

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2023 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 2023 Spółdzielnię kierował, zgodnie z zapisami statutowymi, 2-osobowy Zarząd w składzie:

- Henryk Lewandowski Prezes Zarządu
- Mirosława Wróbel Zastępca Prezesa

W okresie od stycznia do grudnia 2023 roku Zarząd w składzie: Pan Henryk Lewandowski i Pani Mirosława Wróbel odbył 13 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 6 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 01.01.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 2.000 członków. W roku 2023 Zarząd Spółdzielni stwierdził powstanie członkostwa dla 44 osób, natomiast ustanie członkostwa dla 68 osób. Stan członków na dzień 31.12.2023 roku wynosi 1.976 członków.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2023 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 - 29 lokali,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 865 lokali,
- prawo odrębnej własności do lokalu - 1.030 lokale,
- umowy najmu - 4 lokale.

Na przestrzeni roku 2023 przekształcono 6 spółdzielczych praw do lokalu w odrębną własność, z tego:

- 2 mieszkania z lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu,
- 4 mieszkania ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spółdzielnia poza lokalami mieszkalnymi, posiada lokale o charakterze użytkowym, które stanowią przedmiot wynajmu o pow. 1.380,7 m², w tym:

- 10 lokali w C.H.U.,
- 4 lokale 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 116.471,29 m² w tym:

- grunty własne - 29.783,29 m²
- użytkowanie wieczyste - 86.688 m²

W roku 2023 powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 216,21 m² w wyniku wydzielenia w odrębne własności.

II. Zadłużenie i windykacja opłat czynszowych.

Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenia wynoszą

1. z tytułu opłat za lokale mieszkalne - 423.040,33 zł.,
2. z tytułu opłat za lokale użytkowe - 31.584,52 zł.,
3. z tytułu nieopłaconych wkładów - 3.303,93 zł.,

Ad. 1. W porównaniu do stanu na dzień 31.12.2022 r. zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne zmniejszyło się o około 17 tys. zł.

Z kwoty 423.040,33 zł. zadłużenie przypada na :

- 14 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 12-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 168.487,83 zł.
- 6 dłużników, których kwoty zaległości przewyższają 6-krotność należnych opłat miesięcznych – ogółem 37.672,44 zł.
- 39 dłużników, których kwoty zaległości mieszczą się w przedziale od 2-6-krotności należnych opłat miesięcznych – ogółem 88.440,21 zł.

Pozostała część zadłużenia nie przekracza 2 m-cy i stanowi ona około 30% wszystkich zaległości.

Część zadłużenia w kwocie 125.363,49 zł objęta była postępowaniem sądowym, z tego

na prawomocne orzeczenia sądowe przypada:

- z lat 2006-2011 - 14.339,17 zł., wynika z 4 wyroków sądowych
- z lat 2012-2021 - 52.752,32 zł., wynika z 14 wyroków sądowych
- z roku 2022 - 27.936,45 zł., wynika z 9 wyroków sądowych
- z roku 2023 - 30.335,55 zł., wynika z 5 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 2023 roku wniesiono do Sądu Rejonowego 7 pozwów o wydanie nakazu zapłaty. Skierowano do Komornika Sądowego 6 wniosków o wszczęcie egzekucji zasądzonych należności. Wysłano 11 wezwań do uregulowania nakazu zapłaty. Wysłano 165 wezwań do zapłaty zwykłych, 29 wezwań do zapłaty przedsądowych, 36 przypomnień, 34 upomnienia, 9 zawiadomień o przygotowanym pozwie, 6 zawiadomień o przygotowanym wniosku egzekucyjnym.

Inne działania windykacyjne i egzekucyjne:

1. Rozłożenie na raty zaległości dla 12 osób,
2. Wezwanie do uregulowania rat 5 osób,
3. Wezwanie na rozmowy- 4 dłużników,
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 od nieterminowych wpłat – 229 osób,

Mając na uwadze dobro ogółu członków, dla których działa Zarząd Spółdzielni, podejmowane będą w roku 2024 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 458 tys. zł. stanowi niewiele powyżej 37% miesięcznych wpływów z tytułu opłat czynszowych, a pomijając zaległości zasądzone wyrokami (przeterminowanie wieloletnie) będzie oscylował w granicach do 27%, co należy uznać za poziom bardzo korzystny. Jeśli analizować zaległości w stosunku do opłat rocznych będzie to odpowiednio 3,1% i 2,2%.

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	2022	2023	Dynamika (w%)
Zarząd			
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	232 829,85	258 152,69	110,9%
-wynagrodzenia podstawowe	225 829,85	253 152,69	112,1%
Pracownicy			
Średnie zatrudnienie w etatach	15,3	14,4	94,1%
Ogółem fundusz płac (zł.), w tym	756 839,72	804 198,63	106,3%
-wynagrodzenia podstawowe	715 193,08	764 698,63	106,9%
- ekwiwalent za urlop-1 osoba	4 296,64	0,00	0,0%
- premia świąteczna	37 350,00	39 500,00	105,8%
Średniomiesięczne wynagrodzenie podstawowe (w zł.)	3 895,39	4 425,34	113,6%
Średniomiesięczne wynagrodzenie ogółem (w zł.)	4 122,22	4 653,93	112,9%
Umowy zlecenia - fundusz bezosobowy	57 289,58	86 856,40	151,6%
Rada Nadzorcza			
Członkostwo w Radzie (zł.)	34 735,40	40 259,60	115,9%

W 2023 r. średniomiesięczne zatrudnienie ukształtowało się na poziomie niższym niż w roku poprzednim z tego tytułu, że pracownik przebywał na długoterminowym zwolnieniu lekarskim. W funduszu płac oprócz wynagrodzenia podstawowego występuje premia świąteczna wypłacana okazjonalnie od kilku lat. Osiągnięto średniomiesięczny wzrost średniej płacy (bez Zarządu) w wysokości około 14%, jest to w zasadzie poziom jaki założono w budżecie.

REALIZACJA PLANU GOSPODARczo-FINANSOWEGO

Fundusz remontowy

<i>Fundusz remontowy na 01.01.2023 r.</i>	<u>880.034,55</u>
Zwiększenia	1.697.997,30
- odpis za rok 2023	1.315.339,68
- przekazanie zysku z roku 2022	382.657,62
Zmniejszenia(wydatki)	1.198.293,73
<u>Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.</u>	<u>1.379.738,12</u>

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

Adres budynku	Zakres robót	planowany koszt w tys. zł.	F. rem. Budynki tys. zł.	F. rem.ogólny	wykonanie w zł.
całość zasobu	wymiana okien	40,0	40,0	0,0	29 154,43
NIEPODLEGŁOŚCI 16	wymiana wodomierzy 216 szt. i zaworów, ciepłomierz .	47,2	47,2	0,0	27 697,92
ORZESZKOWEJ 5	wymiana wodomierzy 240 szt. i zaworów, ciepłomierz	52,0	52,0	0,0	32 738,88
TYSIĄCLECIA 5	wymiana wodomierzy i zaworów 46 szt.	9,2	9,2	0,0	9 530,08
TYSIĄCLECIA 5A	wymiana wodomierzy i zaworów 45 szt.	9,0	9,0	0,0	10 546,40
TRAUGUTTA 8	wymiana wodomierzy i zaworów 30 szt.	6,0	6,0	0,0	6 702,40
TYSIĄCLECIA 1	wymiana wodomierzy i zaworów 30 szt.	6,0	6,0	0,0	6 616,00
Niepodległości 7	montaż ciepłomierza	4,0	4,0	0,0	7 560,00
Niepodległości 8	montaż ciepłomierza, remont dachu koryta zlew.	2,4	2,4	0,0	21 598,79
Niepodległości 9	montaż ciepłomierza	2,4	2,4	0,0	2 700,00
Niepodległości 10	montaż ciepłomierza	2,4	2,4	0,0	2 700,00
Niepodległości 11	montaż ciepłomierza, remont dachu koryta zlew.	2,4	2,4	0,0	14 699,23
Niepodległości 12	wymiana wodomierzy 44 szt., montaż ciepłomierza, remont dachu koryta zlew.	2,4	2,4	0,0	24 616,61
Niepodległości 13	montaż ciepłomierza, remont rozdzielacza, remont dachu - koryta zlew.	2,4	2,4	0,0	25 948,51
Niepodległości 13A	montaż ciepłomierza, remont rozdzielacza	13,4	13,4	0,0	648,00
Niepodległości 14	wymiana wodomierzy 20 szt., montaż ciepłomierza	2,4	2,4	0,0	4 391,76
Niepodległości 15	wymiana wodomierzy 38 szt., montaż ciepłomierza	2,4	2,4	0,0	6 083,52
Niepodległości 16	montaż ciepłomierza	2,4	2,4	0,0	2 700,00
Niepodległości 17	montaż ciepłomierza	4,0	4,0	0,0	4 320,00
Kilińskiego 24	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	38,0	38,0	0,0	40 397,00

Kilińskiego 26	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski, wymiana rynny	53,0	53,0	0,0	52 646,60
Kilińskiego 1	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	45,0	45,0	0,0	45 250,00
Kilińskiego 3	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	65,0	65,0	0,0	63 374,00
Pułaskiego 2	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	70,0	70,0	0,0	72 594,00
Kopernika 4	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	33,0	33,0	0,0	36 448,00
Kilińskiego 6A	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	32,0	32,0	0,0	36 381,60
Kilińskiego 6B	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	29,0	29,0	0,0	31 390,00
Kilińskiego 6C	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	36,0	36,0	0,0	39 597,00
Kilińskiego 6D	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	35,0	35,0	0,0	38 843,60
Kilińskiego 6D	remont dachu	42,0	42,0	0,0	39 462,00
Kilińskiego 6E	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	35,0	35,0	0,0	38 950,35
Kilińskiego 6F	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	37,0	37,0	0,0	38 427,00
Kilińskiego 6G	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	38,0	38,0	0,0	39 339,60
Kilińskiego 6H	montaż ciepłomierza, ocieplenie fundamentu, wymiana opaski	38,0	38,0	0,0	39 783,80
Pułaskiego 2	wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody	55,0	55,0	0,0	0,00
Kilińskiego 1	wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody	55,0	55,0	0,0	0,00
Kilińskiego 3	wymiana poziomów zimnej i ciepłej wody	55,0	55,0	0,0	0,00
Kilińskiego 6C	malowanie klatek	50,0	50,0	0,0	0,00

Kilińskiego 6H	malowanie klatek	50,0	50,0	0,0	0,00
Niepodległości 8	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 10	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 11	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 13A	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 14	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 15	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 16	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Niepodległości 17	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
ORZESZKOWEJ 5	montaż instalacji fotowoltaicznej 3,6 kW	25,0	0,0	25,0	14 400,00
Kilińskiego 6A, E, G, H, Pułaskiego 2, Kopernika 4	wymiana balkonów szt 40	600,0	600,0	0,0	3 690,00
Kilińskiego 1	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		0,00
Kilińskiego 3	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		0,00
Pułaskiego 2	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		0,00
Kopernika 4	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		8 400,00
Kilińskiego 24	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 26	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6A	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6B	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6C	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6E	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6F	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6G	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Kilińskiego 6H	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		0,00
Orzeszkowej 5	montaż włazu dachowego-2szt	6,0	6,0		0,00
Niepodl. 8	montaż włazu dachowego-2szt.	6,0	6,0		5 600,00
Niepodl. 9	montaż włazu dachowego-3szt.	9,0	9,0		5 600,00
Niepodl. 10	montaż włazu dachowego-2szt.	6,0	6,0		5 600,00
Niepodl. 17	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Niepodl. 11	montaż włazu dachowego-2szt.	6,0	6,0		2 800,00
Niepodl. 12	montaż włazu dachowego-2szt.	6,0	6,0		5 600,00
Niepodl. 13	montaż włazu dachowego-2szt.	6,0	6,0		8 400,00
Niepodl. 13 A	montaż włazu dachowego	3,0	3,0		2 800,00
Niepodl. 14	montaż włazu dachowego-2szt.	6,0	6,0		5 600,00

Niepodl. 15	montaż wjazdu dachowego-2szt	6,0	6,0		5 600,00
Niepodl. 16	montaż wjazdu dachowego-2szt	6,0	6,0		5 600,00
całość zasobów	Budowa sieci światłowodowej	50,0	0,0	50,0	4 120,13
Tysiąclecia 5, 5A	Budowa placu zabaw	30,0	0,0	30,0	20 693,24
całość zasobów	Renowacja terenów zieleni	200,0	0,0	200,0	59 553,28
Kopernika 4	budowa parkingu dla osoby niepełnosprawnej +1	15,0		15,0	0,00
budowa parkingu Kilińskiego 6D	budowa parkingu dla osoby niepełnosprawnej	10,0		10,0	0,00
	Razem plan remontów	2 341,4	1 811,4	505,0	1 198 293,73

Stan funduszu remontowego na poszczególnych budynkach wg stanu na 31.12.2023 r.

Zgodnie z art. 4¹ u.s.m. 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
		1 613 575,35
2	ALEJA 1000-LECIA 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		-279 225,82
3	ALEJA 1000-LECIA 5A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		-268 898,31
4	ALEJA 1000-LECIA 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		-233 557,52
5	TRAUGUTTA 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		-230 426,17
6	KOPERNIKA 4, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		-33 419,09
7	KILIŃSKIEGO 1, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		112 684,99
8	KILIŃSKIEGO 3, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		79 252,23
9	KILIŃSKIEGO 6A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		63 805,40
10	KILIŃSKIEGO 6B, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		83 932,12
11	KILIŃSKIEGO 6C, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		49 341,49
12	KILIŃSKIEGO 6D, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		25 403,20
13	KILIŃSKIEGO 6E, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		-7 169,12
14	KILIŃSKIEGO 6F, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		47 579,22
15	KILIŃSKIEGO 6G, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		43 283,78
16	KILIŃSKIEGO 6H, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		23 289,26
17	PUŁASKIEGO 2, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		24 442,20
18	KILIŃSKIEGO 24, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		20 562,76
19	KILIŃSKIEGO 26, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		29 639,17
20	NIEPODLEGŁOŚCI 12, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki
		70 365,48

21	NIEPODLEGŁOŚCI 14, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	116 509,05
22	NIEPODLEGŁOŚCI 16, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-88 561,00
23	NIEPODLEGŁOŚCI 15, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	35 369,35
24	NIEPODLEGŁOŚCI 7, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-12 828,47
25	NIEPODLEGŁOŚCI 8, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	71 280,81
26	ORZESZKOWEJ 5, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-38 531,39
27	NIEPODLEGŁOŚCI 13, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	76 640,02
28	NIEPODLEGŁOŚCI 13A, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	10 022,70
29	NIEPODLEGŁOŚCI 11, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	17 177,16
30	NIEPODLEGŁOŚCI 17, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	25 522,77
31	NIEPODLEGŁOŚCI 9, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	24 375,79
32	NIEPODLEGŁOŚCI 10, SŁUPCA	Fundusz remontowy - Budynki	-91 699,29
33	Fundusz remontowy - Budynki	Fundusz remontowy - Budynki	-233 837,23
Fundusz remontowy - ogółem		Ogólny + Budynki	1 379 738,12

Przychody, koszty i wynik z działalności.

Przychody

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	Dynamika 2023/2022 (w %)
1.	Przychody ze sprzedaży	12 159 620,15	14 771 217,93	121,5
	Opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych	3 957 946,41	4 522 371,24	114,3
	Opłaty za CO i CW	5 391 874,99	7 442 323,48	138,0
	Opłaty- woda i ścieki	1 229 403,77	1 187 941,50	96,6
	Opłaty za wywóz śmieci	948 739,77	941 247,20	99,2
	Opłaty za lokale użytkowe	631 655,21	677 334,51	107,2
2.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym	34 290,16	36 463,75	106,3
	Refundacja wynagrodzeń z PFRON	17 550,00	14 700,00	83,8
	Odszkodowania	987,37	2 912,29	295,0
	Zwrot kosztów sądowych i komorniczych	7 966,22	18 728,39	235,1
	Refundacja wynagrodzeń PUP	5 873,75	-	-

	Inne	1 912,82	123,07	6,4
3.	Przychody finansowe - odsetki	223 852,64	396 601,55	177,2

Koszty

wartości w zł.

Lp.	Wyszczególnienie	2022	2023	Dynamika 2023/2022 (w%)
1.	Ogółem koszt własny	12 002 797,12	14 381 952,80	119,8
	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	4 080 729,60	4 377 920,45	107,3
	Opłaty za CO i CW	5 391 874,99	7 442 323,48	138,0
	Koszty –woda i ścieki	1 223 464,62	1 171 084,42	95,7
	Koszty wywozu śmieci	981 664,00	941 256,00	85,7
	Koszty lokali użytkowych	325 063,91	449 368,45	138,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym	8 056,32	11 994,4	148,9
	Koszty sądowe i komornicze	8 039,7	5 791,41	72,0
	Koszty napraw (częściowe odszkodowanie)	-	4 500,00	-
	Odpis aktualizujący należności (lokale użytkowe)	-	1 245,20	-
	Korekta wskaźnika VAT	-	431,74	-
	Pozostałe	16,62	26,05	156,7
3.	Koszty finansowe - odsetki	0,97	284,18	-

Wynik z całokształtu działalności.

wartości w tys. zł.

	Rok obrotowy	2022	2023
1	Lokale mieszkalne (GZM) w tym:	-149 768,27	161 299,07
	Eksploatacja	-122 783,19	144 450,79
	Ciepła woda i ogrzewanie	0	0

	Zimna woda i ścieki	5 939,15	16 857,79
	Wywóz odpadów	-32 924,23	-8,80
2	Pozostała działalność operacyjna	24 654,91	11 558,86
3	Działalność finansowa	59 605,91	74 161,34
4	Wynik na Gospodarce Zasobem Mieszkaniowym	-65 508,08	247 019,27
5	Lokale użytkowe i działalność opodatkowana	472 416,62	563 032,58
6	Razem	406 908,54	810 051,85
7	Podatek dochodowy	89 759,00	106 713,00
8	Wynik netto w tym:	317 149,54	703 338,85
	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	65 508,08	
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM		247 019,27
	Zysk z działalności gospodarczej	382 657,62	456 319,58

Jak wynika z powyższego zestawienia w roku 2023 osiągnięto dodatni wynik na GZM. Rok 2023, był pokłosiem roku 2022, kiedy wybuchł konflikt zbrojny na Ukrainie, który może nie stanowił bezpośredniego zagrożenia dla działalności Spółdzielni, ale wywarł ogromny wpływ na sytuację gospodarczą Polski i całej Europy. Według ogłoszonego komunikatu GUS wskaźnik inflacji za rok 2022 wyniósł 14,4% .

Rok 2023 pod względem wzrostu cen towarów i usług, był już trochę stabilniejszy (inflacja 11,4%), ale nie bez znaczenia na poziom kosztów, co poskutkowało ich wzrostem o 19,8%, głównie z tytułu wzrostu cen CO i CWU, które niezależne są od działalności Spółdzielni. Jedyny wpływ na poziom tych kosztów mieliśmy jedynie w zakresie ilościowego zużycia mediów. Pozostałe koszty mediów (woda i ścieki oraz wywóz nieczystości) ukształtowały się niżej niż w roku poprzednim. Koszty dotyczące eksploatacji w ciągu 2023 były na bieżąco analizowane i udało nam się utrzymać ich wzrost poniżej poziomu inflacji (wzrost o 7,3%).

Przychody z opłat eksploatacyjnych wzrosły o 14,3%. Mając na uwadze ujemny wynik na GZM za 2022 rok, w bieżącym roku podjęto decyzję o zmianie składników opłat:

- stawka eksploatacyjna – zmiana od miesiąca lipca z 2,10 zł./m² na 2,50 zł./m² ,
- opłata za legalizację wodomierzy – zmiana od miesiąca lipca z 1,00 zł./m² na 1,50 zł./m² ,
- opłata za sprzątnięcie klatki schodowej – zmiana z 10 zł./mieszkanie do 11,44 zł./mieszkanie.

W związku z powyższym wynik na eksploatacji GZM osiągnął wielkości dodatnie. Pozostała działalność wykazuje również wyniki dodatnie, co ostatecznie daje zysk na działalności mieszkaniowej w wysokości 247 tys. zł.

Według naszej oceny pozwoli on na utrzymanie opłat w roku 2024, a może nawet dłużej na niezmiennym poziomie, bez obawy poniesienia straty.

Budżet na rok 2023 zakładał 0 wynik – czyli pokrycie przychodami kosztów roku bieżącego oraz straty z lat ubiegłych.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zysk z roku bieżącego na GZM zwiększa przychody z eksploatacji w roku następnym. Mamy nadzieję, że w roku 2024 sytuacja

gospodarcza ustabilizuje się jeszcze bardziej, co pozwoli nam na podejmowanie szybszych decyzji. Budżet na rok 2024 również zakłada wynik na GZM wynoszący 0.

Zysk w roku 2023 na działalności gospodarczej jest znacznie wyższy niż w roku ubiegłym, jest to skutkiem głównie wyższych przychodów finansowych na tej działalności – głównie są to odsetki z tytułu lokat bankowych. W związku z tym, że posiadamy znaczne środki pieniężne na bieżąco negocjujemy w bankach korzystniejsze oprocentowanie lokat. Dlatego też w roku 2023 przychody z tytułu odsetek osiągnęły poziom około 322 tys. zł.

Ostatecznie zysk netto na działalności pozostałej wyniósł ponad 456 tys. zł. i jest wyższy niż w roku poprzednim o około 19%.

Zarząd prowadził i będzie prowadził intensywne działania mające na celu pozyskiwanie nowych kontrahentów, aby wszystkie pomieszczenia mogące stanowić przedmiot najmu były wykorzystane. W roku 2023 udało nam się pozyskać dwóch kontrahentów wynajmujących lokale o łącznej powierzchni 122,2 m².

Udział rodzajowy kosztów w kosztach Gospodarki Zasobem Mieszkaniowym.

Rodzaje kosztów	wartości w zł.			
	2022	Udział %	2023	Udział %
koszty ciepła CO i CWU	5 391 874,99	46,2	7 442 323,48	53,4
woda i ścieki	1 229 403,77	10,5	1 171 084,42	8,4
wywóz odpadów	948 739,77	8,1	941 256,00	6,8
energia elektryczna	51 442,91	0,4	57 087,39	0,4
podatki i opłaty lokalne	47 362,64	0,4	50 933,00	0,4
k-ty eksploatacji	2 693 569,45	23,1	2 954 560,38	21,2
odpis na Fundusz remontowy	1 315 339,68	11,3	1 315 339,68	9,4
Razem	11 665 304,09	100,0	13 932 584,35	100

Struktura kosztów wskazuje, że 53,4% w kosztach GZM stanowi koszt energii cieplnej. W porównaniu do roku ubiegłego udział tej pozycji kosztowej znacznie 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 2024 i następnych systematycznego ich wzrostu, miejmy nadzieję, że już nie tak znacząco. Zarząd do tej pory, w zasadzie wykorzystał maksymalnie wszystkie możliwe środki i mechanizmy mające wpływ na ilość i koszt jednostkowy zużywanego ciepła. Podejmujemy następne działania w celu obniżenia tych kosztów: wymiana węzłów cieplnych, wymiana i izolacja poziomów CWU, montaż paneli fotowoltaicznych oraz pomp ciepła do wspomagania CWU. Zmniejszył się udział w kosztach zużycia wody i odprowadzania ścieków – przełożenie ma to głównie w zużytej mniejszej ilości, przy niewielkim wzroście cen tych mediów. Również w przypadku tej pozycji kosztowej w roku następnym należy spodziewać się bardziej odczuwalnych zmian cen wody i ścieków. Wieloletni spadek udziału funduszu

remontowego, spowodował konieczność zmiany jego wysokości w planie gospodarczym, od lipca 2024.

Pozostałe koszty ukształtowały się w strukturze na podobnym poziomie.

Koszty ciepła – centralne ogrzewanie i ciepła woda użytkowa

Wyszczególnienie	Zużycie ciepła w GJ					koszt w złotych 1 GJ ciepła z mocą		
	2019	2020	2021	2022	2023		2019	67,61
Ciepło ogółem	63 557	66 355,1	66 381	55 463	52 999		2020	78,91
Ciepło na podgrzanie CWU	21 074	20 615,9	20 150	19389	19 131		2021	77,54
Ilość podgrzanej wody m ³	42 449	44 163	42 443	40 393	38 532		2022	97,22
Ilość GJ/m ³ CWU	0,50	0,47	0,47	0,48	0,50	Norma 0,3	2023	140,42
Ciepło na CO	42 483	45 739,2	46 231	36 074	33 868			
Ilość GJ/m ² CO	0,45	0,48	0,49	0,38	0,36	Norma 0,4		

Komentarz: Jak widać z załączonej tabeli zużycie ilościowe ciepła w zasobach Spółdzielni było niższe w roku 2023 niż w 2022. Przyczyną są warunki atmosferyczne tego sezonu grzewczego. Zużycie ciepła do podgrzania ciepłej wody i centralnego ogrzewania przekracza znacząco normy i poprawa tej sytuacji wymaga nakładów finansowych. Zauważalny jest spadek zużycia ilości podgrzanej wody. Skutkiem tego jest wzrost kosztów cyrkulacji w przeliczeniu na 1 m³ podgrzanej wody. Z rozliczenia kosztów energii cieplnej widać, że likwidacja węzłów grupowych powoduje spadek zużycia ciepła w tych budynkach.

Koszty i stawka opłaty eksploatacyjnej

Z danych finansowych wynika, że w roku 2023, Spółdzielnia na GZM osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stawka eksploatacyjna w wysokości 2,10 zł./m² w I półroczu i 2,50 zł./m² w II półroczu oraz pozostałe przychody operacyjne i finansowe dotyczące działalności mieszkaniowej pokryły wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Biorąc pod uwagę, że w 2022 r. wynik na GZM był ujemny, zasadnym było, że Zarząd wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o podniesienie obowiązującej stawki eksploatacyjnej do poziomu 2,50 zł./m², jej poziom zapewniał możliwość utrzymania zasobów w obecnym standardzie. Jednak należy również podkreślić, stawka eksploatacyjna obowiązująca w 2022 r. byłaby niewystarczająca nawet do zerowego wyniku na GZM.

W naszej ocenie, przy zakładanym spowolnieniu wskaźnika inflacji, powyższa stawka będzie wystarczająca również aby rok 2024 zamknął się przynajmniej zerowym wynikiem na GZM. W kosztach eksploatacji znajduje się różnica pomiędzy przychodami z tytułu wymiany wodomierzy a kosztami (jest to około 30 tys. zł.) co podwyższyło stawkę eksploatacyjną o

około 0,03 zł. Nadmienić należy w tym miejscu, że rok 2023 był rokiem, w który zakończono wymianę wodomierzy ze zdalnym odczytem w całym zasobach Spółdzielni. Od przyszłego roku nie wystąpią koszty z tego tytułu a będziemy mieli przychody (koszty wymiany wodomierzy mieszkańcy pokrywają w miesięcznych opłatach).

Kalkulacja wynikowa stawki kalkulacyjnej na bazie kosztów poniesionych.

wartości w zł.

Lp.	Wydatki do pokrycia	2022	2023
1.	Energia elektryczna	51 442,91	57 087,39
2.	Koszty eksploatacji	2 410 525,24	2 593 486,73
3.	Razem wydatki	2 461 968,15	2 650 574,12
4.	Powierzchnia lokali mieszkalnych w m ²	95 312,71	95 312,71
5.	Stawka eksploatacyjna miesięczna w zł./m²	2,15	2,32
6.	Aktualnie obowiązująca stawka eksploatacyjna w zł./m²	2,10	2,50

Na podstawie przedstawionego materiału dotyczącego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w roku 2023 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 2023 na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 456 319,58 zł na zasilenie Funduszu Remontowego.

Słupca, dnia 24.05.2024 r.

Zarząd