

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2022 ROK

Spółdzielnie Mieszkaniowe działają w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze, ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statuty i Regulaminy wewnętrzne.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Słupcy rozpoczęła działalność od 1962 r. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 000010839.

Na przestrzeni roku 2022 Spółdzielnią kierował, zgodnie z zapisami statutowymi, 2-osobowy Zarząd w składzie:

- Henryk Lewandowski Prezes Zarządu
- Mirosława Wróbel Zastępca Prezesa

W okresie od stycznia do grudnia 2022 roku Zarząd w składzie: Pan Henryk Lewandowski i Pani Mirosława Wróbel odbył 12 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 12 uchwał.

Głównymi sprawami było w szczególności :

- sprawy członkowsko mieszkaniowe związane ze zmianą właścicieli mieszkań aktami notarialnymi i postanowieniami sądowymi, wydawanie decyzji i poświadczeń,
- analiza zadłużeń, rozmowy z dłużnikami, kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego,
- przygotowanie planu rzeczowo-finansowego,
- bieżąca analiza wykonania planu rzeczowo-finansowego,
- bieżąca analiza wyników finansowych na poszczególnych obszarach działalności (GZM oraz pozostała działalność),
- przygotowanie i przeprowadzenie przetargów na wykonanie usług remontowych,
- zawieranie i kontrola wykonywania umów dotyczących świadczonych usług,
- pozostałe czynności związane z bieżącą działalnością Spółdzielni.

I. Struktura i zasoby Spółdzielni.

Członkostwo w Spółdzielni z mocy prawa nabywają osoby posiadające tytuł prawny do:

- spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W przypadku posiadania prawa odrębnej własności lokalu, osoby które nie są członkami Spółdzielni mogą złożyć deklaracje przystąpienia do Spółdzielni. Nie wnosi się udziału i wpisowego.

Na dzień 01.01.2022 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.046 członków. W roku 2022 Zarząd Spółdzielni stwierdził powstanie członkostwa dla 55 osób, natomiast ustanie członkostwa

dla 101 osób. Stan członków na dzień 31.12.2022 roku wynosi 2.000 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. znajduje się 1.928 mieszkań, zlokalizowanych w 31 budynkach mieszkalnych, o łącznej powierzchni 95.312,71 m².

Struktura według praw do lokali kształtuje się następująco:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 31 lokale,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 869 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 1.024 lokale,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2022 przekształcono 22 spółdzielcze prawa do lokalu w odrębną własność, z tego:

- 3 mieszkania z lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- 19 mieszkań ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.436,8 m², w tym:

- 10 lokali w C.H.U.,
- 5 lokali w piwnicach budynków mieszkalnych.

Ponadto Spółdzielnia wydzierżawia grunt o pow. 297,4 m².

Spółdzielnia użytkuje grunty własne oraz na zasadzie użytkowania wieczystego. Ogółem wykorzystywane grunty posiadają powierzchnię 116.687,50 m² w tym:

- grunty własne - 29.999,50 m²
- użytkowanie wieczyste - 86.688 m²

W roku 2021 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 2.134,36 m² w wyniku wydzielania w odrębne własności.

II. Zadłużenie i windykacja opłat czynszowych.

Na dzień 31.12.2021 r. zadłużenia wynoszą

1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 439 990,43 zł.,
2. z tytułu opłat za lokale użytkowe - 24.344,80 zł.,
3. z tytułu nieopłaconych wkładów - 3.303,93 zł.,

Ad. 1. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2021 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne zwiększyło się o około 80 tys. zł.

Z kwoty 439 990,43 zł. zadłużenie przypada na :

- 13 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 12-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 151.699,23 zł.
- 12 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 6-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 63.440,34 zł.
- 44 dłużników, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od 2-6-krotności należnych opłat miesięcznych – ogółem 87.721,27 zł.

Pozostała część zadłużenia nie przekracza 2 m-cy i stanowi ona około 31% wszystkich

zaległości.

Część zadłużenia w kwocie 138.450,36 zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego na prawomocne orzeczenia sądowe przypada:

- z lat 2003-2011 - 30.044,81 zł., wynika z 13 wyroków sądowych
- z lat 2012-2021 - 69.876,98 zł., wynika z 21 wyroków sądowych
- z roku 2022 - 38.528,57 zł., wynika z 10 wyroków sądowych

Ad. 2 Zaległości na lokalach użytkowych nie przekraczają 2-krotności czynszów miesięcznych lub mieszczą się w terminie płatności.

Ad. 3 Należności z tytułu nie wniesionych wkładów to zadłużenia z przeterminowaniem wieloletnim pochodzące od 4 osób.

W 2022 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 10 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 11 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności. Złożono dwa wnioski o egzekucję z ruchomości oraz jeden wniosek w wszczęcie eksmisji. Wyślano 107 wezwań do zapłaty zwykłych, 46 wezwań do zapłaty przedsądowych, 21 zawiadomień o przygotowanym pozwie, 5 zawiadomień o przygotowanym wniosku egzekucyjnym i 62 przypomnienia o powstałych zadłużeniach w opłatach eksploatacyjnych.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. Rozłożenie na raty zaległości dla 10 osób,
2. Wezwanie na rozmowy- 6 dłużników,
3. Wezwanie do uregulowania rat – 9 osób,
4. Umieszczenie na klatkach schodowych informacji o stanie zadłużenia,
5. Składanie wniosków do Urzędu Miasta z żądaniem odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych,
6. Wezwanie do zapłaty odsetek – 59 osób,

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2023 dalsze, zdecydowane działania zmierzające do wyegzekwowania zarówno zaległych jak i bieżących opłat. Utrzymanie zadłużenia w jak najniższej wysokości gwarantuje m.in. utrzymanie płynności finansowej na bezpiecznym poziomie. Poziom zadłużenia w wysokości około 440 tys. zł. stanowi niecałe 45% miesięcznych wpływów z tytułu opłat czynszowych, a pomijając zaległości zasądzone wyrokami (przeterminowanie wieloletnie) będzie oscylował w granicach do 31%, co należy uznać za poziom bardzo korzystny. Jeśli analizować zaległości w stosunku do opłat rocznych będzie to odpowiednio 3,8% i 2,6%.

Czynimy starania aby uzyskać mieszkanie socjalne od Miasta Słupcy. Mieszkanie to umożliwi nam sukcesywne eksmitowanie lokatorów z wyrokami eksmisyjnymi i organizowanie przetargów w celu sprzedaży mieszkań lokatorskich oraz ustanawianie odrębnej własności.

III. Zatrudnienie i fundusz płac

| Wyszczególnienie | 2021 | 2022 | Dynamika (w%) |
|--|------------|------------|---------------|
| Zarząd | | | |
| Ogółem fundusz płac (zł.), w tym | 211 027,75 | 232 829,85 | 110,3% |
| -wynagrodzenia podstawowe | 204 027,75 | 225 829,85 | 110,7% |
| Pracownicy | | | |
| Średnie zatrudnienie w etatach | 16,5 | 15,3 | 92,7% |
| Ogółem fundusz płac (zł.), w tym | 742 555,19 | 756 839,72 | 101,9% |
| -wynagrodzenia podstawowe | 724 089,03 | 715 193,08 | 98,8% |
| - ekwiwalent za urlop-1 osoba | 3 166,16 | 4 296,64 | 135,7% |
| - premia świąteczna | 15 300,00 | 37 350,00 | 244,1% |
| Średniomiesięczne wynagrodzenie podstawowe (w zł.) | 3 657,02 | 3 895,39 | 106,5% |
| Średniomiesięczne wynagrodzenie ogółem (w zł.) | 3 750,28 | 4 122,22 | 109,9% |
| Rada Nadzorcza | | | |
| Członkostwo w Radzie (zł.) | 32 032,00 | 34 735,40 | |

W 2022 r. średniomiesięczne zatrudnienie ukształtowało się na poziomie niższym niż w roku poprzednim z tego tytułu, że odszedł z pracy w trakcie roku jeden pracownik a druga osoba przebywa na długoterminowym zwolnieniu lekarskim. W funduszu płac oprócz wynagrodzenia podstawowego występują: premia świąteczna wypłacana okazjonalnie od kilku lat oraz ekwiwalent za urlop zmarłego pracownika. Osiągnięto średniomiesięczny wzrost średniej płacy (bez Zarządu) w wysokości około 10%, jest to poziom jaki założono w budżecie.

REALIZACJA PLANU GOSPODARczo-FINANSOWEGO

Fundusz remontowy

| | |
|---|---------------------|
| <i>Fundusz remontowy na 01.01.2022 r.</i> | <u>283.520,21</u> |
| Zwiększenia | 2.175.764,87, w tym |
| - odpis za rok 2022 | 1.315.339,68 |
| - przekazanie zysku z lat 2019-2021 | 860.425,19 |
| Zmniejszenia(wydatki) | 1.579.250,53 |
| <i>Stan funduszu remontowego na 31.12.2022 r.</i> | <u>880.034,55</u> |

Środki funduszu przeznaczane były na finansowanie remontów ujętych w planie remontów.

| Adres budynku | Zakres robót | Plan | Wykonanie |
|------------------------|--|-------------|------------------|
| Os. Tysiąclecia 5 | zawory i ciepłomierz | 5 000,00 | 1 020,26 |
| Os. Tysiąclecia 5A | zawory i ciepłomierz | 5 000,00 | 913,68 |
| Os. Tysiąclecia 1 | zawory i ciepłomierz | 5 000,00 | 456,84 |
| Os. Traugutta 8 | zawory i ciepłomierz | 5 000,00 | 456,84 |
| Os. Orzeszkowej 5 | zawory i ciepłomierz | 8 000,00 | 3 197,88 |
| Os. Niepodległości 8 | zawory i ciepłomierz | 9 000,00 | 6 188,40 |
| Os. Niepodległości 9 | zawory i ciepłomierz | 11 000,00 | 8 701,02 |
| Os. Niepodległości 10 | zawory i ciepłomierz | 9 000,00 | 6 188,40 |
| Os. Niepodległości 11 | remont rozdzielacza, zawory i ciepłomierz | 20 000,00 | 5 274,72 |
| Os. Niepodległości 13 | montaż odczytu zdalnego wodomierzy, ciepłomierzy, wymiana zaworów | 25 000,00 | 20 360,36 |
| Os. Niepodległości 13A | montaż odczytu zdalnego wodomierzy, ciepłomierzy, wymiana zaworów | 15 000,00 | 11 749,54 |
| Os. Niepodległości 12 | montaż odczytu zdalnego wodomierzy, ciepłomierzy, wymiana zaworów 266 szt. | 53 000,00 | 37 534,24 |
| Os. Niepodległości 14 | montaż odczytu zdalnego wodomierzy, ciepłomierzy, wymiana zaworów 266 szt. | 50 000,00 | 30 535,37 |
| Os. Niepodległości 15 | montaż odczytu zdalnego wodomierzy, ciepłomierzy, wymiana zaworów 216 szt. | 45 000,00 | 24 259,96 |
| Os. Niepodległości 16 | Wymiana zaworów, montaż ciepłomierza | 6 000,00 | 5 731,56 |
| Os. Niepodległości 17 | Wymiana zaworów | | 1 142,10 |
| Os. Kilińskiego 24 | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów i ciepłomierza | 20 000,00 | 12 839,32 |
| Os. Kilińskiego 26 | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów i ciepłomierza | 20 000,00 | 14 308,12 |
| Os. Kilińskiego 1 | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów i ciepłomierza | 270 000,00 | 265 794,22 |
| Os. Kilińskiego 3 | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów i ciepłomierza | 270 000,00 | 272 541,82 |
| Os. Pułaskiego 2 | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów i ciepłomierza | 270 000,00 | 249 584,08 |
| Os. Kopernika 4 | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów i ciepłomierza | 190 000,00 | 188 399,75 |
| Os. Kopernika 4 | Remont przyłącza kanalizacyjnego | 50 000,00 | 44 255,86 |

| | | | |
|---|---|--------------|--------------|
| Os. Kilińskiego 6A | Wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 5 000,00 | 456,84 |
| Os. Kilińskiego 6B | Wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 5 000,00 | 913,68 |
| Os. Kilińskiego 6C | Wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 5 000,00 | 913,68 |
| Os. Kilińskiego 6D | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 23 000,00 | 1 191,26 |
| Os. Kilińskiego 6E | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 10 000,00 | 3 052,08 |
| Os. Kilińskiego 6F | Montaż drzwi i wiatrołapów wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza, remont dachu | 17 000,00 | 13 413,68 |
| Os. Kilińskiego 6G | Montaż drzwi i wiatrołapów, wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 7 500,00 | 2 382,48 |
| Os. Kilińskiego 6H | Montaż drzwi i wiatrołapów, wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 6 500,00 | 1 860,84 |
| Os. Niepodległości 7 | Wymiana zaworów,, montaż ciepłomierza | 35 000,00 | 8 679,96 |
| Os. Niepodległości 7 | remont dachu | 175 000,00 | 170 100,00 |
| Os. Niepodległości 15 – nieruchomość wspólna | remont nawierzchni ok 200 m2 | 40 000,00 | 38 360,01 |
| Os. Kilińskiego 6E-HI – nieruchomość wspólna | remont nawierzchni ok 120 m2 | 19 500,00 | 10 809,24 |
| Kilińskiego A, E, G, H, Pułaskiego 2, Kopernika 4 | wymiana balkonów szt. 40 | 520 000,00 | 0 |
| Kilińskiego dz 337//18 | utwardzenie terenu Kilińskiego | 100 000,00 | 63 442,88 |
| całość zasobów FRO | Budowa sieci światłowodowej | 25 000,00 | 15 383,31 |
| | wymiana okien | 40 000,00 | 36 856,25 |
| | Razem fundusz remontowy | 2 394 500,00 | 1 579 250,53 |

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2022 r.

Zgodnie z art. 4¹ usm ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Również § 83¹ Statutu zobowiązuje zarząd do prowadzenia takiej ewidencji dla każdej nieruchomości.

| lp. | Adres budynku | | Fundusz remontowy w PLN |
|-----------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| 1 | Fundusz remontowy | Fundusz remontowy ogólny | 1 444 884,38 |
| 2 | ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -282 844,08 |
| 3 | ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -282 087,91 |
| 4 | ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -242 328,52 |
| 5 | TRAUGUTTA 8, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -239 110,77 |
| 6 | KOPERNIKA 4, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -32 626,69 |
| 7 | KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 98 180,99 |
| 8 | KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 95 003,89 |
| 9 | KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 73 662,20 |
| 10 | KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 88 387,52 |
| 11 | KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 62 003,69 |
| 12 | KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 73 974,00 |
| 13 | KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 4 848,35 |
| 14 | KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 59 072,02 |
| 15 | KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 56 098,58 |
| 16 | KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 33 338,26 |
| 17 | PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 38 460,40 |
| 18 | KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 34 015,36 |
| 19 | KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 55 312,33 |
| 20 | NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 39 573,13 |
| 21 | NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 65 451,53 |
| 22 | NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -98 957,51 |
| 23 | NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -2 590,28 |
| 24 | NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -107 800,79 |
| 25 | NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 37 470,64 |
| 26 | ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -48 730,05 |
| 27 | NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 42 114,96 |
| 28 | NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -7 954,70 |
| 29 | NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -125,77 |
| 30 | NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | 6 435,97 |
| 31 | NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -40 199,13 |
| 32 | NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA | Fundusz remontowy - Budynki | -142 897,45 |
| 33 | Fundusz remontowy - Budynki | Fundusz remontowy - Budynki | -564 849,83 |
| | Fundusz remontowy - ogółem | Ogólny + Budynki | 880 034,55 |

Przychody, koszty i wynik z działalności.

Przychody

wartości w zł.

| Lp. | Wyszczególnienie | 2021 | 2022 | Dynamika 2022/2021 (w %) |
|-----------|--|----------------------|----------------------|--------------------------|
| 1. | Przychody ze sprzedaży | 11 427 950,87 | 12 159 620,15 | 106,4 |
| | Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych | 3 679 059,19 | 3 957 946,41 | 107,6 |
| | Opłaty za CO i CW | 5 036 365,67 | 5 391 874,99 | 107,1 |
| | Opłaty- woda i ścieki | 1 232 507,51 | 1 229 403,77 | 99,7 |
| | Opłaty za wywóz śmieci | 889 980,83 | 948 739,77 | 106,6 |
| | Opłaty za lokale użytkowe | 590 037,67 | 631 655,21 | 107,1 |
| 2. | Pozostałe przychody operacyjne, w tym | 26 888,69 | 34 290,16 | 127,5 |
| | Refundacja wynagrodzeń z PFRON | 12 600,00 | 17 550,00 | 139,3 |
| | Odszkodowania | 4 388,49 | 987,37 | 22,5 |
| | Zwrot kosztów sądowych i komorniczych | 9 263,33 | 7 966,22 | 86,0 |
| | Refundacja wynagrodzeń PUP | - | 5 873,75 | - |
| | Inne | 636,87 | 1 912,82 | 300,3 |
| 3. | Przychody finansowe-odsetki | 64 415,93 | 223 852,64 | 347,5 |

Koszty

wartości w zł.

| Lp. | Wyszczególnienie | 2021 | 2022 | Dynamika 2022/2021 (w%) |
|-----------|---|----------------------|----------------------|-------------------------|
| 1. | Ogółem koszt własny | 11 511 762,77 | 12 002 797,12 | 104,3 |
| | Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych | 4 000 199,83 | 4 080 729,60 | 102,0 |
| | Opłaty za CO i CW | 5 036 365,67 | 5 391 874,99 | 107,1 |
| | Koszty –woda i ścieki | 1 225 670,28 | 1 223 464,62 | 99,8 |
| | Koszty wywozu śmieci | 929 257,32 | 981 664,00 | 105,6 |
| | Koszty lokali użytkowych | 306 301,41 | 325 063,91 | 106,1 |
| 2. | Pozostałe koszty | 17 468,26 | 8 056,32 | 46,1 |

| | | | | |
|-----------|---|----------|-------------|-------|
| | operacyjne, w tym | | | |
| | Koszty sądowe i komornicze | 7 601,76 | 8 039,7 | 105,8 |
| | Spisane należności na lokalach użytkowych | 5 696,71 | - | - |
| | Koszty ugody dot. rozwiązania umowy o pracę | 3 500,00 | - | - |
| | Pozostałe | 669,79 | 16,62 | 2,5 |
| 3. | Koszty finansowe - odsetki | - | 0,97 | - |

Wynik z całokształtu działalności.

| | | wartości zł. | |
|----------|--|-------------------|-------------------|
| | Rok obrotowy | 2021 | 2022 |
| 1 | Lokale mieszkalne (GZM) w tym: | -353 579,90 | -149 768,27 |
| | Eksploatacja | -321 140,64 | -122 783,19 |
| | Ciepła woda i ogrzewanie | 0 | 0 |
| | Zimna woda i ścieki | 6 837,23 | 5 939,15 |
| | Wywóz odpadów | -39 276,49 | -32 924,23 |
| 2 | Pozostała działalność operacyjna | 16 589,49 | 24 654,91 |
| 3 | Działalność finansowa | 62 116,11 | 59 605,91 |
| 4 | Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym | -274 874,30 | -65 508,08 |
| 5 | Lokale użytkowe i działalność opodatkowana | 278 867,80 | 472 416,62 |
| 6 | Razem | 3 993,50 | 406 908,54 |
| 7 | Podatek dochodowy | 53 650,00 | 89 759,00 |
| 8 | Wynik netto w tym: | -49 656,50 | 317 149,54 |
| | Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM | 274 874,30 | 65 508,08 |
| | Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM | | |
| | Zysk z działalności gospodarczej | 225 217,80 | 382 657,62 |

Jak wynika z powyższego zestawienia w roku 2022 osiągnięto ujemny wynik na GZM. Rok 2022 był specyficznym rokiem, gdyż konflikt zbrojny na Ukrainie może nie stanowić bezpośredniego zagrożenia dla działalności Spółdzielni, ale wywarł ogromny wpływ na sytuację gospodarczą Polski i całej Europy.

Wojna silnie wpłynęła na:

- wzrost cen dóbr zaopatrzeniowo-inwestycyjnych,
- wzrost cen produktów i usług oferowanych przez firmy,

- zakłócenia w łańcuchu dostaw.

Według ogłoszonego komunikatu GUS wskaźnik inflacji za rok 2022 wyniósł 14,4%.

Przyjęty plan gospodarczo-finansowy na ten rok zakładał wynik dodatni w wysokości około 5 tys. zł. Nie udało nam się osiągnąć zaplanowanego zysku na GZM, z powodów wspomnianych powyżej, co prawda aby złagodzić skutki inflacji zmieniliśmy w trakcie roku stawkę eksploatacyjną z 1,80 zł./m² na 2,10 zł./m², ale w obliczu wzrastającej inflacji okazało się to niewystarczające. W budżecie założono wzrost większości kosztów na poziomie planowanym w budżecie państwa - 7,6%. Koszty eksploatacji ukształtowały się o około 138 tys. wyżej niż zakładano w budżecie, natomiast przychody o około 82 tys. zł. Do roku 2022 wg regulaminu rozliczania kosztów, w przypadku rozliczania wody również była rozliczana opłata za odpady komunalne i zdarzało się, że wynik na tej działalności osiągał tak jak w bieżącym roku wartości ujemne. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych strata z roku bieżącego na GZM zwiększa koszty eksploatacji w roku następnym. Mamy nadzieję, że w roku 2023 sytuacja gospodarcza się ustabilizuje, będzie bardziej przewidywalna, co pozwoli nam na podejmowanie szybszych decyzji. Budżet na rok 2023 zakłada wynik na GZM wynoszący 0, czyli pokrycie przychodami kosztów z roku bieżącego jak i straty z roku 2022.

Zysk w roku 2022 na działalności gospodarczej jest znacznie wyższy niż w roku ubiegłym, jest to skutkiem wyższych przychodów finansowych na tej działalności – głównie są to odsetki z tytułu lokat bankowych. Rok 2021 był rokiem kompletnej stagnacji i w zasadzie zerowego oprocentowania lokat bankowych, a w trakcie 2022 roku sytuacja trochę zaczęła się zmieniać w tym zakresie. Udało nam się wynegocjować w banku korzystne oprocentowanie lokat i w związku z tym przychody z tytułu odsetek osiągnęły poziom około 164 tys. zł. Bez uwzględnienia odsetek zysk netto na działalności opodatkowanej byłby wyższy niż w roku poprzednim o około 10%.

Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobem Mieszkaniowym.

| | wartości w zł. | | | |
|----------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| Rodzaje kosztów | 2021 | Udział % | 2022 | Udział % |
| koszty ciepła CO i CWU | 5 036 365,67 | 45,0 | 5 391 874,99 | 46,2 |
| woda i ścieki | 1 225 670,28 | 11,0 | 1 229 403,77 | 10,5 |
| wywóz odpadów | 929 257,32 | 8,3 | 948 739,77 | 8,1 |
| energia elektryczna | 56 042,45 | 0,5 | 51 442,91 | 0,4 |
| podatki i opłaty lokalne | 47 928,6 | 0,4 | 47 362,64 | 0,4 |
| k-ty eksploatacji | 2 580 889,10 | 23,0 | 2 693 569,45 | 23,1 |
| odpis na Fundusz remontowy | 1 315 339,68 | 11,8 | 1 315 339,68 | 11,3 |
| Razem | 11 191 493,10 | 100,0 | 11 665 304,09 | 100,0 |

Struktura kosztów wskazuje, że 46,2% w kosztach GZM stanowi koszt energii cieplnej. W

porównaniu do roku ubiegłego udział tej pozycji kosztowej nieznacznie wzrósł, m.in. z tytułu zmiany taryfy ciepła co było skutkiem gwałtownych zmian cen surowców energetycznych w roku 2022. Niestety biorąc pod uwagę ogólną sytuację gospodarczą, nie tylko w kraju, nie należy spodziewać się obniżenia tej pozycji kosztowej, a wręcz obawiamy się w roku 2023 i następnych systematycznego ich wzrostu. Zarząd do tej pory, w zasadzie wykorzystał maksymalnie wszystkie możliwe środki i mechanizmy mające wpływ na ilość i koszt jednostkowy zużywanego ciepła. Efekty przyniosą jeszcze zbudowane wiatrołapy i sukcesywna wymiana węzłów cieplnych. Zmniejszył się udział w kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków – przełożenie ma to głównie w zużytej mniejszej ilości, przy niewielkim wzroście cen tych mediów, mimo ogólnej niekorzystnej sytuacji gospodarczej. Również w przypadku tej pozycji kosztowej w roku następnym należy spodziewać się bardziej odczuwalnych zmian cen wody i ścieków. Pozostałe koszty ukształtowały się w strukturze na podobnym poziomie.

Koszty ciepła – centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

| Wyszczególnienie | Zużycie ciepła w GJ | | | | | Koszt zużytego ciepła zł/ m ³ CWU | | koszt w złotych 1 GJ ciepła z mocą | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|------------------|------------------------------------|-------|
| | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2019 | 26,83 | 2018 | 67,62 |
| Ciepło ogółem | 67 850 | 63557 | 66 355,1 | 66 381 | 55463 | 2020 | 26,23 | 2019 | 77,96 |
| Ciepło na podgrzanie CWU | 21 292 | 21 074 | 20 615,9 | 20 150 | 19389 | 2021 | 25,68 | 2020 | 80,72 |
| Ilość podgrzanej wody m ³ | 44 666 | 42 449 | 44 163 | 42 443 | 40393 | 2022 | | | |
| Ilość GJ/m ³ CWU | 0,48 | 0,50 | 0,47 | 0,47 | 0,48 | | Norma 0,3 | 2021 | 78,91 |
| Ciepło na CO | 46 558 | 42 483 | 45 739,2 | 46 231 | 36074 | | | | |
| Ilość GJ/m ² CO | 0,49 | 0,45 | 0,48 | 0,49 | 0,38 | | Norma 0,4 | | |

Komentarz: Jak widać z załączonej tabeli zużycie ilościowe ciepła w zasobach Spółdzielni było niższe o 16,44% w roku 2022 niż w 2021. Po raz pierwszy w historii Spółdzielni zużycie ciepła do celów CO wynosi 0,38 GJ/m² i jest niższe niż norma wynikająca z ustawy prawo energetyczne. Przyczyną są przeprowadzone prace termomodernizacyjne, regulacyjne oraz wzrost świadomości mieszkańców wynikający z prowadzanych działań informacyjnych, rozliczania zwrotów za ciepło zgodnie z przepisami, oraz świadomości wzrostu cen energii. Zużycie ciepła do podgrzania ciepłej wody i centralnego ogrzewania przekracza znacząco normy i poprawa tej sytuacji wymaga nakładów finansowych. W planie remontowym na rok 2023 przewidziano pierwsze prace w tym zakresie. Zauważalny jest spadek zużycia ilości podgrzanej wody. Skutkiem tego jest wzrost kosztów cyrkulacji w przeliczeniu na 1 m³ podgrzanej wody. Mamy nadzieję, że w roku 2023 zostanie zamontowany przez Veolię oddzielny węzeł cieplny dla budynku Niepodległości 13A i tym samym przestaną funkcjonować węzły grupowe.

Koszty energii elektrycznej

| rok | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Koszt energii elektrycznej w zł. | 79 118,56 | 70 764,51 | 74 049,88 | 78 443,88 | 80 186,05 | 100 542,81 |
| Koszt wg wskaźnika do 2017 roku w zł | 129229,78 | 119657,20 | 108779,28 | 87124,25 | 105569,95 | |
| Wzrost cen r/r tar. G11energii wg GUS | 8% | 10% | 12% | -8% | 0% | 5% |
| Ilość energii z paneli w kWh | 16 437 | 17 163 | 8 388 | 0 | 0 | 0 |

Jak widać koszty energii elektrycznej są niższe w roku 2022 o 21,3% w stosunku do roku 2017. Jest to wynik systematycznego, wieloletniego procesu wymiany źródeł światła na lampy LED. Nie należy zapominać, że od roku 2018 pięć węzłów ciepłych, stanowiących własność Spółdzielni jest zasilanych z naszych liczników. W roku 2022 dodatkowo 3 węzły Veolii są zasilane z naszych liczników. To powoduje zwiększone, ilościowe zużycie energii elektrycznej w Spółdzielni. W celu dalszego zmniejszenia jej zużycia w roku 2023 zostaną ukończone prace związane z wymianą lamp na klatkach schodowych, oraz zostanie zamontowanych 9 zestawów paneli fotowoltaicznych. Te prace pozwolą na dalsze zmniejszenie ilości energii kupowanej i zużywanej.

Podsumowując: przyjęta przez Zarząd Spółdzielni polityka oszczędzania energii, zarówno ciepłej jak i elektrycznej przynosi konkretne efekty. Te działania będą procentowały nawet przez 20 lat.

Koszty i stawka opłaty eksploatacyjnej

Z danych finansowych wynika, że w roku 2022, Spółdzielnia na GZM osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stawka eksploatacyjna w wysokości 1,80 zł./m² w I półroczu i 2,10 zł./m² w II półroczu oraz pozostałe przychody operacyjne i finansowe dotyczące działalności mieszkaniowej nie pokryły wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

W związku z powyższym w roku 2023 Zarząd, aby utrzymać zasoby w obecnym standardzie, wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obowiązującej stawki eksploatacyjnej do poziomu 2,50 zł./m². W naszej ocenie, przy zakładanym spowolnieniu wskaźnika inflacji, powyższa stawka będzie wystarczająca aby rok 2023 zamknął się przynajmniej zerowym wynikiem na GZM. Rok 2022 był specyficzny, bowiem w kosztach eksploatacji znajduje się różnica pomiędzy przychodami z tytułu wymiany wodomierzy a kosztami (jest to około 10 tys. zł.), oraz wynik dotyczący odbioru nieczystości stałych (około -32 tys. zł) co podwyższyło stawkę eksploatacyjną o 0,04 zł.,

W roku 2023, w związku ze zmianą zapisów w regulaminie dotyczącym rozliczania nieczystości stałych, pozycja ta zniknie, bowiem nie będą one rozliczane (przychody=koszty)

Podsumowując Zarząd uważa, że wzrost stawki o 0,40 zł./m² w II półroczu pełni pokryje koszty planowane w 2023 r.

Kalkulacja wynikowa stawki kalkulacyjnej na bazie kosztów poniesionych.

wartości w zł.

| Lp. | Wydatki do pokrycia | 2021 | 2022 |
|-----|---|--------------|--------------|
| 1. | Energia elektryczna | 56 042,45 | 51 442,91 |
| 2. | Koszty eksploatacji | 2 428 872,91 | 2 410 525,24 |
| 3. | Razem wydatki | 2 484 915,36 | 2 461 968,15 |
| 4. | Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ² | 95 312,71 | 95 312,71 |
| 5. | Stawka eksploatacyjna miesięczna w zł./m² | 2,17 | 2,15 |
| 6. | Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w zł./m² | 1,80 | 2,10 |

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2022 oraz w związku z osiągniętym wynikiem pragniemy podkreślić, że podstawowym naszym zadaniem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu jak najwyższych korzyści dla członków naszej Spółdzielni.

Zarząd wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie zysku za rok 2022 na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 382 657,62 zł na zasilenie Funduszu Remontowego.

Słupca, dnia 27.04.2023 r.

Zarząd

Zastępca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
Mirosława Wróbel
mgr Mirosława Wróbel

Prezes Zarządu
Kierownik
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy
Henryk Lewandowski
mgr inż. Henryk Lewandowski