 | 4 952,6 | 251 702 | 2 434 589 | 99,78 % |
| 2021 | 2 320 534 | 39 | 4 976,3 | 248 148 | 2 568 682 | 105,51 % |
| 2022 | 2 676 124 | 38 | 5 915,4 | 276 575 | 2 952 699 | 114,95 % |

W 2022 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 5.915,4 zł i stanowiła 88,92% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2022 rok (6.652,7 zł).

4. FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

Gospodarka remontowa w 2022 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie, takich jak wymiana dźwigów, wymiana instalacji, termomodernizacje itp.

Wpływy i wydatki funduszu remontowego w ujęciu syntetycznym przedstawia tabela 18.

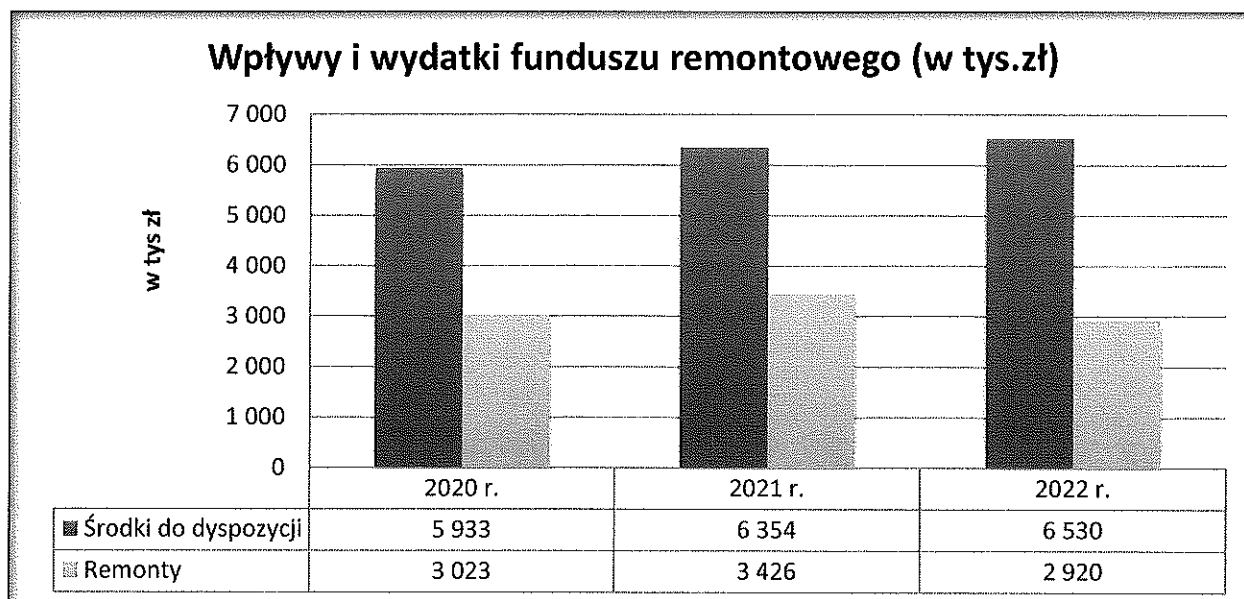
Tabela 18. Wpływy i wydatki funduszu remontowego

| Wyszczególnienie | 2020 r. | 2021 r. | 2022 r. |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| I. Stan na początek roku, z tego | 2 307 492,56 zł | 2 909 993,13 zł | 2 928 196,31 zł |
| 1) fundusz remontowy podstawowy | 1 889 380,46 zł | 2 031 578,02 zł | 2 534 289,81 zł |
| 2) fundusz remontowy celowy | 418 112,10 zł | 878 415,11 zł | 393 906,50 zł |
| II. Zwiększenia | 3 625 573,90 zł | 3 444 090,72 zł | 3 601 583,56 zł |
| 1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy | 3 448 704,89 zł | 3 444 090,72 zł | 3 441 583,56 zł |
| 2) Odpis z zysku | 176 869,01 zł | 0 | 160 000,00 zł |
| III. Zmniejszenia | 3 023 073,33 zł | 3 425 887,54 zł | 2 920 471,03 zł |
| 1) Remonty | 3 023 073,33 zł | 3 425 887,54 zł | 2 920 471,03 zł |
| IV. Stan na 31.12. | 2 909 993,13 zł | 2 928 196,31 zł | 3 609 308,84 zł |
| z tego: | | | |
| 1) fundusz remontowy podstawowy | 2 031 578,02 zł | 2 534 289,81 zł | 3 226 098,17 zł |
| 2) fundusz remontowy celowy | 878 415,11 zł | 393 906,50 zł | 383 210,67 zł |

Jak wynika z tabeli 18 dodatkowym źródłem finansowania remontów w latach 2020-2022 były dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Dodatni wynik funduszu na koniec każdego roku obrachunkowego przechodzi do wykorzystania w kolejnych latach. Jest to zjawisko pozytywne, gdyż fundusz remontowy ze swej istoty polega na wcześniejszym gromadzeniu środków, tak aby w sytuacji przeprowadzenia remontu jego koszt nie był zbyt dużym obciążeniem finansowym dla mieszkańców.

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w zasobach Spółdzielni, w tym zrealizowanych w ramach funduszu remontowego, przedstawiono w Dziale VI niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2022 r., z podziałem na nieruchomości ujęto w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego.



5. CZYNNIKI RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ

Celem zarządzania ryzykiem w Spółdzielni jest identyfikacja potencjalnych zagrożeń oraz ryzyk mogących wywrzeć wpływ na jej działalność finansową oraz inwestycyjną. Jest to podejmowanie decyzji i realizacja działań mających na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych oraz minimalizację odchylenia od założonych w planach gospodarczych.

Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko gospodarcze – związane z uzyskaniem gorszych wyników finansowych (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2022 roku w stosunku do 2021 roku wzrósł o 14,4%, ceny towarów i usług konsumpcyjnych w lutym 2023 roku w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku wzrosły o 18,4%),
- ryzyko finansowe polegające na nieterminowej spłacie należności Spółdzielni - na bieżąco monitorowany jest stan zaległości oraz prowadzona windykacja należności,
- ryzyko ogólnogospodarcze, utrata kluczowych klientów (np. na najem lokali użytkowych), którego konsekwencją byłoby zmniejszenie przychodów i wyników finansowych,
- ryzyko związane z płynnością finansową - spadek realnych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych będzie negatywnie wpływał na regulowanie bieżących zobowiązań,
- ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych,
- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy rynkowej (zmienność stóp procentowych wprowadzanych przez Radę Polityki Pieniężnej).

OGÓLNA OCENA

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki ekonomiczne potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla dalszej kontynuacji działalności Spółdzielni.

W 2022 r. Zarząd Spółdzielni w całości zrealizował zadania wynikające z planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i wymogów statutowych. Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były kontrolowane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, ale również wspierali naszą pracę odpowiednimi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom za zaangażowanie w wykonywaniu codziennych obowiązków, jak również mieszkańcom za składane wnioski i uwagi w zakresie eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości, co przełożyło się na poprawę całości świadczonych usług na rzecz Spółdzielców.

CZŁONEK ZARZĄDU

Stanisław Nazar

Zastępca Prezesa Zarządu
Zastępca Dyrektora
ds. technicznych

mgr inż. Tomasz Cindziras

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Piotr Waleczak

**U C H W A Ł A NR .6../2023
RADY NADZORCZEJ SM „ODRA”
Z DNIA 25.04.2023r.**

**w sprawie: przyjęcia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „ODRA” w Policach za rok 2022.**

§ 1

Działając na podstawie § 51 pkt 4 litera a) Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach przyjmuje sprawozdanie roczne Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok i wnioskuję o zatwierdzenie sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 8. osób

Przeciw uchwale głosowało 0. osób

Wstrzymało się od głosu 0. osób

SEKRETARZ RADY
NADZORCZEJ


.....
Bogusława Szulc

PRZEWODNICZĄCY RADY
NADZORCZEJ


.....
Ryszard Bielas