

Sprawozdanie  
z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota”  
w Skoczowie za 2022 r.

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” stanowiony był w osobach:

- Janusz Skowroński – Prezes Zarządu,
  - Kazimierz Pilecki – Członek Zarządu
  - Trojan Aleksandra – Członek Zarządu – Główna Księgowa
- oraz Pełnomocnicy Zarządu:
- Kisiała Marzena
  - Lebioda Krystyna

Zarząd w wymienionym składzie administrował majątkiem Spółdzielni na który składa się : **40** wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, **2** pawilony usługowe, **1** budynek gospodarczy przeznaczony w całości na wynajem, **237** boksów garażowych, place zabaw, boiska, tereny zielone, chodniki, miejsca postojowe, drogi dojazdowe do budynków oraz tereny dzierżawione przez najemców.

Łączna powierzchnia gruntów przynależnych do Spółdzielni to **19,5** ha w tym :

- **1,2** ha to grunty, które są w użytkowaniu wieczystym. Na tych gruntach usytuowane są pawilony handlowe, budynek gospodarczy oraz grunty stanowiące mienie Spółdzielni.
- **18,3** ha to grunty wykupione na własność przez Spółdzielnię na których zlokalizowane są budynki mieszkalne i boksy garażowe. W obrębie gruntów własnych **8,6** ha stanowią grunty do których ustanowiono odrębną własność do lokalu, natomiast **9,7** ha to grunty Spółdzielni.

Zaznaczyć należy, że Starostwo Powiatowe w Cieszynie dokonało na potrzeby inwestycji ( przebudowa drogi G. Bór ) podziału nieruchomości. Na podstawie tego podziału Spółdzielnia:

- oddała grunt będący w wieczystym użytkowaniu o pow. 161m<sup>2</sup>, za który na podstawie decyzji administracyjnej w roku 2020 otrzymała odszkodowanie
- oddała grunt własny o pow. 351 m<sup>2</sup>, za który Spółdzielnia oraz właściciele odrębnej własności otrzymali w roku 2022 rekompensatę.

Oprócz tego Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Skoczów teren pod plac zabaw na nieruchomości Targowa o pow. 1.319 m<sup>2</sup>.

W **2.158** mieszkaniach na dzień 31.12.2022 r. zamieszkiwało **3999** osób. W okresie roku ubyło **79** osób.

Na 31.12.2022 rok Spółdzielnia zrzeszała **2.396** członków ( ubyło **106** a przyjęto **86** nowych

członków ).

Struktura własnościowa przedstawia się następująco :

- **1.048** lokali mieszkalnych i **1** lokal użytkowy oraz **6** boksów garażowych posiadają prawo odrębnej własności do lokalu. ( w tym 160 osób bez członkostwa )
- **1.089** lokali mieszkalnych oraz **232** boksy garażowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- **21** lokali mieszkalnych posiada lokatorskie prawo do lokalu, w tym 7 osób jest wykluczonych z członkostwa Spółdzielni. Troje z nich posiada wkład lokatorski, natomiast **4** osoby nie posiadają wkładu mieszkaniowego, ale dotyczy to tylko trzech mieszkań, gdyż dwie osoby zajmują wspólnie jedno mieszkanie.

Na koniec okresu sprawozdawczego ilościowa i procentowa struktura udziału lokali wyodrębnionych do całości zasobów Spółdzielni, w podziale na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

<b>Objazdowa</b>	52 lokale wyodrębnione i 1 lokal użytkowy, co stanowi 29,44 % lokali z tej nieruchomości
<b>Targowa</b>	117 lokali wyodrębnionych, co stanowi 33,14 % lokali z tej nieruchomości
<b>Osiedlowa</b>	103 lokale wyodrębnione, co stanowi 45,78 % lokali z tej nieruchomości
<b>G. Bór</b>	195 lokali wyodrębnionych, co stanowi 39,39 % lokali z tej nieruchomości
<b>G. Morcinka</b>	531 lokale wyodrębnione, co stanowi 62,69 % lokali z tej nieruchomości
<b>G. Morcinka 18</b>	50 lokali mieszkalnych wyodrębnionych, co stanowi 84,74 % lokali mieszkalnych z tej nieruchomości

**OGÓLEM : 1.048 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy są wyodrębnione, co stanowi 48,54 % całości lokali w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.**

W 2022 roku doprowadzono do podpisania 13 umów o ustanowienie odrębnej własności do lokalu, w tym: 10 umów z własnościowego prawa i 3 umowy przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność.

W dalszym ciągu istnieje możliwość dokonywania notarialnego przeniesienia własności.

Gospodarka finansowa prowadzona jest w oparciu o Ustawę o Rachunkowości, Prawo Spółdzielcze, Zakładowy Plan Kont oraz Plan Gospodarczo-Finansowy. Księgi rachunkowe prowadzone są techniką komputerową.

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione Radzie Nadzorczej oraz skierowane zostało do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni.

Bilans za 2022 rok po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się kwotą **20 676 799,04 zł**

ogółem poniesione koszty

**15 368 882,39 zł**

ogółem otrzymane wpływy **15 770 835,82 zł**

.....  
nadwyżka wpływów nad kosztami **401 953,43 zł**

bilans otwarcia na 01.01.2022 r. 68 185,71 zł

podatek dochodowy 49 774,00 zł

.....  
razem wynik Spółdzielni: **420 365,14 zł**

w tym :

zysk na działalności GZM 192 551,94 zł

wynik na lokalach użytkowych wbudowanych z własnościowym prawem do lokalu - 454,14 zł

**zysk z działalności gospodarczej netto 228 267,34 zł**

Analiza wskaźnikowa, będąca załącznikiem do sprawozdania finansowego wskazuje, że Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową. Wszystkie zobowiązania wynikające z bieżącej działalności oraz prowadzonych prac remontowych są regulowane na bieżąco.

W 2022 roku :

Utworzono odpis aktualizujący należności w wys. : 29 669,29 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący należności w wys. : 28 208,50 zł

Wykorzystanie rezerwy 0,00 zł

**Wysokość utworzonego odpisu na należności na dzień 31.12.2022 r. wynosi 411 325,65 zł**

w tym : z lokali mieszkalnych 268 734,67 zł - dot. lokali bez wkładu i odrębnej własności

z lokali użytkowych 142 590,98 zł - dot. jedenastu lokali, gdzie prym wie dzieje jedna osoba

Utworzono odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. : 51 772,47 zł

Rozwiązano utworzony odpis aktualizujący odsetki od należności w wys. 24 532,46 zł

**Wysokość utworzonego odpisu na odsetki od należności na 31.12.2022 r. wynosi 150 431,47 zł**

w tym : z lokali mieszkalnych 69 500,89 zł

z lokali użytkowych 80 930,58 zł

Zaległości w opłatach czynszowych na lokalach mieszkalnych, boksach garażowych oraz z tytułu użytkowania lokali handlowo-usługowych ogółem wynoszą **728 276,51 zł** ( więcej w stosunku do ubiegłego roku o **92 461,54 zł.** )

W 2022 roku Spółdzielnia nie dokonała licytacji komorniczej żadnego z mieszkań.

Ogółem zaległości czynszowe przedstawiają się następująco :

Z tytułu czynszu bieżącego : lokale mieszkalne	309 374,02 zł
lokale użytkowe	94 926,27 zł
boksy garażowe	4 540,86 zł

.....  
razem : 408 841,15 zł

Zaległości, które za zgodą Zarządu są spłacane w ratach:

lokale mieszkalne	29 971,54 zł
lokale użytkowe	0,00 zł

.....  
razem : 29 971,54 zł

Zaległości z tytułu należności zasądzonych:

lokale mieszkalne	43 590,86 zł
lokale użytkowe	-

.....  
razem : 43 590,86 zł

Zaległość z tytułu należności zasądzonych skierowanych do egzekucji komorniczej:

lokale mieszkalne	120 487,79 zł
lokale użytkowe	70 790,72 zł

.....  
razem : 191 278,51 zł

Zaległości, których egzekucja została zawieszona przez komornika ze względu na nieściągalność:

lokale mieszkalne	40 402,59 zł
lokale użytkowe	14 191,86 zł

.....  
razem : 54 594,45 zł

Razem zaległość za 2021 rok wynosiła 635 814,97 zł a za 2022 rok wynosi 728 276,51 zł i wzrosła

o **92 461,54 zł, w tym:**

na lokalach mieszkalnych

w 2021 roku 444 412,21 zł w 2022 roku 543 826,80 zł wzrost o 99 414,59 zł

na lokalach użytkowych

w 2021 roku 188 342,29 zł w 2022 roku 179 908,85 spadek o 8 433,44 zł

na boksach garażowych

w 2021 roku 3 060,47 w 2022 roku 4 540,86 wzrost o 1 480,39 zł

**Razem wzrost o : 92 461,54 zł**

Splata za utwardzenie terenu pod blaszane boksy garażowe dokonywana jest miesięcznie a pozostała do spłaty kwota na koniec 2022 roku wynosi 36 559,64 zł.

Oprócz powyższych należności z tytułu opłat czynszowych powstaje jeszcze zaległość z następujących tytułów :

z tytułu naliczonych odsetek bieżących od zaległości czynszowych w wys. :	31 581,70 zł
z tytułu odsetek zasądzonych od należności czynszowych spornych w wys. :	118 849,24 zł
z tytułu poniesionych kosztów sądowych i komorniczych w wys. :	81 919,96 zł
<b>Ogółem dodatkowe należności stanowią kwotę w wysokości :</b>	<b>232 350,90 zł</b>

W porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły o 35 938,43 zł.

**Podsumowując:** wszystkie zaległości, odsetki oraz koszty związane z ich egzekucją, wzrosły w stosunku do ubiegłego roku o **128 399,97 zł.**

w tym : z tytułu opłat czynszowych zadłużenie wzrosło o 92 461,54 zł

z tytułu odsetek, kosztów sądowych i komorniczych wzrosło o 35 938,43 zł

Zarząd na bieżąco podejmuje szereg działań mających na celu zmniejszanie skali zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni. Mamy podpisaną umowę z Krajowym Rejestrem Długów, mającą na celu zdyscyplinowanie dłużników, co wiąże się z uniemożliwieniem zawierania umów o ewentualne nowe pożyczki bankowe. Dłużnicy wzywani są do administracji w celu przedstawienia aktualnej sytuacji finansowej swojego gospodarstwa domowego. W trudnej sytuacji finansowej rodziny proponowana jest pomoc w postaci dodatku mieszkaniowego. W 2022 roku wydano **143** decyzje dotyczących przyznania dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **155 298,82 zł.** ( więcej w stosunku do ubiegłego roku o 43 decyzje w kwocie większej o **60.182,52 zł** ). W przypadku krótkoterminowego zadłużenia z uzasadnionych przyczyn losowych, Zarząd wyraża zgodę na ratalną spłatę zaległości czynszowych, pod warunkiem spłaty bieżącego czynszu. Nie wywiązanie się z powyższego, skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Na dzień 31.12.2022 r. zostało spisanych **16** ugód o ratalną spłatę należności czynszowych ( mniej w stosunku do ubiegłego roku o 1 ugodę ). Należności zasądzone, ale jeszcze nie skierowane na drogę postępowania komorniczego, również można spłacać na podstawie porozumienia ze Spółdzielnią, pod warunkiem terminowego regulowania należności bieżących z tytułu opłat eksploatacyjnych. Na 31.12.2022 r. Spółdzielnia posiadała **4** porozumienia na spłatę należności zasądzonych. W stosunku do mieszkańców, których zadłużenie wynosi ponad trzy miesiące, stosowane są

procedury prawne takie jak : kierowanie ostatecznych przed sądowych wezwań o zapłatę, gdzie brak wpłaty skutkuje skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. Natomiast po prawomocnym wyroku, w sytuacji braku spisanego porozumienia dotyczącego spłaty zasądzonego zadłużenia, sprawa kierowana jest na drogę postępowania komorniczego, co wiąże się z dodatkowymi kosztami sądowymi i komorniczymi. W przypadku braku możliwości ściągnięcia należności, lokal taki kierowany jest do sprzedaży w drodze licytacji, która jest przeprowadzana przez komornika sądowego.

Dział windykacji Spółdzielni Mieszkaniowej wysłał w 2022 roku 87 wezwań przedsądowych. Na dzień 31.12.2022 posiadamy 33 sądowe nakazy zapłaty należności z tytułu eksploatacji dotyczących lokali mieszkalnych z których: 14 jest w egzekucji komorniczej oraz 5 nakazów sądowych dotyczących zadłużenia lokali użytkowych z czego 4 są skierowane do egzekucji komorniczej. W 2022 roku zostały wniesione do komornika 3 sprawy dotyczące komorniczej egzekucji z nieruchomości dla lokali mieszkalnych oraz 1 sprawa dotycząca egzekucji zadłużenia z własnościowego prawa do lokalu użytkowego. W Krajowym Rejestrze Długów mamy zarejestrowanych 27 osób (mniej w stosunku do ubiegłego roku o 16 osób). Na dzień dzisiejszy nie mamy osób, które oczekiwałyby na lokal socjalny.

#### **Zaległości z lokali użytkowych wynoszą :**

należności do 1 m-ca	21 285,51 zł	w 2021 r. było	14 915,84 zł
należności od 1 m-ca do 3 m-cy	26 115,34 zł	w 2021 r. było	23 428,24 zł
należności od 3 m-cy do 6 m-cy	4 802,71 zł	w 2021 r. było	7 525,90 zł
należności powyżej 6-ciu m-cy	33 235,13 zł	w 2021 r. było	36 435,61 zł
należności zasądzone	94 470,16 zł	w 2021 r. było	106 036,70 zł

Na trudną sytuację gospodarczą spowodowaną licznymi lock-downami w związku z epidemią COVID nałożył się wybuch konfliktu zbrojnego na Ukrainie w lutym 2022 roku, co bezpośrednio przyczyniło się do powstania kryzysu energetycznego, czego skutkiem był wzrost cen paliw oraz surowców energetycznych. Obawa przed kryzysem żywnościowym i liczne sankcje nakładane na Rosję spowodowały, że przez cały rok 2022 utrzymywał się wzrastający poziom inflacji. Spółdzielnia jako uczestnik obrotu gospodarczego odczuła skutki tych działań, jednak nie wpłynęły one w znaczący sposób na stabilność oraz nie zagraziły płynności finansowej Spółdzielni. Pomimo wzrastającego poziomu inflacji a także m.in. cen paliwa czy energii elektrycznej, Zarządowi Spółdzielni udało się utrzymać przez cały 2022 rok ceny robót z zakresu bieżącej eksploatacji zasobów na nie zmienionym poziomie - zgodnie z umowami z wykonawcami z początku roku 2022. Dopiero w kalkulacji opłat z tytułu utrzymania nieruchomości na rok 2023, zostały ujęte podwyżki cen dla poszczególnych wykonawców usług, zmiany cen dostarczanych materiałów i kosztów zarządzania. W trakcie trwania roku 2022 zmianie ulegały tylko ceny mediów będące opłatami niezależnymi od Spółdzielni, w tym energia elektryczna zużywana na potrzeby wymiennikowni i oświetlenia klatek schodowych, woda i ścieki zgodnie z taryfami oraz zaliczki na pokrycie kosztów

ogrzewania i podgrzania wody. Do końca 2022 roku zaliczka na utrzymanie poszczególnych nieruchomości pozostała na poziomie przyjętym do kalkulacji opłat eksploatacyjnych zatwierdzonych we wrześniu 2021 i w trakcie roku nie uległa zmianie. Największym podwyżkom w roku 2022 uległa cena energii cieplnej dostarczanej do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne. W roku 2022 wysokość opłat za ciepło systemowe zmieniała się 5-krotnie. Cena GJ wraz z opłatą przesyłową w przeciągu roku **wzrosła z kwoty 52,35 zł netto/GJ** obowiązującej na dzień 01.01.2022 r. do wysokości **109,34 zł netto/GJ na dzień 31.12.2022 r.**, co stanowiło **wzrost o 108,86 % w skali roku**. Opłata stała wraz z przesyłem na dzień 01.01.2022 roku wynosiła **151 392,90 zł netto/MW na rok** a na dzień 31.12.2022 wynosiła **193 694,01 zł netto/MW na rok**, co w skali roku daje **podwyżkę w wysokości 27,94%**. Dla nieruchomości Objazdowa, która na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody posiada własne kotłownie gazowe, cena paliwa wzrosła w roku 2022 średnio o **15,42 %**. Ceny gazu roku w 2023 zostały zamrożone do poziomu cen z 2022 roku. W roku 2022 opłata za energię cieplną zużywaną na potrzeby ogrzewania i centralnej ciepłej wody była objęta tarczą antyinflacyjną w postaci zerowej stawki VAT. W roku 2023 na ciepło systemowe i paliwo gazowe została przywrócona podstawowa stawka VAT w wysokości 23%.

Wysokie koszty centralnego ogrzewania, wzrost cen energii elektrycznej a także wysoki poziom inflacji, sprawiły, że Spółdzielnia Mieszkaniowa, w obawie przed wypowiedzeniami umów najmu lokali użytkowych przez najemców, w roku 2023 podniosła stawki najmu tylko o różnicę wynikającą ze wzrostu stawek podatku od nieruchomości.

Ze względu na niestabilną sytuację na rynkach kapitałowych Spółdzielnia Mieszkaniowa w roku 2022 nie dokonywała zakupu udziałów w funduszach inwestycyjnych. Wzrastające stopy procentowe a, co za tym idzie wzrost oprocentowania środków na rachunkach oszczędnościowych, spowodowały, że Spółdzielnia wolne środki pieniężne lokowała na bankowych lokatach terminowych o różnych terminach zapadalności. Spółdzielnia nie posiada zadłużenia w postaci kredytów bankowych, więc wzrost stóp procentowych nie spowodował wzrostu kosztów obsługi tego typu zadłużenia.

Zarząd ma pełną świadomość, że w najbliższym czasie mogą występować opóźnienia w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość regulowanych zobowiązań.

Zarówno następstwa epidemii COVID-19 jak i konflikt zbrojny za granicą naszego kraju nie stanowią zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni.

Podstawą działalności **działu administracyjno - technicznego** jest troska o prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni w zakresie organizacyjnym, porządkowym, kontrolnym oraz dbałość o stan techniczny budynków, instalacji, sieci, urządzeń oraz terenów zielonych w zakresie bieżącym i perspektywnym.

W wyniku corocznych przeglądów oraz wymogów Ustawy Prawo Budowlane tworzony jest plan



remontowy stanowiący integralną część planu gospodarczo-finansowego. Wszystkie prace remontowe prowadzone były przez firmy wyłonione w wyniku przetargów i zapytań ofertowych na podstawie sporządzonych kosztorysów.

**Fundusz remontowy za 2022 rok przedstawia się następująco :**

bilans otwarcia na 2022 rok	- 442 643,58 zł
dofinansowanie funduszu remontowego mienia Spółdzielni uchwałą Walnego Zgromadzenia	+ 50 000,00 zł
bieżące wpływy na F.R. wraz z kotłownią w 2022 roku	+ 2 259 579,10 zł

.....

Ogółem środki do dyspozycji w 2022 roku	1 866 935,52 zł
koszty wykonanych prac remontowych wraz z kotłownią	3 349 485,51 zł

**Bilans zamknięcia na F.R. za 2022 rok :** - 1 482 549,99 zł

w tym :

z funduszu remontowego bieżącego	- 1 490 906,91 zł
z tytułu spłaty kotłowni Al JP II 1a	+ 10 237,59 zł
z tytułu spłaty kotłowni Obj. 20,22 i 24	- 1 880,67 zł

Koszt remontu kotłowni obsługującej budynek przy ul. AL JP II 1a został spłacony, jednak odpis pozostał w związku z przyszłymi nakładami na tę kotłownię, natomiast koszty związane z kotłownią obsługującą budynki przy ul. Objazdowej 20, 22 i 24 rozłożone są w czasie i pozostało do spłaty 1 880,67 zł.

Fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

NIERUCHOMOŚĆ	KOSZTY	WPLYWY z BO	Saldo na 31.12.2022
OBJAZDOWA	202 170,84	256 569,44	54 398,60
TARGOWA	63 739,05	-222 388,23	-286 127,28
OSIEDLOWA	100 914,17	720 530,08	619 615,91
GÓRNY BÓR	985 681,85	243 157,74	-742 524,11
GUSTAWA MORCINKA	1 772 570,10	311 134,19	-1 461 435,91
GUSTAWA MORCINKA 18	75 794,97	73 947,64	- 1 847,33
PAWILONY HANDLOWE	131 446,18	- 279 822,17	- 411 268,35
MIENIE S.M	6 381,19	744 662,75	738 281,56
Kotłownia Objazdowa 18 i Al. Jana Pawła II	4 028,25	14 265,84	10 237,59
Kotłownia Objazdowa 20,22,24	6 758,91	4 878,24	-1 880,67
<b>RAZEM</b>	<b>3 349 485,51</b>	<b>1 866 935,52</b>	<b>1 482 549,99</b>

w tym :

**nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 1 420 652,99 zł:**

z czego z mienia Spółdzielni 738 281,56 zł a z pozostałych nieruchomości 684 252,10 zł ( dotyczy



Objazdowej i Osiedlowej ) **nadwyżka kosztów nad przychodami** wynosi **2 903 202,98 zł** z czego z tytułu remontowanej kotłowni na budynkach Objazdowa 20, 22 i 24 kwota wynosi -1 880,67 zł a z pozostałych nieruchomości **2 901 322,31 zł** ( dotyczy Targowej, Górnego Boru, Gustawa Morcinka, Gustawa Morcinka 18 oraz pawilonów handlowych ). Nieruchomość Targowa otrzymała w 2019 roku zgodę Walnego Zgromadzenia na przekroczenie kosztów w stosunku do otrzymywanych wpływów na fundusz remontowy w wysokości 1.020.000,00 zł z przeznaczeniem na remont balkonów i do spłaty w kolejnych latach. W roku 2021 taką zgodę otrzymała nieruchomość Gustawa Morcinka w wysokości 1 500 000,00 zł do spłaty w kolejnych latach oraz Górny Bór w wysokości 850 000,00 zł do spłaty do końca 2026 roku.

Zgodnie z regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, odpis na fundusz remontowy w części przeznaczony jest na dofinansowanie wymiany stolarki okiennej dokonywanej przez mieszkańców we własnych mieszkaniach. W 2022 roku dofinansowanie zostało wypłacone w kwocie **17 240,89 zł**.

Zakres prac objętych funduszem remontowym na 2022 rok w okresie roku ulegał korektom głównie z uwagi na :

- ujawniane na bieżąco czynniki oraz wady mogące powodować powstanie dalszych szkód
- zmianę zakresu prac remontowych
- konieczność zamiany priorytetów w zakresie wykonywanych robót remontowych

**Wykaz robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach w 2022r i plan remontów na 2023 rok przedstawia się następująco :**

#### **Nieruchomość Objazdowa**

##### **Wykonanie w 2022 roku :**

- |   |              |
|---|--------------|
| - dofinansowanie do wymiany okien   | 3 649,59 zł  |
| - Objazdowa 22 kolejny etap wymiana nawierzchni ciągu pieszo jezdnego z wjazdem na osiedle od strony ul. Cieszyńskiej | 67 529,27 zł |
| - Objazdowa 24 kl I remont schodów z podestem do klatki   | 7 592,85 zł  |
| <u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku</u>  |              |
| - spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzch                                    | 7 272,96zł   |
| - Objazdowa 22 wymiana nawierzchni od garaży wzdłuż budynku dojścia do klatek   | 99 015,31 zł |
| - Al. J P II 1A remont częściowy balkonów, uszczelnienie posadzki i rynienek 8szt                                     | 10 800,03zł  |
| - Inspektor nadzoru budowlanego   | 6 310,83 zł  |

**Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł :** **202 170,84 zł**

**Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa** **+54 398,60 zł**

**Planowane roboty remontowe i koszty na 2023 rok wraz z korektą nr 1 :**

- dofinansowanie do wymiany okien	8 760,00 zł
- Objazdowa 18 wymiana nawierzchni chodnika przed budynkiem	48 600,00 zł
- Objazdowa 22 przyziemie naprawa + opaska, deszczówka	19 000,00 zł
- Objazdowa 24 wymiana nawierzchni poszerzenie ciąg pieszo jezdny przed budynkiem	38 000,00 zł
- Objazdowa 22 kl wykonanie remontu fragmentu pokrycia dachu	12 500,00 zł
- Obj. 20,22,24 wymiana drzwi wejściowych do piwnicy	24 000,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	2424,32zł
- malowanie klatek schodowych Objazdowa 20	48 000,00 zł
- Inspektor nadzoru budowlanego	10 903,33 zł

**Koszty na pokrycie w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości: 212 187,65 zł**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Objazdowa : -14 209,05 zł**

**Nieruchomość Targowa**

**Wykonanie w 2022 roku :**

- wypłacone dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	1 083,90 zł
- Targowa 24 kl I ,II IV remont schodów i podestu wejścia do budynku	30 078,86 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	9 870,96 zł
- dokończenie remontu pomieszczeń w 3 budynkach węzły ciepłownicze	16 334,92 zł
- Targowa 23 utwardzenie pod kontenery surowcowe, naprawa zapadniętego chodnika (zapłacone z eksploatacji )	
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	6 370,41 zł

**Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł: 63 739,29 zł**

**Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa -286 127,28 zł**

**Planowane roboty i koszty na 2023 rok wraz z korektą nr 1**

- dofinansowanie do wymiany okien	4 440,00 zł
- projekt wymiany i remontu balkonów Mickiewicza 37	14 000,00 zł
- remont schodów podestów wejściowych do budynku – 2 sztuki	14 000,00 zł
- projekt wykonania instalacji ccw likwidacja junkersów - 1 budynek	9 000,00 zł
- Targowa 20 k.II, IV wymiana kabla zasilającego z zabezpieczeniami pomiędzy przyłączem kablowym a rozdzielnią na klatce	7 600,00 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	3 290,32zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	5 449,00 zł

Przypomnieć należy, że Uchwałą Walnego Zgromadzenia dla nieruchomości Targowa została udzielona

zgoda na przekroczenie kosztów ponad wysokość odpisu, które dotyczyły remontu balkonów wykonanych w latach 2017-2019 r – kwota zobowiązania będzie spłacona z odpisu w roku 2023r.

**Koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości: 57 779,32 zł**  
**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Targowa : - 1 255,58 zł**

### Nieruchomość Osiedlowa

#### **Wykonanie w 2022 roku :**

- dofinansowanie do wymiany okien 2 727,46 zł

#### kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu 8 788,56 zł

- Osiedlowa 22 pion 2,3 remont 2-ch pionów balkonowych 33 550,20 zł

- Osiedlowa 22 naprawa i ocieplenie ściany szczytowej od strony placu zabaw 50 941,44zł

- Inspektor Nadzoru Budowlanego 4 906,51 zł

W związku z koniecznością dostosowania zapisów w statucie Spółdzielni dla potrzeb stworzenia funduszu, którym dobudowa balkonów będzie finansowana, wszelkie prace związane przygotowaniem projektu i kosztorysu, zostały przeniesione na rok 2022 i kolejne.

**Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł 100 914,17 zł**

**Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa 619 615,91 zł**

#### **Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2023 rok wraz z korektą nr 1 :**

- dofinansowanie do wymiany okien 6 552,00 zł

- wykonanie projektu i kosztorysu koncepcji dobudowy balkonów do mieszkań 15 000,00 zł

- Osiedlowa 20 kl I-II remont schodów z podestem wejście do klatki 16 000,00 zł

#### kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku

- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu 2 929,52zł

- Osiedlowa 18, 20 remont pokrycia dachu z obróbkami kominów 364 000,00 zł

- Inspektor Nadzoru Budowlanego 10 833,92 zł

**Koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości : 415 315,44 zł**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Osiedlowa : + 395 089,71 zł**

Środki te kumulowane są na pokrycie kosztów prac związanych z montażem nowych balkonów.

### Nieruchomość Górny Bór

#### **Wykonanie w 2022 roku :**

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien 3 046,61 zł

#### **W budynku G. Morcinka 7:**

- wykonanie docieplenia i naprawa elewacji ścian szczytowych i frontowej 290 082,77 zł

- wymiana okien na klatkach z parapetami 31 390,20 zł

- malowanie ścian okiennych po wymianie okien 4 320,00 zł

- G. Morcinka 5 wymiana nawierzchni ciągu jezdni z parkingami	568 034,77 zł
<u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku</u>	
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	11 048,10zł
- G Bór 3 remont balkonów dokończenie	31 297,32 zł
- G. Morcinka 7 kl Wymiatana uszkodzonej kanalizacji piwnica w posadzce	16 313,40 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	30 148,68 zł

Ze względu na niekorzystne warunki atmosferyczne - prace remontowe docieplenia budynku G Morcinka 7 kontynuowane będą w 2023 r.

**Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł: 985 681,85 zł**

**Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór: -742 524,11 zł**

### Nieruchomość Górny Bór

#### **Planowane roboty i koszty ich wykonania na 2023 rok z korektą nr 1 :**

- dofinansowanie do wymiany okien	7 320,00 zł
- G . Morcinka 5 kl V wymiana uszkodzonej kanalizacji w posadzce piwnicy	16 500,00zł
<u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku</u>	
- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	17 521,00zł
- G. Morcinka 7 dokończenie docieplenie i naprawa elewacji ściany frontowej i szczytowe	91 913,23zł
- G Morcinka 7 dokończenie malowanie ścian okiennych po wymianie okien	7 100,00 zł
- G Morcinka 7 wymiana rur spustowych od docieplanej strony budynku	15 300,00 zł
- G Morcinka 7 zmniejszenie mocy grzejników na klatkach schodowych	6 250,00 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	22 655,75 zł

**Koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości: 184 559,98 zł**

**Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Bór : - 517 019,63 zł**

W roku 2022 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania docieplenia ścian budynku Gustawa Morcinka 7 oraz wymianą nawierzchni przy G. Morcinka 5 ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Górny Bór w kwocie 850 000,00 zł.

Spłata całości przekroczenia jest zaplanowana do końca 2026 roku.

### Nieruchomość Gustawa Morcinka

#### **Wykonanie w 2022 roku :**

- wypłacone dofinansowanie do wymiany okien	6 733,33 zł
- G. Morcinka 21 dokończenie remont balkonów w technologii ALUMISTR kl III-V	719 716,32 zł
- G. Morcinka 21,23 dokończenie wykonanie instalacji AZART DVB-T oraz SAT	71 405,56 zł
- Gustawa Morcinka 23 dokończenie remontu balkonów w technologii ALUMISTR	633 480,37 zł
- Gustawa Morcinka 3 remontu balkonów 8,9 pion	72 921,60 zł
-G. Morcinka 32 wymiana drzwi zewnętrznych do klatki	20 640,96 zł

kontynuacja prac rozpoczętych w 2021 roku, prace dodatkowe

- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	47 178,58 zł
- G. Morcinka 22 kl IV pion lewy awaryjna wymian pionu ccw	6 804,00 zł
- G. Morcinka 21 wymiana poziomu w piwnicy, wody zimnej, cieplej, cyrkulacji z zaworami odcinającymi	64 800,00 zł
- G. Morcinka 23 Modernizacja tablic bezpieczników głównych, wymiana oświetlenia piwnice	45 933,80zł
- G. Morcinka 23 wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ściany szczytowej z drenażem	6 685,20zł
- G. Morcinka 30 kl III-IV wykonanie izolacji termicznej ściany dylatacyjnej, klatka I pokrycie dachu papą termozgrzewalną	19 355,91zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	56 914,46 zł
<b>Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł:</b>	<b>1 772 570,09 zł</b>
<b>Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka:</b>	<b>-1 461 435 ,90 zł</b>

**Nieruchomość Gustawa Morcinka**

**Planowane roboty i koszty na 2023 rok wraz z korektą nr 1 :**

- dofinansowanie do wymiany okien	16 164,00 zł
- remont 2 pionów balkonów w budynku G. Morcinka 3	52 000,00 zł
- G Morcinka: 22,24,26,28 wymiana drzwi wejściowych do klatek 23szt, malowanie i kafelkowanie posadzek i ścian	299 000,00 zł
- G. Morcinka 30 kl V-VI wykonanie izolacji termicznej ściany dylatacyjnej	20 000,00 zł
<u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku, prace dodatkowe</u>	
- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	47 373,84 zł
- Inspektor nadzoru Budowlanego	18 685,35 zł
<b>Koszty na pokrycie w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości :</b>	<b>453 223,19 zł</b>
<b>Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości Morcinka:</b>	<b>- 880 851,26 zł</b>

W roku 2021 Walne Zgromadzenie udzieliło zgody na przekroczenie kosztów wykonania remontu balkonów ponad odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości Gustawa Morcinka w kwocie 1 500.000,00 zł. Spłata całości przekroczenia jest zaplanowana do 31.12.2025 roku.

**Nieruchomość G. Morcinka 18**

**Wykonanie w 2022 roku :**

- docieplenie ściany szczytowej	59 294,41 zł
- remont balkonów, malowanie, tynkowanie spodu płyty	7 815,63 zł
- wymiana oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierniczu	4 408,36 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	4 276,57 zł
<b>Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł :</b>	<b>75 794,97 zł</b>

<b>Saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18</b>	<b>-1 847,33 zł</b>
<b>Planowane roboty i koszty na 2023 rok wraz z korektą nr 1 :</b>	
- dofinansowanie do wymiany okien	7 600,00 zł
- rezerwa na prace docieplenia ścian okiennych balkonowych, remont balkonów	58 000,00 zł
<u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku</u>	
- spłata oświetlenia na klatkach schodowych na lampy z czujnikiem ruchu i zmierzchu	4 395,52 zł
- Inspektor Nadzoru Budowlanego	3 813,96 zł
<b>Koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości:</b>	<b>73 809,48 zł</b>
<b>Planowane saldo funduszu remontowego na nieruchomości G. Morcinka 18 :</b>	<b>- 42,71 zł</b>

### **Pawilony handlowe jako mienie Spółdzielni**

#### **Wykonanie w 2022 roku :**

#### **Pawilon przy ul. Targowej 26 :**

-wykonanie łazienki MDK- Integrator dla osoby niepełnosprawnej z wyposażeniem	15 827,70 zł
-wykonanie instalacji elektrycznej w remontowanej łazience, wymiana kabli zasilających do bojlera i podgrzewaczy przepływowych z zaplecza kuchennym i łazienkach	3 654,61 zł
- remont pomierzenia socjalnego, 2-ch ubikacji z wyposażeniem	43 775,28 zł
- przygotowanie pomieszczenia pod montaż węzła ciepłowniczego, montaż daszku nad wejściem do lokalu od strony zaplecza	18 123,01 zł
- wymiana okien i drzwi do lokali użytkowych zaplecze „Apteki”, „Ciucholand „,	27 395,00 zł

#### **Budynek Górny Bór 12 - nie wykonywano prac remontowych**

#### **Pawilon przy ul. Słonecznej 16 :**

- dokończenie remontu lokalu użytkowego	2 338,80 zł
- wymiana instalacji elektrycznej w lokalu użytkowym z wymianą i podłączeniem oświetlenia zewnętrznego pawilonu	14 377,03 zł
Inspektor Nadzoru Budowlanego (Targowa 26, G Bór 12, Słoneczna 16)	5 954,75 zł

**Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł: 131 446,18 zł**

**Saldo funduszu remontowego na nieruchomości Pawilony Handlowe - 411 268,35 zł**

#### **Planowane roboty i koszty na 2023 rok wraz z korektą nr 1 :**

#### **Pawilon przy ul. Targowej 26 :**

- Wymiana fawirów „Apteka” zaplecze na grzejniki płytowe , montaż głowic termostatycznych w 2ch grzejnikach , montaż drabinki w WC,	9 500,00 zł
- Wymiana instalacji zaplecze WC, pomieszczenie gabinetu, kable zasilające siłowe do rentgena, gniazdko, załączniki zaplecze lokalu,	10 000,00 zł

#### **kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku**

- Podział instalacji na osobne obwody zasilające z zabezpieczeniami, MDK, Hermes ,Kubielas, Przychodnia

liczniki wyniesienie na zewnątrz	15 000,00 zł
Inspektor Nadzoru Budowlanego ( Targowa 26 )	4 314,48 zł
<b>Przewidywane koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości:</b>	<b>38 814,48 zł</b>
<b>Planowane saldo funduszu remontowego na pawilonach handlowych : -</b>	<b>415 481,43 zł</b>

Spółdzielnia posiada również środki na funduszu remontowym mienia Spółdzielni, gdzie saldo na 31.12.2021 roku wykazuje kwotę w wysokości + 738 281,56 zł

W roku 2022 sfinansowano wymianę instalacji elektrycznej i podział na osobne obwody zasilające w remontowanych pomieszczeniach administracji na kwotę : 6 381,19 zł

Wykonanie w 2022 roku :

**Kotłownia przy ul. AL.JPII 1a i Objazdowej 18**

- wymiana wentylatora kotła Brotje	2 355,45 zł
-kalibracja detektorów metanu zainstalowanych w kotłowni	1 672,80 zł
<b>Koszt wykonanych robót w 2022 roku wyniósł:</b>	<b>4 028,25 zł</b>
<b>Saldo funduszu remontowego kotłowni Al.J P II 1A, Objazdowa 18</b>	<b>10 237,59 zł</b>

**Planowane roboty i koszty na 2023 rok wraz z korektą nr 1 :**

- kumulowanie środków na wymianę kotła gazowego 110kW, ewentualne naprawy

<b>Przewidywane koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości</b>	<b>0 zł</b>
<b>Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni Al. J P II 1A, Objazdowa 18 :</b>	<b>15 030,39 zł</b>

Wykonanie w 2022 roku :

**Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24**

– miesięczna amortyzacja kotłów, która w skali roku opiewa na kwotę w wysokości	6 758,91 zł
<b>Koszty w/w robót w 2022 roku zaplanowane zostały do wysokości:</b>	<b>6 758,91 zł</b>
<b>Saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 :</b>	<b>- 1 880,67 zł</b>

Na 2023 rok zaplanowano w kosztach:

**Kotłownie w budynkach Obj. 20,22 i 24**

- miesięczną amortyzację kotłów, która w okresie rocznym zamknie się kosztem w wysokości	6 758,88 zł
<u>kontynuacja prac rozpoczętych w 2022 roku</u>	
- Wykonanie doposażenia 2ch kotłowni : Objazdowa 20 i 22 w automatykę i zawory trójdrożne zmieszania co i ccw	21 319,20 zł
<b>Koszty w/w robót w 2023 roku zaplanowane zostały do wysokości:</b>	<b>28 078,08 zł</b>
<b>Planowane saldo funduszu remontowego kotłowni Obj. 20,22 i 24 :</b>	<b>- 11 122,59 zł</b>



Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości.

Oprócz kosztów remontów Spółdzielnia ponosi również koszty związane z utrzymaniem nieruchomości. Tak jak w przypadku funduszu remontowego koszty utrzymania nieruchomości i zaliczki wnoszone na ich pokrycie odnoszone są bezpośrednio na daną nieruchomość.

W skład kosztów utrzymania nieruchomości wchodzi następujące pozycje kalkulacyjne :

konserwacja instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, konserwacja instalacji domofonowej, koszt wymiany kontrolnych liczników głównych zimnej wody, koszty sprawdzania szczelności instalacji sieci gazowej, przeglądy instalacji elektrycznej i przewodów kominowych, koszt bieżących robót eksploatacyjne w ramach danej nieruchomości, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania, koszt letniego utrzymania terenów Spółdzielni w tym : koszenie trawników, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie krzewów, segregacja gabarytów, utrzymanie czystości na nieruchomościach i zimowego utrzymania terenów Spółdzielni oraz koszty związane z zarządzaniem Spółdzielnią w skład których z kolei wchodzi takie koszty jak: amortyzacja środków trwałych, materiały biurowe, znaczki pocztowe, środki czystości, artykuły spożywcze takie jak kawa, cukier herbata, prowizje bankowe, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, ogłoszenia w prasie o wolnych lokalach, usługi kominiarskie, usługi prawne, usługi informatyczne, koszty utrzymania instalacji alarmowej, koszt sprzątnięcia biur, wywóz nieczystości, opłata dla Krajowego Rejestru Długów, koszt wykonania ewentualnych drobnych napraw, koszty dostarczonych mediów, takich jak: energia elektryczna, centralne ogrzewanie, woda i ścieki oraz koszty pracownicze wraz z wynagrodzeniami członków Rady Nadzorczej, koszty związane z obowiązkową lustracją Spółdzielni, która jest przeprowadzana co trzy lata, opłacane składki do Krajowej Rady Spółdzielczej , Związku Rewizyjnego RP i Krajowego Instytutu Gospodarki Nieruchomościami oraz ewentualne koszty biegłego rewidenta z tytułu badania bilansu.

Pozostałe koszty to podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenie mienia Spółdzielni, wywóz nieczystości stałych, energia elektryczna w częściach wspólnych, konserwacja instalacji antenowej Azart na budynkach w nieruchomości Objazdowa i Osiedlowa, opłata za telewizję Vectra dla pozostałych nieruchomości, opłata stała za centralną ciepłą wodę, opłata za wymianę liczników wodnych w mieszkaniach oraz spłata kosztów zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

Opłaty za dostarczone media dotyczą : centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, zimnej wody, kanalizacji, opłaty stałej za wodę i kanalizację oraz opłaty przesyłowej za wodę i kanalizację. Media rozliczane są z mieszkańcami na podstawie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą regulaminów.

Wyniki na poszczególnych nieruchomościach na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przedstawiają się następująco :

Objazdowa	18 447,36 zł
Targowa	69,13 zł

Osiedlowa	16 244,70 zł
G. Bór	20 166,34 zł
G. Morcinka	112 304,37 zł
G. Morcinka 18	6 176,39 zł
lokale użytkowe z własnościowym prawem - Objazdowa	- 1 249,52 zł
lokale użytkowe z własnościowym prawem – G. Morcinka 18	795,38 zł

Razem lokale mieszkalne i lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu **172 954,15 zł**

Boksy garażowe : Objazdowa	AB	13 932,78 zł
	CD	13 220,20 zł
Targowa	ABC	10 245,10 zł
	D	2 246,56 zł
Osiedlowa	ABCD	18 144,31 zł
G. Bór	ABC	- 2 085,66 zł
Razem boksy garażowe		<b>19 143,65 zł</b>

dzierżawiony teren pod blaszane garaże - **36 559,64 zł**

**Ogółem wynik na lokalach mieszkalnych, garażach i lokalach użytkowych z własnościowym prawem :**  
**192 097,80 zł**

Spółdzielnia posiada niezagrożoną, stabilną płynność finansową. Wszelkie zobowiązania płacone są w terminie. Bieżące rachunki bankowe na dzień bilansowy, tj na 31.12.2022 r. wykazywały saldo w wysokości 3 775 458,23 zł.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 10 protokołowanych posiedzeń oraz podjął 314 Uchwał.

W miesiącu wrześniu 2022 r. zostały opracowane kalkulacje opłat czynszowych na 2023 r. W piśmie, które otrzymali mieszkańcy Spółdzielni zostały szczegółowo przedstawione planowane koszty na każdą nieruchomość. W okresie trzech miesięcy od zawiadomienia o wysokości naliczenia czynszowego mającego obowiązywać od dnia 01.01.2023 r. do Spółdzielni nie wpłynął ani jeden wniosek kwestionujący wysokość naliczenia. W związku z powyższym Rada Nadzorcza przyjęła plan gospodarczy na 2023 rok, który między innymi zawiera kalkulację opłat z tytułu eksploatacji na poszczególne nieruchomości. Planowane miesięczne koszty utrzymania nieruchomości ujęte w opłacie eksploatacyjnej na rok 2023 przedstawiają się następująco:

- dla nieruchomości **Objazdowa :**

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 21 413,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 20 481,00 zł – podwyżka wynosi 3 463,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> wynosi 20,78 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty

utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 4,11 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **Targowa** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 37 525,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 36 962,00 zł - podwyżka o 6 227,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 44,4 m<sup>2</sup> wynosi 18,68 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 4,43 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **Osiedlowa** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 24 803,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 24 502,00 zł – podwyżka wynosi 4 335,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> wynosi 20,81 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 4,07 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **G. Bór** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 56 664,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu 54 512,00 zł – podwyżka wynosi 9 193,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 47,6 m<sup>2</sup> wynosi 20,22 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 4,09 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **G. Morcinka** :

dla osób bez tytułu prawnego do lokalu 125 679,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości)

dla osób z tytułem prawnym do lokalu to 122 456,00 zł - podwyżka wynosi 17 945,00 zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 52,2 m<sup>2</sup> wynosi 17,95 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,99 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

- dla nieruchomości **G. Morcinka 18** :

dla osób z tytułem prawnym do lokalu to 10 175,00 zł (liczone wg własnego udziału w nieruchomości) podwyżka wynosi 1 547,00, zł, co licząc udziałem na mieszkaniu o pow 51,30 m<sup>2</sup> wynosi 18,56 zł/m-c. Średnio dla osób mających tytuł prawny do lokalu koszty utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym wynoszą około 3,86 zł/m<sup>2</sup> w tej nieruchomości.

W kalkulacji opłat na garaże zostały urealnione stawki podatku od nieruchomości, ubezpieczenie mienia oraz koszty zarządu zgodnie z kalkulacją .

Na rok 2023 wysokość stawek opłat za najem powierzchni w lokalach użytkowych i dzierżawę terenu pod kioski i warsztaty została podniesiona tylko o różnicę wynikającą z podwyżki podatku od nieruchomości. Stawki za dzierżawę terenu zostały podniesione o 5%.

Spółdzielnia nie podlega z mocy prawa obowiązkowemu rocznemu badaniu sprawozdania finansowego. Co trzy lata jest przeprowadzane badanie lustracyjne. Na podstawie umowy z dnia 18.02.2021 zawartej ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie w dniach od

12 października 2021 roku do 20 stycznia 2022 roku została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Treść listu polustracyjnego została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu 9 – go maja 2022 roku.

Zatrudnienie w Spółdzielni Mieszkaniowej wraz z trzyosobowym Zarządem w 2022 roku wynosiło średnio 11,25 etatu. Fundusz płac dotyczący pracowników administracji na rok 2022 został podwyższony o 3,5%. Fundusz płac Zarządu nie uległ zmianie i pozostał na poziomie z roku 2021. Została również zaktualizowana wysokość dodatków stażowych dla pracowników administracji, które zgodnie z Regulaminem wynagradzania są uzależnione od wysokości minimalnego wynagrodzenia. Średnie wynagrodzenie brutto dla pracowników administracji, Zarządu i pełnomocników to kwota 6 065,55 zł. Wynagrodzenie prezesa wynosiło brutto 10 300,00 zł co daje netto około 7 060,00 zł.

W ocenie Zarządu nieliczna kadra pracownicza wywiązuje się ze swoich obowiązków należycie, czego najlepszym dowodem jest znikoma ilość skarg oraz wiele życzliwych uwag wyrażanych przez mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni angażuje się również skutecznie w poprawę relacji międzyludzkich, przyczyniając się do rozwiązania wielu sporów i animozji sąsiedzkich.

Dziękuję za uwagę

Zarząd Spółdzielni

Skoczów, 30.03.2023 r.

Członek Zarządu

  
Kazimierz Pilecki

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

  
mgr Aleksandra Trojan

PREZES ZARZĄDU

  
mgr inż. Janusz Skowroński

**Informacja Zarządu S.M. "Wspólnota" o realizacji  
uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków  
oraz wniosków złożonych przez członków w dniu 09.05.2022 r.**

Przygotowanych pod głosowanie było 11 uchwał. Wszystkie uchwały otrzymały wymaganą Statutem ilość głosów i zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków.

Uchwała nr **01** dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu.

Uchwała nr **02** dot. przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

Uchwała nr **03** dot. zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej.

Uchwała nr **04** dot. zatwierdzenia sprawozdania Komisji Rewizyjnej.

Uchwała nr **05** dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok.

Uchwały nr od **06** do **08** dot. udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.

Uchwała nr **09** dot. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2021 rok.

Uchwała nr **10** dot. wyrażenia zgody na pokrycie kosztów wykonania dodatkowych robót ponad roczny odpis na fundusz remontowy oraz sposobu spłaty tego przekroczenia na nieruchomości Górny Bór.

Uchwała nr **11** dot. przystąpienia do Spółdzielni Energetycznej HELIOS.

W trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Członków nie złożono żadnych wniosków do Komisji Wniosków.

**CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA**

*mgr Aleksandra Trojan*

**PREZES ZARZĄDU**

*mgr inż. Janusz Skowroński*



## Informacja o wykonaniu zaleceń z lustracji.

W wyniku zawartej umowy ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni obejmująca okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Na podstawie ustaleń lustracji zawartych w Protokole, który łącznie z listem polustracyjnym stanowi integralną całość, wnioski polustracyjne zostaną przedstawione na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 09.05.2022 r. w celu podjęcia Uchwały o przyjęciu do realizacji przez Zarząd.

Wnioski polustracyjne:

*1. Doprowadzić do spójności między regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego i statutem w zakresie dotyczącym uprawnień Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej do podejmowania uchwał w sprawach związanych z gospodarowaniem środkami funduszu remontowego.*

Dokonano przeglądu treści regulaminu funduszu celem usunięcia niespójności pomiędzy regulaminem tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego a statutem.

*2. W pracach Rady Nadzorczej ściśle przestrzegać zasady kompetencyjności zakresu działań organów przy podejmowaniu uchwał.*

W pracach Rady Nadzorczej będzie przestrzegana zasada kompetencyjności.

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNA KSIĘGOWA

*mgr Aleksandra Trojan*

PREZES ZARZĄDU

*mgr inż. Janusz Skowroński*